

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK ATAS PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SECARA SEPIHAK

Fadly Amnar Yanto¹, Khalimi², Indah Riyanti³

^{1,2,3}Program Magister Ilmu Hukum, Pascasarjana Universitas Jayabaya, Jakarta, Indonesia

E-mail: 2024010261056@pascajayabaya.ac.id

INFO ARTIKEL

Riwayat Artikel:

Received :05-08-2026

Revised :17-08-2026

Accepted :27-08-2026

Keywords:

Legal Protection, Good-Faith Buyer, Cancellation of Sale and Purchase Preliminary Agreement, Unilateral Cancellation.

DOI: <https://doi.org/10.62335>

ABSTRACT

Article 1338 of the Indonesian Civil Code provides that a legally valid agreement is binding upon the parties as law and must be performed in good faith, while Article 1266 provides that the cancellation of a reciprocal agreement must be sought before a judge. However, in practice, unilateral cancellation of Sale and Purchase Preliminary Agreements (Perjanjian Pengikatan Jual Beli or PPJB) that prejudices good-faith buyers still occurs. This research examines the legal consequences for sellers arising from unilateral cancellation of PPJB and the forms of legal protection afforded to good-faith buyers. The theories employed are R. Soeroso's theory of legal consequences and Satjipto Rahardjo's theory of legal protection. This research employs a normative juridical method based on library research and secondary legal materials consisting of primary, secondary, and tertiary legal sources. The research approaches used are statutory, conceptual, analytical, and case approaches. Legal materials were collected by identifying and inventorying positive legal provisions, books, journals, and other relevant legal sources. The legal materials were analyzed using systematic and grammatical interpretation as well as analogical construction. The results show that the legal consequences for sellers arising from unilateral cancellation of a PPJB are determined by the legal basis for cancellation, fulfillment of contractual obligations, the buyer's good faith, and the cancellation

procedure. Unilateral cancellation without a valid legal basis against a good-faith buyer may constitute an unlawful act, resulting in obligations to restore the contractual relationship, return payments, and/or provide compensation. Conversely, cancellation is valid where the buyer is proven to have committed a breach of contract and the cancellation is carried out in accordance with the PPJB. Legal protection for good-faith buyers is provided through restoration of their rights, including declaring the cancellation invalid, ordering the continuation of the PPJB, restoring the buyer's rights to the object, returning payments, and awarding proven damages. Such protection is based on the buyer's good faith and fulfillment of contractual obligations, thereby providing concrete restoration of rights prejudiced by an unlawful cancellation

ABSTRAK

Pasal 1338 KUHPdata mengatur bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak dan harus dilaksanakan dengan itikad baik, sedangkan Pasal 1266 KUHPdata mengatur bahwa pembatalan perjanjian timbal balik harus dimintakan kepada hakim. Namun, dalam praktik masih ditemukan pembatalan PPJB secara sepihak yang merugikan pembeli yang beritikad baik. Rumusan masalah penelitian ini yaitu bagaimana akibat hukum bagi penjual atas pembatalan PPJB secara sepihak dan bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik. Teori yang digunakan yaitu teori akibat hukum menurut R. Soeroso dan teori perlindungan hukum menurut Satjipto Rahardjo. Metode yang digunakan dalam penelitian ini dengan jenis penelitian yuridis normatif berupa bahan hukum kepustakaan atau data sekunder dengan sumber bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Adapun pendekatan penelitian yang dipergunakan pendekatan perundang-undangan, konseptual, analitis dan kasus serta teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, literatur buku, jurnal dan sumber bahan hukum lainnya. Untuk teknik analisa bahan hukum dilakukan dengan penafsiran sistematis dan gramatikal serta konstruksi analogi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa akibat hukum bagi penjual atas pembatalan PPJB secara sepihak ditentukan berdasarkan dasar pembatalan, pemenuhan prestasi, itikad baik pembeli, dan prosedur pembatalan. Pembatalan tanpa dasar hukum yang sah terhadap pembeli beritikad baik dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kewajiban pemulihan hubungan kontraktual, pengembalian pembayaran, dan/atau ganti kerugian. Sebaliknya,

pembatalan sah apabila pembeli terbukti wanprestasi dan dilakukan sesuai ketentuan PPJB. Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik diberikan melalui pemulihan hak, antara lain dengan menyatakan pembatalan tidak sah, melanjutkan PPJB, memulihkan hak atas objek, mengembalikan pembayaran, dan memberikan ganti kerugian yang terbukti. Perlindungan tersebut diberikan berdasarkan itikad baik dan pemenuhan kewajiban pembeli sehingga menghasilkan pemulihan konkret atas hak yang dirugikan.

PENDAHULUAN

Perjanjian merupakan salah satu sumber utama lahirnya hubungan hukum dalam hukum perdata. Dalam sistem hukum Indonesia, keberadaan perjanjian diakui sebagai wujud kebebasan para pihak untuk mengikatkan diri sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata). (Subekti, 1996) Ketentuan tersebut mensyaratkan adanya kesepakatan para pihak, kecakapan, objek tertentu, dan causa yang halal sebagai prasyarat sahnya suatu perjanjian. Apabila syarat tersebut terpenuhi, maka perjanjian yang dibuat berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata. (Hendri, 2009)

Salah satu bentuk perjanjian yang berkembang dalam praktik transaksi pertanahan adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB pada dasarnya merupakan perjanjian pendahuluan (*voorovereenkomst*) yang dibuat sebelum dilaksanakannya jual beli secara sempurna di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). (Ridwan, 2009) PPJB digunakan ketika syarat administratif atau teknis belum terpenuhi, misalnya sertifikat masih dalam proses pemecahan, pembayaran belum lunas, atau masih terdapat kewajiban tertentu yang harus diselesaikan. Dengan demikian, PPJB berfungsi sebagai instrumen hukum untuk menjamin kepastian dan komitmen para pihak sebelum dilaksanakannya Akta Jual Beli (AJB). (Salim, 2019)

Dalam transaksi perumahan, keberadaan PPJB juga memiliki landasan hukum yang bersifat khusus. Pasal 42 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman mengatur mengenai pemasaran rumah sebelum pembangunan selesai, termasuk persyaratan yang harus dipenuhi oleh pelaku pembangunan sebelum melakukan pemasaran. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa hubungan hukum antara pengembang dan calon pembeli dapat terbentuk sejak tahap sebelum rumah selesai dibangun dan sebelum jual beli dilaksanakan secara definitif. (M Taufik, 2019) Oleh karena itu, PPJB memiliki kedudukan

penting sebagai instrumen hukum yang mengatur hubungan antara pengembang atau penjual dengan pembeli selama proses pemenuhan persyaratan menuju pelaksanaan jual beli.

Secara karakteristik, PPJB merupakan perjanjian timbal balik (*bilateral*), karena masing-masing pihak memiliki hak dan kewajiban yang saling berhadapan. Dalam doktrin hukum perdata, perjanjian timbal balik yang tidak dipenuhi salah satu pihak dapat dimintakan pembatalannya. Namun demikian, pembatalan tersebut tidak terjadi dengan sendirinya. Berdasarkan Pasal 1266 KUHPerdata, pembatalan perjanjian timbal balik harus dimintakan kepada hakim, meskipun dalam perjanjian telah dicantumkan syarat batal.(Soeroso,2011) Ketentuan ini menegaskan bahwa pada prinsipnya keputusan atau pembatalan perjanjian memerlukan putusan pengadilan. Selanjutnya Pasal 1267 KUHPerdata memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk menuntut pemenuhan perjanjian atau pembatalan perjanjian disertai dengan penggantian biaya, kerugian, dan bunga.(Gunawan.dkk,2003)

Dengan demikian, secara normatif hukum perdata tidak membenarkan adanya pembatalan perjanjian secara sepihak tanpa mekanisme hukum yang sah. Akan tetapi, dalam praktiknya tidak jarang terjadi pembatalan PPJB secara sepihak oleh penjual setelah pembeli memenuhi sebagian atau seluruh kewajibannya. Tindakan pembatalan sepihak tersebut menimbulkan persoalan hukum, terutama apabila pembeli telah bertindak dengan itikad baik dan melaksanakan prestasinya sesuai dengan ketentuan perjanjian.

Asas *pacta sunt servanda* dan prinsip itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata mewajibkan para pihak untuk melaksanakan perjanjian dengan itikad baik.(Herlien,2010) Pembatalan sepihak tanpa dasar yang sah berpotensi dikualifikasikan sebagai wanprestasi yang menimbulkan kewajiban ganti rugi sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdata. Bahkan dalam kondisi tertentu, tindakan tersebut dapat pula dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata apabila memenuhi unsur-unsur yang ditentukan.(Subekti,2008)

Berangkat dari konstruksi normatif tersebut, persoalan menjadi krusial ketika ketentuan-ketentuan dalam KUHPerdata tidak hanya dipahami sebagai norma abstrak, melainkan diuji dalam praktik konkret melalui sengketa yang diajukan ke pengadilan. Implementasi asas *pacta sunt servanda*, prinsip itikad baik, serta mekanisme pembatalan perjanjian melalui putusan hakim sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdata seringkali menghadapi tantangan dalam hubungan kontraktual di bidang properti. Hal tersebut sebagaimana yang terjadi pada beberapa kasus pada putusan sebagai berikut:

1. Pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 14/Pdt.GS/2021/PN Jkt.Brt, sengketa terjadi antara Cek Mas Ayu sebagai pembeli dan PT Inten Cipta Sejati sebagai pengembang terkait PPJB satu unit Apartemen Green Parkview. Pembeli telah melakukan pembayaran secara bertahap dan menghuni unit tersebut, namun penjual secara sepihak membatalkan PPJB melalui surat tertanggal 27 Mei 2021 tanpa putusan pengadilan maupun musyawarah. Atas tindakan tersebut, pembeli mengajukan gugatan dengan dalil bahwa pembatalan sepihak dan pemutusan fasilitas merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikannya.
2. Pada Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 56/Pdt.GS/2020/PN.Btm, sengketa terjadi antara Bernard Philip Tamba sebagai pembeli dan PT Buana Cipta Propertindo sebagai penjual terkait PPJB tanah dan bangunan. Pembeli telah membayar Rp69.240.000,00 dari uang muka yang disepakati sebesar Rp66.600.000,00, namun penjual membatalkan PPJB secara sepihak pada 21 Juli 2019 dengan alasan pembeli tidak melengkapi dokumen pengajuan KPR. Pembatalan tersebut dilakukan tanpa teguran atau peringatan tertulis sebelumnya, sementara pembeli menyatakan masih menunggu arahan penjual terkait proses KPR.
3. Pada Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 1/Pdt.G/2021/PN.Bgr, sengketa terjadi antara Thomson E. Batubara sebagai pembeli dan PT Tataguna Gandasemesta sebagai penjual terkait PPJB dua bidang tanah kavling seluas kurang lebih 2.445 m² di Perumahan Bukit Pelangi, Kabupaten Bogor. Pembeli telah membayar Rp342.707.000,00 sebagai bagian dari kewajiban angsuran, namun sebelum seluruh kewajibannya terpenuhi, penjual menyatakan pembatalan PPJB secara sepihak pada 28 September 2017.

Rangkaian kasus tersebut menunjukkan adanya pembatalan PPJB secara sepihak oleh penjual yang menimbulkan persoalan mengenai kepastian dan perlindungan hukum bagi pembeli yang telah beritikad baik dan memenuhi kewajibannya. Dalam perspektif hukum perdata, Pasal 1338, Pasal 1266, dan Pasal 1267 KUHPerdata menjadi dasar untuk menilai tindakan pembatalan beserta akibat hukumnya. Persoalan tersebut tidak hanya menyangkut akibat hukum bagi penjual, tetapi juga perlindungan terhadap hak-hak keperdataan pembeli yang dirugikan. Perlindungan hukum diberikan melalui mekanisme preventif dan represif, yaitu pencegahan melalui norma dan perjanjian serta penyelesaian sengketa dan pemulihan hak melalui mekanisme hukum.

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini dengan jenis penelitian yuridis normatif berupa bahan hukum kepustakaan atau data sekunder dengan sumber bahan-

bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Adapun pendekatan penelitian yang dipergunakan pendekatan perundang-undangan, konseptual, analitis dan kasus serta teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, literatur buku, jurnal dan sumber bahan hukum lainnya. Untuk teknik analisa bahan hukum dilakukan dengan penafsiran sistematis dan gramatikal serta konstruksi analogi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Akibat Hukum Bagi Penjual Atas Tindakan Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Secara Sepihak Yang Merugikan Pihak Pembeli.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian yang melahirkan hubungan hukum antara penjual dan pembeli, sehingga pelaksanaan maupun pengakhirannya harus tunduk pada prinsip-prinsip hukum perjanjian. Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata menegaskan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak, yang mencerminkan asas *pacta sunt servanda*. Karena itu, salah satu pihak tidak dapat mengakhiri hubungan kontraktual secara sepihak tanpa dasar yang dibenarkan oleh perjanjian maupun hukum. Pasal 1338 ayat (2) KUHPdata juga membatasi penarikan kembali perjanjian, sedangkan ayat (3) mewajibkan pelaksanaannya dengan itikad baik.

Keabsahan PPJB terlebih dahulu harus memenuhi Pasal 1320 KUHPdata yang mensyaratkan kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Dengan demikian, harus dibedakan antara persoalan keabsahan perjanjian dengan persoalan pelaksanaan atau pengakhirannya. Apabila terjadi wanprestasi, Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPdata memberikan dasar mengenai pembatalan perjanjian timbal balik serta tuntutan bagi pihak yang dirugikan. Namun, pembatalan karena wanprestasi harus didahului pembuktian adanya pelanggaran terhadap kewajiban kontraktual. Klausula pembatalan dalam PPJB juga tidak menghilangkan kewajiban para pihak untuk bertindak dengan itikad baik dan tetap tunduk pada ketentuan hukum yang mengikat. Dalam penyelenggaraan perumahan, Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman memberikan pengaturan khusus mengenai akibat pembatalan setelah PPJB ditandatangani. Pasal 22L ayat (2) menentukan bahwa apabila pembatalan terjadi karena kelalaian pelaku pembangunan, pembayaran yang telah diterima harus dikembalikan kepada pembeli. Sebaliknya, apabila pembatalan disebabkan kelalaian pembeli, Pasal 22L ayat (3) dan ayat (4) mengatur konsekuensi terhadap pembayaran berdasarkan jumlah pembayaran yang telah dilakukan. Ketentuan tersebut memperlihatkan bahwa akibat hukum pembatalan

ditentukan dengan mempertimbangkan pihak yang menyebabkan terjadinya pembatalan.

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 14/Pdt.GS/2021/PN Jkt.Brt memperlihatkan pembatalan PPJB yang dilakukan pengembang terhadap pembeli yang dinilai beritikad baik. Cek Mas Ayu telah membayar Rp210.600.000,00 dan menempati unit Apartemen Green Parkview, tetapi kemudian pengembang memutuskan listrik dan air serta menerbitkan surat pembatalan sepihak. Persoalan semakin kompleks karena surat pembatalan dibuat atas nama PT Sartika Cipta Sejati, sedangkan pihak dalam PPJB adalah PT Inten Cipta Sejati. Pengadilan menilai tindakan tersebut tidak memiliki dasar yang dapat dibenarkan, menyatakan tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum, menyatakan surat pembatalan tidak sah dan batal demi hukum, serta memerintahkan PPJB dilanjutkan.

Akibat hukum dalam perkara Jakarta Barat tersebut kemudian dianalisis menggunakan teori akibat hukum R. Soeroso. Teori ini memandang akibat hukum sebagai konsekuensi dari suatu peristiwa atau perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan terhadap keadaan hukum, hubungan hukum, hak dan kewajiban para pihak. Dalam perkara tersebut, pembatalan tidak menyebabkan hubungan hukum berakhir karena dasar pembatalannya tidak sah. Sebaliknya, pengadilan memulihkan hubungan hukum dengan memerintahkan dilanjutkannya PPJB, menyambungkan kembali listrik dan air, serta membebaskan ganti kerugian materiil sebesar Rp14.100.000,00 kepada pengembang.

Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 56/Pdt.GS/2020/PN.Btm menunjukkan keadaan yang berbeda. Bernard Philip Tamba sebagai pembeli telah membayar uang muka Rp69.240.000,00 dari kewajiban Rp66.600.000,00 dan mengikuti proses Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Pengembang kemudian membatalkan PPJB dengan alasan pembeli tidak kooperatif dan tidak melengkapi dokumen KPR. Namun, pengembang tidak mampu memberikan bukti yang memadai mengenai kelalaian tersebut. Pengadilan akhirnya menyatakan pembatalan sebagai Perbuatan Melawan Hukum dan menghukum pengembang mengembalikan seluruh uang muka sebesar Rp69.240.000,00 kepada pembeli.

Jika dikaitkan dengan teori akibat hukum R. Soeroso, perkara Batam menunjukkan bahwa pembatalan yang dilakukan secara melawan hukum tidak selalu berakibat pada dilanjutkannya hubungan kontraktual. Dalam perkara ini pembeli menghendaki pengembalian pembayaran karena hubungan para pihak tidak lagi harmonis. Oleh karena itu, akibat hukumnya berupa pengakhiran hubungan hukum yang disertai pemulihan hak ekonomi pembeli melalui pengembalian seluruh pembayaran. Hal ini menunjukkan bahwa pemulihan keadaan hukum dapat dilakukan

melalui pengembalian prestasi yang telah diberikan apabila hubungan kontraktual tidak memungkinkan untuk dilanjutkan.

Berbeda dengan dua perkara tersebut, Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 1/Pdt.G/2021/PN.Bgr menunjukkan pembatalan PPJB yang dinyatakan sah. PT Tataguna Gandasemesta melakukan pembatalan terhadap PPJB dengan Drs. Thomson E. Batubara setelah pembeli tidak memenuhi kewajiban pembayaran sejak angsuran ketiga pada April 1997 dan tetap tidak memenuhi kewajibannya meskipun telah diberikan somasi. PPJB juga telah memuat klausula yang memberikan hak kepada penjual untuk melakukan pembatalan apabila pembeli lalai. Pengadilan menyatakan pembeli melakukan wanprestasi dan pembatalan sepihak oleh penjual sah serta berlaku menurut hukum, sehingga PPJB berakhir sejak 15 Januari 1999.

Ketiga putusan tersebut memperlihatkan bahwa teori akibat hukum R. Soeroso memberikan kerangka untuk memahami perubahan keadaan hukum, hubungan hukum, hak dan kewajiban, serta tanggung jawab setelah pembatalan PPJB. Dalam perkara Jakarta Barat, pembatalan tidak sah menyebabkan hubungan hukum tetap berlangsung dan menimbulkan kewajiban pemulihan serta ganti kerugian. Dalam perkara Batam, pembatalan yang melawan hukum berakibat pada pengembalian pembayaran. Sementara itu, dalam perkara Bogor, pembatalan yang didasarkan pada wanprestasi pembeli dan klausula perjanjian menyebabkan hubungan kontraktual berakhir secara sah.

Teori perlindungan hukum Satjipto Rahardjo digunakan sebagai pisau analisis berikutnya untuk menilai sejauh mana hukum melindungi hak dan kepentingan subjek hukum dari tindakan yang merugikan atau sewenang-wenang. Perlindungan hukum memiliki dimensi preventif dan represif. Perlindungan preventif bertujuan mencegah terjadinya pelanggaran melalui norma hukum, sedangkan perlindungan represif diberikan setelah terjadi pelanggaran melalui penyelesaian sengketa dan pemulihan hak pihak yang dirugikan. Dalam konteks PPJB, teori tersebut digunakan untuk menilai perlindungan terhadap pembeli yang telah memenuhi kewajiban dan menunjukkan itikad baik.

Penerapan teori perlindungan hukum Satjipto Rahardjo terlihat dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 14/Pdt.GS/2021/PN Jkt.Brt. Pengadilan tidak hanya melihat adanya tunggakan pembayaran, tetapi mempertimbangkan pembayaran yang telah dilakukan, kedudukan pembeli sebagai penghuni, itikad baik untuk melanjutkan pembayaran, serta ketidaksesuaian pihak yang menerbitkan surat pembatalan. Perlindungan represif diwujudkan melalui pernyataan bahwa pembatalan tidak sah, perintah melanjutkan PPJB, penyambungan kembali listrik dan air, serta pemberian ganti kerugian Rp14.100.000,00. Dengan demikian, hukum berfungsi memulihkan keseimbangan hubungan antara pembeli dan pengembang.

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 56/Pdt.GS/2020/PN.Btm, perlindungan hukum diberikan setelah hakim menguji alasan pembatalan yang dikemukakan pengembang. Tidak ditemukan bukti memadai bahwa pembeli lalai dalam melengkapi dokumen KPR, sementara bukti pembayaran dan keikutsertaan pembeli dalam proses KPR menunjukkan adanya itikad untuk melanjutkan transaksi. Karena itu, pembatalan dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum dan pengembang diwajibkan mengembalikan uang muka Rp69.240.000,00. Perlindungan represif tersebut memberikan pemulihan hak ekonomi pembeli yang dirugikan akibat pembatalan tanpa dasar yang terbukti.

Sementara itu, Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 1/Pdt.G/2021/PN.Bgr menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap pembeli tidak bersifat mutlak. Pembeli yang terbukti wanprestasi, berhenti melakukan pembayaran sejak 1997, serta tidak memenuhi kewajibannya meskipun telah mendapat teguran tidak dapat menggunakan konsep perlindungan hukum untuk mempertahankan PPJB. Dalam perspektif Satjipto Rahardjo, hukum juga harus memberikan perlindungan kepada penjual yang memiliki hak untuk mengakhiri hubungan kontraktual ketika pembeli terbukti tidak memenuhi kewajibannya dan pembatalan dilakukan berdasarkan klausula PPJB.

Berdasarkan ketiga putusan tersebut, perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik sangat ditentukan oleh pemenuhan kewajiban, ada atau tidaknya wanprestasi, itikad baik, serta dasar hukum pembatalan. Pada perkara Jakarta Barat dan Batam, pembeli memperoleh perlindungan karena pembatalan dilakukan tanpa dasar yang cukup dan pembeli menunjukkan itikad baik. Sebaliknya, pada perkara Bogor, pembatalan dinyatakan sah karena pembeli terbukti wanprestasi dan penjual memiliki dasar kontraktual. Dengan demikian, perlindungan hukum memiliki dimensi preventif melalui norma dan klausula perjanjian serta dimensi represif melalui kewenangan pengadilan untuk menyatakan pembatalan tidak sah, memerintahkan kelanjutan PPJB, mengembalikan pembayaran, atau memberikan ganti kerugian.

Pada akhirnya, akibat hukum bagi penjual atas pembatalan PPJB secara sepihak yang merugikan pembeli tidak ditentukan hanya oleh sifat sepihaknya, tetapi oleh keabsahan dasar pembatalan, pihak yang melakukan wanprestasi, pemenuhan kewajiban kontraktual, itikad baik, serta kesesuaian mekanisme pembatalan dengan perjanjian dan peraturan perundang-undangan. Pasal 1338 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) KUHPerdara menjadi landasan utama melalui asas *pacta sunt servanda*, pembatasan penarikan kembali perjanjian, dan kewajiban beritikad baik, sedangkan Pasal 1320, Pasal 1266, Pasal 1267 KUHPerdara serta Pasal 22L Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 memperkuat parameter normatifnya. Dengan menggunakan teori akibat hukum R. Soeroso dan teori perlindungan hukum Satjipto Rahardjo, dapat ditegaskan bahwa

pembatalan yang tidak sah dapat menimbulkan kewajiban bagi penjual untuk memulihkan keadaan, melanjutkan hubungan kontraktual, mengembalikan pembayaran, dan/atau membayar ganti kerugian, sedangkan pembatalan yang didasarkan pada wanprestasi pembeli yang terbukti serta sesuai dengan PPJB dan hukum yang berlaku dapat mengakhiri hubungan kontraktual secara sah.

Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Atas Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Secara Sepihak.

Perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berlandaskan pada prinsip bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah wajib dihormati dan dilaksanakan oleh para pihak. Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata menegaskan asas pacta sunt servanda yang menjadikan perjanjian sebagai undang-undang bagi para pihak, sedangkan Pasal 1338 ayat (2) membatasi pembatalan perjanjian hanya berdasarkan kesepakatan bersama atau alasan yang dibenarkan undang-undang. Pasal 1338 ayat (3) selanjutnya mewajibkan pelaksanaan perjanjian berdasarkan itikad baik sehingga penjual tidak dapat menggunakan kedudukannya untuk membatalkan PPJB secara sewenang-wenang terhadap pembeli yang telah melaksanakan kewajibannya.

Selain ketentuan mengenai kekuatan mengikat perjanjian, Pasal 1320 KUHPdata menjadi dasar keabsahan PPJB melalui syarat kesepakatan, cakupan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Sementara itu, Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPdata memberikan kerangka hukum mengenai pembatalan perjanjian timbal balik akibat wanprestasi. Ketentuan tersebut menegaskan bahwa pembatalan bukanlah instrumen sepihak yang dapat digunakan tanpa dasar hukum, melainkan harus didasarkan pada pelanggaran kewajiban yang dapat dibuktikan secara hukum sehingga terdapat keseimbangan antara hak pembeli dan hak penjual dalam hubungan kontraktual.

Perlindungan hukum terhadap pembeli juga diperkuat oleh Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, khususnya Pasal 22J dan Pasal 22L. Pasal 22L ayat (2) menentukan bahwa apabila pembatalan pembelian rumah setelah penandatanganan PPJB terjadi karena kelalaian pelaku pembangunan, seluruh pembayaran yang telah diterima wajib dikembalikan kepada pembeli. Sebaliknya, Pasal 22L ayat (3) dan ayat (4) mengatur konsekuensi apabila pembatalan terjadi karena kelalaian pembeli berdasarkan persentase pembayaran yang telah dilakukan, sehingga perlindungan hukum dibangun secara proporsional terhadap kedua belah pihak.

Analisis Bagian B menggunakan teori perlindungan hukum Satjipto Rahardjo sebagai pisau analisis utama. Teori tersebut memandang hukum sebagai instrumen untuk melindungi hak dan kepentingan subjek hukum dari tindakan yang merugikan

maupun sewenang-wenang. Dalam hubungan PPJB, perlindungan hukum tidak hanya bertujuan menyelesaikan sengketa setelah terjadi pelanggaran, tetapi juga menjamin agar hubungan kontraktual yang telah lahir tidak disalahgunakan oleh salah satu pihak. Teori ini membedakan perlindungan hukum menjadi perlindungan preventif dan perlindungan represif yang menjadi dasar analisis terhadap bentuk perlindungan pembeli dalam praktik peradilan.

Perlindungan hukum preventif diwujudkan melalui norma hukum yang memberikan batas terhadap kewenangan penjual atau pelaku pembangunan sebelum sengketa terjadi. Pasal 1338 KUHPerdara memberikan kepastian mengenai kekuatan mengikat perjanjian dan kewajiban beritikad baik, Pasal 1320 KUHPerdara menjamin keabsahan hubungan kontraktual, sedangkan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdara mengatur mekanisme pembatalan apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi. Seluruh ketentuan tersebut berfungsi mencegah terjadinya pembatalan PPJB yang dilakukan tanpa dasar hukum dan sekaligus memberikan kepastian mengenai hak serta kewajiban masing-masing pihak sejak awal terbentuknya perjanjian.

Perlindungan hukum preventif juga memperoleh penguatan melalui Pasal 22J dan Pasal 22L Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 yang secara khusus mengatur hubungan antara pelaku pembangunan dan pembeli. Pengaturan tersebut membedakan akibat hukum pembatalan berdasarkan pihak yang melakukan kelalaian sehingga tanggung jawab tidak dibebankan secara otomatis kepada pembeli maupun penjual. Dalam perspektif Satjipto Rahardjo, keberadaan norma tersebut mencerminkan fungsi hukum sebagai sarana menciptakan keseimbangan kepentingan para pihak sekaligus membatasi penggunaan kewenangan kontraktual agar tidak menimbulkan kerugian secara tidak adil.

Penerapan perlindungan hukum represif terlihat dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 14/Pdt.GS/2021/PN Jkt.Brt antara Cek Mas Ayu melawan PT Inten Cipta Sejati. Pembeli telah melakukan pembayaran sebesar Rp210.600.000,00 dan telah menempati unit Apartemen Green Parkview, kemudian mengalami pembatalan PPJB secara sepihak yang disertai pemutusan aliran listrik dan air. Pembeli tetap menunjukkan itikad baik melalui keinginan menyelesaikan pembayaran dengan mekanisme rescheduling, sedangkan surat pembatalan justru diterbitkan atas nama badan hukum yang berbeda dengan pihak dalam PPJB.

Majelis Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 14/Pdt.GS/2021/PN Jkt.Brt menilai bahwa pembeli merupakan pihak yang beritikad baik sehingga tindakan pengembang dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum. Perlindungan represif diberikan dengan menyatakan surat pembatalan tidak sah dan batal demi hukum, memerintahkan dilanjutkannya PPJB, menyambungkan kembali fasilitas listrik dan air, serta menghukum pengembang membayar ganti

kerugian materiil sebesar Rp14.100.000,00. Putusan tersebut menunjukkan bahwa perlindungan hukum tidak hanya mengakui hak pembeli, tetapi juga memulihkan kedudukan hukum dan kondisi nyata yang dirugikan akibat tindakan penjual.

Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 56/Pdt.GS/2020/PN.Btm antara Bernard Philip Tamba melawan PT Buana Cipta Propertindo juga memperlihatkan perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik. Pembeli telah membayar uang muka sebesar Rp69.240.000,00 melebihi jumlah yang diperjanjikan dan telah mengikuti seluruh proses Kredit Pemilikan Rumah sesuai arahan pengembang. Namun, pengembang membatalkan PPJB dengan alasan pembeli tidak kooperatif dalam melengkapi dokumen KPR, padahal selama persidangan tidak ditemukan bukti yang memadai mengenai adanya kelalaian pembeli.

Dalam perkara Batam tersebut, hakim memberikan perlindungan hukum represif melalui pengujian terhadap dasar pembatalan yang diajukan pengembang. Karena alasan pembatalan tidak dapat dibuktikan dan pembeli justru menunjukkan pelaksanaan kewajiban secara patut, pengadilan menyatakan pembatalan sebagai Perbuatan Melawan Hukum dan memerintahkan pengembang mengembalikan seluruh uang muka sebesar Rp69.240.000,00 secara tunai dan seketika. Bentuk perlindungan ini menegaskan bahwa pemulihan hak ekonomi merupakan konsekuensi hukum ketika hubungan kontraktual tidak lagi dapat dipertahankan akibat kesalahan penjual.

Berbeda dengan kedua perkara sebelumnya, Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 1/Pdt.G/2021/PN.Bgr antara PT Tataguna Gandasemesta melawan Drs. Thomson E. Batubara menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap pembeli tidak bersifat absolut. Dalam perkara tersebut pembeli hanya melakukan pembayaran Rp342.707.000,00 kemudian berhenti memenuhi kewajiban pembayaran sejak April 1997 hingga berakhirnya jangka waktu PPJB. Penjual telah melakukan penagihan dan somasi, sedangkan PPJB sendiri memuat klausula yang memberikan hak kepada penjual untuk membatalkan perjanjian apabila pembeli lalai memenuhi kewajibannya.

Majelis Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 1/Pdt.G/2021/PN.Bgr menyatakan pembeli telah melakukan wanprestasi dan pembatalan oleh penjual sah serta berlaku menurut hukum. PPJB dinyatakan berakhir dan tidak mempunyai kekuatan hukum sejak 15 Januari 1999 sehingga perlindungan hukum dalam perkara ini tidak diarahkan untuk mempertahankan hubungan kontraktual, melainkan memberikan kepastian hukum kepada penjual atas berakhirnya perjanjian. Putusan tersebut menjadi penegasan bahwa teori perlindungan hukum Satjipto Rahardjo juga melindungi pihak penjual ketika haknya dirugikan oleh pembeli yang terbukti tidak memenuhi prestasi.

Apabila ketiga putusan dibandingkan, teori perlindungan hukum Satjipto Rahardjo menghasilkan pola bahwa pembeli memperoleh perlindungan apabila mampu

menunjukkan itikad baik, melaksanakan kewajiban kontraktual, dan pembatalan dilakukan tanpa dasar hukum yang sah. Perlindungan represif dapat berbentuk pemulihan hubungan hukum, kelanjutan PPJB, pengembalian pembayaran, pemulihan fasilitas yang menjadi hak pembeli, maupun pemberian ganti kerugian. Sebaliknya, apabila pembeli terbukti wanprestasi dan pembatalan dilakukan berdasarkan klausula PPJB yang sah, maka hukum memberikan legitimasi kepada penjual untuk mengakhiri hubungan kontraktual demi terciptanya kepastian dan keseimbangan hukum.

Selain teori perlindungan hukum, Analisis Bagian B juga menggunakan teori akibat hukum R. Soeroso sebagai pisau analisis untuk menjelaskan konsekuensi hukum setelah pembatalan PPJB terjadi. Menurut teori ini, akibat hukum merupakan konsekuensi dari suatu peristiwa atau perbuatan hukum yang menimbulkan lahir, berubah, maupun berakhirnya keadaan hukum, hubungan hukum, hak, kewajiban, serta tanggung jawab para pihak. Oleh karena itu, perlindungan terhadap pembeli tidak cukup hanya dinilai dari larangan pembatalan sepihak, melainkan harus dilihat dari akibat hukum yang timbul setelah tindakan penjual dinyatakan sah atau tidak sah oleh pengadilan.

Penerapan teori akibat hukum R. Soeroso memperlihatkan tiga konsekuensi berbeda dalam praktik peradilan. Pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 14/Pdt.GS/2021/PN Jkt.Br, akibat hukum berupa pemulihan hubungan kontraktual, kelanjutan PPJB, pemulihan hak pembeli, penyambungan fasilitas listrik dan air, serta pembayaran ganti kerugian. Pada Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 56/Pdt.GS/2020/PN.Btm, akibat hukumnya berupa pengembalian seluruh pembayaran kepada pembeli karena pembatalan dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum. Sementara itu, pada Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 1/Pdt.G/2021/PN.Bgr, akibat hukum berupa berakhirnya PPJB secara sah karena pembeli terbukti wanprestasi sehingga penjual tidak dibebani kewajiban pemulihan sebagaimana dua perkara lainnya. Bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik atas pembatalan PPJB secara sepihak diwujudkan melalui perlindungan preventif dan represif yang saling melengkapi. Perlindungan preventif bersumber dari Pasal 1320, Pasal 1338, Pasal 1266, dan Pasal 1267 KUHPerdara serta Pasal 22J dan Pasal 22L Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021, sedangkan perlindungan represif diwujudkan melalui putusan pengadilan yang memulihkan hak pembeli sesuai fakta konkret setiap perkara. Dengan menggunakan teori perlindungan hukum Satjipto Rahardjo dan teori akibat hukum R. Soeroso, dapat ditegaskan bahwa parameter utama perlindungan bukan semata-mata status seseorang sebagai pembeli, melainkan itikad baik, pemenuhan prestasi, keabsahan dasar pembatalan, prosedur pembatalan, serta keseimbangan hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli dalam hubungan kontraktual.

KESIMPULAN

1. Akibat hukum bagi penjual atas pembatalan PPJB secara sepihak yang merugikan pembeli ditentukan berdasarkan keabsahan dasar pembatalan, pemenuhan prestasi, itikad baik pembeli, dan prosedur pembatalan. Apabila pembatalan dilakukan tanpa dasar hukum yang sah terhadap pembeli yang beritikad baik, penjual dapat dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan wajib menanggung akibat berupa pemulihan hubungan kontraktual, pengembalian pembayaran, pemulihan hak pembeli, dan/atau pembayaran ganti kerugian yang terbukti. Sebaliknya, pembatalan dapat dinyatakan sah apabila pembeli terbukti wanprestasi dan penjual melaksanakan hak pembatalan berdasarkan ketentuan PPJB. Dengan demikian, penjual tidak dapat menjadikan kewenangan pembatalan dalam PPJB sebagai dasar untuk melakukan pembatalan secara sewenang-wenang, karena keabsahannya tetap bergantung pada terpenuhinya persyaratan hukum dan keadaan konkret para pihak.
2. Bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik atas pembatalan PPJB secara sepihak adalah perlindungan represif melalui pemulihan kedudukan hukum pembeli, yang dapat berupa menyatakan pembatalan tidak sah; memerintahkan penjual melanjutkan PPJB; memerintahkan pemulihan hak pembeli atas objek dan fasilitas yang melekat pada hubungan kontraktual; mengembalikan pembayaran yang telah dilakukan apabila PPJB tidak dapat dilanjutkan; dan memberikan ganti kerugian yang nyata dan dapat dibuktikan. Bentuk perlindungan tersebut diberikan dengan mempertimbangkan itikad baik dan pemenuhan kewajiban pembeli. Dengan demikian, perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik tidak hanya bersifat deklaratif, tetapi harus menghasilkan pemulihan konkret terhadap hak dan kerugian yang timbul akibat pembatalan PPJB secara tidak sah.

SARAN

1. Berkaitan dengan akibat hukum bagi penjual atas pembatalan PPJB secara sepihak, penjual atau pelaku pembangunan hendaknya tidak menjadikan klausul pembatalan dalam PPJB sebagai dasar untuk membatalkan perjanjian secara otomatis tanpa memperhatikan keadaan konkret pembeli. Sebelum melakukan pembatalan, penjual perlu memastikan adanya wanprestasi pembeli, memberikan teguran tertulis, memberikan kesempatan yang wajar untuk memenuhi kewajiban, serta memastikan bahwa pembatalan dilakukan sesuai dengan PPJB dan peraturan perundang-undangan. Apabila pembatalan dilakukan tanpa dasar yang sah dan merugikan pembeli yang beritikad baik, penjual harus siap melaksanakan konsekuensi hukumnya berupa pemulihan hubungan kontraktual, pengembalian pembayaran, pemulihan hak, dan/atau pembayaran ganti kerugian sesuai dengan kerugian yang terbukti.
2. Berkaitan dengan bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik, Pemerintah selaku pembentuk peraturan perundang-undangan perlu

memperjelas dan memperkuat pengaturan mengenai pembatalan PPJB dalam PP Nomor 12 Tahun 2021, khususnya Pasal 22L, dengan mengatur secara lebih tegas prosedur pembatalan, kewajiban pemberian teguran tertulis, jangka waktu bagi pembeli untuk memenuhi kewajiban, parameter pembeli yang beritikad baik, serta mekanisme pengembalian pembayaran dan ganti kerugian apabila pembatalan disebabkan oleh kelalaian pelaku pembangunan. Pengaturan tersebut diperlukan agar terdapat standar yang jelas bagi penjual dan pembeli dalam menentukan sah atau tidaknya pembatalan PPJB, sehingga pembeli yang beritikad baik memperoleh perlindungan hukum yang lebih pasti dan efektif serta mencegah terjadinya pembatalan secara sewenang-wenang.

UCAPAN TERIMA KASIH

Terima kasih yang tiada terbilang untuk dosen pembimbing, semua dosen pemangku mata kuliah dan para staf Program Studi Magister Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Jayabaya serta semua pihak yang telah mebantu penyusunan jurnal Hukum ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Abel Agustian, Pembatalan Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) Akondominium Akibat Wanprestasi, *Retikal Review*, Vol. 2, No. 2, Juli 2020.
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perjanjian Penjelasan Makna Pasal-Pasal Perjanjian Bernama Dalam KUHPerdato*. UPT Unhas Press. Makassar, 2018.
- Ahmadi Miru, *Hukum Perjanjian dan Perancangan Perjanjian*, PT. Raja Grafindo Pesada, Jakarta, 2008.
- Amri Panahatan Sihotang dan Gita Novita Sari, Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Oleh Penjual Karena Pembeli Wanprestasi. *Jurnal Usm Law Review*, Vol. 6, No. 3, 2023.
- Christ Prihantoro dan Budi santosa, Perbuatan Melawan Hukum Sebagai Dasar Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah, *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik (JIHHP)*, Vol. 5, No. 3, Januari 2025.
- CST. Kansil, *Asas-Asas Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2016.
- Denny Armando, *Pertanggung Jawaban Hukum Dalam Teori dan Praktek*, Refika Aditama, Bandung, 2011.
- Dio Nofriyaldi dan Suradi, Perlindungan Hukum Konsumen Pembeli Properti oleh Pelaku Usaha Properti dalam Pembangunan Perumahan, *Journal Humaniora: Jurnal Hukum dan Ilmu Sosial*, Vol. 03, No. 03, Juli 2025.
- Donny Hasbullah, *Kewajiban dan Wewenang Jabatan Serta Pertanggung Jabawan Hukumnya*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2015.
- Gabriel Utami Hutasoit dan Ana Silviana, Pembatalan Sepihak Akta Pengikatan Jual Beli oleh Notaris akibat Kesalahan Nama Pembeli, *Jurnal Notarius*, Vol. 17, No. 3, 2024.

- Gunawan dan Kartini Muljadi, *Jual Beli (Seri Hukum Perikatan)*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Gusti Bagus Hengki dan Ni Galuh Ayu Gresia Pratiwi, Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Karena Wanprestasi Dikabupaten Gianyar, *Jurnal Hukum Mahasiswa*, Vol. 02, No. 01, 2022.
- Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009.
- Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan Buku Kedua*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010.
- Indi Millatul Aula dan Akhmad Budi Cahyono, Pembatalan Perjanjian Secara Sepihak Akibat Wanprestasi (Studi Putusan-Putusan Pengadilan dan Perbandingan di Negara-Negara Civil Law), *Jurnal Lex Patrimonium*, Vol. 2, No. 2, 2023.
- Kartini Muljadi, *Hapusnya Perikatan*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2013.
- Maria SW. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi*, Kompas Media, Jakarta, 2001.
- Mariam Darus Badruzaman, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Alumni, Bandung, 2011.
- Muh. Taufiq Amin, Konsekuensi Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Praktek Jual Beli Properti Di Makassar, *Jurnal Jurisprudentie*, Vol. 5, No. 1 Juni 2018.
- Munir Fuady, *Teori-Teori Besar Dalam Hukum (Grand Theory)*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2014.
- Muzdalifah Karsa Prima dan Helena Primadianti Sulistyaningrum, Asas Itikad Baik Dalam Memorandum Of Understanding : Tinjauan Terhadap Hukum Perjanjian Di Indonesia, *Sriwijaya Journal of Private Law*, Vol. 2, No. 1, April 2025.
- Nur Afni Ahmad, Ahmadi Miru dan Ratnawati, Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Oleh Ahli Waris Karena Wanprestasi, *El-Iqtishady: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, Vol. 5, No. 1 Juni 2023.
- Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987.
- R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1996, hlm. 67.
- R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, 2008.
- R. Soeroso, *Perjanjian di Bawah Tangan: Pedoman praktis pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Ricardo Simanjuntak, *Hukum Kontrak Teknik Perancangan Kontrak Bisnis*, Kontan Publishing, Jakarta, 2011.
- Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, FH UII Press, Yogyakarta, 2016.
- Rizky Nurfauzi Saputra dan Frency Siska, Perlindungan Hukum bagi Pelaku Usaha Akibat Pembatalan Sepihak oleh Konsumen dalam Jual Beli Online dengan Pembayaran Cash on Delivery (COD), *Bandung Conference Series: Law Studies*, Vol. 5, No. 2, 2025.

- Salim HS, *Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019.
- Salim, H.S., *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017.
- Satijipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Sesa Merindah Putri, Akibat Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dikerjakan Oleh Debitur Tanpa Memenuhi Prestasi Dalam Perjanjian, *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. 7, No. 2, 2024.
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 2003.
- Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009.
- Sulaiman Sulaiman dan Lswandi Lswandi,, *Perlindungan Hukum di Indonesia*, Penerbit Widina, Bandung, 2025.
- Widodo Dwi Putro, dkk, *Pembeli Beritikad Baik, Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*, Puslitbang Mahkamah Agung, Jakarta, 2016.
- Yahman, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan*, Kencana, Jakarta, 2016.
- Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen Dan Instrumen Instrumen Hukumnya*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010.

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 (UUD 1945) dan amandemen
- Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman
- Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 14/Pdt.GS/2021/PN Jkt.Brt
- Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 56/Pdt.GS/2020/PN.Btm
- Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 1/Pdt.G/2021/PN.Bgr