

Akibat Hukum Wanprestasi terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Dilakukan oleh Penjual (Studi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 706/PDT.G/2017/PN. DPS) = Legal Consequences of Defaults to The Deed of Agreement on Binding of Sales and Purchases Agreed by The Seller (Study of Denpasar District Court Decision Number 706/PDT.G/2017/PN.DPS).

Malinda Yuse Oktaviana, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20500844&lokasi=lokal>

---

Abstrak

**ABSTRAK**

Tesis ini membahas mengenai wanprestasi terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dilakukan penjual sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak pembeli. PPJB merupakan perjanjian pendahulu sebelum perjanjian pokoknya yaitu Akta Jual Beli (AJB). Dalam jual beli atas tanah dan bangunan lazim didahului dengan pembuatan PPJB di hadapan notaris disertai dengan dibuatnya akta kuasa dan perjanjian pengosongan sebelum kemudian dilakukan pembuatan AJB di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) apabila kewajiban para pihak telah terpenuhi. Agar kewajiban tersebut dapat terpenuhi tentunya diperlukan itikad baik dari pihak penjual dan pembeli. Kewajiban yang tidak terpenuhi oleh penjual dengan alasan wanprestasi tentulah harus dibuktikan oleh pihak pembeli. Permasalahan dalam tesis ini yaitu perlindungan hukum bagi pemenuhan hak-hak pembeli atas wanprestasi yang dilakukan penjual dan akibat hukum terhadap AJB yang dibuat berdasarkan wanprestasi tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif dengan tipe penelitian deskriptif analitis. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder dengan alat pengumpulan data berupa studi dokumen serta dianalisis dengan cara pendekatan kualitatif. Hasil penelitian ini adalah bahwa PPJB, akta kuasa, dan akta perjanjian pengosongan menjamin perlindungan dan pemenuhan hak-hak terhadap salah satu pihak yang merasa dirugikan akibat wanprestasi pihak lain. Selama kesemuanya itu dibuat berdasarkan kehendak bersama dan tanpa paksaan/tekanan pihak lain, serta dibuat di hadapan notaris yang menjadikannya sebuah akta autentik. Akibat hukum yang timbul terhadap AJB yang dibuat berdasarkan wanprestasi terhadap PPJB dan hanya diurus oleh pihak pembeli saja tidak menghilangkan otentisitas aktanya, selama AJB dibuat berdasarkan akta kuasa menjual juga dibuat di hadapan notaris.

---

**ABSTRACT**

This thesis discusses the defaults on the Purchase Binding Agreement (PPJB) made by the seller resulting in losses for the buyer. PPJB is the predecessor agreement before the main agreement, the Sale and Purchase Act (AJB). In the sale and purchase of land and buildings, it is usually preceded by making PPJB before a notary public accompanied by a deed of power of attorney and an evacuation agreement before then making an AJB before the Land Acting Maker (PPAT) if the obligations of the parties have been fulfilled. So that these obligations can be fulfilled, of course, good faith is needed from the seller and buyer. Obligations that are not fulfilled by the seller on the grounds of default must certainly be proven by the buyer. The problem in this thesis is the legal protection for the fulfillment of buyer's rights over defaults made by sellers and the legal consequences of AJB made based on these defaults. The research method used is normative juridical

research with analytical descriptive research type. The type of data used in this study is secondary data with data collection tools such as document studies and analyzed by means of a qualitative approach. The results of this study are that the PPJB, the deed of attorney, and the deed of the void agreement guarantee the protection and fulfillment of the rights of one party who feels disadvantaged due to the default of the other party. As long as all of them are made based on mutual will and without coercion/pressure from other parties, and made before a notary public who makes it an authentic deed. The legal consequences arising from AJB made based on defaults against PPJB and only managed by the purchaser does not eliminate the authenticity of the deeds, as long as the AJB is made based on the sales authorization deed it is also made before a notary.