

ABSTRAK

Berkembangnya dinamika kehidupan sosial kemasyarakatan, hubungan interaksi antar individu semakin luas, terutama dalam hubungan yang bersifat ekonomi dan bernilai komersial, di antaranya adalah yang menyangkut perikatan atau perjanjian. Ada beberapa pihak yang saling berhubungan, satu sama lain, saling mengikatkan diri ke dalam perjanjian. Dua pihak itu sepakat untuk menentukan peraturan atau kaedah hukum atau hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk ditaati dan dijalankan. Kesepakatan itu menimbulkan akibat hukum dan bila kesepakatan dilanggar maka akibat hukumnya si pelanggar dapat dikenai sanksi. Dalam praktik perjanjian jual beli dengan objek hak atas tanah didahului dengan suatu perjanjian yang disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau yang dalam istilah praktik disebut PPJB. PPJB merupakan suatu perjanjian yang peraturannya sama dengan aturan perjanjian yaitu diatur dalam KUHP. Berdasarkan pasal 1338 KUHP menyebutkan bahwa perjanjian yang dibuat para pihak berlaku sebagai undang-undang bagi mereka, harus dilaksanakan dengan itikad baik dan tidak dapat dibatalkan sepihak. Pada kenyataannya masih ada salah satu pihak yang membatalkan perjanjiannya tanpa kesepakatan pihak lain.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kedudukan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tanah dihubungkan dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan untuk mengetahui akibat hukum dari PPJB yang dibatalkan oleh salah satu pihak menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan mengkaji data-data sekunder di bidang hukum yang berkaitan dengan hal-hal yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini dengan menggunakan penelitian deskriptif analisis. Metode atau teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu dengan studi kepustakaan. Penelitian ini menggunakan metode analisis data kualitatif, karena menggunakan penafsiran sistematis, yaitu menghubungkan satu peraturan dengan peraturan lain. Untuk selanjutnya dalam memperoleh hasil akhir untuk mencapai kejelasan yang dibahas.

Hasil penelitian ini memperlihatkan bahwa kedudukan PPJB sebagai perjanjian pendahuluan termasuk dalam perjanjian tanpa nama yang secara umum diatur dalam KUHP. Akibat hukum dari pembatalan sepihak PPJB tidak diatur secara jelas, maka akibat hukumnya mengacu pada pasal 1338 KUHP yaitu perjanjian yang dibuat para pihak tidak dapat dibatalkan secara sepihak.

Kata kunci : Akibat Hukum, Pembatalan Sepihak, Perjanjian Pengikatan Jual Beli

ABSTRACT

The development dynamics of social life, the relationship of interaction between individuals is increasingly widespread, especially in relationships that are economic and commercial value, including those involving engagement or agreements. There are several interrelated parties, with each other, bound themselves to an agreement. The two parties agreed to determine regulations or legal methods or the rights and obligations that bind them to be obeyed and carried out. The agreement has legal consequences and if the agreement is violated then the legal consequences of the violator may be subject to sanctions. In practice the sale and purchase agreement with the object of land rights is preceded by an agreement called a Binding Agreement on Sale and Purchase or in practical terms it is called PPJB. PPJB is an agreement that the rules are the same as the rules of the agreement that is regulated in the Criminal Code. Based on article 1338 of the Criminal Code states that the agreement made by the parties applies as a law for them, must be implemented in good faith and can not be canceled unilaterally. In fact there is still one party who canceled the agreement without the agreement of the other party.

This study aims to determine the position of the binding sale and purchase agreement (PPJB) of land associated with the Civil Code and to determine the legal consequences of the PPJB which were canceled by one of the parties according to the Civil Code.

This study uses normative juridical research methods by examining secondary data in the field of law relating to matters that are the problem in this study by using descriptive analysis research. Data collection methods or techniques used are literature studies. This study uses qualitative data analysis methods, because it uses a systematic interpretation, which is connecting one rule with another regulation. Henceforth in obtaining the final results to achieve the clarity discussed.

The results of this study indicate that PPJB's position as a preliminary agreement is included in the anonymous agreement that is generally regulated in the Civil Code. The legal consequences of the PPJB's unilateral cancellation are not clearly regulated, so the legal consequences refer to Article 1338 of the Indonesian Criminal Code, namely that agreements made by the parties cannot be canceled unilaterally.

Keywords : legal consequences, unilateral cancellation, binding agreement of sale