

TESIS

**PERTANGGUNGJAWABAN PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DI BUKITTINGGI AKIBAT DARI
WANPRESTASI**

*Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh Gelar Magister
Kenotariatan Di Fakultas Hukum Universitas Andalas*



**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2025**

PERTANGGUNGJAWABAN PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DI BUKITTINGGI AKIBAT DARI WANPRESTASI

(Tartila Hafizhah, 2220122053, Program Magister Kenotariatan, Pascasarjana
Fakultas Hukum Universitas Andalas, 90 Halaman, 2025)

ABSTRAK

Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli atas dasar kesepakatan sebelum terjadinya jual beli, yang mana perjanjian ini bisa dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan atau akta notariil. Dalam perjanjian bisa saja terjadi wanprestasi, baik itu dilakukan oleh kreditur atau debitur. Para pihak wanprestasi harus bertanggungjawab atas wanprestasinya tersebut, karena adanya asas *pacta sunt servanda*, perjanjian yang dibuat oleh para pihak berlaku seperti undang-undang bagi para pihak mengikatkan dirinya. Dalam perkara nomor 2108/K/Pdt/2019 dan 49/Pdt.G/2022/PN.Bkt terjadi wanprestasi, para pihak tidak melaksanakan prestasinya sesuai apa yang diperjanjikan. Rumusan Masalah (1) Bagaimana pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli tanah di Bukittinggi dalam perkara 2108/K/Pdt/2019 dan 49/Pdt.G/2022/PN.Bkt? (2) Bagaimana pertanggungjawaban para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah di Bukittinggi dalam perkara 2108/K/Pdt/2019 dan 49/Pdt.G/2022/PN.Bkt? (3) Bagaimana pertimbangan hakim dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah di Bukittinggi perkara 2108/K/Pdt/2019 dan 49/Pdt.G/2022/PN.Bkt? Metode penelitian yang digunakan Yuridis Normatif, jenis data yang digunakan adalah data sekunder, untuk mendapatkan data sekunder digunakan sumber data bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, teknik pengumpulan data adalah studi kepustakaan dan wawancara, teknik analisis data analisis kualitatif. Hasil Penelitian (1) Perkara 2108/K/Pdt/2019 perjanjannya tidak terlaksana dengan penuh karena debitur menjual sebagian objek perjanjian kepada pihak lain, debitur telah melakukan pembatalan janji sepihak sehingga debitur melakukan perbuatan melawan hukum, sedangkan dalam perkara 49/Pdt.G/2022/PN.Bkt kreditur melakukan wanprestasi karena tidak membayar penuh harga sesuai apa yang diperjanjikan (2) Perkara 2108/K/Pdt/2019 debitur harus bertanggungjawab atas perbuatannya, debitur harus melanjutkan sesuai perjanjian dan mengembalikan uang hasil jual beli dengan pihak lain, karena jual belinya batal demi hukum, sedangkan dalam perkara 49/Pdt.G/PN.Bkt kreditur harus melunasi sisa pembayaran sesuai dengan yang diperjanjikan (3) Dalam kedua perkara ini hakim mengambil keputusan dengan melihat bukti-bukti yang ada dan memutus perkara sesuai dengan apa yang menjadi undang-undang bagi para pihak dalam kedua perkara ini, yaitu PPJB masing-masing perkara.

Kata Kunci : Perjanjian pengikatan Jual Beli, Wanprestasi, Pertanggungjawaban

RESPONSIBILITY OF THE PARTIES IN THE LAND SALE AND PURCHASE AGREEMENT IN BUKITTINGGI AS A RESULT OF DEFAULT

(Tartila Hafizhah, 2220122053, Program Master of Notary, Postgraduate Faculty of Law, Andalas University, 90 Pages, 2025)

ABSTRACT

A binding sale and purchase agreement is an agreement made by a prospective seller and a prospective buyer on the basis of an agreement prior to the sale and purchase, where this agreement can be made in the form of a private deed or notarial deed. In the agreement, default may occur, whether committed by the creditor or debtor. The parties in default must be responsible for their default, because of the principle of *pacta sunt servanda*, the agreement made by the parties is valid as a law for the parties to bind themselves. In cases number 2108/K/Pdt/2019 and 49/Pdt.G/2022/PN.Bkt, there was a breach of contract, the parties did not carry out their achievements according to what was agreed. Formulation of the problem (1) How is the implementation of the land sale and purchase agreement in Bukittinggi in cases 2108/K/Pdt/2019 and 49/Pdt.G/2022/PN.Bkt? (2) What are the responsibilities of the parties in the land sale and purchase agreement in Bukittinggi in cases 2108/K/Pdt/2019 and 49/Pdt.G/2022/PN.Bkt? (3) What are the judge's considerations in the land sale and purchase agreement in Bukittinggi cases 2108/K/Pdt/2019 and 49/Pdt.G/2022/PN.Bkt? The research method used is Normative Juridical, the type of data used is secondary data, to obtain secondary data data sources are used from primary legal materials and secondary legal materials, data collection techniques are literature study and interviews, data analysis techniques are qualitative analysis. Research result (1) In case 2108/K/Pdt/2019 the agreement was not fully implemented because the debtor sold part of the object of the agreement to another party, the debtor had unilaterally canceled the promise so that the debtor committed an act against the law, whereas in case 49/Pdt.G/2022/ PN.Bkt creditor defaulted because he did not pay the full price according to what was agreed (2) Case 2108/K/Pdt/2019 the debtor must be responsible for his actions, the debtor must continue according to the agreement and return the money from the sale and purchase with another party, because of the sale and purchase null and void by law, whereas in case 49/Pdt.G/PN.Bkt the creditor must pay the remaining payment according to what was agreed (3) In these two cases the judge made a decision by looking at the existing evidence and decided the case according to what was law for the parties in these two cases, namely the PPJB of each case.

Keywords : Binding Sale and Purchase Agreement, Default, Liability