AKIBAT HUKUM PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL-BELI TANAH DAN BANGUNAN YANG DIBUAT DI BAWAH
TANGAN (Studi Kasus Putusan PN Surabaya Nomor 813/Pdt.G/2023/PN Sby)
Valianto, Dr. Taufiq El Rahman, S.H., M.Hum.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

AKIBAT HUKUM PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL-BELI TANAH DAN BANGUNAN YANG DIBUAT DI BAWAH TANGAN

(Studi Kasus Putusan PN Surabaya Nomor 813/Pdt.G/2023/PN Sby)

Valianto* dan Taufiq El Rahman**

INTISARI

Penelitian ini membahas tentang akibat hukum pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli tanah dan bangunan yang dibuat di bawah tangan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis sudah sepenuhnya atau belum putusan hakim memenuhi norma hukum perjanjian yang berlaku, implementasi keadilan dan kepastian hukum dalam putusan hakim, serta untuk mengetahui dan menganalisis cara pembeli mendapatkan haknya kembali sehubungan dengan Putusan Pengadilan yang telah memenangkan pembeli.

Penelitian ini merupakan jenis penelitian yuridis-normatif dan bersifat preskriptif. Dalam melakukan penelitian ini, penulis menggunakan data sekunder. Data sekunder yang diperoleh oleh penulis berasal dari KUHPer, Putusan PN Surabaya Nomor 813/Pdt.G/2023/PN.Sby, PPJB tanggal 14 Februari 2022 yang dibuat di bawah tangan, buku ilmiah, artikel jurnal yang berkaitan dengan kasus hukum yang menjadi pembahasan dalam penelitian.

Penelitian ini memiliki kesimpulan: ***Pertama*****,** Putusan Hakim belum sepenuhnya memenuhi norma hukum perjanjian yang berlaku, karena terdapat amar putusan Majelis Hakim yang berkaitan dengan akibat hukum pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli tanah dan bangunan yang dibuat di bawah tangan yang menyatakan tergugat selaku penjual berkewajiban membayar kerugian materiil sebesar Rp. 221.000.000,00 (dua ratus dua puluh satu juta rupiah) tanpa rincian yang jelas sebagaimana norma hukum perjanjian yang berlaku. ***Kedua*****,** Putusan Hakim belum sepenuhnya mengimplementasikan keadilan dan kepastian hukum, karena terdapat amar putusan Majelis Hakim menyatakan tergugat selaku penjual berkewajiban membayar kerugian materiil sebesar Rp. 221.000.000,00 (dua ratus dua puluh satu juta rupiah) kepada penggugat selaku pembeli tanpa rincian yang jelas. ***Ketiga*****,** cara pembeli mendapatkan haknya kembali adalah dengan meminta penjual selaku tergugat melaksanakan putusan secara sukarela, mengajukan surat permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya agar Ketua Pengadilan Negeri Surabaya memerintahkan tergugat selaku penjual untuk melakukan pembayaran sejumlah uang berupa pengembalian uang tanda jadi kepada penggugat selaku pembeli sebesar Rp. 221.000.000,00 (dua ratus dua puluh satu juta rupiah), Apabila tidak mau melakukan pembayaran sejumlah uang berupa pengembalian uang tanda jadi sebesar Rp. 221.000.000,00 (dua ratus dua puluh satu juta rupiah) kepada penggugat selaku pembeli, maka meminta kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya untuk menyita harta penjual selaku tergugat untuk melunasi kewajibannya.

Kata kunci:
Akibat hukum pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Tanah dan Bangunan yang dibuat di bawah tangan, sudah sepenuhnya atau belum putusan hakim memenuhi norma hukum perjanjianyang berlaku, implementasi keadilan dan kepastian hukum dalam putusan hakim, cara pembeli mendapatkan haknya kembali

* Mahasiswa Program Studi Magister Ilmu Hukum (Kampus Jakarta), Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta. Email : valianto@mail.ugm.ac.id.
** Dosen Hukum Perdata, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta. Email: elrahman@mail.ugm.ac.id

AKIBAT HUKUM PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL-BELI TANAH DAN BANGUNAN YANG DIBUAT DI BAWAH
TANGAN (Studi Kasus Putusan PN Surabaya Nomor 813/Pdt.G/2023/PN Sby)
Valianto, Dr. Taufiq El Rahman, S.H., M.Hum.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

LEGAL CONSEQUENCES OF CANCELLATION IN BUYING AND SELLING BINDING AGREEMENT OF LAND AND BUILDING WHICH MADE UNDER HAND

(*Case Study of* Putusan PN Surabaya Nomor 813/Pdt.G/2023/PN Sby)

Valianto* dan Taufiq El Rahman**

ABSTRACT

This study discusses about legal consequences of cancellation in buying and selling binding agreement of land and building which made under hand. The purpose of this study is to identify and analyze the judge's decision is completely or not accordance with applicable agreement norm, implementation of justice and legal certainty in judge decision, and to know and analyze the way for buyer to get his right back based on judge's decision that made buyer win in dispute.

This research is an juridical-normative legal research. In conducting this research, the author used secondary data. Secondary data are from KUHPer, Putusan PN Surabaya Nomor 813/Pdt.G/2023/PN.Sby, PPJB *February 14, 2022 which made under hand, scientific books, journal articles that related to the legal case being discussed in this research.*

The conclusions of this research are: ***First,*** *the Judge's decision has not fully complied with applicable agreement norm, because there is verdict from panel judges which states that the defendant as the seller is obliged to pay material losses of Rp. 221.000.000,00 (two hundred and twenty-one million rupiah without clear detail explanation based on an applicable agreement norm.* ***Second,*** *the Judge's decision has not implemented justice and legal certainty, because there is a verdict from the panel judges stating that the defendant as the seller is obliged to pay material losses of Rp. 221.000.000,00 (two hundred and twenty one million rupiah) to the plaintiff as the buyer without clear detail explanation.* ***Third,*** *the way for buyer to get his right back is by asking the seller as defendant to carry out judges decisions voluntary, submitting a letter of request for execution to the Head of Surabaya District Court that the Head of Surabaya District Court give the instruction to defendant as the seller to make a payment of a sum of money in the form of a refund of the down payment to plaintiff as the buyer in the amount of Rp. 221.000.000,00 (two hundred and twenty one million rupiah, If the plaintiff as the buyer does not want to make a payment of a sum of money in the form of a down payment of Rp. 221.000.000,00 (two hundred and twenty one million rupiah) to the plaintiff as the buyer, then the Head of the Surabaya District Court is requested to seize the assests of the seller as the defendant to pay off his obligations.*

Keywords:
legal consequences of cancellation in buying and selling binding agreement of land and building which made under hand, *conformity of the Judge's decision with applicable legal norms*, *implementation of justice and legal certainty in the judge's decision*, *the way for buyer can get his right back*.

* Mahasiswa Program Studi Magister Ilmu Hukum (Kampus Jakarta), Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta. Email : valianto@mail.ugm.ac.id.
** Dosen Hukum Perdata, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta. Email: elrahman@mail.ugm.ac.id