



Department of Digital Business

Journal of Artificial Intelligence and Digital Business (RIGGS)

Homepage: <https://journal.ilmudata.co.id/index.php/RIGGS>

Vol. 5 No. 2 (2026) pp: 24251-24260

P-ISSN: 2963-9298, e-ISSN: 2963-914X

Akibat Hukum Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah terhadap Penerbitan Akta Jual Beli

Lailatus Syoleha¹, Lailatus Syoleha², Widodo³, Subekti⁴

¹²³⁴Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Dr. Soetomo, Surabaya

¹lailatussyoleha92@gmail.com, ²lailatussyoleha@gmail.com, ³ernu.widodo@unitomo.ac.id, ⁴subekti@unitomo.ac.id

Abstrak

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan instrumen hukum yang banyak digunakan dalam transaksi jual beli tanah sebelum seluruh persyaratan untuk pembuatan Akta Jual Beli (AJB) terpenuhi. Dalam praktiknya, wanprestasi yang terjadi setelah PPJB dapat menimbulkan persoalan hukum yang semakin kompleks apabila AJB telah diterbitkan dan hak atas tanah telah beralih kepada pembeli. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis akibat hukum wanprestasi dalam PPJB terhadap penerbitan AJB, mengkaji kedudukan hukum para pihak, menganalisis pertimbangan hakim mengenai tuntutan ganti rugi, serta menilai batas tanggung jawab Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 227/Pdt.G/2021/PN.Sda. Penelitian menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan, sedangkan bahan hukum sekunder diperoleh dari literatur ilmiah yang relevan. Analisis dilakukan secara deskriptif kualitatif menggunakan penalaran deduktif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa wanprestasi pembeli tidak secara otomatis mengakibatkan pembatalan AJB maupun Hak Tanggungan yang telah diterbitkan secara sah, sehingga hubungan hukum dengan pihak ketiga tetap memperoleh perlindungan berdasarkan sistem pendaftaran tanah. Penelitian juga menemukan bahwa tuntutan ganti rugi tidak dipertimbangkan oleh majelis hakim karena tidak dicantumkan dalam petitum gugatan meskipun telah diuraikan dalam posita. Selain itu, tanggung jawab Notaris/PPAT terbatas pada aspek formal pembuatan akta autentik dan tidak mencakup pelaksanaan kewajiban para pihak setelah akta ditandatangani. Temuan ini menegaskan pentingnya ketelitian dalam penyusunan gugatan serta perlunya penguatan klausul PPJB guna memberikan perlindungan hukum yang lebih optimal bagi para pihak dalam transaksi jual beli tanah.

Kata Kunci: Wanprestasi, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah, Akta Jual Beli, Notaris/PPAT, Perlindungan Hukum.

1. Latar Belakang

Isi Tanah merupakan salah satu aset yang memiliki nilai ekonomi, sosial, dan yuridis yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat. Selain berfungsi sebagai tempat tinggal, tanah juga menjadi sarana investasi, kegiatan usaha, pembangunan kawasan industri, serta objek transaksi yang terus meningkat seiring pertumbuhan ekonomi. Kondisi tersebut menyebabkan hubungan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah semakin kompleks dan memerlukan jaminan kepastian hukum agar setiap transaksi dapat memberikan perlindungan yang seimbang bagi para pihak. Di Kabupaten Sidoarjo, perkembangan sektor perumahan, perdagangan, dan industri mendorong meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap lahan. Data Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Kabupaten Sidoarjo menunjukkan bahwa sektor *real estate* mengalami pertumbuhan rata-rata 2–4% per tahun sepanjang 2021–2025. Peningkatan aktivitas ekonomi tersebut diikuti oleh meningkatnya transaksi pertanahan sekaligus meningkatnya potensi sengketa yang timbul dalam praktik. Laporan Tahunan Pengadilan Negeri Sidoarjo menunjukkan bahwa perkara perdata gugatan terus mengalami peningkatan, yaitu sebanyak 342 perkara pada tahun 2021, 386 perkara pada tahun 2022, 412 perkara pada tahun 2024, dan 448 perkara pada tahun 2025. Fenomena tersebut menunjukkan bahwa sengketa pertanahan masih menjadi persoalan hukum yang memerlukan penyelesaian yang mampu menjamin kepastian hukum, perlindungan hak para pihak, serta tertib administrasi pertanahan (Aldi Sajian & Ardan Alif, 2024).

Salah satu bentuk hubungan hukum yang paling sering digunakan dalam transaksi pertanahan adalah **Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)**. Dalam praktik, PPJB digunakan ketika para pihak telah mencapai kesepakatan mengenai transaksi jual beli, tetapi persyaratan untuk pembuatan Akta Jual Beli (AJB) belum seluruhnya terpenuhi, misalnya karena pembayaran belum lunas atau dokumen administrasi masih dalam proses penyelesaian. Kedudukan PPJB hanya melahirkan hubungan hukum yang bersifat *obligatoir*, yaitu menciptakan hak dan kewajiban bagi para pihak tanpa mengakibatkan peralihan hak atas tanah. Peralihan hak secara yuridis baru terjadi setelah dibuat AJB oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

Tanah (Azzahra, 2023). Meskipun demikian, praktik menunjukkan bahwa hubungan hukum yang lahir dari PPJB tidak selalu berjalan sesuai dengan kesepakatan para pihak sehingga sering menimbulkan sengketa akibat tidak dipenuhinya prestasi yang diperjanjikan.

Persoalan menjadi lebih kompleks ketika AJB tetap diterbitkan meskipun kewajiban pembayaran dalam PPJB belum dipenuhi secara keseluruhan. Kondisi tersebut menyebabkan hak atas tanah telah beralih secara yuridis kepada pembeli, sementara penjual belum menerima seluruh pembayaran sebagaimana diperjanjikan. Situasi ini berpotensi menghilangkan posisi tawar penjual karena instrumen perlindungan berupa penguasaan hak atas tanah telah berpindah kepada pembeli. Widjaja et al. (2024) menjelaskan bahwa penggunaan PPJB memang memberikan fleksibilitas dalam transaksi pertanahan, tetapi sekaligus membuka peluang terjadinya sengketa apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana diperjanjikan. Wanprestasi dalam PPJB dapat berupa tidak melaksanakan prestasi sama sekali, melaksanakan prestasi tetapi tidak sebagaimana mestinya, terlambat memenuhi prestasi, maupun melakukan tindakan yang dilarang dalam perjanjian. Bentuk-bentuk wanprestasi tersebut menjadi dasar timbulnya gugatan perdata karena pihak yang dirugikan berhak memperoleh perlindungan hukum atas hak-haknya.

Berbagai penelitian menunjukkan bahwa sengketa akibat wanprestasi dalam PPJB masih menjadi isu yang relevan dalam praktik hukum perdata di Indonesia. Pudyta Agustini et al. (2024) menunjukkan bahwa PPJB masih menjadi instrumen yang paling banyak digunakan dalam transaksi tanah, tetapi sekaligus menjadi sumber sengketa ketika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Reza Azurma dan Duwi Handoko (2025) menemukan bahwa akibat hukum wanprestasi dalam PPJB tidak hanya berdampak terhadap hubungan antara penjual dan pembeli, tetapi juga dapat memengaruhi kepentingan pihak ketiga yang memiliki hubungan hukum dengan objek tanah tersebut. Penelitian Mugiati (2022) menegaskan bahwa PPJB hanya memberikan hak yang bersifat personal (*ius personalis*), sehingga pembeli belum memperoleh hak kebendaan (*ius reale*) sebelum AJB dibuat dan didaftarkan. Penelitian Evangeli et al. (2024) juga menjelaskan bahwa wanprestasi dalam jual beli tanah menimbulkan konsekuensi berupa hak bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut pemenuhan prestasi, pembatalan perjanjian, maupun ganti rugi sesuai ketentuan hukum perdata.

Kajian mengenai perlindungan hukum dalam PPJB juga telah dilakukan oleh Pratiwi Handayani Daswar (2021) yang menyimpulkan bahwa wanprestasi dalam PPJB dapat mengakibatkan pembatalan perjanjian, kewajiban membayar ganti rugi, serta peralihan risiko kepada pihak yang melakukan cidera janji. Khanza Anindita Prasetyo (2025) menambahkan bahwa perlindungan hukum terhadap penjual pada dasarnya dapat diwujudkan melalui pembatalan perjanjian dan pengembalian penguasaan objek sengketa apabila pembeli terbukti melakukan wanprestasi. Penelitian Harbina Emzileta Kaban et al. (2025) lebih banyak mengkaji tanggung jawab developer dalam transaksi jual beli properti melalui pembiayaan perbankan, sedangkan Mukiri et al. (2026) menitikberatkan pembahasan pada perlindungan hukum bagi para pihak dalam transaksi jual beli tanah. Berbagai penelitian tersebut menunjukkan bahwa fokus kajian masih didominasi oleh hubungan hukum antara penjual dan pembeli ataupun hubungan antara konsumen dan developer, sedangkan analisis mengenai sengketa PPJB yang melibatkan pembeli, penjual, notaris, lembaga perbankan, dan Badan Pertanahan Nasional dalam satu perkara masih relatif terbatas.

Perkara yang diputus melalui Putusan Nomor 227/Pdt.G/2021/PN.Sda memberikan gambaran mengenai kompleksitas hubungan hukum tersebut. Sengketa tidak hanya melibatkan penjual dan pembeli sebagai para pihak dalam PPJB, tetapi juga melibatkan Bank Syariah Indonesia sebagai kreditur, Notaris/PPAT sebagai pejabat umum yang membuat akta autentik, serta Badan Pertanahan Nasional yang melaksanakan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Kompleksitas hubungan hukum semakin terlihat karena AJB tetap diterbitkan dan hak atas tanah telah dialihkan kepada pembeli meskipun kewajiban pembayaran berdasarkan PPJB belum dipenuhi seluruhnya. Kondisi tersebut mengakibatkan objek tanah selanjutnya dibebani hak tanggungan oleh pihak bank sehingga melahirkan hubungan hukum baru yang menimbulkan persoalan mengenai kedudukan hukum masing-masing pihak, perlindungan terhadap penjual, serta batas tanggung jawab Notaris/PPAT dalam transaksi tersebut (Putusan Nomor 227/Pdt.G/2021/PN Sidoarjo, 2021).

Keunikan perkara yang menjadi objek penelitian tidak hanya terletak pada adanya wanprestasi pembeli, tetapi juga pada konstruksi hukum yang dibangun dalam putusan. Berdasarkan fakta persidangan, pembeli tidak memenuhi kewajiban membayar harga jual tanah secara penuh sebagaimana disepakati dalam PPJB. Dari nilai transaksi sebesar Rp850.000.000,00, pembayaran hanya terlaksana sebagian, sedangkan sisa kewajiban tidak pernah dipenuhi hingga perkara diajukan ke pengadilan. Meskipun demikian, AJB tetap diterbitkan, sertifikat hak atas tanah beralih kepada pembeli, dan selanjutnya dijadikan objek Hak Tanggungan untuk memperoleh fasilitas pembiayaan dari bank. Kondisi tersebut memperlihatkan bahwa wanprestasi dalam PPJB tidak lagi hanya menimbulkan hubungan hukum antara penjual dan pembeli, tetapi berkembang menjadi hubungan hukum yang melibatkan lembaga pembiayaan, pejabat umum pembuat akta, serta administrasi pertanahan. Akibatnya, penyelesaian sengketa tidak hanya berkaitan dengan pelaksanaan isi perjanjian, tetapi juga menyangkut

perlindungan terhadap hak pihak ketiga yang telah memperoleh kedudukan hukum berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan (Putusan Nomor 227/Pdt.G/2021/PN Sidoarjo, 2021).

Permasalahan lain yang menarik dalam putusan tersebut adalah adanya perbedaan antara pembuktian wanprestasi dan pemeriksaan tuntutan ganti rugi. Majelis Hakim menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi karena tidak memenuhi kewajiban pembayaran serta tidak pernah hadir dalam persidangan meskipun telah dipanggil secara sah. Akan tetapi, tuntutan ganti rugi materiil maupun immateriil yang telah diuraikan dalam posita tidak diperiksa dan tidak diputus karena tidak dicantumkan dalam petitum gugatan. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa pengakuan terhadap adanya wanprestasi belum tentu diikuti dengan pemberian ganti rugi apabila terdapat kekeliruan dalam penyusunan gugatan. Persoalan ini menjadi penting karena memperlihatkan bahwa aspek formal hukum acara perdata memiliki pengaruh yang sangat besar terhadap perlindungan hak pihak yang dirugikan. Dalam praktik, kesalahan penyusunan gugatan dapat menyebabkan substansi kerugian tidak pernah dinilai oleh hakim meskipun wanprestasi telah dinyatakan terbukti.

Penelitian-penelitian sebelumnya belum memberikan perhatian yang memadai terhadap persoalan tersebut. Penelitian Pratiwi Handayani Daswar (2021) lebih menitikberatkan pada akibat hukum wanprestasi dalam PPJB secara umum. Khanza Anindita Prasetyo (2025) mengkaji bentuk perlindungan hukum bagi penjual ketika pembeli melakukan wanprestasi dalam PPJB atas tanah dan bangunan. Penelitian Reza Azurma dan Duwi Handoko (2025) membahas akibat hukum wanprestasi terhadap konsumen sebagai pihak ketiga, sedangkan Harbina Emzilena Kaban et al. (2025) berfokus pada tanggung jawab developer dalam transaksi jual beli properti melalui pembiayaan perbankan. Penelitian Mukiri et al. (2026) menyoroti perlindungan hukum bagi para pihak dalam transaksi jual beli tanah secara umum. Berbagai penelitian tersebut memberikan kontribusi penting terhadap pengembangan kajian hukum perdata, tetapi belum secara khusus mengkaji hubungan antara wanprestasi dalam PPJB, penerbitan AJB, keterlibatan bank sebagai pemegang hak tanggungan, batas tanggung jawab Notaris/PPAT, serta implikasi ketidaksesuaian antara posita dan petitum terhadap tidak diperiksanya tuntutan ganti rugi dalam satu putusan yang sama. Dengan demikian, masih terdapat kesenjangan penelitian (*research gap*) yang memerlukan analisis lebih mendalam.

Berdasarkan kesenjangan tersebut, penelitian ini memiliki unsur kebaruan (*novelty*) pada tiga aspek. Pertama, penelitian menganalisis kedudukan hukum para pihak setelah AJB diterbitkan meskipun kewajiban pembayaran dalam PPJB belum dipenuhi secara keseluruhan, sehingga hubungan hukum tidak lagi terbatas pada penjual dan pembeli, tetapi juga melibatkan bank sebagai pemegang hak tanggungan, Notaris/PPAT sebagai pejabat umum, dan Badan Pertanahan Nasional sebagai penyelenggara administrasi pertanahan. Kedua, penelitian mengkaji secara kritis pertimbangan hukum hakim dalam menyatakan adanya wanprestasi sekaligus tidak memeriksa tuntutan ganti rugi akibat ketidaksesuaian antara posita dan petitum gugatan. Ketiga, penelitian memberikan analisis mengenai batas tanggung jawab Notaris/PPAT dalam sengketa wanprestasi PPJB, khususnya untuk membedakan tanggung jawab formal dalam pembuatan akta dengan pelaksanaan kewajiban para pihak setelah akta ditandatangani. Analisis tersebut diharapkan dapat memperkaya pengembangan hukum perdata, khususnya mengenai hubungan antara hukum perjanjian, hukum pertanahan, dan hukum acara perdata dalam penyelesaian sengketa transaksi tanah.

Urgensi penelitian ini juga didukung oleh meningkatnya kompleksitas transaksi pertanahan yang melibatkan berbagai institusi. Praktik pembiayaan melalui lembaga perbankan, penggunaan PPJB sebagai perjanjian pendahuluan, penerbitan AJB, serta pendaftaran hak atas tanah merupakan rangkaian proses yang saling berkaitan dan berpotensi menimbulkan sengketa apabila salah satu tahapan tidak dilaksanakan sesuai ketentuan hukum. Analisis terhadap Putusan Nomor 227/Pdt.G/2021/PN.Sda diharapkan mampu memberikan gambaran mengenai penerapan hukum dalam praktik peradilan sekaligus memberikan kontribusi terhadap upaya mewujudkan kepastian hukum, perlindungan hukum, dan keadilan bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi pertanahan. Hasil penelitian juga diharapkan dapat menjadi referensi bagi praktisi hukum, notaris, PPAT, maupun masyarakat dalam menyusun dan melaksanakan PPJB secara lebih cermat sehingga potensi sengketa dapat diminimalkan.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan hukum para pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah yang menjadi dasar penerbitan Akta Jual Beli ketika terjadi wanprestasi, serta menganalisis pertimbangan hukum hakim mengenai tuntutan ganti rugi dan batas tanggung jawab Notaris/PPAT dalam Putusan Nomor 227/Pdt.G/2021/PN.Sda. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan kajian hukum perdata, khususnya mengenai penyelesaian sengketa wanprestasi dalam transaksi jual beli tanah yang melibatkan lebih dari satu hubungan hukum.

2. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang berfokus pada analisis terhadap norma hukum yang mengatur Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah, khususnya mengenai akibat hukum wanprestasi terhadap penerbitan Akta Jual Beli (AJB), pertimbangan hakim dalam penyelesaian sengketa, serta batas tanggung jawab Notaris/PPAT sebagaimana tercermin dalam Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 227/Pdt.G/2021/PN.Sda. Penelitian hukum normatif dipilih karena objek kajian berupa peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, dan putusan pengadilan sebagai sumber utama untuk menganalisis penerapan norma hukum dalam praktik peradilan (Fahlevi et al., 2023).

Pendekatan penelitian yang digunakan meliputi *statute approach*, *conceptual approach*, dan *case approach*. *Statute approach* digunakan untuk mengkaji ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan wanprestasi dalam PPJB tanah, meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, serta Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Pendekatan ini digunakan untuk menganalisis penerapan ketentuan mengenai wanprestasi, peralihan hak atas tanah, dan perlindungan hukum terhadap para pihak dalam transaksi jual beli tanah.

Selanjutnya, *conceptual approach* digunakan untuk mengkaji konsep dan asas hukum yang berkaitan dengan wanprestasi, ganti rugi, pembatalan perjanjian, *ratio decidendi*, kedudukan PPJB dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, serta tanggung jawab Notaris/PPAT berdasarkan doktrin dan pendapat para ahli. Pendekatan ini bertujuan memberikan landasan konseptual dalam menafsirkan norma hukum yang diterapkan pada perkara yang diteliti. Adapun *case approach* dilakukan melalui analisis terhadap Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 227/Pdt.G/2021/PN.Sda sebagai objek utama penelitian untuk mengidentifikasi fakta hukum, pertimbangan hakim (*ratio decidendi*), penerapan ketentuan hukum, serta kesesuaian antara fakta persidangan, alat bukti, dan amar putusan dalam penyelesaian sengketa wanprestasi PPJB tanah.

Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, serta Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 227/Pdt.G/2021/PN.Sda sebagai objek kajian utama. Bahan hukum sekunder diperoleh dari berbagai literatur yang relevan, meliputi buku, artikel ilmiah, hasil penelitian terdahulu, dan publikasi akademik yang membahas hukum perdata, hukum pertanahan, hukum perjanjian, serta penyelesaian sengketa wanprestasi.

Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*) dan studi dokumen. Penelusuran literatur dilakukan secara sistematis melalui perpustakaan perguruan tinggi, pangkalan data jurnal ilmiah, seperti Google Scholar dan Garuda, serta Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia. Seluruh bahan hukum yang diperoleh kemudian diinventarisasi, diseleksi berdasarkan relevansi dengan fokus penelitian, diklasifikasikan sesuai rumusan masalah, dan disusun secara sistematis untuk memudahkan proses analisis. Klasifikasi dilakukan ke dalam dua kelompok utama, yaitu analisis mengenai kedudukan hukum para pihak dalam PPJB yang melibatkan pihak ketiga serta analisis mengenai pertimbangan hakim terhadap unsur wanprestasi, tanggung jawab Notaris/PPAT, dan penyelesaian tuntutan ganti rugi dalam perkara yang diteliti.

Analisis bahan hukum dilakukan secara deskriptif kualitatif dengan menggunakan metode penalaran deduktif. Analisis diawali dengan mengidentifikasi norma hukum yang mengatur wanprestasi, PPJB, AJB, hak tanggungan, dan kewenangan Notaris/PPAT, kemudian menghubungkannya dengan fakta hukum yang terungkap dalam Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 227/Pdt.G/2021/PN.Sda. Hasil analisis selanjutnya digunakan untuk menilai kesesuaian penerapan norma hukum oleh majelis hakim, mengidentifikasi implikasi hukum dari wanprestasi terhadap penerbitan AJB, serta mengevaluasi perlindungan hukum bagi para pihak dalam transaksi jual beli tanah. Pendekatan tersebut diharapkan mampu menghasilkan analisis yang sistematis mengenai hubungan antara norma hukum dan praktik peradilan, sehingga dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan kajian hukum perdata, khususnya mengenai penyelesaian sengketa wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah.

3. Hasil dan Diskusi

3.1 Kedudukan Hukum Para Pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah terhadap Penerbitan Akta Jual Beli

Putusan Nomor 227/Pdt.G/2021/PN.Sda memperlihatkan bahwa sengketa yang timbul dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah tidak hanya berkaitan dengan pemenuhan prestasi para pihak, tetapi juga menimbulkan persoalan mengenai perlindungan hukum setelah hak atas tanah beralih kepada pihak pembeli. Sengketa bermula dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 41 tanggal 27 Februari 2017 yang dibuat di hadapan Notaris Ismaryani, S.H., M.Kn. Akta tersebut memuat kesepakatan jual beli sebidang tanah dan bangunan yang berlokasi di Desa Pepelegi, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2912. Harga jual disepakati sebesar Rp850.000.000,00 yang pembayarannya dilakukan secara bertahap, yaitu Termin I sebesar Rp150.000.000,00 yang telah diterima sebelum penandatanganan akta, Termin II sebesar Rp550.000.000,00 pada saat penandatanganan PPJB, dan Termin III sebesar Rp150.000.000,00 yang harus dilunasi enam bulan setelah penandatanganan perjanjian.

Berdasarkan konstruksi tersebut, hubungan hukum antara Penggugat sebagai penjual dan Tergugat sebagai pembeli sejak awal merupakan hubungan hukum kontraktual yang bersifat obligatoir. PPJB tidak memindahkan hak kepemilikan atas objek tanah, tetapi hanya melahirkan hak dan kewajiban timbal balik yang harus dipenuhi oleh masing-masing pihak. Penjual berkewajiban menyerahkan objek jual beli setelah syarat yang diperjanjikan dipenuhi, sedangkan pembeli berkewajiban melunasi harga sesuai mekanisme pembayaran yang telah disepakati. Karakter obligatoir tersebut membedakan PPJB dengan Akta Jual Beli (AJB), karena AJB merupakan instrumen yang secara yuridis menjadi dasar peralihan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam hukum pertanahan nasional.

Keberadaan hubungan hukum tersebut memperoleh pengakuan secara eksplisit dalam pertimbangan Majelis Hakim. Berdasarkan alat bukti berupa Akta PPJB Nomor 41 Tahun 2017, Majelis Hakim menyatakan bahwa antara Penggugat dan Tergugat benar telah terjadi hubungan hukum berupa perjanjian jual beli yang sah. Pertimbangan tersebut menjadi dasar penting karena sejak awal hakim tidak lagi mempersoalkan ada atau tidaknya hubungan hukum di antara para pihak, melainkan memfokuskan pemeriksaan pada pelaksanaan kewajiban yang lahir dari perjanjian tersebut. Dengan kata lain, eksistensi PPJB telah diterima sebagai dasar timbulnya hubungan perikatan yang mengikat para pihak sehingga sengketa beralih pada persoalan pelaksanaan prestasi.

Setelah memastikan adanya hubungan hukum, Majelis Hakim selanjutnya menilai keabsahan Akta PPJB sebagai dasar hubungan tersebut. Berdasarkan pemeriksaan terhadap alat bukti surat maupun keterangan saksi, hakim berpendapat bahwa tidak terdapat bukti yang menunjukkan Akta Nomor 41 Tahun 2017 dibuat secara tidak sah ataupun mengandung cacat hukum. Oleh karena itu, permohonan Penggugat agar PPJB dinyatakan batal tidak dapat dikabulkan. Pertimbangan ini menunjukkan bahwa hakim membedakan secara tegas antara syarat sah perjanjian dengan pelaksanaan kewajiban yang lahir dari perjanjian. Keabsahan suatu akta ditentukan berdasarkan terpenuhinya syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sedangkan wanprestasi merupakan persoalan pelaksanaan prestasi setelah perjanjian lahir. Selama syarat sah perjanjian terpenuhi, keberadaan wanprestasi tidak menghapus keabsahan akta yang menjadi dasar hubungan hukum para pihak.

Temuan tersebut memperkuat pandangan bahwa PPJB mempunyai fungsi sebagai perikatan pendahuluan (*voorovereenkomst*) yang mengikat para pihak sebelum dilakukan peralihan hak melalui AJB. Hasil penelitian ini sejalan dengan Mugianti (2022) yang menyatakan bahwa PPJB hanya menimbulkan hubungan obligatoir sehingga belum mengakibatkan berpindahnya hak atas tanah. Demikian pula Widjaja et al. (2024) menegaskan bahwa fungsi utama PPJB adalah memberikan kepastian mengenai kehendak para pihak sebelum terpenuhinya seluruh syarat untuk dilaksanakannya jual beli secara sempurna. Dengan demikian, keabsahan PPJB harus dipisahkan dari pelaksanaan kewajiban para pihak karena keduanya merupakan aspek hukum yang berbeda. Perjanjian yang sah tetap mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak meskipun salah satu pihak kemudian melakukan wanprestasi dalam pelaksanaannya.

Fakta persidangan menunjukkan bahwa permasalahan utama bukan terletak pada keabsahan PPJB, melainkan pada tidak dipenuhinya kewajiban pembayaran oleh Tergugat. Dalam posisi gugatan, Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat tidak melunasi harga tanah sesuai kesepakatan serta menggunakan Sertifikat Hak Milik Nomor 2912 sebagai jaminan pembiayaan kepada bank sebelum seluruh kewajiban kepada Penggugat dipenuhi. Kedua tindakan tersebut dipandang sebagai bentuk wanprestasi karena bertentangan dengan isi PPJB yang telah disepakati para pihak.

Majelis Hakim kemudian menyatakan bahwa Tergugat terbukti melakukan wanprestasi. Akan tetapi, cara pembuktian wanprestasi dalam perkara ini memiliki karakteristik yang menarik untuk dianalisis. Status wanprestasi tidak semata-mata lahir dari pembuktian materiil mengenai kegagalan pembayaran, tetapi juga dipengaruhi oleh ketidakhadiran Tergugat selama proses persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan

patut. Akibat ketidakhadiran tersebut, seluruh dalil Penggugat mengenai wanprestasi tidak memperoleh bantahan sehingga berdasarkan mekanisme *verstek*, hakim menerima dalil tersebut sebagai fakta hukum yang terbukti.

Kondisi ini menunjukkan bahwa pembuktian wanprestasi dalam perkara *a quo* tidak berlangsung secara kontradiktif sebagaimana lazimnya perkara perdata. Majelis Hakim memang telah mengutip ketentuan Pasal 163 HIR mengenai beban pembuktian, namun dalam praktiknya pembuktian menjadi relatif lebih sederhana karena tidak terdapat bantahan dari pihak Tergugat. Dengan demikian, kekuatan pembuktian Penggugat tidak hanya berasal dari alat bukti yang diajukan, tetapi juga dipengaruhi oleh akibat hukum dari ketidakhadiran pihak lawan. Situasi tersebut dapat dipahami sebagai bentuk *verstek parsial*, mengingat hanya Tergugat yang tidak hadir, sedangkan Turut Tergugat I, yaitu Bank Syariah Indonesia, tetap hadir dan mengajukan jawaban beserta alat bukti selama proses persidangan.

Analisis terhadap mekanisme pembuktian tersebut memperlihatkan bahwa putusan ini memiliki karakter yang berbeda dibandingkan perkara wanprestasi pada umumnya. Dalam banyak perkara, pembuktian wanprestasi dilakukan melalui pemeriksaan terhadap alat bukti pembayaran, surat-menyurat, maupun somasi yang diajukan para pihak. Sebaliknya, dalam perkara ini hakim lebih banyak mendasarkan pertimbangannya pada tidak adanya bantahan dari pihak Tergugat sehingga status wanprestasi ditetapkan melalui konsekuensi hukum acara perdata. Meskipun demikian, penetapan tersebut tetap memiliki kekuatan hukum karena dilakukan berdasarkan mekanisme yang diatur dalam hukum acara dan tidak bertentangan dengan ketentuan pembuktian yang berlaku.

Temuan yang paling menentukan dalam perkara ini adalah diterbitkannya Akta Jual Beli (AJB) Nomor 40 Tahun 2019 pada tanggal 15 April 2019, yang menjadi dasar peralihan hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor 2912 dari Penggugat kepada Tergugat. Berdasarkan bukti yang diajukan oleh Turut Tergugat I, AJB tersebut kemudian menjadi dasar dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 49 Tahun 2019 yang selanjutnya didaftarkan sebagai Sertifikat Hak Tanggungan atas nama Bank Syariah Indonesia. Dengan demikian, setelah AJB diterbitkan, hubungan hukum yang semula hanya melibatkan penjual dan pembeli berkembang menjadi hubungan hukum baru yang melibatkan pihak ketiga sebagai pemegang hak jaminan atas objek sengketa.

Majelis Hakim menegaskan bahwa belum dilunasinya kewajiban pembayaran oleh Tergugat kepada Penggugat tidak dapat dijadikan alasan untuk membatalkan hubungan hukum antara Tergugat dan Bank Syariah Indonesia. Pertimbangan tersebut didasarkan pada kenyataan bahwa Sertifikat Hak Milik telah beralih secara sah kepada Tergugat sebelum dibebani Hak Tanggungan. Oleh karena itu, hubungan hukum antara Tergugat dan Bank Syariah Indonesia dipandang sebagai hubungan hukum tersendiri yang berdiri secara independen dari PPJB yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat.

Pertimbangan tersebut menunjukkan penerapan asas *privity of contract* atau asas relativitas perjanjian, yaitu asas yang menyatakan bahwa akibat hukum suatu perjanjian hanya mengikat para pihak yang membuatnya. Hubungan hukum yang lahir dari PPJB hanya mengikat Penggugat dan Tergugat sebagai pihak yang menandatangani perjanjian tersebut. Sebaliknya, hubungan hukum antara Tergugat dengan Bank Syariah Indonesia lahir dari akad pembiayaan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang memiliki dasar hukum berbeda. Dengan demikian, wanprestasi yang dilakukan Tergugat dalam PPJB tidak secara otomatis mengakibatkan batalnya hubungan hukum antara Tergugat dan pihak ketiga yang memperoleh hak secara sah berdasarkan ketentuan hukum pertanahan.

Temuan tersebut memberikan gambaran bahwa perlindungan hukum dalam transaksi pertanahan tidak hanya ditentukan oleh ada atau tidaknya wanprestasi, tetapi juga dipengaruhi oleh tahap perkembangan hubungan hukum atas objek yang diperjualbelikan. Selama hubungan hukum masih berada pada tahap PPJB, hak penjual masih relatif terlindungi karena hak kepemilikan atas tanah belum beralih. Namun setelah AJB diterbitkan dan hak atas tanah didaftarkan atas nama pembeli, kedudukan hukum para pihak mengalami perubahan yang sangat signifikan. Penjual tidak lagi memiliki kontrol yuridis terhadap objek tanah meskipun pembayaran belum dilakukan secara penuh. Akibatnya, ketika pembeli kemudian membebani tanah tersebut dengan Hak Tanggungan kepada pihak ketiga, ruang perlindungan hukum bagi penjual menjadi semakin terbatas.

Hasil penelitian ini memperkuat pandangan Mugiati (2022) bahwa PPJB hanya melahirkan hubungan obligatoir, sedangkan AJB merupakan dasar lahirnya hubungan hukum kebendaan. Akan tetapi, penelitian ini menemukan aspek yang belum banyak mendapat perhatian dalam penelitian sebelumnya, yaitu adanya konsekuensi hukum yang sangat berbeda ketika AJB diterbitkan sebelum seluruh kewajiban pembayaran dalam PPJB dipenuhi. Pada kondisi tersebut, sengketa tidak lagi hanya berkaitan dengan hubungan hukum antara penjual dan pembeli, melainkan juga menyangkut perlindungan terhadap pihak ketiga yang memperoleh hak berdasarkan sistem pendaftaran tanah.

Temuan serupa juga memperluas hasil penelitian Praja dan Ritonga (2025) yang menjelaskan bahwa penyelesaian sengketa jual beli tanah harus memperhatikan kepastian hukum terhadap pihak yang memperoleh hak secara sah. Dalam perkara yang dianalisis, kepastian hukum tersebut justru lebih berpihak kepada pihak yang

telah memperoleh hak kebendaan melalui AJB dan Hak Tanggungan daripada kepada penjual yang secara materiil belum menerima seluruh pembayaran. Kondisi ini menunjukkan adanya perbedaan antara perlindungan terhadap hak kontraktual dan perlindungan terhadap hak kebendaan. Hak kontraktual yang lahir dari PPJB memberikan dasar bagi penjual untuk menuntut pemenuhan prestasi, tetapi tidak lagi cukup kuat untuk mengembalikan objek tanah apabila hak kebendaan telah berpindah kepada pihak lain secara sah.

Kedudukan Bank Syariah Indonesia sebagai Turut Tergugat I dalam perkara ini juga memiliki arti penting. Berdasarkan alat bukti yang diajukan di persidangan, bank memberikan fasilitas pembiayaan kepada Tergugat dengan jaminan berupa Hak Tanggungan yang telah didaftarkan sesuai prosedur yang berlaku. Status tersebut menempatkan Bank Syariah Indonesia sebagai kreditur preferen yang memperoleh hak didahulukan apabila terjadi eksekusi terhadap objek jaminan. Oleh karena itu, Majelis Hakim menolak permohonan Penggugat yang meminta agar akad pembiayaan antara Tergugat dan Bank Syariah Indonesia dinyatakan batal. Penolakan tersebut bukan semata-mata karena bank hadir dan mengajukan pembelaan di persidangan, melainkan karena hubungan hukum yang dimiliki bank tidak lahir dari PPJB, tetapi dari perjanjian pembiayaan yang sah menurut hukum.

Berbeda dengan kedudukan Bank Syariah Indonesia, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo hanya menjalankan fungsi administratif dalam proses pendaftaran peralihan hak dan pendaftaran Hak Tanggungan. Oleh karena itu, BPN tidak mempunyai hubungan kontraktual dengan Penggugat maupun Tergugat. Penolakan Majelis Hakim terhadap permohonan agar BPN mengembalikan status kepemilikan tanah kepada Penggugat menunjukkan bahwa kewenangan BPN hanya sebatas melaksanakan administrasi pertanahan berdasarkan dokumen yang telah memenuhi syarat formal. Selama AJB dan Hak Tanggungan tidak dibatalkan melalui mekanisme hukum yang sah, BPN tidak memiliki dasar hukum untuk mengubah kembali data pendaftaran tanah.

Berdasarkan keseluruhan fakta tersebut dapat dipahami bahwa akibat hukum wanprestasi dalam PPJB tidak selalu menghasilkan pemulihan terhadap hak penjual. Meskipun Majelis Hakim menyatakan bahwa Tergugat terbukti melakukan wanprestasi, keadaan tersebut tidak cukup untuk membatalkan AJB maupun Hak Tanggungan yang telah lahir kemudian. Dengan kata lain, keberhasilan Penggugat membuktikan wanprestasi tidak berbanding lurus dengan keberhasilan memperoleh kembali objek tanah yang menjadi sengketa.

Temuan inilah yang menjadi kebaruan penelitian ini. Sebagian besar penelitian sebelumnya lebih menitikberatkan pada akibat wanprestasi terhadap hubungan antara penjual dan pembeli. Sebaliknya, penelitian ini menunjukkan bahwa setelah hak atas tanah beralih melalui AJB dan dibebani Hak Tanggungan, posisi hukum penjual mengalami perubahan secara mendasar karena harus berhadapan dengan pihak ketiga yang memperoleh perlindungan hukum berdasarkan sistem pendaftaran tanah. Akibatnya, kemenangan Penggugat dalam memperoleh pengakuan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi tidak diikuti dengan pemulihan hak secara nyata. Putusan tersebut justru memperlihatkan bahwa perlindungan terhadap kepastian hukum atas hak kebendaan dapat mengesampingkan kepentingan pihak yang sebelumnya memiliki hubungan kontraktual apabila tidak terdapat mekanisme pengamanan yang memadai dalam PPJB.

Implikasi dari temuan tersebut menunjukkan pentingnya penyusunan klausul PPJB yang lebih memberikan perlindungan kepada penjual. Klausul mengenai pelunasan pembayaran sebagai syarat mutlak sebelum penerbitan AJB perlu dirumuskan secara tegas untuk mencegah terjadinya peralihan hak ketika kewajiban pembeli belum dipenuhi seluruhnya. Selain itu, diperlukan penerapan prinsip kehati-hatian oleh para pihak sebelum melanjutkan proses pembuatan AJB agar tidak menimbulkan sengketa yang berujung pada hilangnya perlindungan hukum bagi penjual sebagaimana terjadi dalam Putusan Nomor 227/Pdt.G/2021/PN.Sda.

3.2 Pertimbangan Hukum Hakim terhadap Tuntutan Ganti Rugi dan Batas Tanggung Jawab Notaris/PPAT

Selain menilai kedudukan hukum para pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Putusan Nomor 227/Pdt.G/2021/PN.Sda juga memberikan gambaran mengenai bagaimana Majelis Hakim menerapkan hukum acara perdata dalam memeriksa tuntutan ganti rugi serta menentukan batas tanggung jawab Notaris/PPAT. Analisis terhadap bagian ini menjadi penting karena meskipun Majelis Hakim menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi, putusan tersebut tidak memberikan pemulihan hukum yang sepenuhnya sesuai dengan harapan Penggugat. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa pembuktian wanprestasi belum tentu diikuti dengan dikabulkannya seluruh tuntutan apabila masih terdapat kelemahan dalam penyusunan gugatan maupun adanya hubungan hukum lain yang memperoleh perlindungan berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan uraian dalam surat gugatan, Penggugat mendalilkan telah mengalami kerugian materiil sebesar Rp700.000.000,00 akibat tidak dipenuhinya kewajiban pembayaran oleh Tergugat. Selain itu, Penggugat juga mengajukan tuntutan kerugian immateriil sebesar Rp500.000.000,00 dengan alasan kehilangan kesempatan memanfaatkan dana yang seharusnya diterima dari hasil penjualan tanah. Akan tetapi, setelah Majelis Hakim memeriksa keseluruhan gugatan, ditemukan bahwa tuntutan ganti rugi tersebut hanya dijelaskan dalam bagian *posita*, sedangkan dalam bagian *petitum* tidak terdapat permohonan agar Tergugat dihukum membayar kerugian

sebagaimana telah diuraikan sebelumnya. Ketidaksesuaian tersebut menyebabkan hakim tidak memiliki dasar untuk mengabulkan tuntutan ganti rugi meskipun kerugian telah didalilkan dalam uraian fakta.

Temuan tersebut menunjukkan bahwa penyusunan gugatan dalam perkara perdata tidak hanya menuntut kemampuan menjelaskan fakta dan dasar hukum, tetapi juga memerlukan konsistensi antara *posita* dan *petitum*. *Posita* berfungsi menjelaskan dasar fakta dan alasan hukum yang menjadi landasan gugatan, sedangkan *petitum* merupakan permohonan konkret yang diminta untuk diputus oleh hakim. Apabila suatu tuntutan hanya dicantumkan dalam *posita* tanpa dimasukkan ke dalam *petitum*, maka hakim tidak mempunyai kewenangan untuk mengabulkannya. Dengan demikian, kelemahan yang terjadi dalam perkara *a quo* bukan terletak pada substansi kerugian yang dialami Penggugat, melainkan pada aspek teknis penyusunan gugatan.

Kondisi tersebut berkaitan erat dengan penerapan asas *ultra petita*, yaitu asas yang melarang hakim memutus perkara melebihi atau di luar tuntutan yang dimohonkan para pihak. Ketentuan ini tercermin dalam Pasal 178 ayat (3) HIR yang menegaskan bahwa hakim hanya boleh mengadili hal-hal yang diminta dalam *petitum*. Oleh karena itu, meskipun Majelis Hakim telah menyatakan bahwa Tergugat melakukan wanprestasi, hakim tetap tidak dapat menghukum Tergugat membayar ganti rugi karena permohonan tersebut tidak dirumuskan secara eksplisit dalam *petitum*. Pertimbangan tersebut menunjukkan bahwa kepatuhan terhadap hukum acara memiliki kedudukan yang sama pentingnya dengan pembuktian materiil dalam penyelesaian sengketa perdata.

Hasil penelitian ini memperlihatkan bahwa putusan hakim tidak semata-mata ditentukan oleh benar atau salahnya dalil yang diajukan para pihak, tetapi juga dipengaruhi oleh ketepatan teknik penyusunan gugatan. Temuan ini berbeda dengan sebagian besar penelitian mengenai wanprestasi yang lebih banyak menitikberatkan pada pembuktian unsur ingkar janji. Dalam perkara ini, justru kelemahan formal gugatan menjadi faktor utama yang menghalangi Penggugat memperoleh ganti rugi. Oleh karena itu, penelitian ini menunjukkan bahwa keberhasilan membuktikan wanprestasi tidak selalu menghasilkan pemulihan hak apabila tuntutan tidak dirumuskan secara benar sejak awal.

Rangkaian pertimbangan hukum Majelis Hakim juga memperlihatkan adanya kondisi yang dapat disebut sebagai paradoks yuridis. Di satu sisi, hakim mengakui bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat sah berdasarkan PPJB Nomor 41 Tahun 2017 serta menyatakan bahwa Tergugat terbukti melakukan wanprestasi. Akan tetapi, di sisi lain, hakim menolak permohonan pembatalan AJB, menolak pembatalan hubungan hukum antara Tergugat dan Bank Syariah Indonesia, serta tidak mengabulkan tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat. Akibatnya, kemenangan Penggugat hanya bersifat deklaratif, yaitu berupa pengakuan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi, tanpa disertai pemulihan hak yang nyata terhadap kerugian yang dideritanya.

Paradoks tersebut menunjukkan bahwa fungsi putusan dalam perkara ini lebih menegaskan status hukum para pihak daripada memulihkan keadaan sebagaimana sebelum terjadinya sengketa. Secara praktis, satu-satunya akibat langsung yang diterima Tergugat hanyalah kewajiban membayar biaya perkara, sedangkan kerugian materiil yang menjadi inti gugatan tetap tidak memperoleh penyelesaian. Kondisi tersebut memperlihatkan adanya kesenjangan antara pengakuan terhadap hak secara normatif dengan efektivitas perlindungan hukum yang diterima oleh pihak yang dirugikan.

Aspek lain yang menjadi perhatian dalam penelitian ini adalah kedudukan Notaris Ismaryani, S.H., M.Kn. yang ditempatkan sebagai Turut Tergugat II. Berbeda dengan Tergugat, Notaris tidak digugat karena melakukan wanprestasi ataupun perbuatan melawan hukum, melainkan hanya dilibatkan sebagai pihak yang berkaitan dengan akta-akta yang menjadi objek sengketa. Oleh karena itu, kedudukan Notaris dalam perkara ini lebih bersifat administratif untuk menjamin bahwa putusan yang dijatuhkan dapat dilaksanakan secara efektif apabila berkaitan dengan akta yang dibuatnya.

Majelis Hakim menyatakan bahwa Akta PPJB Nomor 41 Tahun 2017 dibuat secara sah dan tidak mengandung cacat hukum. Pertimbangan tersebut sekaligus menegaskan bahwa Notaris telah menjalankan kewenangannya sesuai ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Dengan tidak ditemukannya pelanggaran prosedural dalam pembuatan akta, maka tidak terdapat dasar hukum untuk membebaskan tanggung jawab keperdataan kepada Notaris atas wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat. Wanprestasi merupakan konsekuensi dari tidak dipenuhinya kewajiban kontraktual oleh salah satu pihak, sedangkan Notaris hanya berperan menuangkan kehendak para pihak ke dalam bentuk akta autentik dan tidak bertanggung jawab atas pelaksanaan isi perjanjian setelah akta ditandatangani.

Meskipun demikian, penelitian ini menemukan satu fakta yang menarik untuk didiskusikan lebih lanjut. Notaris yang sama tidak hanya membuat PPJB Nomor 41 Tahun 2017, tetapi juga membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 49 Tahun 2019 atas objek tanah yang sama. Dalam berkas perkara tidak ditemukan adanya pembahasan mengenai verifikasi pelunasan kewajiban pembayaran sebelum objek tersebut dijadikan jaminan kepada bank. Secara normatif kondisi tersebut memang tidak dapat dijadikan dasar untuk menyatakan adanya pelanggaran hukum oleh Notaris karena kewajiban memverifikasi pelunasan PPJB tidak diatur secara eksplisit

dalam peraturan perundang-undangan. Namun demikian, dari perspektif etika profesi, keadaan tersebut menunjukkan pentingnya penerapan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) dalam setiap tindakan Notaris dan PPAT, terutama ketika menangani rangkaian transaksi yang melibatkan objek yang sama.

Dengan demikian, batas tanggung jawab Notaris dalam perkara ini tetap berada pada aspek formal pembuatan akta. Selama akta dibuat sesuai prosedur dan memenuhi syarat sebagai akta autentik, Notaris tidak dapat dimintai pertanggungjawaban atas wanprestasi yang dilakukan para pihak setelah akta ditandatangani. Sebaliknya, tanggung jawab untuk memastikan terlaksananya kewajiban pembayaran tetap berada pada para pihak yang mengikatkan diri dalam PPJB. Temuan ini mempertegas bahwa perlindungan hukum terhadap penjual dalam transaksi tanah tidak cukup hanya mengandalkan keberadaan akta autentik, tetapi juga memerlukan perumusan klausul perjanjian yang memberikan jaminan terhadap pelunasan harga sebelum dilakukan peralihan hak melalui AJB.

Secara keseluruhan, hasil penelitian menunjukkan bahwa Putusan Nomor 227/Pdt.G/2021/PN.Sda tidak hanya menggambarkan akibat hukum wanprestasi dalam PPJB, tetapi juga memperlihatkan pentingnya ketepatan penyusunan gugatan, penerapan asas *ultra petita*, serta pembatasan tanggung jawab Notaris sebagai pejabat umum. Ketiga aspek tersebut saling berkaitan dalam menentukan efektivitas perlindungan hukum bagi para pihak. Meskipun status wanprestasi Tergugat telah dinyatakan terbukti, perlindungan hukum yang diperoleh Penggugat tetap terbatas karena adanya kekurangan dalam penyusunan gugatan serta munculnya hubungan hukum baru yang memperoleh perlindungan lebih kuat berdasarkan hukum pertanahan.

4. Kesimpulan

Penelitian ini menunjukkan bahwa wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah pada Putusan Nomor 227/Pdt.G/2021/PN.Sda terbukti terjadi karena pembeli tidak memenuhi kewajiban melunasi sisa pembayaran sebagaimana diperjanjikan. Meskipun demikian, penerbitan Akta Jual Beli (AJB) yang telah mengalihkan hak atas tanah kepada pembeli serta adanya pembebanan hak tanggungan kepada pihak bank mengakibatkan lahirnya hubungan hukum baru yang tidak dapat dibatalkan hanya berdasarkan wanprestasi dalam PPJB. Kondisi tersebut menyebabkan penjual kehilangan perlindungan hukum yang efektif terhadap objek tanah meskipun kewajiban pembayaran belum dipenuhi secara keseluruhan. Penelitian ini juga menemukan bahwa tuntutan ganti rugi materiil dan immateriil tidak dapat dipertimbangkan oleh majelis hakim karena adanya ketidaksesuaian antara uraian dasar gugatan dan tuntutan yang diajukan, sehingga aspek kerugian tidak diperiksa dalam pokok perkara. Selain itu, tanggung jawab Notaris/PPAT dalam perkara ini terbatas pada pemenuhan aspek formal pembuatan akta. Selama akta dibuat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan tidak mengandung cacat formil, Notaris/PPAT tidak bertanggung jawab atas wanprestasi yang dilakukan para pihak setelah akta ditandatangani. Hasil penelitian ini menunjukkan pentingnya ketelitian dalam penyusunan gugatan serta perlunya pengaturan yang memberikan perlindungan hukum yang lebih seimbang bagi penjual dalam pelaksanaan PPJB, khususnya sebelum seluruh kewajiban pembayaran dipenuhi. Penelitian selanjutnya diharapkan dapat mengkaji efektivitas mekanisme perlindungan hukum bagi para pihak dalam transaksi jual beli tanah melalui perbandingan putusan pengadilan atau analisis terhadap perkembangan regulasi di bidang pertanahan.

Referensi

1. Aldi Sajian, & Ardan Alif. (2024). Sengketa pertanahan dan peran peradilan tata usaha negara dalam penyelesaiannya: Analisis hukum agraria. *SEIKAT: Jurnal Ilmu Sosial, Politik dan Hukum*, 3(4), 148–200. <https://doi.org/10.55681/seikat.v3i4.1517>
2. Atsari, S. M., & Cahyono, A. B. (2025). Penentuan ganti kerugian immateriil dalam perbuatan melawan hukum di Indonesia, Belanda, dan California (Analisis perbandingan putusan kecelakaan lalu lintas di Indonesia, Belanda, dan California, Amerika Serikat). *Lex Patrimonium*, 4(3). <https://scholarhub.ui.ac.id/lexpatri/vol4/iss3/3>
3. Azzahra, S. (2023). Perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli dalam akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang merupakan kelanjutan adanya utang piutang. *Perlindungan Hukum*, 2(2).
4. Evangeli, G. A. Beta, Zubaedah, R., & Affandi, I. (2024). Wanprestasi oleh penjual pada perjanjian pengikatan jual beli. *Legal Spirit*, 8(1), 235. <https://doi.org/10.31328/ls.v8i1.5604>
5. Fahlevi, M. E., Rusli, B., & Nazar, J. (2023). Pertanggungjawaban perdata atas wanprestasi dalam perjanjian jual beli. *College Student Journal*, 6(2). <https://doi.org/10.56301/cs.v6i2.1090>
6. Harahap, M. Y. (2017). *Hukum acara perdata*. Sinar Grafika.
7. Harbina Emzilena Kaban, D., Kairadinda Adam, C., Amalia, F., Pramudya Putri, P., & Frianita Putri, T. (2025). Pertanggungjawaban developer dalam kasus wanprestasi atas perjanjian jual beli properti melalui sistem KPR. *Media Hukum Indonesia*, 2(5), 263–269. <https://doi.org/10.5281/zenodo.15205896>
8. Khanza Anindita Prasetyo, R., S. S., & M. B. (2025). Perlindungan hukum kepada penjual dalam hal terdapat wanprestasi pembeli pada perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) atas tanah dan bangunan (Studi kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 615 K/Pdt/2021). <https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/dlr/>
9. Marzuki, P. M. (2025). *Penelitian hukum*.
10. Mugianti, M. (2022). Analisis yuridis kepastian hukum perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) atas tanah. *Jurnal Hukum Mimbar Justitia*, 8(1), 32–44. <https://doi.org/10.35194/jhmj.v8i1.2099>
11. Mukiri, S., Handayani, N., & Prawesti, W. (2026). Perlindungan hukum bagi para pihak atas terjadinya wanprestasi dalam transaksi jual beli tanah. *Jurnal Riset Rumpun Ilmu Sosial*, 5(2), 423–434. <https://doi.org/10.55606/jurish.v5i2.7448>

12. Praja, A. F. N., & Ritonga, R. (2025). Urgensi perlindungan hukum terhadap para pihak dalam sengketa wanprestasi jual beli tanah (Tinjauan terhadap Putusan Nomor 222/Pdt.G/2024/PN Tjk). *AHKAM*, 4(3), 964–978. <https://doi.org/10.58578/ahkam.v4i3.6955>
13. Pratiwi Handayani Daswar. (2021). *Analisis yuridis terhadap wanprestasi dalam pengikatan jual beli tanah dan bangunan di Kota Makassar*.
14. Pudya Agustini, R., Aulia Putri, A., Febryna Wibowo, D., Maylika Husna, L., & Yuli Wandita, C. (2024). Tinjauan yuridis akibat hukum terhadap wanprestasi dalam perjanjian jual beli. *Action Research Literate*, 8(7). <https://arl.ridwaninstitute.co.id/index.php/arl>
15. Putusan Nomor 227/Pdt.G/2021/PN Sidoarjo. (2021).
16. Ramadhiansa, T. R., Subekti, Widodo, E., & Aribaawa, M. Y. (2025). Penyelesaian sengketa jual beli tanah antara penjual dan pembeli. *Court Review: Jurnal Penelitian Hukum*, 5(6), 56–65. <https://doi.org/10.69957/cr.v5i06.2040>
17. Reza Azurma, & Duwi Handoko. (2025). Akibat hukum wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah dan implikasinya terhadap konsumen selaku pihak ketiga. *Al-Mikraj: Jurnal Studi Islam dan Humaniora*, 5(2), 1748–1765. <https://doi.org/10.37680/almikraj.v5i2.7292>
18. Sopiani, S., Vika Nur Senda, & Mochamad Fajar Muzzamil. (2024). Implikasi hukum ketidakterpenuhan syarat subjektif dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terhadap keabsahan perjanjian. *LETTERLIJK*, 1(2), 104–115. <https://doi.org/10.25134/letterlijk.v1i2.109>
19. Subekti, & Nugraheni, V. S. L. (2020). Perlindungan hukum bagi konsumen rumah tapak dalam kontrak jual beli berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli. <http://repository.unitomo.ac.id/2843/>
20. Subekti, S. (2023). Konsep kepastian hukum dalam kepemilikan satuan rumah susun bagi konsumen. *Journal of Law Theory and Law Enforcement*, 2(1), 39–67.
21. Widjaja, G. (2024). Analisis ketentuan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dalam perspektif hukum perdata: Tinjauan terhadap aspek keabsahan dan penyelesaian sengketa. *Jurnal Hukum*, 1(4), 252–260. <https://doi.org/10.62335>