



Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah Perseorangan yang Objek Jual Belinya Tidak Diserahkan

Mochamad Nur Arsyi Rivaldi, Rimba Supriatna*

Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung, Indonesia.

ARTICLE INFO

Article history :

Received : 05/10/2023

Revised : 15/12/2023

Published : 25/12/2023



Creative Commons Attribution-
NonCommercial-ShareAlike 4.0
International License.

Volume : 3

No. : 2

Halaman : 117 - 122

Terbitan : **Desember 2023**

ABSTRAK

Penelitian ini menjelaskan transaksi jual beli tanah melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), sebuah perjanjian pendahuluan sebelum pembuatan Akta Jual Beli tanah. Kesesuaian PPJB dengan peraturan perumahan dan permukiman telah dipastikan oleh para pihak, meskipun beberapa muatan tidak tercantum di dalamnya. Meskipun demikian, PPJB tetap sah dan mengikat. Namun, dalam praktiknya, terdapat penjual rumah yang melakukan wanprestasi dengan tidak menyerahkan objek jual beli. Dampak dari wanprestasi ini memungkinkan pembeli untuk menuntut pemenuhan prestasi. Dalam konteks ini, penelitian ini memiliki dua tujuan utama: memahami kesesuaian PPJB dengan peraturan perumahan dan permukiman serta memahami konsekuensi hukum dari perjanjian jual beli rumah perseorangan ketika penjual tidak menyerahkan objek jual beli setelah membuat PPJB. Penelitian menggunakan metode pendekatan yuridis normatif dengan spesifikasi deskriptif analitis. Data dikumpulkan melalui studi kepustakaan dengan menggunakan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Analisis dilakukan dengan pendekatan yuridis kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPJB memenuhi syarat sah perjanjian dan muatannya sesuai dengan peraturan perumahan dan permukiman. Namun, tindakan wanprestasi penjual yang menolak menyerahkan objek jual beli setelah PPJB tetap merupakan pelanggaran.

Kata Kunci : *Jual Beli; PPJB; Wanprestasi.*

ABSTRACT

This research describes a land sale and purchase transaction through a Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB), a preliminary agreement prior to the making of a land sale and purchase deed. The PPJB's compliance with housing and settlement regulations has been confirmed by the parties, although some contents are not included in it. Nevertheless, the PPJB remains valid and binding. However, in practice, there are home sellers who make defaults by not delivering the object of sale and purchase. The impact of this default allows buyers to demand the fulfillment of achievements. In this context, this research has two main objectives: understanding the suitability of the PPJB with housing and settlement regulations and understanding the legal consequences of an individual house sale and purchase agreement when the seller does not hand over the object of sale and purchase after making a PPJB. The research uses a normative juridical approach method with analytical descriptive specifications. Data was collected through literature study using primary, secondary, and tertiary legal materials. The analysis was conducted using a qualitative juridical approach. The results show that the PPJB fulfills the legal requirements of the agreement and its content is in accordance with housing and settlement regulations. However, the seller's default action that refuses to hand over the object of sale and purchase after the PPJB remains a violation.

Keywords : *Transaction Of Buying And Selling; PPJB; Default*

@ 2023 Jurnal Riset Ilmu Hukum Unisba Press. All rights reserved.

A. Pendahuluan

Rumah menurut Pasal 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, suatu bangunan dengan manfaat sebagai tempat hunian manusia guna untuk hidup Bersama dengan keluarga, serta sebagai aset bagi manusia yang memilikinya disebut sebagai rumah. Untuk dapat memiliki sebuah rumah, maka seseorang perlu dapat melaksanakan berbagai cara, salah satunya yaitu dengan mendirikan atau membeli rumah (S. S, 1982).

Jual beli rumah merupakan salah satu cara untuk seseorang memperoleh rumah untuk dirinya sendiri. Pada umumnya jual dan beli diartikan memberi dan menerima, yaitu sebuah transaksi dengan menyerahkan nominal uang tertentu untuk di tukarkan dengan sesuatu benda yang di inginkan sesuai dengan kesepakatan harga (A. S, 2001). Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut “KUH Perdata”) jual beli diartikan sebagai sebuah ikatan transaksi disertai perjanjian yang mengikat penjual pembeli sesuai harga yang disepakati sehingga pembeli harus membayarkan harga sesuai kesepakatan dan pembeli berhak mendapatkan hak atas tanah dari penjual sesuai dengan kesepakatan bersama. Pembeli rumah/satuan rusunterkadang tidak dapat melunasi harga jual rumah/rusundikarenakan kondisi tertentu sehingga pembeli hanya dapat membayar Down Payment (DP/uang muka) pada saat pembangunan unit (Riza Rahmani & Fatmawati Octarina, 2020). Perkembangan internet yang semakin maju merupakan salah satu faktor pendorong berkembangnya e-commerce. Sebagai konsumen, kita diharuskan untuk jeli di dalam membeli suatu barang. Biasanya di dalam suatu transaksi jual-beli secara e-commerce terdapat suatu perjanjian antara pelaku usaha dan konsumen (Ravy Yuristiawan & Muliya, 2022).

Pasal 1313 KUH Perdata mendefinisikan perjanjian sebagai suatu tindakan yang dilakukan oleh setidaknya satu orang yang kemudian mengikatkan dirinya kepada orang lain. Sedangkan menurut Prof. Subekti (R, 1992), perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Terdapat empat syarat sah suatu perjanjian sebagaimana termaktub dalam Pasal 1320 KUH Perdata, diantaranya yaitu (Suharnok, 2008); Cakap membuat perikatan (bekwaamheid), Terbentuknya kata sepakat tanpa paksaan (toestemming), Terdapat obyek atau hal tertentu (bepaalde onderwerp), dan Ada suatu sebab (kausa) (geoorloofde oorzaak).

Notaris/Pejabat Pembuat Perjanjian Tanah (PPAT) dapat dimintai saksi terhadap jual beli dengan objek peralihan hak atas tanah. Setelah berhasilnya transaksi jual beli, pembeli akan meminta sertifikat tanah dan bangunan untuk dilakukan pengadaaan balik nama. Pembeli dan penjual terlebih dahulu harus membuat serta menandatangani Akta Jual Beli (selanjutnya disebut “AJB”). Dalam situasi khusus PPAT, apabila tidak dapat melengkapi AJB maka Notaris akan membuat akta sebagai bentuk terjadinya sebuah perjanjian pengikatan jual beli. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman (selanjutnya disebut “PP 12/2021”) mengatur mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

PPJB diperlukan sebagai upaya untuk mengadakan hubungan hukum antara pembeli dan penjual (Fauzansyah dkk., 2019). Sistem PPJB sebagaimana diatur dalam PP 12/2021 diartikan sebagai serangkaian prosedur yang melibatkan kesepakatan antara individu dengan pelaku pembangunan dalam upaya pemasaran, yang kemudian diatur dalam suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum akhirnya ditandatangani akta jual beli. Sedangkan PPJB merupakan perjanjian yang dibuat antara pengembang dan individu untuk melaksanakan transaksi jual beli rumah maupun unit apartemen. Perjanjian dapat dilakukan para pihak saat pembangunan dimulai. PPJB ini dibuat secara resmi di hadapan seorang notaris (H, 1990).

Akta otentik berkekuatan tetap atau sempurna bilamana PPJB dibuat secara langsung dihadapan notaris. lalu perjanjian ini diangkat dan dibuat dari konsepsi KUH Perdata yang merupakan kesepakatan para pihak mengenai hak dan kewajiban yang dibuat dengan mendasarkan pada Pasal 1320 jo. Pasal 1338 KUH Perdata, sehingga diharapkan dapat memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi para pihak yang membuatnya (Latif, 2014).

Asas yang digunakan pada saat pembuatan PPJB tersebut yaitu asas kebebasan berkontrak (contractvrijheid) karena Notaris akan membuat PPJB sesuai yang dikehendaki para pihak, dengan tidak menutup kemungkinan para pihak akan menyerahkan sepenuhnya kepada Notaris terkait muatan/isi dari PPJB

tersebut. Dengan adanya asas kebebasan berkontrak tersebut, maka kebebasan itu ada batasannya, yaitu tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesucilaan, dan ketertiban umum.

Sebagai bentuk perikatan, PPJB melibatkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang terlibat di dalamnya. Jika adanya pelanggaran atau tidak terpenuhinya kewajiban yang sudah disepakati dalam PPJB, maka dapat timbul konsekuensi hukum yang berlaku. Dalam perjanjian jual beli rumah terdapat prestasi yang harus dipenuhi oleh pembeli, yaitu membayar sejumlah harga rumah sesuai kesepakatan kepada penjual. Lalu prestasi yang harus dipenuhi penjual yaitu menyerahkan unit bangunan rumah berikut tanahnya sesuai dengan kesepakatan kepada pembeli rumah. Apabila salah satu pihak tidak memenuhi janji atau prestasi yang telah dibuat diantara keduanya, maka ia telah melanggar ketentuan undang-undang, karena menurut Pasal 1338 KUH Perdata perjanjian akan mengikat sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya. Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) dapat berupa empat macam (3); Tidak melakukan apa yang disanggupinya akan dilakukannya, Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan, Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat, Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya. Menurut Pasal 22F ayat (2) PP 12/2021 bahwa pelaku pembangunan yang menerima pembayaran pada saat Pemasaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menyampaikan informasi mengenai; jadwal pelaksanaan Pembangunan, jadwal penandatanganan PPJB; dan jadwal penandatanganan akta jual beli dan serah terima Rumah.

Dalam hal pelaku pembangunan lalai memenuhi jadwal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22F ayat (2) huruf a dan atau huruf b PP 12/2021, calon pembeli dapat membatalkan pembelian Rumah tunggal, Rumah deret, atau Rumah susun (6). Lalu apabila pembatalan pembelian Rumah setelah penandatanganan PPJB karena kelalaian pelaku pembangunan, menurut Pasal 22L ayat (2) PP 12/2021 pembayaran yang telah diterima harus dikembalikan kepada pembeli. Pembatalan kontrak yang diatur dalam perjanjian dapat dilakukan dengan penyebutan alasan pemutusan perjanjian, dalam hal ini dalam perjanjian diperinci alasan-alasan sehingga salah satu pihak atau kedua belah pihak dapat memutus perjanjian. Maka dalam hal ini tidak semua wanprestasi dapat menyebabkan salah satu pihak memutuskan perjanjiannya, tetapi hanya wanprestasi yang disebutkan dalam perjanjian saja. Cara lain pembatalan kontrak yang diatur dalam perjanjian yakni dengan kesepakatan kedua belah pihak. Selain itu, masih terdapat kewajiban lain yang belum sepenuhnya dipenuhi oleh pihak marketplace, terutama terkait kompetensi petugas yang menangani laporan aduan (Abduzzohir & Sumiyati, 2023).

Memperhatikan arti pentingnya kewajiban dan hak dari pihak penjual maupun pembeli, dalam hal ini maka segala Tindakan yang akan dilaksanakan harus tunduk pada aturan hukum. Maka isi dari PPJB harus melindungi para pihak setelah itu langkah selanjutnya adalah dibuatkannya AJB sebagai tanda bahwa transaksi jual beli tanah telah terjadi. Akan tetapi yang terjadi seringkali jual beli tanah dengan sebelumnya melakukan PPJB terlebih dahulu namun tidak bisa dilanjutkan ke AJB. Hal ini disebabkan karena proses jual beli memerlukan perbuatan hukum lain sebelum dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Seperti yang terjadi mengenai perjanjian jual beli rumah dengan dibuatkannya PPJB terlebih dahulu karena beberapa syarat-syarat untuk AJB belum terpenuhi yaitu di Kecamatan Cicendo Kota Bandung antara NN (inisial) sebagai pembeli dengan WHS (inisial) sebagai penjual rumah. Bahwa pada tanggal 10 Februari 2016 WHS menyampaikan tawaran kepada NN akan menjual rumahnya yang berada di Jalan Mentor Gang Hambali, Kelurahan Sukaraja, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung.

Bahwa ternyata atas penawaran NN tersebut, WHS setuju untuk mufakat maka NN dengan memakai uang tabungan anak bernama TAH (inisial) telah membayar uang muka pembelian rumah kepada WHS sebesar Rp100.000.000 (seratus juta rupiah) dan tanpa tanda terima. Setelah penyerahan uang muka tersebut diatas maka NN dan WHS pergi ke alamat rumah yang dijual tersebut dan ternyata memang benar rumah tersebut milik WHS, walaupun pada saat itu WHS tidak memperlihatkan Sertifikat Hak Milik (selanjutnya disebut "SHM") nya.

Lalu 3 (tiga) hari setelah bayar uang muka sebesar Rp100.000.000 (seratus juta rupiah) NN dan WHS akan melaksanakan jual beli. Tetapi rencana jual beli tersebut tidak dapat dilaksanakan karena atas pengakuan WHS diketahui bahwa SHM atas rumah dan tanah tersebut sedang diagunkan di BPR Mangun Pundiyyasa Jalan R.E Martadinata Kota Bandung, padahal sebelum pembayaran uang muka WHS mengaku bahwa SHM tanah tersebut ada pada WHS. NN pada saat itu mendesak agar WHS bertanggung jawab atas kondisi tersebut.

Setelah itu dengan dasar Akta Kuasa Untuk Mengambil Sertifikat nomor 5 tanggal 7 Januari 2016 Notaris AH dari WHS kepada NN maka NN telah menebus SHM nomor 2038/Kelurahan Sukaraja, Kecamatan Cicendo Kota Bandung dari BPR Mangun Pundiya dan pada saat ini SHM tersebut sudah ditangan NN.

Pada saat itu atas kesepakatan bersama dibuat PPJB di hadapan Notaris AH yang ditandatangani oleh WHS dan isterinya ST (inisial) dan TNH (inisial) sebagai anak dari NN. Namun, WHS setelah membuat PPJB, dengan berbagai alasan menolak untuk melakukan jual beli atas rumah dan tanah tersebut serta tetap menempati rumah tersebut. Bahkan WHS menolak menyerahkan rumah tersebut kepada NN. Atas tindakan WHS tersebut NN merasa dirugikan selaku pembeli rumah.

Berdasarkan latar belakang di atas maka peneliti berminat untuk meneliti lebih lanjut yang berjudul “Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah Perseorangan Yang Objek Jual Belinya Tidak Diserahkan Setelah Membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli”. Selanjutnya, rumusan masalah diuraikan sebagai berikut, (1) Apakah Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat antara Penjual dengan Pembeli sudah sesuai dengan ketentuan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam peraturan di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman? (2) Bagaimana akibat hukum perjanjian jual beli rumah perseorangan atas tindakan penjual yang tidak menyerahkan objek jual beli setelah membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli? .

B. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif yang fokusnya untuk melakukan penelitian berdasar pada referensi pustaka atau data sekunder dilakukan terhadap norma-norma dan asas- asas yang terdapat dalam sumber data sekunder, seperti bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Spesifikasi penelitian termasuk deskriptif analitis yaitu menggambarkan peraturan perundang- undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif. Metode pengumpulan data yang digunakan adalah studi dokumen melalui studi kepustakaan. Metode analisis dilakukan secara normatif karena penelitian ini berdasar pada peraturan yang sudah ada sebagai hukum positif, kemudian metode analisis kualitatif yaitu berupa analisis yang dilakukan dengan berdasar pada asas-asas hukum dan informasi untuk mengetahui keterkaitannya dengan masalah hukum yang kemudian dapat ditarik kesimpulan yang objektif..

C. Hasil dan Pembahasan

Kesesuaian Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dibuat Antara Penjual Dengan Pembeli Dalam Peraturan Di Bidang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

Berdasarkan analisis terhadap PPJB 9/2016, maka PPJB tersebut apabila ditinjau dari syarat sah perjanjian unsur yang pertama yaitu sepakat. Dalam hal ini para pihak telah sepakat terkait isi dari PPJB dan tidak ada unsur paksaan, kekeliruan dan penipuan dalam perumusan PPJB yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli. Lalu dalam unsur yang kedua yaitu cakap, para pihak dalam PPJB adalah orang dewasa yang menurut undang-undang dinyatakan cakap melakukan perbuatan hukum dan orang yang tidak berada di bawah pengampuan, maka PPJB 9/2016 telah memenuhi syarat subjektif perjanjian.

Sedangkan dalam syarat objektif, unsur ketiga yaitu suatu hal tertentu, PPJB 9/2016 memiliki objek pengikatan jual beli yaitu rumah di Jalan Mentor Gang H. Hambali No.12B RT.05/RW.07 Kelurahan Sukaraja, Kecamatan 101 Cicendo Kota Bandung sebagaimana Sertifikat Hak Milik nomor 2038/Kel. Sukaraja seluas 124m² dengan harga yang disepakati yaitu Rp450.000.000 (empat ratus lima puluh juta rupiah), dan pembayaran sudah dilakukan sebelum PPJB. Maka PPJB telah memenuhi syarat subjektif dan objektif perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

Lalu apabila PPJB 9/2016 ditinjau berdasarkan peraturan di bidang perumahan dan permukiman, dikarenakan PPJB 9/2016 dibuat pada tanggal 19 Februari 2016 maka payung hukum yang mengatur PPJB tersebut adalah UUPKP dan Kepmenpera 9/1995 sebagai pedoman pengikatan jual beli rumah. Berdasarkan analisis, bahwa isi PPJB 9/2016 sudah memuat muatan perjanjian sebagaimana pedoman perjanjian jual beli dalam lampiran Kepmenpera 9/1995 namun ada beberapa muatan yang tidak ada yaitu waktu serah terima bangunan, pemeliharaan bangunan, dan penggunaan bangunan.

Sedangkan apabila ditinjau berdasarkan peraturan yang mengatur pada saat ini, PPJB tersebut juga sudah memuat muatan perjanjian sebagaimana disebutkan dalam Pasal 22A huruf b PP 12/2021, namun ada beberapa

muatan yang tidak ada dalam PPJB 9/2016 yaitu waktu serah terima bangunan, pemeliharaan bangunan, dan penggunaan bangunan.

Dari pembahasan dan analisis yang telah disampaikan di atas, dapat disimpulkan bahwa kesesuaian PPJB yang dibuat oleh penjual dan pembeli sudah sesuai dengan peraturan di bidang perumahan dan kawasan permukiman, dengan catatan beberapa muatan tidak tercantum dalam PPJB yang dibuat oleh penjual dan pembeli. Namun dalam hal ini PPJB tersebut masih sesuai dengan regulasi hukum yang sah dan berlaku saat pembuatannya. Sehingga PPJB tersebut adalah sah dan mengikat bagi penjual dan pembeli.

Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah Perseorangan Yang Tidak Menyerahkan Objek Jual Beli Oleh Penjual Setelah Membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Bahwa berdasarkan analisis atas identifikasi masalah pertama, PPJB 9/2016 telah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Lalu berdasarkan uraian identifikasi masalah pertama juga telah dijelaskan bahwa PPJB adalah suatu perjanjian yang mengadakan perjanjian harus tunduk pada isi perjanjian yang sudah dibuat maka sebagaimana dalam Pasal 1338 KUH Perdata mengenai akibat hukum dari perjanjian, bahwa perjanjian yang dibuat secara sah dan mengikat berlaku (a) Berlaku sebagai undang-undang Artinya bahwa perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa serta memberi kepastian hukum untuk para pihak yang membuatnya.(b)Tidak dapat dibatalkan secara sepihak Bahwa perjanjian adalah persetujuan dari kedua belah pihak, apabila perjanjian dibatalkan maka harus dengan persetujuan kedua belah pihak juga, kecuali terdapat alasan-alasan tertentu yang ditetapkan oleh undang-undang. (c) Pelaksanaan dengan itikad baik Dalam Pasal 1338 KUH Perdata, ukuran objek untuk menilai pelaksanaan perjanjian apakah pelaksanaan perjanjian tersebut mengidahkan norma, kepatutan, dan kesusilaan serta pelaksanaan perjanjian tersebut telah berjalan dengan benar.

Dalam kasus Putusan Nomor 365/Pdt.G/2018/PN.Bdg, bahwa penggugat merasa dirugikan atas tergugat yang tidak menyerahkan objek jual beli yaitu rumah. Apabila melihat PPJB 9/2016 yang dibuat oleh para pihak, tidak ada klausul yang menyatakan serah terima bangunan. Sehingga muatan PPJB 9/2016 apabila disambungkan dengan tindakan penjual rumah yang tidak menyerahkan objek jual beli yaitu rumah adalah PPJB 9/2016 tersebut tidak mengatur mengenai muatan serah terima bangunan.

Namun bukan berarti bahwa tidak mencantumkan klausul mengenai serah terima bangunan, penjual menjadi tidak menyerahkan objek jual beli, karena berdasarkan Pasal 1457 KUH Perdata, perjanjian jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli dimana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu. Diketahui bahwa penjual telah menerima pembayaran atas jual beli namun si penjual tidak menyerahkan objek jual beli.

Dari pembahasan dan analisis yang telah disampaikan di atas, dapat disimpulkan bahwa tindakan penjual yang tidak menyerahkan objek jual beli rumah dan menempati objek jual beli karena menolak jual beli setelah membuat PPJB terhadap PPJB 9/2016 adalah wanprestasi. Sehingga dengan adanya wanprestasi pihak penjual terhadap pembeli, peneliti berpendapat bahwa, dikarenakan pembeli telah membayar lunas serta rumah yang menjadi objek jual beli tidak diserahkan oleh penjual maka berdasarkan Pasal 1267 KUH Perdata, pembeli dapat menuntut: pemenuhan perjanjian, pemenuhan perjanjian disertai ganti kerugian, pembatalan perjanjian, dan pembatalan perjanjian disertai ganti kerugian.

Lalu akibat dari gugatan wanprestasi tersebut, maka terjadi beberapa kemungkinan yaitu, pemulihan kerugian, pemenuhan kewajiban, modifikasi kontrak, pemutusan kontrak, dan damai. Sehingga atas wanprestasi si penjual rumah, maka si pembeli rumah yang telah membayar rumah dan menginginkan objek jual beli diserahkan kepadanya dapat meminta pemenuhan atas prestasi pihak penjual yaitu penjual menyerahkan objek jual beli.

D. Kesimpulan

Berdasarkan uraian dan pembahasan diatas, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut: Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat para pihak telah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Kesesuaian PPJB yang dibuat oleh penjual dan pembeli sudah sesuai dengan peraturan di bidang perumahan dan kawasan permukiman, dengan catatan beberapa muatan tidak tercantum dalam PPJB yang dibuat oleh penjual dan pembeli. Namun dalam hal ini PPJB tersebut masih sesuai dengan regulasi hukum yang sah dan berlaku saat pembuatannya. Sehingga PPJB tersebut adalah sah dan mengikat bagi penjual dan pembeli.

Akibat hukum dari penjual rumah yang tidak menyerahkan objek beli dan menempati objek jual beli dikarenakan ia menolak jual beli secara sepihak setelah dibuatnya PPJB adalah wanprestasi. Akibat dari wanprestasi si penjual maka si pembeli dapat meminta pemenuhan prestasi. Lalu akibat dari gugatan wanprestasi tersebut, maka terjadi beberapa kemungkinan yaitu, pemulihan kerugian, pemenuhan kewajiban, modifikasi kontrak, pemutusan kontrak, dan damai. Sehingga atas wanprestasi si penjual rumah, maka si pembeli rumah yang telah membayar rumah dan menginginkan objek jual beli diserahkan kepadanya dapat meminta pemenuhan atas prestasi pihak penjual yaitu penjual menyerahkan objek jual beli..

Daftar Pustaka

- Abduzzohir, H., & Sumiyati, Y. (2023). *Tanggung Jawab Shopee kepada Konsumen Atas Ketidaksesuaian Produk Dihubungkan dengan Hukum Positif* (Vol. 01). <https://journal.sbpublisher.com/index.php/LOL>
- Fauzansyah, T., Yahya, A., & Jauhari, I. (2019). Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Pembelian Rumah Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli. *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, 7(2), 272. <https://doi.org/10.29303/ius.v7i2.619>
- H, R. (1990). *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*. Ghalia Indonesia.
- Latif, L. H. (2014). *Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) Atas Tanah Dan Bangunan Antara Pembeli Dan Pengembang Dikaitkan Dengan Pelaksanaan Putusan Pailit Terhadap Pengembang*. Universitas Gadjah Mada.
- R, S. (1992). *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (24 ed.). PT. Intermedia.
- Ravy Yuristiawan, & Muliya, L. S. (2022). Akibat Hukum Wanprestasi Pre-Order oleh Perusahaan Sepeda Ditinjau dari Buku III KUHPerdata. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 113–120. <https://doi.org/10.29313/jrih.v2i2.1461>
- Riza Rahmani, S., & Fatmawati Octarina, N. (2020). Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Rumah Susun sebagai Perlindungan Hukum bagi Penjual dan Pembeli. *Jurnal Supremasi*, 10(1), 36–46. <https://doi.org/10.35457/supremasi.v10i1.895>
- S, A. (2001). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Sinar Grafika.
- S, S. (1982). *Hukum Bangunan: Perjanjian Pemborongan Bangunan*.
- Suharnok. (2008). *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus*. Prenadamedia Group.