



Department of Digital Business

Journal of Artificial Intelligence and Digital Business (RIGGS)

Homepage: <https://journal.ilmudata.co.id/index.php/RIGGS>

Vol. 5 No. 2 (2026) pp: 13012- 13020

P-ISSN: 2963-9298, e-ISSN: 2963-914X

Pertanggungjawaban Hukum Penjual Akibat Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah

Rocky Bayakta Brahmana¹, Rayani Saragih², Maslon Hutabalian³

¹²³Prodi Hukum, Fakultas Sosial dan Hukum, Universitas Quality Berastagi

¹rokysembiring6@gmail.com , ²rayani.saragih.sumbayak@gmail.com , ³maslonhutabalian86@gmail.com

Abstract

This study aims to determine the legal liability of a seller toward a buyer following the cancellation of a Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB), as well as the factors leading to such cancellation by the seller. The research employs an empirical juridical method, examining applicable legal provisions alongside their practical application in the field. Data were gathered through both literature reviews and field studies. The literature review involved analyzing primary legal sources—specifically Articles 1320, 1243, and 1338 of the Indonesian Civil Code—as well as secondary sources (journals, research findings, and expert legal opinions) and tertiary sources (dictionaries, internet resources, and scholarly journals). Fieldwork was conducted via direct interviews at the office of PPAT/Notary Carolla Sembiring. The collected data were analyzed qualitatively using a descriptive-analytical method. The findings indicate that a seller incurs legal liability toward the buyer if they unilaterally cancel the PPJB without a valid reason. Such an action constitutes a breach of contract, as it contravenes Articles 1320 and 1338 of the Civil Code, which stipulate that legally formed agreements serve as law for the parties who entered into them. The legal consequence of this cancellation is that the seller is obligated to refund all payments received from the buyer and may be held liable for damages to compensate for the losses suffered by the buyer.

Keywords: Legal Responsibility, Seller, Agreement Cancellation, Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB), Land Sale and Purchase

1. Latar Belakang

Indonesia sebagai negara hukum, sebagai terjemahan dalam pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945, Prinsip ini menegaskan bahwa seluruh aspek kehidupan berbangsa dan bernegara harus berlandaskan pada hukum yang menjamin kepastian, keadilan, dan kemanfaatan bagi seluruh warga negara.

Perkembangan aktivitas jual beli tanah di Indonesia terus mengalami peningkatan seiring dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap tanah sebagai aset ekonomi, sosial, dan investasi. Tanah memiliki kedudukan yang sangat penting karena merupakan sumber daya yang bersifat terbatas, namun dibutuhkan oleh seluruh lapisan masyarakat, sehingga permintaan terhadap tanah semakin tinggi dari tahun ke tahun (Boedi Harsono, 2007). Kondisi ini menjadikan transaksi tanah sebagai salah satu kegiatan hukum yang paling sering terjadi dalam praktik masyarakat, baik untuk kepentingan pemukiman, usaha, maupun investasi jangka panjang.

Dalam praktik jual beli tanah, para pihak sering menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai bentuk perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya jual beli secara sempurna melalui Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPJB dipilih karena dianggap mampu memberikan kepastian bagi penjual maupun pembeli, terutama ketika syarat administratif untuk pembuatan AJB belum terpenuhi atau ketika pembayaran dilakukan secara bertahap (Urip Santoso, 2016). Dengan demikian, PPJB menjadi instrumen hukum yang penting untuk mengatur kesepakatan awal serta mengikat para pihak untuk melaksanakan transaksi jual beli tanah di kemudian hari.

Meningkatnya penggunaan PPJB juga menunjukkan bahwa masyarakat semakin membutuhkan sarana pengikatan awal yang memberikan perlindungan dan kepastian hukum. Namun di sisi lain, meningkatnya penggunaan PPJB berbanding lurus dengan meningkatnya potensi permasalahan hukum, terutama ketika salah satu pihak tidak memenuhi prestasi yang telah disepakati (S.W, 2008). Hal ini menjadikan PPJB sebagai salah satu

perjanjian yang rentan menimbulkan sengketa, khususnya terkait pembatalan perjanjian dan pertanggungjawaban para pihak yang terlibat.

Dalam sistem hukum perdata Indonesia, PPJB memiliki kedudukan penting sebagai bentuk perjanjian pendahuluan sebelum dilaksanakannya jual beli tanah secara sempurna melalui AJB. Secara yuridis, PPJB merupakan perjanjian yang didasarkan pada ketentuan Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUH Perdata mengenai syarat sahnya perjanjian dan asas perjanjian harus ditepati, yang menegaskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (Subekti, 2014). Dengan demikian, PPJB mengikat penjual dan pembeli untuk melaksanakan jual beli tanah pada waktu yang telah disepakati.

PPJB disusun ketika para pihak belum dapat melaksanakan AJB secara langsung karena adanya syarat administratif yang belum terpenuhi, seperti kelengkapan sertifikat, proses balik nama, pembayaran pajak, atau belum lunasnya harga tanah (Urip Santoso, 2016). Dalam kondisi seperti ini, PPJB memberikan kepastian hukum bahwa transaksi tetap akan dilaksanakan di kemudian hari sesuai kesepakatan. Oleh karena itu, PPJB berfungsi sebagai instrumen pengikatan awal yang mengatur hak dan kewajiban masing-masing pihak.

Di samping itu, dalam praktik kenotariatan, PPJB sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat oleh notaris untuk memberikan kekuatan pembuktian yang lebih kuat sekaligus meningkatkan perlindungan hukum bagi para pihak (Adjie, 2011). PPJB yang dibuat secara notariil memiliki nilai pembuktian sempurna, sehingga dapat digunakan sebagai alat bukti apabila terjadi perselisihan atau pembatalan di kemudian hari. Kondisi ini menunjukkan bahwa PPJB memiliki peran strategis dalam mengatur hubungan hukum antara penjual dan pembeli sebelum jual beli tanah dilaksanakan secara definitif.

PPJB pada praktiknya sering menimbulkan kerugian bagi pembeli, terutama ketika penjual tidak melaksanakan kewajiban yang telah diperjanjikan. Dalam konteks hukum perdata, setiap pihak dalam perjanjian wajib melaksanakan prestasi sebagaimana yang telah disepakati, dan kelalaian untuk memenuhi prestasi tersebut dapat menimbulkan pertanggungjawaban hukum (Subekti, 2014). Oleh karena itu, penting untuk menelaah lebih jauh sejauh mana penjual harus bertanggung jawab ketika pembatalan PPJB itu terjadi baik karena kesalahan penjual, adanya wanprestasi, atau kondisi tertentu yang mengakibatkan perjanjian tidak dapat dilanjutkan.

Secara yuridis, keberadaan pertanggungjawaban penjual memiliki kedudukan penting karena berkaitan langsung dengan perlindungan hukum terhadap pembeli dan kepastian hukum dalam transaksi tanah. KUH Perdata menegaskan bahwa pihak yang ingkar janji wajib mengganti kerugian, bunga, serta biaya yang timbul akibat kelalaian tersebut (Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Tentang Wanprestasi). Dengan demikian, studi mengenai bentuk-bentuk pertanggungjawaban penjual mulai dari pengembalian uang, ganti rugi, hingga konsekuensi lainnya menjadi hal yang mendesak untuk dianalisis agar tercipta praktik jual beli tanah yang lebih tertib dan adil.

Selain itu, dalam perspektif praktik notariat, pembatalan PPJB yang melibatkan penjual juga berdampak terhadap reputasi dan akuntabilitas para pihak termasuk notaris/PPAT, karena notaris memiliki kewajiban memastikan bahwa isi PPJB telah mencerminkan kehendak para pihak dan memenuhi ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian, penelitian ini menjadi signifikan untuk memberikan gambaran yang komprehensif mengenai bagaimana seharusnya pertanggungjawaban penjual ditegakkan demi menjaga kepastian hukum bagi para pihak dalam transaksi pertanahan.

Kepastian hukum merupakan prinsip-prinsip dalam hukum perdata dan hukum pertanahan di Indonesia. Transaksi jual beli tanah membutuhkan kepastian sejak tahap awal, termasuk pada saat para pihak menandatangani PPJB. Namun dalam praktiknya, kepastian hukum tersebut seringkali tidak tercapai ketika PPJB dibatalkan oleh penjual, baik karena perubahan kehendak, masalah internal penjual, maupun adanya pihak lain yang juga mengklaim hak atas tanah tersebut. Situasi ini menciptakan ketidakpastian bagi pembeli yang telah mengeluarkan biaya, waktu, dan kepercayaan dalam transaksi (S.W, 2008).

Kepastian hukum juga diperlukan untuk memastikan bahwa PPJB menjalankan perannya sebagai perjanjian pendahuluan yang mengikat secara sah. Tanpa kepastian hukum, pembatalan PPJB dapat menimbulkan kekosongan tanggungjawab, sehingga pembeli tidak memperoleh perlindungan yang layak. Oleh karena itu penting untuk menegaskan bahwa setiap pembatalan PPJB harus diikuti dengan mekanisme pertanggungjawaban hukum oleh penjual sesuai asas itikad baik dan ketentuan KUH Perdata mengenai wanprestasi (Resa, 2020).

Selain itu, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menekankan perlunya kepastian hukum dalam setiap hubungan hukum mengenai tanah. Hal ini menunjukkan bahwa pembatalan PPJB tidak dapat dipandang hanya sebagai hubungan kontraktual biasa, tetapi memiliki kedudukan lebih luas karena berkaitan dengan stabilitas administrasi pertanahan dan kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum agraria. Dengan demikian, penelitian ini memiliki urgensi untuk menganalisis bagaimana kepastian hukum dapat diwujudkan melalui penegakan pertanggungjawaban penjual ketika PPJB dibatalkan.

Dalam praktik peralihan hak atas tanah, Notaris/PPAT memiliki peran sentral untuk memastikan bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak, termasuk PPJB, memenuhi syarat sah perjanjian dan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Notaris berkewajiban melakukan pembacaan akta, menjelaskan isi perjanjian, serta memastikan bahwa para pihak memahami konsekuensi hukum dari tindakan yang mereka lakukan (Adjie, 2011). Namun, ketika PPJB dibatalkan oleh penjual secara sepihak atau karena adanya wanprestasi, posisi notaris/PPAT seringkali ikut terdampak, terutama apabila pembatalan tersebut menimbulkan sengketa baru antara para pihak.

Pembatalan PPJB tidak hanya berimplikasi pada hubungan kontraktual antara penjual dan pembeli, tetapi juga dapat menimbulkan persepsi mengenai akuntabilitas notaris/PPAT. Jika pembatalan terjadi akibat ketidaktelitian penjual atau ketidak siapan objek tanah, maka hal tersebut menimbulkan kebutuhan analisis lebih dalam mengenai bagaimana pertanggungjawaban penjual harus ditegakkan tanpa menyalahi kewenangan notaris/PPAT yang hanya bertindak sebagai pejabat umum (Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Pasal 15). Dengan demikian, pemahaman terhadap batas kewenangan notaris/PPAT penting untuk memastikan bahwa beban pertanggungjawaban tidak dialihkan kepada pihak yang tidak seharusnya bertanggungjawab.

Selain itu, penelitian terhadap peran notaris/PPAT dalam kasus pembatalan PPJB juga penting untuk melihat sejauh mana standar kehati-hatian *prudential principles* harus diterapkan, sehingga notaris/PPAT tetap dapat memastikan legalitas perjanjian tanpa masuk ke dalam ranah tanggung jawab substansial yang seharusnya dipikul oleh penjual. Dengan memperjelas hubungan ini, maka penelitian ini dapat memberikan kontribusi terhadap peningkatan praktik kenotariatan serta mempertegas posisi penjual sebagai pihak yang paling bertanggung jawab terhadap terjadinya pembatalan PPJB.

Berdasarkan uraian di atas peneliti tertarik untuk meneliti tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang berjudul “Pertanggung Jawaban Hukum Penjual Akibat Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah.

2. Metode Penelitian

Jenis penelitian

Metode penelitian yang di gunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris. Penelitian yuridis empiris merupakan metode penelitian hukum yang dilakukan dengan menelaah norma-norma hukum tertulis yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, literatur hukum, pendapat para ahli, serta putusan putusan pengadilan yang relevan (Mamudji, 2010).

Data yang dikumpulkan melalui studi dokumen terhadap bahan kepustakaan yang bersumber dari:

- Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat sebagai landasan utama yang dipakai dalam rangka penelitian ini di antaranya adalah: Pasal 1320 KUH Perdata, Pasal 1243 KUH Perdata, Pasal 1338 KUH Perdata
- Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer, seperti: Hasil jurnal, Hasil-hasil penelitian, c. Hasil karya dari kalangan ahli hukum,
- Bahan tersier yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti. Kamus, Internet, c. jurnal-jurnal ilmiah

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang strategis dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data yang akurat dan relevan. Teknik pengumpulan data adalah metode atau cara yang digunakan oleh peneliti untuk mengumpulkan informasi yang diperlukan dalam suatu penelitian. Selain itu, teknik pengumpulan data juga menentukan kualitas penelitian. Oleh karena itu, pemilihan teknik pengumpulan data harus disesuaikan dengan tujuan penelitian, jenis data, serta kondisi di lapangan (Pradana, 2021) Adapun teknik pengumpulan data yang dilakukan oleh peneliti adalah sebagai berikut: Studi kepustakaan, Studi lapangan, Pengumpulan data yang dilakukan secara langsung ke lapangan atau tempat objek berada. Dalam studi lapangan, peneliti secara langsung mewawancarai, berinteraksi, dan mengumpulkan informasi dari kantor PPAT/Notaris Carolla Sembiring

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif, ialah data yang tidak berbentuk angka tetapi berdasarkan atas peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, pandangan-pandangan nara sumber sehingga dapat menjawab permasalahan dari penelitian ini. Semua data yang diperoleh disusun secara sistematis, diolah dan diteliti serta dievaluasi. Oleh karena itu data yang dikumpulkan kemudian diolah dan dianalisis secara kualitatif. Dengan menggunakan metode induktif ditarik suatu kesimpulan dari analisis yang telah selesai diolah tersebut yang merupakan hasil penelitian, sehingga dari kesimpulan diharapkan akan memberi solusi atas permasalahan dalam penelitian ini.

3. Hasil dan Pembahasan

Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Pembatalan Penjual PPJB Terhadap Pembeli

Suatu perjanjian dapat dilaksanakan apabila memenuhi unsur dan syarat sahnya suatu perjanjian. Dengan adanya perjanjian, maka diantara para pihak yang telah mengikatkan diri tersebut timbul suatu hak dan kewajiban yang harus ditepati. Dengan timbulnya hak dan kewajiban diantara para pihak, maka muncul suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Pembatalan tersebut biasanya disebabkan oleh berbagai faktor, baik yang berasal dari tidak dipenuhinya kewajiban oleh pembeli maupun karena adanya kondisi tertentu yang menyebabkan perjanjian tidak dapat dilanjutkan. Berdasarkan Pasal 1233 KUHPerdata yang berbunyi, perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Pasal 1233).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat antara penjual dan pembeli sebelum dilaksanakannya Akta Jual Beli (AJB). Dalam praktiknya, PPJB sering digunakan dalam transaksi jual beli tanah atau rumah apabila syarat-syarat untuk dilaksanakannya jual beli secara sempurna belum terpenuhi. Meskipun demikian, dalam pelaksanaannya tidak jarang terjadi pembatalan PPJB yang dilakukan oleh pihak penjual terhadap pembeli. Pembatalan PPJB tersebut dapat terjadi karena berbagai faktor yang mempengaruhi hubungan hukum antara para pihak. Ada beberapa faktor yang mengakibatkan terjadinya pembatalan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Kantor Notaris Bapak Hendra Ginting, S.H, yaitu sebagai berikut:

1. Wanprestasi

Salah satu faktor utama terjadinya pembatalan PPJB adalah adanya wanprestasi dari salah satu pihak, baik penjual maupun pembeli. Wanprestasi terjadi apabila pihak yang terikat dalam perjanjian tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana diperjanjikan. Menurut Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), debitur dinyatakan lalai apabila dengan surat perintah atau dengan suatu akta sejenis itu ia telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, apabila ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Pasal 1238) Dalam praktik PPJB, wanprestasi sering terjadi dalam bentuk:

- a. Pembeli tidak melunasi sisa pembayaran sesuai waktu yang disepakati;
- b. Penjual tidak menyerahkan objek tanah atau bangunan sebagaimana diperjanjikan; Penjual tidak dapat memenuhi kewajiban administratif yang menjadi syarat pelaksanaan Akta Jual Beli (AJB).

Apabila wanprestasi terjadi, berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdata, pihak yang dirugikan berhak menuntut ganti rugi.

Dalam hukum perdata, setiap perjanjian menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang mengikatkan diri di dalamnya. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian, maka keadaan tersebut disebut sebagai wanprestasi. Wanprestasi merupakan bentuk pelanggaran terhadap perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak. Menurut Subekti, wanprestasi adalah keadaan dimana seseorang tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan, melaksanakan tetapi tidak sebagaimana mestinya, terlambat melaksanakan, atau melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Dengan demikian, wanprestasi dapat terjadi karena adanya kelalaian atau kesengajaan dari salah satu pihak dalam memenuhi prestasi yang telah diperjanjikan.

Dalam ketentuan Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dijelaskan bahwa debitur dianggap lalai apabila dengan surat perintah atau dengan suatu akta sejenis ia telah dinyatakan lalai, atau apabila dalam perjanjian tersebut telah ditentukan bahwa debitur dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang telah ditentukan. Berdasarkan ketentuan tersebut, kelalaian atau wanprestasi dapat dinyatakan setelah adanya peringatan atau setelah lewatnya batas waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian (Badrulzaman, 2001).

Dalam praktik Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), wanprestasi dapat terjadi baik dari pihak penjual maupun pembeli. Wanprestasi tersebut dapat berupa tidak dipenuhinya kewajiban pembayaran oleh pembeli sesuai dengan waktu yang telah disepakati, tidak diserahkannya objek tanah atau bangunan oleh penjual, atau tidak dipenuhinya kewajiban administratif yang menjadi syarat untuk dilaksanakannya Akta Jual Beli (AJB). Apabila wanprestasi terjadi, maka pihak yang dirugikan berhak menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan. Perjanjian, maupun ganti kerugian sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdata.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan peneliti dengan Kepala Kantor Notaris Bapak Hendra Ginting, S.H menyatakan bahwa wanprestasi dari pihak pembeli merupakan salah satu alasan yang paling sering dijadikan dasar bagi penjual untuk membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Wanprestasi tersebut umumnya terjadi apabila pembeli tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian, terutama dalam hal pembayaran. PPJB biasanya memuat ketentuan mengenai tahapan pembayaran, seperti uang muka, cicilan, maupun pelunasan harga jual. Apabila pembeli tidak melakukan pembayaran sesuai dengan waktu yang telah ditentukan, maka hal tersebut dapat dianggap sebagai wanprestasi. Dalam kondisi demikian, penjual biasanya memberikan peringatan terlebih dahulu kepada pembeli, dan apabila kewajiban tersebut tetap tidak dipenuhi, penjual dapat membatalkan PPJB sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian

2. Tidak terpenuhi syarat sah perjanjian

Faktor lain yang dapat menyebabkan pembatalan PPJB adalah tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal

Keempat syarat tersebut dibedakan menjadi dua kelompok, yaitu syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat subjektif meliputi kesepakatan para pihak dan kecakapan untuk membuat perjanjian. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalannya oleh pihak yang berkepentingan. Sementara itu, syarat objektif meliputi adanya objek tertentu serta sebab yang halal. Apabila syarat objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dianggap batal demi hukum, yang berarti sejak awal perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada. Dalam konteks Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), syarat sah perjanjian menjadi sangat penting karena menyangkut kepastian hukum terhadap objek tanah yang diperjualbelikan. Apabila ternyata terdapat unsur paksaan, kekhilafan, atau penipuan dalam pembuatan perjanjian, atau objek tanah yang diperjanjikan ternyata sedang dalam sengketa, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan (Setiawan, 1999).

Apabila salah satu syarat subjektif (sepakat dan cakap) tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan. Sedangkan apabila syarat objektif (objek tertentu dan sebab yang halal) tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum.

Dalam konteks PPJB, pembatalan dapat terjadi apabila:

- a. Terdapat unsur paksaan, kekhilafan, atau penipuan
- b. Objek tanah sedang dalam sengketa
- c. Status kepemilikan tanah tidak jelas atau tidak sah

Dalam hukum perjanjian, terdapat syarat subjektif dan syarat objektif yang menentukan sah atau tidaknya suatu perjanjian. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Dasar hukumnya terdapat dalam Pasal 1321 KUH Perdata yang menyatakan bahwa tidak ada persetujuan yang sah apabila persetujuan diberikan karena kekhilafan, paksaan, atau penipuan, serta Pasal 1446 KUH Perdata yang mengatur mengenai pembatalan perjanjian. Dengan demikian, perjanjian tetap dianggap berlaku selama belum dimintakan pembatalan oleh pihak yang dirugikan.

Sementara itu, apabila syarat objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian menjadi batal demi hukum. Dasar hukumnya terdapat dalam Pasal 1335 KUH Perdata yang menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab atau dibuat berdasarkan sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan hukum, serta Pasal 1337 KUH Perdata yang menjelaskan bahwa suatu sebab dianggap terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum. Oleh karena itu, perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif dianggap tidak pernah ada atau tidak pernah melahirkan akibat hukum sejak awal.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan peneliti dengan Kepala Kantor Notaris Bapak Hendra Ginting, S.H menyatakan bahwa tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian juga dapat menjadi dasar pembatalan

PPJB. Dalam hukum perdata, suatu perjanjian harus memenuhi syarat sah sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perjanjian dan adanya objek tertentu. Apabila salah satu dari syarat tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dinyatakan tidak sah atau dapat dibatalkan. Misalnya, apabila salah satu pihak ternyata tidak memiliki kecakapan hukum untuk membuat perjanjian atau apabila objek yang diperjanjikan tidak jelas, maka PPJB tersebut dapat menjadi cacat hukum. Dalam kondisi demikian, pihak penjual maupun pembeli dapat mengajukan pembatalan terhadap perjanjian tersebut karena dianggap tidak memenuhi unsur-unsur yang disyaratkan oleh hukum.

Berdasarkan Pasal 1444 KUHPERdata, suatu perikatan dapat hapus apabila barang tertentu yang menjadi objek perjanjian musnah, hilang, atau tidak dapat diperdagangkan lagi sehingga tidak diketahui keberadaannya. Namun, keadaan ini hanya dapat menghapus perikatan apabila musnahnya barang tersebut terjadi di luar kesalahan debitur dan sebelum debitur lalai menyerahkannya. Dalam ketentuan tersebut juga dijelaskan bahwa meskipun debitur telah lalai, perikatan tetap dapat hapus apabila barang tersebut memang akan musnah dengan cara yang sama meskipun sudah berada di tangan kreditur. Akan tetapi, debitur tetap wajib membuktikan bahwa hilang atau musnahnya barang terjadi karena keadaan yang tidak dapat diduga dan bukan akibat kesalahannya.

Dengan demikian, Pasal 1444 KUHPERdata menunjukkan bahwa keadaan memaksa (*force majeure*) dapat menjadi dasar hapusnya kewajiban debitur, terutama apabila objek perjanjian tidak lagi dapat dipenuhi karena faktor di luar kemampuan dan tanggung jawab debitur.

3. Tidak terpenuhinya kewajiban administratif dan legalitas tanah

Dalam praktik jual beli tanah di Indonesia, pemenuhan kewajiban administratif dan legalitas merupakan hal yang sangat penting untuk menjamin kepastian hukum terhadap objek tanah yang diperjualbelikan. Proses jual beli tanah pada umumnya dilakukan melalui dua tahap, yaitu tahap perjanjian pendahuluan berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan tahap pelaksanaan jual beli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Boedi Harsono, 2007).

PPJB biasanya dibuat apabila seluruh persyaratan administratif untuk pelaksanaan jual beli belum sepenuhnya terpenuhi. Misalnya, sertifikat tanah masih dalam proses penerbitan atau pemecahan, tanah masih menjadi objek jaminan dalam suatu perjanjian kredit, atau kewajiban pajak yang berkaitan dengan transaksi jual beli tanah belum diselesaikan. Apabila persyaratan administratif tersebut tidak dapat dipenuhi dalam jangka waktu yang telah disepakati, maka pelaksanaan Akta Jual Beli tidak dapat dilaksanakan. Keadaan tersebut dapat menyebabkan PPJB menjadi tidak dapat dilanjutkan dan berpotensi untuk dibatalkan oleh para pihak (Boedi Harsono, 2007).

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan peneliti dengan Kepala Kantor Notaris Bapak Hendra Ginting, S.H menyatakan bahwa permasalahan tersebut dapat berupa status kepemilikan tanah yang belum jelas, adanya sengketa atas tanah tersebut, atau adanya ketidaksesuaian data dalam dokumen pertanahan. Sebelum dilakukan jual beli secara sempurna melalui akta jual beli, biasanya dilakukan pemeriksaan terlebih dahulu terhadap dokumen-dokumen tanah yang bersangkutan. Apabila dalam proses tersebut ditemukan adanya masalah hukum yang berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari, maka penjual dapat memilih untuk membatalkan PPJB demi menghindari risiko hukum yang lebih besar (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPERdata), Pasal 1338).

4. Kesepakatan para pihak

Kesepakatan ini memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat perjanjian, menentukan isi perjanjian, serta menentukan dengan siapa mereka akan membuat perjanjian, sepanjang tidak bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, dan kesusilaan. Ketentuan mengenai asas kebebasan berkontrak tercermin dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Hal ini berarti bahwa para pihak wajib melaksanakan isi perjanjian dengan itikad baik.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan peneliti dengan Kepala Kantor Notaris Bapak Hendra Ginting, S.H menyatakan bahwa pembatalan PPJB dapat terjadi atas dasar kesepakatan bersama antara penjual dan pembeli. Pembatalan seperti ini biasanya dilakukan apabila kedua belah pihak sepakat bahwa perjanjian tersebut tidak dapat dilanjutkan karena adanya kondisi tertentu. Faktor yang mendorong terjadinya pembatalan atas kesepakatan bersama antara lain adanya perubahan kondisi ekonomi pembeli, ketidaksiapan pembeli untuk melanjutkan pembayaran, atau adanya pertimbangan tertentu dari pihak penjual yang menyebabkan transaksi tidak

dapat dilanjutkan. Dalam kondisi seperti ini, kedua belah pihak biasanya membuat kesepakatan baru yang mengatur mengenai pembatalan perjanjian tersebut, termasuk mengenai pengembalian uang muka atau penyelesaian kewajiban yang telah timbul sebelumnya

5. Keadaan memaksa

Faktor lain yang dapat menyebabkan pembatalan PPJB adalah keadaan memaksa (*force majeure*), yaitu keadaan di luar kemampuan para pihak yang menyebabkan perjanjian tidak dapat dilaksanakan.

Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUHPerdata mengatur bahwa debitur tidak diwajibkan membayar ganti rugi apabila ia dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan disebabkan oleh suatu hal yang tidak terduga dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan peneliti dengan Kepala Kantor Notaris Bapak Hendra Ginting, S.H menjelaskan bahwa keadaan memaksa atau *force majeure* dapat menjadi alasan bagi penjual untuk membatalkan PPJB terhadap pembeli. Keadaan memaksa merupakan kondisi yang terjadi di luar kehendak para pihak dan tidak dapat diperkirakan sebelumnya sehingga menyebabkan perjanjian tidak dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya. Iya juga menambahkan bahwa contoh keadaan memaksa yang dapat mempengaruhi pelaksanaan PPJB antara lain bencana alam, perubahan kebijakan pemerintah yang berkaitan dengan penggunaan tanah, atau adanya peristiwa lain yang mengakibatkan objek perjanjian tidak dapat dialihkan kepada pembeli. Dalam situasi seperti ini, pembatalan perjanjian biasanya dilakukan karena para pihak tidak lagi memiliki kemampuan untuk melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan sebelumnya.

Unsur-Unsur Perjanjian Jual Beli Dapat Dibatalkan

Perjanjian jual beli dapat dibatalkan apabila tidak memenuhi syarat subjektif dalam perjanjian sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya Pasal 1320. Syarat subjektif tersebut berkaitan dengan kesepakatan para pihak dan kecakapan dalam membuat perjanjian. Apabila syarat ini tidak terpenuhi, maka perjanjian tidak batal demi hukum, melainkan dapat dimintakan pembatalan oleh pihak yang berkepentingan.

Adapun unsur-unsur yang menyebabkan perjanjian jual beli dapat dibatalkan antara lain sebagai berikut:

1. Tidak adanya kesepakatan yang sah
Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1321, suatu kesepakatan dianggap tidak sah apabila diberikan karena kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*), atau penipuan (*bedrog*). Oleh karena itu, apabila kesepakatan dalam perjanjian mengandung unsur-unsur tersebut, maka perjanjian dapat dimintakan pembatalannya oleh pihak yang dirugikan
2. Ketidcakapan para pihak
Dalam Pasal 1330 KUHPerdata dijelaskan bahwa pihak yang tidak cakap untuk membuat perjanjian meliputi orang yang belum dewasa dan mereka yang berada di bawah pengampuan. Ketidcakapan ini menyebabkan perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif sehingga dapat dibatalkan
3. Adanya cacat kehendak
Kehendak para pihak tidak murni karena adanya tekanan, ancaman, atau informasi yang menyesatkan. Cacat kehendak terjadi apabila persetujuan yang diberikan tidak didasarkan pada kehendak yang bebas, cacat kehendak dapat timbul karena adanya kekhilafan, paksaan, atau penipuan, sehingga perjanjian tersebut dapat dibatalkan (Subekti, 2014).
4. Penyalahgunaan keadaan
Salah satu pihak memanfaatkan kondisi lemah pihak lain untuk memperoleh keuntungan. Penyalahgunaan keadaan terjadi apabila salah satu pihak memanfaatkan kondisi lemah pihak lain untuk memperoleh keuntungan, hal ini termasuk dalam perkembangan doktrin hukum sebagai bentuk modern dari cacat kehendak yang dapat menjadi alasan pembatalan perjanjian (Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, 2009).
5. Tidak terpenuhinya unsur itikad baik
Salah satu pihak tidak bertindak jujur atau menyembunyikan fakta penting dalam perjanjian. Berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Apabila salah satu pihak tidak bertindak jujur atau menyembunyikan fakta penting, maka perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalannya karena tidak memenuhi prinsip itikad baik.

Analisis Hukum terhadap Faktor-Faktor yang Menyebabkan Pembatalan Penjual PPJB terhadap Pembeli

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT. PPJB dibuat untuk mengikat para pihak agar

melaksanakan hak dan kewajibannya masing-masing sampai terpenuhinya syarat untuk dilakukannya peralihan hak atas tanah secara resmi. Dalam praktiknya, pembatalan PPJB oleh penjual terhadap pembeli dapat terjadi karena beberapa faktor yang berkaitan dengan ketentuan hukum perjanjian sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

Pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan bahwa sahnya suatu perjanjian harus memenuhi empat syarat, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perjanjian, adanya objek tertentu, serta sebab yang tidak bertentangan dengan hukum. Apabila salah satu syarat tersebut tidak terpenuhi atau terjadi pelanggaran terhadap isi perjanjian, maka perjanjian tersebut berpotensi untuk dibatalkan. Dalam konteks PPJB, pembatalan oleh penjual terhadap pembeli umumnya terjadi karena pembeli tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian, misalnya keterlambatan atau ketidakmampuan pembeli dalam melunasi pembayaran sesuai dengan waktu yang telah ditentukan. Kondisi tersebut dapat dianggap sebagai bentuk wanprestasi yang memberikan hak kepada pihak penjual untuk melakukan pembatalan perjanjian.

Selanjutnya, Pasal 1338 KUH Perdata menegaskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (asas *pacta sunt servanda*). Artinya, para pihak wajib melaksanakan isi perjanjian dengan penuh tanggung jawab. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya, maka pihak lainnya berhak menuntut pemenuhan perjanjian atau bahkan melakukan pembatalan sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati. Pasal ini juga mengandung asas kebebasan berkontrak yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan isi perjanjian, termasuk mengenai syarat pembatalan PPJB apabila terjadi pelanggaran terhadap kewajiban yang telah disepakati.

Selain itu, asas iktikad baik sebagaimana tercantum dalam Pasal 1338 KUH Perdata juga menjadi dasar penting dalam pelaksanaan perjanjian. Para pihak diwajibkan melaksanakan perjanjian dengan jujur, terbuka, dan tidak merugikan pihak lain. Apabila salah satu pihak tidak menjalankan kewajibannya dengan iktikad baik, maka hal tersebut dapat menjadi alasan yang sah bagi pihak lainnya untuk mengakhiri atau membatalkan perjanjian.

Contoh akta pembatalan PPJB yang dibuat di hadapan notaris Carolla Sembiring di Kabupaten Karo. Dalam akta pembatalan tersebut dijelaskan bahwa para pihak sebelumnya telah membuat PPJB atas sebidang tanah Hak Milik yang terletak di Kota Medan. Namun karena adanya keadaan tertentu, para pihak sepakat untuk membatalkan perjanjian tersebut. Pembatalan tersebut kemudian dituangkan secara resmi dalam akta notaris agar memiliki kekuatan hukum yang sah serta memberikan kepastian hukum bagi para pihak.

Berdasarkan isi akta pembatalan tersebut, dapat dilihat bahwa pembatalan PPJB dilakukan atas dasar kesepakatan kedua belah pihak dan disertai dengan penyelesaian terhadap seluruh hak dan kewajiban para pihak. Para pihak menyatakan bahwa masing-masing telah menerima kembali haknya dan tidak lagi memiliki tuntutan atau tagihan satu sama lain. Hal ini menunjukkan penerapan asas kebebasan berkontrak dan asas iktikad baik dalam penyelesaian pembatalan perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata.

Dengan demikian, faktor-faktor yang menyebabkan pembatalan PPJB oleh penjual terhadap pembeli pada umumnya berkaitan dengan tidak terpenuhinya kewajiban dalam perjanjian, adanya kesepakatan bersama untuk mengakhiri perjanjian, atau adanya kondisi tertentu yang menyebabkan perjanjian tidak dapat dilanjutkan. Pembatalan tersebut biasanya dituangkan dalam bentuk akta notaris agar memiliki kekuatan pembuktian yang sah serta memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian.

4. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan pada bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut: Pertanggungjawaban hukum penjual akibat pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terhadap pembeli timbul apabila penjual membatalkan perjanjian secara sepihak tanpa alasan yang sah. Tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai wanprestasi karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak seperti undang-undang. Akibat hukum dari pembatalan tersebut adalah penjual wajib mengembalikan seluruh pembayaran yang telah diterima dari pembeli serta dapat dikenakan kewajiban membayar ganti rugi atas kerugian yang dialami pembeli. Selain itu, pembeli juga memiliki hak untuk menuntut pemenuhan perjanjian atau mengajukan gugatan ke pengadilan untuk memperoleh perlindungan hukum. Faktor-faktor yang menyebabkan pembatalan penjual PPJB yang terhadap pembeli yaitu adanya wanprestasi dari salah satu pihak, tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian, tidak terpenuhinya kewajiban administratif dan legalitas tanah, adanya kesepakatan para pihak, serta keadaan memaksa (*force majeure*). Faktor-faktor tersebut menyebabkan perjanjian

tidak dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya sehingga PPJB dapat dibatalkan untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak.

Referensi

1. Adjie, H. (2011). *Hukum Notaris Indonesia*. Bandung: Refika Aditama.
2. Arba. (2017). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
3. Aspek Jual Beli Tanah Dalam Hukum Agraria. (2022). <https://www.scribd.com/document/598863036/Makalah-Jual-Beli-Tanah>.
4. Auli, R. C. (2023). Asas-asas dalam Pasal 1338 KUH Perdata. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/asas-asas-dalam-pasal-1338-kuh-perdata-lt6572e2d46785c/?utm>.
5. Azheri. (2011). *Corporate Social Responsibility: Dari Voluntary Menjadi Mandatory*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
6. Badruzaman, M. D. (2001). *Hukum Perikatan dalam KUHPerdata*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
7. Boedi Harsono. (2007). *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
8. Hajati, S. (2017). *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*. Surabaya: Airlangga University Press.
9. Harahap, M. Y. (2013). *Hukum Acara Perdata*. Jakarta : Sinar Grafika.
10. Hayati, N. (2016). Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan Terhadap Perjanjian Jual Beli Dalam Konsep Hukum Barat Dan Hukum Adat Dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional. *Jurnal : Lex Jurnalica, Vol 13, No. 3*.
11. Institute, U. A. (2019). Prinsip Itikad Baik Dalam Perjanjian Dan Transaksi Jual Beli. *Ilmiah Penegakan Hukum*.
12. Karelina, A. (2024). Analisis Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (Pjbj) Dalam Proses Pendaftaran Peralihanhakatastanah. *Jurnal : Pendidikan Sosial Dan Humaniora*.
13. Kelsen, H. (1995). *General Theory Of Law And State, terjemahan Somardi, Teori Hukum Murni*. Jakarta : Rimdi Press.
14. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1338 tentang kekuatan mengikat suatu perjanjian*. (n.d.).
15. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1365*. (n.d.).
16. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata), Pasal 1233*. (n.d.).
17. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata), Pasal 1238*. (n.d.).
18. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata), Pasal 1243*. (n.d.).
19. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata), Pasal 1338*. (n.d.).
20. Lubis, D. H. (2022). Pertanggung Jawaban Pidana Menurut Hukum Pidana Positif Dan Hukum Pidana Islam. <http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/25809/3/Chapter%2011.Pdf>.
21. Made Ara Denara Asia Amasangsa. (2024). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan. *Jurnal Hukum*.
22. Mamudji, S. S. dan S. (2010). *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Pers.
23. Miru, A. (2012). *Hukum Kontrak Bernuansa Islam*. Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada.
24. Nasional, P. B. D. P. (2008). *Kamus Bahasa Indonesia*. Jakarta: Pusat Bahasa.
25. *Pasal 1243 Kitab Undang-Hukum Perdata, tentang wanprestasi*. (n.d.).
26. *Pasal 1365 KUHPerdata*. (n.d.).
27. *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 Ayat 1*. (n.d.).
28. *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. (n.d.).
29. Pradana, M. (2021). *Eureka Media Aksara, Metode Penelitian*. Jakarta : Deepublish.
30. Rafiq Adi Wardana dan I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani. (2010). *Universitas Sebelas Maret 'Pembatalan Akta Jual Beli PPAT Yang Cacat Hukum Dengan Putusan Pengadilan*. Jakarta : Deepublish.
31. Ramdhan, A. (2025). Beriktikad Baik, Pembeli yang Dilindungi Hukum. <https://MariNews.Mahkamahagung.Go.Id/Artikel/Beriktikad-Baik-Pembeli-Yang-Dilindungi-Hukum-0sR>.
32. Raskito, S. (2012). *Teori Pertanggung Jawaban Hukum*. Bandung : Suparman Raskito.
33. Resa. (2020). Syarat Sah Perjanjian. *Jurnal : Pasal 1320 KUH Perdata* <https://www.ilslawfirm.co.id/pasal-1320-kuh-perdata-syarat-sah-perjanjian-n/?utm>.
34. Resnik, M. (2017). *Tanggung Jawab Profesi Hukum dalam Praktek*. Jakarta : Rineka Cipta.
35. S.W, M. (2008). *Sumardjono, Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*. Yogyakarta: Kompas.
36. Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani. (2009). *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis, Buku Kedua*. Jakarta :Rajawali Pres.
37. Setiawan, R. (1999). *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Bina Cipta.
38. Shidarta. (2006). *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*. Jakarta : PT.Grasindo.
39. Sinaga, N. A. (2018). Peran Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian. *Jurnal : Binamulia Hukum*.
40. Soekanto, S. (1986). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.
41. Subekti, R. (2014). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
42. Supriadi. (2007). *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.
43. Syamsul Anwar. (2010). *Hukum Perjanjian Syariah : Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat Cet. 2*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
44. *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Pasal 15*. (n.d.).
45. *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104*. (n.d.).
46. Urip Santoso. (2016). *Hukum Perjanjian di Bidang Pertanahan*. Jakarta: Kencana.
47. Wirjono Prodjodikoro. (2009). *Asas-Asas Hukum Pidana Indonesia*. Bandung : Refika Aditama.
48. Zula, J. N. (2024). Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). *Jurnal : Binamulia Hukum*.