

ANALISIS HUKUM PERDATA TERHADAP PEMBATALAN SEPIHAK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI PROPERTI

CIVIL LAW ANALYSIS OF UNILATERAL CANCELLATION IN PROPERTY SALE AND PURCHASE AGREEMENTS

Ali Bustomi Abdurrahman Mahrus Zain¹, Farida Tuharea², Wahyudi³
^{1,2,3}Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Yapis Papua, Indonesia
***Email Correspondence: alimaman1288@gmail.com**

Abstract

Property sale and purchase agreements are vital legal instruments in ensuring transactional certainty and mutual trust, and their enforceability is protected by the principle of pacta sunt servanda under Article 1338 of the Indonesian Civil Code. In practice, however, unilateral cancellations still occur despite the absence of default (wanprestasi), creating a gap between the ideal norm prohibiting unilateral cancellation (Articles 1266 and 1267 of the Civil Code) and practice, which gives rise to vague norms and inconsistent Supreme Court jurisprudence. This research aims to analyze the civil law construction of unilateral cancellation without default in property sale and purchase agreements, as well as the legal consequences and forms of legal protection for the aggrieved party. This research employs a prescriptive normative legal method, using statutory, conceptual, and case approaches, through library research on primary, secondary, and tertiary legal materials analyzed normatively and qualitatively. The results show that unilateral cancellation without default is unlawful because it violates Article 1338 paragraph (2) and Article 1266 of the Civil Code as well as the principles of pacta sunt servanda and good faith, and can be qualified as both a default and a tortious act under Article 1365 of the Civil Code, in line with Supreme Court Jurisprudence No. 4/Yur/Pdt/2018. The legal consequences include the continued validity of the agreement, the obligation to pay material and immaterial damages, and the application of restitutio in integrum, with a tort-based lawsuit being the most effective dispute resolution mechanism for the aggrieved party.

Keywords: *Unilateral Cancellation, Default, Property Sale and Purchase Agreement, Tortious Act, Legal Protection.*

Abstrak

Perjanjian jual beli properti merupakan instrumen hukum yang vital dalam menjamin kepastian transaksi dan kepercayaan para pihak, sehingga keberlakuannya harus dilindungi oleh asas pacta sunt servanda sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdota. Namun, dalam praktiknya masih sering terjadi pembatalan perjanjian secara sepihak meskipun pihak lain tidak melakukan wanprestasi, sehingga menimbulkan kesenjangan antara norma ideal yang melarang pembatalan sepihak (Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdota) dengan praktik yang justru menimbulkan kekaburan norma (vague norm) dan inkonsistensi yurisprudensi Mahkamah Agung. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis konstruksi hukum perdata terhadap tindakan pembatalan sepihak tanpa adanya wanprestasi dalam perjanjian jual beli properti, serta menganalisis akibat hukum dan bentuk perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif yang bersifat preskriptif, dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus, melalui studi kepustakaan atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dianalisis secara normatif-kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembatalan sepihak tanpa wanprestasi tidak sah karena melanggar Pasal 1338 ayat (2) dan Pasal 1266 KUHPerdota serta asas pacta sunt servanda dan itikad baik, dan dapat dikualifikasikan sebagai wanprestasi sekaligus perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdota sejalan dengan Yurisprudensi MA No. 4/Yur/Pdt/2018. Akibat hukumnya berupa tetap berlakunya perjanjian,

kewajiban ganti rugi materiil dan immateriil, serta berlakunya prinsip restitutio in integrum, dengan gugatan perbuatan melawan hukum sebagai upaya penyelesaian sengketa yang paling efektif bagi pihak yang dirugikan.

Kata kunci: Pembatalan Sepihak, Wanprestasi, Perjanjian Jual Beli Properti, Perbuatan Melawan Hukum, Perlindungan Hukum.

PENDAHULUAN

Perjanjian jual beli properti merupakan salah satu instrumen hukum yang paling penting dalam menjamin kepastian dan kepercayaan dalam transaksi keperdataan, sebagaimana dijamin oleh asas pacta sunt servanda dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menegaskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Hukum perjanjian Indonesia secara tegas membatasi kemungkinan penarikan kembali perjanjian secara sepihak melalui Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdata, serta mengatur mekanisme pembatalan perjanjian timbal balik melalui Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdata, yang keduanya menjadikan wanprestasi sebagai dasar pembatalan (*conditio sine qua non*). Konstruksi normatif ini bertujuan menjaga stabilitas hubungan kontraktual, melindungi kepercayaan (*vertrouwen*), dan menjamin keseimbangan posisi para pihak dalam transaksi jual beli properti, termasuk dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang lazim digunakan sebagai perjanjian pendahuluan sebelum pembuatan Akta Jual Beli (AJB).

Dalam praktiknya, norma yang secara tegas mensyaratkan wanprestasi sebagai dasar pembatalan perjanjian timbal balik justru tidak selalu sejalan dengan realitas transaksi properti, di mana pembatalan PPJB secara sepihak kerap dilakukan meskipun pihak lain tidak melakukan wanprestasi misalnya karena kenaikan harga pasar properti yang mendorong penjual membatalkan perjanjian untuk menjual kembali kepada pihak ketiga dengan harga yang lebih tinggi. Kesenjangan antara norma ideal yang melarang pembatalan sepihak tanpa dasar wanprestasi dan praktik yang justru memperbolehkannya menimbulkan kekaburan norma (*vague norm*) mengenai keabsahan pembatalan tersebut, sekaligus kekosongan hukum (*recht vacuum*) pada tingkat regulasi sektoral seperti Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019, yang belum mengatur secara komprehensif konsekuensi pembatalan sepihak tanpa wanprestasi. Permasalahan ini diperburuk oleh inkonsistensi yurisprudensi Mahkamah Agung sendiri, di mana Putusan Nomor 1527K/Pdt/2007 dan Nomor 2821K/Pdt/2009 memberikan pandangan yang saling bertentangan mengenai keabsahan pengesampingan Pasal 1266 KUHPerdata. Kajian-kajian sebelumnya pula umumnya menempatkan wanprestasi sebagai titik tolak analisis pembatalan perjanjian jual beli properti, sehingga belum secara khusus dan komprehensif menjawab pertanyaan yang lebih fundamental: bagaimana konstruksi hukum perdata Indonesia seharusnya merespons pembatalan sepihak yang terjadi justru tanpa adanya wanprestasi dari pihak yang dirugikan, serta akibat hukum dan perlindungan hukum apa yang dapat diberikan kepadanya.

Berdasarkan kesenjangan tersebut, penelitian ini bertujuan untuk: (1) menganalisis konstruksi hukum perdata terhadap tindakan pembatalan sepihak tanpa adanya wanprestasi dalam perjanjian jual beli properti berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, asas hukum perjanjian, dan doktrin hukum yang berlaku; dan (2) menganalisis akibat hukum serta bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pihak yang dirugikan akibat pembatalan sepihak tersebut. Penelitian ini diharapkan memberikan kebaruan ilmiah berupa rekonstruksi interpretasi yang koheren atas Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdata dalam konteks pembatalan sepihak non-wanprestasi, yang diintegrasikan dengan regulasi properti yang berlaku, serta menawarkan konstruksi

perlindungan hukum bagi pihak beritikad baik yang menjadi korban pembatalan sepihak tanpa dasar wanprestasi apapun—suatu perspektif analisis yang belum tersedia secara komprehensif dalam literatur hukum perjanjian Indonesia sebelumnya. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi baik bagi pengembangan ilmu hukum perdata maupun bagi penguatan kepastian hukum dalam praktik penegakan hukum dan transaksi properti di Indonesia.

TINJAUAN PUSTAKA

Perikatan, Perjanjian, dan Asas-Asas Hukumnya

Perikatan (verbintenis) merupakan konsep fundamental dalam hukum perdata Indonesia yang menjadi prasyarat keberadaan perjanjian. Mariam Darus Badruzaman mendefinisikan perikatan sebagai hubungan hukum antara dua orang atau lebih dalam lapangan harta kekayaan, di mana satu pihak (kreditur) mempunyai hak atas prestasi dan pihak lainnya (debitur) wajib memenuhi prestasi itu. Perikatan lahir dari dua sumber sebagaimana diatur Pasal 1233 KUHPerdata, yakni perjanjian (overeenkomst) dan undang-undang (wet). Agar perjanjian memiliki kekuatan mengikat, ia harus memenuhi empat syarat keabsahan dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang terbagi menjadi dua syarat subjektif kesepakatan (toestemming) dan kecakapan (bekwaamheid) dan dua syarat objektif hal tertentu dan sebab yang halal. Berdasarkan kajian UNES Law Review, apabila syarat subjektif tidak terpenuhi perjanjian dapat dibatalkan (vernietigbaar), sedangkan apabila syarat objektif tidak terpenuhi perjanjian batal demi hukum (nietig van rechtswege). Sistem hukum perjanjian Indonesia mengenal empat asas pokok: konsensualisme, kebebasan berkontrak, kekuatan mengikat, dan itikad baik. Asas kebebasan berkontrak (contractsvrijheid) yang tercermin dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata memberikan kebebasan kepada para pihak menentukan isi perjanjian sepanjang tidak melanggar undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Asas pacta sunt servanda, yang juga bersumber pada Pasal 1338 ayat (1), menegaskan bahwa perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pembuatnya. Menurut kajian Business Law Binus University, perjanjian tidak boleh diputuskan secara sepihak tanpa kesepakatan bersama, dan apabila salah satu pihak mengingkari perjanjian, pihak lain dapat mengajukan tuntutan ke pengadilan. Asas itikad baik (goede trouw) berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata mengharuskan pelaksanaan perjanjian dilakukan secara jujur dan patut, dan dalam perkembangannya digunakan hakim untuk membatasi atau meniadakan kewajiban kontraktual apabila isi dan pelaksanaan perjanjian bertentangan dengan keadilan.

Perjanjian Jual Beli Properti dan PPJB

Jual beli secara normatif didefinisikan dalam Pasal 1457 KUHPerdata sebagai perjanjian bertimbal balik (wederkerige overeenkomst) di mana penjual mengikatkan diri menyerahkan barang dan pembeli mengikatkan diri membayar harga yang diperjanjikan. Sebagaimana ditegaskan dalam kajian review-unes.com jual beli menciptakan kerangka transaksi yang adil dan setara melalui hubungan kewajiban dan hak yang saling terkait antara penjual dan pembeli. Dalam konteks properti, peralihan hak atas tanah harus didaftarkan dan dibuktikan dengan akta otentik PPAT berdasarkan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA, sehingga jual beli properti tunduk baik pada hukum perjanjian umum (KUHPdata Buku III) maupun hukum pertanahan khusus.

Dalam praktiknya, para pihak lazim membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebelum AJB. Menurut Jurnal Hukum Staatsrechts, PPJB digunakan untuk membuat perikatan kesepakatan awal sebelum AJB sebagai akta otentik peralihan hak yang resmi.

PPJB bersifat obligatoir hanya menimbulkan hak dan kewajiban tanpa memindahkan hak milik. Antara News men jelaskan bahwa PPJB mengikat kedua belah pihak agar tidak melakukan transaksi serupa dengan pihak lain sebelum AJB ditandatangani. Landasan normatifnya adalah Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata dan Pasal 22J Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021, yang menentukan PPJB paling sedikit memuat identitas para pihak, objek, harga, mekanisme pembayaran, jadwal penyerahan, dan penyelesaian sengketa. Sebagaimana dikemukakan dalam Jurnal Hukum Inkracht Universitas Borobudur, Subekti dan Herlien Budiono menekankan bahwa PPJB memiliki ‘daya jamin’ kuat apabila dibuat dalam bentuk akta otentik. Sebagai perjanjian sah berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata, PPJB memiliki kekuatan mengikat penuh sebagai undang-undang berdasarkan pacta sunt servanda, sehingga pembatalan PPJB sebelum adanya wanprestasi merupakan persoalan normatif yang menjadi fokus penelitian ini.

Wanprestasi dalam Hukum Perjanjian Indonesia

Wanprestasi (wanprestatie) berarti prestasi buruk atau cidera janji, yakni keadaan debitur tidak memenuhi kewajiban sebagaimana diperjanjikan. Berdasarkan Pasal 1238 KUHPdata, wanprestasi terjadi ketika debitur dinyatakan lalai melalui surat perintah atau akta sejenis, atau berdasarkan kekuatan perikatan itu sendiri apabila lewatnya waktu yang ditentukan mengakibatkan debitur dianggap lalai. Sebagaimana diuraikan dalam jurnal.upy.ac.id, R. Subekti mengidentifikasi empat bentuk wanprestasi: tidak melakukan apa yang disanggupi, melaksanakan tetapi tidak sebagaimana dijanjikan, melaksanakan tetapi terlambat, dan melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Berdasarkan Pasal 1243 KUHPdata, sebagaimana dianalisis Hukumonline, terdapat tiga unsur kumulatif wanprestasi: adanya perikatan yang sah, debitur tidak memenuhi prestasi, dan debitur telah dinyatakan lalai melalui somasi (ingebrekestelling) namun tetap tidak memenuhi prestasi. Kreditur kemudian dapat memilih: pemenuhan perjanjian (nakoming), pemenuhan disertai ganti rugi, pembatalan (ontbinding) melalui hakim berdasarkan Pasal 1266 KUHPdata, atau pembatalan disertai ganti rugi yang mencakup biaya, rugi, dan bunga berdasarkan Pasal 1246 KUHPdata.

Relevansi konseptual wanprestasi dalam penelitian ini justru terletak pada kondisi di mana wanprestasi tidak ada. Pertanyaan yang hendak dijawab adalah: jika tidak ada wanprestasi dari pihak yang dirugikan, dapatkah pihak lain tetap membatalkan perjanjian secara sepihak, dan apabila tindakan tersebut terjadi, dapatkah ia sendiri dikualifikasi sebagai wanprestasi atau perbuatan melawan hukum? Konstruksi inilah yang menjadi inti analisis bab pembahasan.

Pembatalan Perjanjian dan Pembatalan Sepihak

Pembatalan perjanjian (ontbinding van een overeenkomst) harus dibedakan dari batal demi hukum (nietig van rechtswege, terjadi ex tunc apabila syarat objektif tidak terpenuhi) dan dapat dibatalkan (vernietigbaar, tetap berlaku sampai dibatalkan hakim apabila syarat subjektif tidak terpenuhi). Pembatalan perjanjian timbal balik karena wanprestasi diatur khusus dalam Pasal 1266 KUHPdata, yang menyatakan: "Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada pengadilan." Pasal 1267 KUHPdata memberikan pilihan kepada pihak yang dirugikan untuk menuntut pemenuhan, pembatalan dengan ganti rugi, atau keduanya. Sebagaimana dikutip Kenny Wiston Law Offices, Prof. Subekti menegaskan bahwa wanprestasi dalam Pasal 1266 KUHPdata bukan syarat yang membatalkan perjanjian secara otomatis, melainkan syarat yang dapat membatalkan

perjanjian melalui putusan pengadilan yang bersifat konstitutif.

Problematisasi normatif paling krusial adalah pengesampingan Pasal 1266 KUHPerdata dalam klausula perjanjian. Terdapat inkonsistensi yurisprudensi yang signifikan, Putusan MA No. 1527K/Pdt/2007 menyatakan pengesampingan Pasal 1266 KUHPerdata sah berdasarkan *pacta sunt servanda*, sementara Putusan MA No. 2821K/Pdt/2009 menyatakan Pasal 1266 KUHPerdata bersifat imperatif dan tidak dapat disimpangi karena bertentangan dengan rasa keadilan masyarakat. Inkonsistensi ini mencerminkan adanya multitafsir normatif (*vague norm*) yang serius. Pembatalan sepihak (*unilateral termination*) sendiri pada prinsipnya dilarang oleh Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdata, yang menegaskan bahwa persetujuan tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup. Tanpa pengesampingan Pasal 1266 KUHPerdata secara tegas, setiap pemutusan perjanjian timbal balik harus melalui pengadilan. Persoalan normatif paling fundamental dalam penelitian ini adalah pembatalan sepihak yang terjadi tanpa adanya wanprestasi dari pihak yang dibatalkan suatu kondisi di mana tidak ada syarat batal yang terpenuhi, sehingga tindakan tersebut justru merupakan pelanggaran asas *pacta sunt servanda* dan dapat dikualifikasi sebagai wanprestasi dari pihak yang melakukan pembatalan itu sendiri.

METODE

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif (*normative legal research*), yang dipilih karena rumusan masalah penelitian konstruksi hukum perdata terhadap pembatalan sepihak tanpa wanprestasi serta akibat hukum dan perlindungan hukumnya merupakan isu normatif yang jawabannya hanya dapat ditemukan melalui analisis norma hukum positif, asas-asas hukum, dan doktrin, bukan melalui pengamatan perilaku sosial empiris. Sebagaimana ditegaskan Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum bersifat preskriptif: ia memberikan preskripsi tentang apa yang seharusnya (*das sollen*) atas isu hukum yang diajukan (Peter Mahmud Marzuki, 2021). Menurut Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, penelitian hukum normatif meletakkan hukum sebagai bangunan sistem norma asas, norma, kaidah perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian, dan doktrin sehingga disebut pula penelitian kepustakaan (*library research*), (Mukti Fajar ND & Yulianto Achmad, 2019).

Penelitian ini menggunakan tiga pendekatan. Pertama, pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), diterapkan pada KUHPerdata (khususnya Pasal 1266, 1267, 1338, 1320, 1243, dan 1365), UUPA, dan Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019. Kedua, pendekatan konseptual (*conceptual approach*), digunakan untuk membangun konstruksi normatif berdasarkan doktrin Subekti, Mariam Darus Badruzaman, dan Agus Yudha Hernoko. Ketiga, pendekatan kasus (*case approach*), mengkaji putusan Mahkamah Agung termasuk Putusan No. 1527K/Pdt/2007 dan No. 2821K/Pdt/2009 untuk menemukan *ratio decidendi* yang relevan.

Jenis data yang digunakan adalah data sekunder berupa bahan hukum primer (KUHPPerdata, UUPA, PP Pendaftaran Tanah, Permen PUPR No. 11/2019, PP No. 12/2021, UU No. 30/1999, dan yurisprudensi MA), bahan hukum sekunder (buku teks Subekti, Mariam Darus Badruzaman, Agus Yudha Hernoko, Peter Mahmud Marzuki, Phillipus M. Hadjon, serta jurnal ilmiah dan hasil penelitian terdahulu), dan bahan hukum tersier (kamus hukum dan portal hukum seperti Hukumonline.com serta direktori putusan Mahkamah Agung). Teknik pengumpulan data dilaksanakan melalui studi kepustakaan dengan tiga langkah merujuk pada Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, inventarisasi bahan hukum, identifikasi kesesuaian dengan rumusan masalah, dan klasifikasi bahan hukum untuk memudahkan analisis.

Teknik analisis data yang digunakan adalah analisis normatif-kualitatif, mencakup interpretasi gramatikal (terutama atas frasa "andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya" dalam Pasal 1266 KUHPerdara), interpretasi sistematis (menghubungkan Pasal 1266-1267 dengan Pasal 1338, 1243, dan 1365 KUHPerdara), interpretasi teleologis, konstruksi hukum, dan argumentasi hukum. Keseluruhan analisis dilaksanakan dalam empat tahap terintegrasi: deskripsi norma hukum yang berlaku, evaluasi kecukupan dan konsistensinya, sistematisasi ke dalam kerangka analisis yang koheren, dan preskripsi berupa jawaban normatif atas rumusan masalah penelitian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Konstruksi Hukum Pembatalan Sepihak Tanpa Wanprestasi

Hasil analisis menunjukkan bahwa perjanjian jual beli properti yang telah memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerdara lahir dengan sempurna berdasarkan Pasal 1458 KUHPerdara dan mengikat para pihak sebagai undang-undang sesuai asas pacta sunt servanda (Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara). Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara melarang penarikan kembali perjanjian secara sepihak kecuali atas persetujuan kedua belah pihak atau alasan yang dibenarkan undang-undang, sementara Pasal 1266 KUHPerdara secara gramatikal, sistematis, maupun teleologis menetapkan wanprestasi sebagai *conditio sine qua non* bagi berlakunya syarat batal dalam perjanjian timbal balik. Dengan demikian, tidak terdapat satu pun norma dalam KUHPerdara yang memberikan dasar hukum bagi pembatalan sepihak apabila pihak lain tidak melakukan wanprestasi.

Pembahasan atas temuan ini menegaskan bahwa tindakan pembatalan sepihak tanpa wanprestasi dapat dikualifikasikan secara kumulatif dalam dua konstruksi hukum. Pertama, tindakan tersebut merupakan wanprestasi dari pihak yang membatalkan, karena ia tidak memenuhi kewajibannya untuk tetap terikat pada perjanjian yang sah berdasarkan asas pacta sunt servanda. Kedua, tindakan tersebut memenuhi seluruh unsur perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara yakni perbuatan melawan hukum, kerugian, hubungan kausalitas, dan kesalahan (*schuld*) sebagaimana ditegaskan secara konsisten oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 4/Yur/Pdt/2018 yang dibangun di atas Putusan Mahkamah Agung Nomor 1051 K/Pdt/2014. Hal ini sejalan dengan analisis Roblyelbert Marudut Samosir atas Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 322/Pdt.G/2012/PN.Bks, yang menegaskan bahwa pembatalan perjanjian secara sepihak bertentangan dengan Pasal 1338 KUHPerdara dan dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum. Temuan ini sekaligus mengungkap kekaburan norma (*vague norm*) pada Pasal 1266 KUHPerdara mengenai sifat *dwingend* atau *aanvullend*-nya, yang terbukti menghasilkan inkonsistensi yurisprudensi antara Putusan Mahkamah Agung Nomor 1527K/Pdt/2007 dan Nomor 2821K/Pdt/2009. Kontribusi pembahasan ini adalah menegaskan bahwa terlepas dari perdebatan mengenai sifat pasal tersebut, ketiadaan wanprestasi dengan sendirinya meniadakan dasar normatif bagi pembatalan sepihak, sehingga kualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum menjadi argumentasi yang lebih kuat dan koheren dibandingkan sekadar wanprestasi kontraktual.

Akibat Hukum dan Perlindungan Hukum bagi Pihak yang Dirugikan

Hasil analisis menunjukkan bahwa pembatalan sepihak tanpa wanprestasi tidak mengakhiri eksistensi hukum perjanjian, sehingga pihak yang dirugikan tetap memiliki hak menuntut pemenuhan perjanjian berdasarkan Pasal 1267 KUHPerdara. Pihak yang membatalkan dibebani kewajiban ganti rugi materiil dan immateriil berdasarkan Pasal 1243 dan Pasal 1365 KUHPerdara, serta berlakunya prinsip *restitutio in integrum* berupa

pengembalian seluruh pembayaran yang telah diterima, sebagaimana ditegaskan dalam Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019. Bagi pihak yang dirugikan, tersedia dua jalur penyelesaian sengketa: non-litigasi (somasi berdasarkan Pasal 1238 KUHPerdara, mediasi, dan arbitrase berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999) dan litigasi melalui gugatan wanprestasi atau gugatan perbuatan melawan hukum.

Pembahasan menunjukkan bahwa di antara kedua alternatif fundamentum petendi tersebut, gugatan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara jo. Yurisprudensi MA Nomor 4/Yur/Pdt/2018 merupakan instrumen perlindungan hukum represif yang paling efektif, karena memberikan cakupan ganti rugi yang lebih luas (materiil dan immateriil) sebagaimana ditegaskan dalam Locus Journal of Academic Literature Review tidak terikat pada pembuktian wanprestasi yang justru tidak tersedia dalam kasus ini, dan didukung oleh pendirian Mahkamah Agung yang konsisten. Dalam perspektif Teori Perlindungan Hukum Phillipus M. Hadjon, temuan ini menegaskan perlunya perlindungan hukum dua dimensi: dimensi represif melalui penegasan gugatan PMH sebagaimana diuraikan di atas, dan dimensi preventif melalui pembaruan regulasi sektoral khususnya Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 agar secara eksplisit mengatur larangan dan akibat hukum pembatalan sepihak tanpa wanprestasi, sehingga kekosongan hukum (*recht vacuum*) yang teridentifikasi dalam regulasi sektoral properti dapat dieliminasi. Pembahasan ini menunjukkan bahwa sistem hukum perdata Indonesia sesungguhnya telah menyediakan fondasi normatif yang memadai untuk merespons fenomena ini, namun memerlukan konsolidasi interpretasi yang lebih sistematis demi terwujudnya kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan, sebagaimana dikehendaki Gustav Radbruch.

KESIMPULAN

Penelitian ini telah menjawab kedua tujuan yang dirumuskan sejak awal. Pertama, tindakan pembatalan sepihak tanpa adanya wanprestasi dalam perjanjian jual beli properti merupakan tindakan yang tidak sah dan tidak memiliki dasar hukum yang legitim dalam sistem hukum perdata Indonesia, karena bertentangan dengan Pasal 1338 ayat (2) dan Pasal 1266 KUHPerdara, melanggar asas *pacta sunt servanda* dan asas itikad baik, serta dapat dikualifikasikan sekaligus sebagai wanprestasi dari pihak yang membatalkan dan sebagai perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara sejalan dengan Yurisprudensi MA Nomor 4/Yur/Pdt/2018. Kedua, akibat hukum yang timbul bersifat multi-dimensional: perjanjian tetap berlaku dan mengikat, timbul kewajiban ganti rugi materiil dan immateriil, serta berlakunya prinsip *restitutio in integrum*; sementara perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan dapat ditempuh melalui jalur non-litigasi maupun litigasi, dengan gugatan perbuatan melawan hukum sebagai instrumen yang paling efektif.

Temuan ini memajukan pengetahuan di bidang hukum perjanjian Indonesia dengan menggeser titik tolak analisis pembatalan perjanjian, yang selama ini selalu mengandaikan adanya wanprestasi, menuju konstruksi hukum yang secara khusus merespons situasi non-wanprestasi. Penelitian ini menunjukkan bahwa ketiadaan wanprestasi bukan berarti ketiadaan akibat hukum, melainkan justru memperkuat kualifikasi perbuatan melawan hukum sebagai dasar gugatan yang lebih tepat dan komprehensif dibandingkan gugatan wanprestasi konvensional. Dengan demikian, penelitian ini mengisi kekosongan dalam literatur hukum perjanjian properti Indonesia, sekaligus menawarkan rekonstruksi interpretasi Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara yang koheren dan dapat menjadi rujukan bagi pembentuk kebijakan, hakim, praktisi hukum, dan akademisi dalam menyelesaikan persoalan serupa di masa mendatang.

SARAN

Bagi pembentuk undang-undang dan pembuat kebijakan, diperlukan pembaruan dan harmonisasi regulasi hukum perjanjian, khususnya yang mengatur pembatalan sepihak tanpa wanprestasi, serta penyempurnaan Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 agar mengatur secara tegas akibat hukum dan perlindungan bagi pihak yang dirugikan. Bagi hakim dan lembaga peradilan, diperlukan pembuktian cermat mengenai ada atau tidaknya wanprestasi sebelum mengabulkan pembatalan, serta pedoman atau yurisprudensi yang lebih konsisten mengenai penerapan Pasal 1266 KUHPdata guna menciptakan kepastian hukum.

DAFTAR PUSTAKA

- Indonesia. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).
- Indonesia. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Indonesia. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.
- Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Indonesia. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan Nomor 1527K/Pdt/2007.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan Nomor 2821K/Pdt/2009.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan Nomor 1051 K/Pdt/2014.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan Nomor 98 K/Pdt/2016.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. Yurisprudensi Nomor 4/Yur/Pdt/2018.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016.
- Pengadilan Negeri Bekasi. Putusan Nomor 322/Pdt.G/2012/PN.Bks.
- Badruzaman, M. D. (2011). KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan. Bandung: Alumni.
- Hadjon, P. M. (1987). Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia. Surabaya: PT Bina Ilmu.
- Hernoko, A. Y. (2010). Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Marzuki, P. M. (2019). Penelitian Hukum. Edisi Revisi, Cetakan ke-14. Jakarta: Kencana.
- Mukti Fajar, N. D., & Achmad, Y. (2019). Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris. Cetakan ke-5. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Soekanto, S., & Mamudji, S. (2019). Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat. Cetakan ke-19. Depok: Rajawali Pers.
- Subekti, R. (2005). Hukum Perjanjian. Cetakan ke-21. Jakarta: PT Intermasa.
- Antara News. (2025). Ini Perbedaan PPJB dan AJB dalam Transaksi Jual Beli Tanah dan Rumah. Diakses dari <https://www.antaranews.com/berita/4786213/ini-perbedaan-ppjb-dan-ajb-dalam-transaksi-jual-beli-tanah-dan-rumah>
- Astuti, B., & Daud, M. R. (2023). Kepastian Hukum dalam Perspektif Gustav Radbruch.

-
- Al-Qisth Law Review, 6(2).
<https://journal.forikami.com/index.php/praxis/article/download/954/662/6807>
- Business Law Binus University. (2016). Tarik Menarik antara Asas Pacta Sunt Servanda dan Itikad Baik dalam Perjanjian. <https://business-law.binus.ac.id/2016/06/30/tarik-menarik-antara-asas-pacta-sunt-servanda-dan-itikad-baik-dalam-perjanjian/>
- Hukumonline. (2023). Cara Penyelesaian Sengketa Perdata Umum di Pengadilan Negeri. <https://www.hukumonline.com/berita/a/cara-penyelesaian-sengketa-perdata-umum-di-pengadilan-negeri-lt6453a30d8a9f9/>
- ILS Law Firm. (2025). Apakah PPJB Dapat Dibatalkan Secara Sepihak? <https://www.ilslawfirm.co.id/apakah-ppjb-dapat-dibatalkan-sepihak/>
- Inkracht Universitas Borobudur. (2024). Kedudukan Hukum PPJB Berdasarkan Pendapat Subekti dan Herlien Budiono. Jurnal Hukum Inkracht. <https://inkracht.borobudur.ac.id/index.php/jhi/article/download/28/26>
- Kenny Wiston Law Offices. (2023). Pengesampingan Pasal 1266 dan 1267 KUHP dalam Perjanjian Pekerjaan Jasa Konstruksi: Perbedaan Pandangan Hukum. <https://www.kennywiston.com/pengesampingan-pasal-1266-dan-1267-kuhp-dalam-perjanjian-pekerjaan-jasa-konstruksi-perbedaan-pandangan-hukum/>
- Lamudi. (2024). Pembatalan Jual Beli Sepihak oleh Pembeli. Diakses dari <https://www.lamudi.co.id/journal/pembatalan-jual-beli-sepihak-oleh-pembeli/>
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. Direktori Putusan. Diakses dari <https://putusan3.mahkamahagung.go.id>
- Marzuki, P. M. (2019). Penelitian Hukum. <https://kubuku.id/detail/penelitian-hukum/25319>
- Mukti Fajar, N. D., & Achmad, Y. (2019). Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris. <https://wislah.com/pengertian-penelitian-hukum-normatif/>
- Oktavia, M. R. Pengesampingan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHP perdata dalam Perjanjian: Putusan Mahkamah Agung Nomor 1527K/Pdt/2007 dan Nomor 2821K/Pdt/2009. <https://dspace.uui.ac.id/bitstream/handle/123456789/9131/Oktavia%20M%20R%20K%20omplit.pdf?sequence=1>
- Samosir, R. M. (2026). Analisis terhadap Pembatalan Perjanjian Secara Sepihak sebagai Suatu Perbuatan Melawan Hukum: Studi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 322/Pdt.G/2012/PN.Bks. [https://www.researchgate.net/publication/399558726 Analisis Terhadap Pembatalan Perjanjian Secara Sepihak Sebagai Suatu Perbuatan Melawan Hukum Studi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 322Pdtg2012Pnbks](https://www.researchgate.net/publication/399558726_Analisis_Terhadap_Pembatalan_Perjanjian_Secara_Sepihak_Sebagai_Suatu_Perbuatan_Melawan_Hukum_Studi_Putusan_Pengadilan_Negeri_Bekasi_Nomor_322Pdtg2012Pnbks)
- Siregar, M., Kamello, T., Purba, H., & Sembiring, R. P. (2023). Pemisahan Gugatan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Perspektif Hukum Materiil dan Penerapan di Pengadilan. Locus Journal of Academic Literature Review, 2(6). <https://jurnal.locusmedia.id/index.php/jalr/article/download/187/136/281>
- Staatrechts UTA 45 Jakarta. (2025). Kedudukan Hukum PPJB dan Kuasa Menjual. Jurnal Staatrechts. <https://journal.uta45jakarta.ac.id/index.php/STAATRECHTS/article/view/8194>
- UNES Law Review. (2024). Tinjauan Yuridis Perjanjian Jual Beli Menurut KUHP perdata. <https://review-unes.com/index.php/law/article/download/1905/1605/>
- UNES Law Review. (2025). Syarat Sahnya Perjanjian Berdasarkan Pasal 1320 KUHP perdata. Diakses dari <https://review-unes.com/law/article/view/2476>

- Universitas Medan Area. (2022). Pemutusan Perjanjian Secara Sepihak: Yurisprudensi MA No. 4/Yur/Pdt/2018 dan Putusan No. 1051 K/Pdt/2014. Diakses dari <https://mh.uma.ac.id/pemutusan-perjanjian-secara-sepihak/>
- Universitas Negeri Yogyakarta. Bentuk-Bentuk Wanprestasi Menurut R. Subekti. Jurnal Universitas PGRI Yogyakarta. <https://journal.upy.ac.id/index.php/pkn/article/download/6418/3853/19627>