

**WANPRESTASI TERHADAP AKTA PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN
(Studi Putusan Nomor 522/Pdt.G/2021/Pn-Mdn)**

SKRIPSI

OLEH:

RIBKA SIMANJUNTAK

22.840.0128



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2026**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 17/7/26

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)17/7/26

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

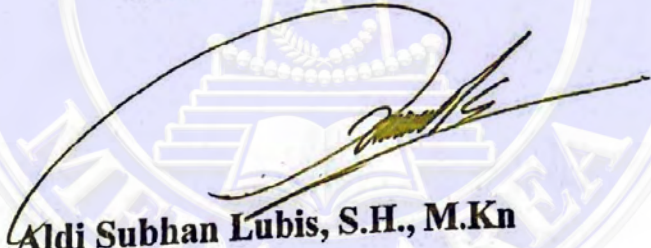
Judul Skripsi: : Wanprestasi Terhadap Akta Perjanjian
Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan
(Studi Putusan Nomor 522/Pdt.G/2021/Pn-Mdn)

Nama : Ribka Simanjuntak

Npm : 228400128

Disetujui Oleh

Dosen Pembimbing


Aldi Subhan Lubis, S.H., M.Kn

Diketahui

Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area




(Muhammad Citra Ramadhan, S.H., M.H.)

UNIVERSITAS MEDAN AREA
Tangerang, 11 Maret 2026

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 17/7/26

Access From (repository.uma.ac.id)17/7/26

HALAMAN PERNYATAAN

Saya menyatakan bahwa skripsi yang saya susun, sebagai syarat memperoleh gelar sarjana merupakan hasil karya tulis saya sendiri. Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan skripsi ini yang saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaidah, dan etika penulisan ilmiah.

Saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya peroleh dan sanksi-sanksi lainnya dengan peraturan yang berlaku, apabila di kemudian hari ditemukan adanya plagiat dalam skripsi ini.

Medan, 11 Maret 2026



Ribka Simanjuntak
Npm: 228400128

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Ribka Simanjuntak

Npm : 228400128.

Program Studi : Ilmu Hukum.

Jenis Karya : Skripsi.

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Medan Area Hak Bebas Royalti Non-eksklusif (*Non Eksklusive Royalti FreeRight*) atas karya ilmiah saya yang berjudul “Wanprestasi Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Putusan Nomor 522/Pdt.G/2021/PN-MDN)” beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan hak bebas Royalti Non-Eksklusif ini Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalih media/formatkan mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*) merawat dan mempublikasikan tugas akhir skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian saya buat pernyataan ini dengan sebenarnya.

Dibuat di : Medan, Sumatera Utara

Pada Tanggal : 11 Maret 2026

Yang Menyatakan



(Ribka Simanjuntak)

ABSTRAK
WANPRESTASI TERHADAP AKTA PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN
(Studi Putusan Nomor 522/Pdt.G/2021/Pn-Mdn)

Oleh:

RIBKA SIMANJUNTAK
NPM: 228400128

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dan bangunan yang dibuat di bawah tangan, mengkaji peran sertifikat hak milik sebagai penguat perikatan, serta mengevaluasi efektivitas putusan pengadilan dalam memberikan kepastian hukum berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 522Pdt.G/2021/PN.Mdn. Masalah difokuskan pada kelalaian pembeli yang berhenti membayar angsuran setelah menerima somasi tertulis, keabsahan perjanjian di bawah tangan yang memenuhi empat syarat sah perjanjian, serta implikasi hukum pembatalan perjanjian dengan pengembalian 50 persen dari uang muka yang telah dibayar sesuai klausul perjanjian. Guna mendekati masalah ini dipergunakan acuan teori dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang syarat sah perjanjian, wanprestasi, dan akibat hukumnya termasuk kewajiban ganti rugi serta pembatalan perjanjian timbal balik. Data-data dikumpulkan melalui studi kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan dan doktrin hukum perdata, analisis mendalam putusan pengadilan, wawancara dengan hakim Pengadilan Negeri Medan, serta pemeriksaan dokumen perkara lengkap, dan dianalisis secara kualitatif normatif. Kajian ini menyimpulkan bahwa perjanjian di bawah tangan memiliki kekuatan hukum mengikat apabila memenuhi syarat kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal sebagaimana Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sertifikat hak milik berfungsi sebagai bukti kuat legitimasi perikatan meskipun dibuat di bawah tangan, serta putusan verstek pengadilan efektif melindungi pihak penjual melalui pembatalan perjanjian dan penetapan pengembalian uang secara proporsional sesuai kesepakatan awal para pihak.

Kata Kunci: Wanprestasi; Perjanjian Pengikatan Jual Beli; sertifikat hak milik; putusan verstek; keabsahan perjanjian.

ABSTRACT

DEFAULT OF PERFORMANCE AGAINST THE DEED OF BINDING SALE AND PURCHASE AGREEMENT OF LAND AND BUILDING (Study of Decision Number 522/Pdt.G/2021/PN-Mdn)

By:

RIBKA SIMANJUNTAK

NPM: 228400128

This research aims to analyze default of performance in the Binding Sale and Purchase Agreement of land and building made under private deed, examine the role of ownership certificates as reinforcement of legal binding, and evaluate the effectiveness of court decisions in providing legal certainty based on the Decision of the Medan District Court Number 522/Pdt.G/2021/PN.Mdn. The problem is focused on the negligence of the buyer who stopped paying installments after receiving a written warning, the validity of the private agreement that fulfills the four legal requirements of a valid agreement, as well as the legal implications of contract cancellation with the return of 50 percent of the down payment that has been paid in accordance with the agreement clause. In order to approach this problem, theoretical references from the Civil Code regarding the legal requirements of agreements, default of performance, and its legal consequences including compensation obligations and cancellation of reciprocal agreements were used. The data were collected through literature study of statutory regulations and civil law doctrines, in-depth analysis of court decisions, interviews with judges of the Medan District Court, as well as examination of complete case documents, and were analyzed normatively and qualitatively. This study concludes that private agreements have binding legal force if they fulfill the requirements of agreement, legal capacity, a certain object, and a lawful cause as regulated in Article 1320 of the Civil Code, ownership certificates function as strong evidence of the legitimacy of legal binding even though they are made under private deed, and default court decisions effectively protect the seller through contract cancellation and determination of proportional refund of funds in accordance with the initial agreement of the parties.

Keywords: *Default of Performance; Binding Sale and Purchase Agreement; Ownership Certificate; Default Judgment; Agreement Validity.*

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

1. Data Pribadi

Nama : Ribka Simanjuntak

Tempat/Tanggal Lahir : Padangsidempuan /23 Juni 2003

Alamat : Jl. Cendana Raya No. 39 Perumnas Pijorkoling
Padangsidempuan Tenggara , Sumatera Utara

Jenis Kelamin : Perempuan

Agama : Kristen

2. Data Orang Tua

Ayah : Berman Simanjuntak

Ibu : Naomi Harahap

Anak Ke : 5 dari 5 bersaudara

3. Pendidikan

SD Negeri 200502 : 2009-2015

SMP Negeri 8 Padangsidempuan : 2015-2018

SMA Negeri 3 Padangsidempuan : 2018-2021

Universitas Medan Area : 2022-2026

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis ucapkan kepada Tuhan Yang Maha Kuasa yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **Wanprestasi Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan (Studi Putusan Nomor 522/Pdt.G/2021/Pn-Mdn)**.

Skripsi ini disusun untuk salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area. Dalam penulisan skripsi ini dari awal hingga akhir penyelesaian penulis telah banyak menerima bantuan dan berbagai macam bantuan dan dukungan ataupun motivasi dari kedua orang tua yang luar biasa yang telah membesarkan penulis dengan penuh kasih sayang, ketekunan dan kekuatan yang tidak tergoyahkan.

Gelar S.H ini bukan hanya milik penulis tetapi juga milik kedua orang tua tercinta karna setiap perjuangan dan pengorbanan yang Ibunda lakukan untuk memastikan anaknya mendapatkan yang terbaik.

Penulis juga banyak mengucapkan terimakasih kepada dosen pembimbing penulis yaitu Bapak Aldi Subhan Lubis S.H., M.Kn selaku pembimbing tugas akhir penulis yang telah bersedia memberikan waktu dan pengarahan serta masukan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini dengan sebaik mungkin. Selama proses penyusunan skripsi penulis menyadari banyak memperoleh bantuan, saran dan doa dari berbagai pihak baik secara moril maupun materil. Penulis juga mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Dadang Ramdan, M.Eng, M.Sc. selaku Rektor Universitas Medan Area.
2. Bapak Dr. M. Citra Ramadhan, S.H.,M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

3. Bapak Dr. M. Yusrizal Adi Syaputra, S.H.,M.H selaku Wakil Bidang Penjamin Mutu Akademik Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
4. Bapak Nanang Tomi Sitorus, S.H.,M.H, selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
5. Ibu Fitri Yanni Dewi Siregar, S.H.,M.H. selaku Kepala Bidang Pembelajaran dan Informasi Akademik Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
6. Bapak Dr. Shulhan Iqbal Nasution, S.H.,M.H. selaku Kepala Bidang Minat Bakat dan Inovasi Fakultas Hukum Universitas Medan Area serta selaku Dosen Penasihat Akademik penulis.
7. Ibu Dr. Serimin Pinem. S.H.,M.Km, Selaku Wakil Dekan Bidang Riset , Publikasi, dan Kementerian Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
8. Bapak Riswan Munthe, S.H.,M.H. selaku Kepala Biro Bantuan Hukum dan Kepala Laboratorium Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
9. Bapak Aldi Subhan Lubis S.H., M.Kn selaku dosen pembimbing saya yang telah memberikan waktu, dukungan, ilmu,motivasi dan arahan yang berarti selama proses penyusunan skripsi saya.
10. Ibu Dr. Rafiqi S.H.,M.M., M.Kn selaku ketua panitia seminar skripsi saya yang telah memberikan dukungan dan arahan yang berarti selama proses penyusunan skripsi.
11. Ibu Arie Kartika, S.H., M.H selaku sekertaris panitia seminar skripsi saya yang telah memberikan dukungan dan masukan yang berarti dalam proses penyusunan skripsi.
12. Bapak/Ibu selaku Dosen Pembimbing/Penguji pada ujian skripsi penulis.
13. Seluruh Dosen dan Staff Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

14. Pengadilan Negeri Medan yang telah memberikan penulis izin melakukan penelitian yang berguna untuk bahan penulisan skripsi.
15. Bapak Syahrijal Munthe, SH.,M.H. selaku Hakim di Pengadilan Negeri Medan dengan Saryo Pernando selaku Kepala Panitera Muda Pengadilan Negeri Medan yang telah memberikan penulis kesempatan untuk wawancara mengenai putusan tersebut yang berguna untuk bahan penulisan skripsi.
16. Kepada Papa Berman Simanjuntak dan Mama Naomi Harahap S.Pd tercinta yang memberikan dukungan penuh kepada penulis selama ini, memberikan semangat dan motivasi kepada penulis hingga penulis dapat menyelesaikan tulisan ini sebagai jembatan untuk Langkah awal penulis membahagiakan papa dan mama, penulis sangat berterimakasih atas cinta yang diberikan papa dan mama, atas kerja keras kalian sehingga penulis bisa samapi dititik ini . Dengan kasih yang tulus dan pengorbanan yang tidak pernah terhitung, orang tua telah menjadi sandaran utama dalam setiap langkah perjalanan hidup penulis. Sejak awal hingga saat ini, doa-doa yang terus dipanjatkan kepada Tuhan dalam diam, kerja keras yang dijalani tanpa keluh kesah, serta kasih sayang yang tidak pernah pudar, menjadi kekuatan terbesar yang menuntun penulis melewati setiap proses kehidupan.
- Pada saat penulis merasa lemah, letih, dan hampir kehilangan harapan, orang tua tidak pernah berhenti hadir dengan kesabaran yang luar biasa. Melalui dukungan, penguatan, dan keyakinan yang ditanamkan, orang tua selalu meyakinkan penulis bahwa Tuhan tidak pernah meninggalkan setiap perjuangan yang dijalani. Segala pengorbanan waktu, tenaga, dan materi

yang diberikan dengan penuh ketulusan merupakan anugerah terindah yang tidak akan pernah mampu penulis balas. Karya ini menjadi persembahan sederhana yang lahir dari doa, air mata, dan pengharapan orang tua agar penulis dapat berjalan seturut dengan rencana dan kehendak Tuhan.

17. Kepada Kakak dan Abang tercinta yang memberikan dukungan dan selalu memebrikan semangat ketika penulis lagi down, dan memberikan materi sebagai pendukung penulis ada ditahap ini, Dalam setiap langkah perjalanan penulis, kalian selalu hadir sebagai saudara yang menguatkan, menemani, dan menjaga, baik dalam suka maupun duka. Di saat penulis merasa lelah, bingung, dan hampir menyerah, perhatian, dukungan, dan kata-kata penguatan dari kakak dan abang menjadi penghiburan yang sangat berarti.

Tanpa banyak kata, melalui sikap, doa, dan kepedulian yang tulus, kakak dan abang telah menjadi tempat bersandar dan sumber semangat bagi penulis. Kebersamaan, pengertian, serta kasih yang diberikan menjadi berkat besar yang Tuhan anugerahkan dalam hidup penulis. Penulis bersyukur karena tidak berjalan sendiri, sebab Tuhan menghadirkan kakak dan abang sebagai keluarga yang selalu setia mendukung hingga proses ini dapat diselesaikan.

18. Kepada teman saya Neha Lonika dan Putri Maharani yang selalu menyediakan waktu untuk membantu penulis jika penulis tidak mengerti, dan selalu memberikan semangat dan mengingatkan penulis untuk tepat waktu dalam penulisan skripsi ini.

19. Kepada teman saya Windy dan Hizra yang selalu memberi masukan, menjadi pendengar dan selalu meyediakan waktunyan untuk dilibatkan

dalam membantu penulis dan selalu memberikan semangat dan dukungan kepada penulis.

20. Seluruh rekan-rekan mahasiswa angkatan tahun 2021 Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu yang telah memberikan dukungan dan doa sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Sebagai penutup penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih terdapat kekurangan, oleh karena itu penulis menerima apabila adanya kritik dan saran yang bersifat membangun guna menyempurnakan skripsi ini. Penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat bagi masyarakat dan perkembangan ilmu pengetahuan.

Medan ,11 Maret 2026 Sumatera Utara

Hormat Penulis

Ribka Simanjuntak
228400128.

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI	i
BABI PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah	9
1.3 Tujuan Penelitian	10
1.4 Manfaat Penelitian	10
1.5 Keaslian Penelitian	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	14
2.1 Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi	14
2.1.1 Pengertian Wanprestasi	14
2.1.2 Wanprestasi Berdasarkan Kitab Undang-Undang Perdata (KUHPer)	15
2.1.3 Saat terjadinya Wanprestasi	19
2.2 Tinjauan Umum Perjanjian	20
2.3 Tinjauan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)	24
2.4 Studi Putusan 522/Pdt.G/2021/PN-MDN dalam PPJB	30
BAB III METODE PENELITIAN	35
3.1 Waktu dan Tempat Penelitian	35
3.1.1 Waktu Penelitian	35
3.1.2. Tempat Penelitian.....	36
3.2 Metode Penelitian	36
3.2.1 Jenis Penelitian	36

3.2.2 Jenis Data	37
3.2.3 Teknik Pengumpulan Data	38
3.2.4 Teknik Analisis Data	38
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	40
4.1 Keabsahan Hukum PPJB di Bawah Tangan dalam Putusan 522/Pdt.G/2021/PN-MDN	40
4.1.1 Peran Sertifikat Hak Milik sebagai Jaminan dan Penguat Keabsahan Perikatan	43
4.1.2 Konstruksi Wanprestasi dan Akibat Hukumnya dalam Perkara... 44	
4.1.3 Implikasi Yuridis Terhadap Karakteristik Wanprestasi dalam PPJB	45
4.2 Kedudukan Sertifikat Hak Milik sebagai Jaminan dalam PPJB di Bawah Tangan	46
4.3 Efektivitas Putusan Pengadilan dalam Memberikan Perlindungan Hukum pada Kasus Wanprestasi (Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 522/Pdt.G/2021/PN-MDN).....	49
4.3.1 Analisis Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 522/Pdt.G/2021/PN-MDN	50
4.3.2 Analisis Pertimbangan Hakim.....	53
4.3.3 Analisis Hukum	57
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	60
5.1 Kesimpulan	60

5.2 Saran.....	62
DAFTAR PUSTAKA.....	64
LAMPIRAN.....	69



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang memiliki kedudukan sangat penting dalam kehidupan manusia. Hampir seluruh aktivitas manusia baik secara individu, kelompok, badan hukum, maupun oleh negara senantiasa berkaitan dengan tanah. Kebutuhan terhadap tanah bersifat mendasar dan terus meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk serta perkembangan sosial dan ekonomi masyarakat. Tanah bukan hanya memiliki nilai ekonomis sebagai objek investasi, tetapi juga memiliki nilai strategis karena berhubungan dengan kepastian hukum atas kepemilikan dan penggunaannya. Oleh karena itu, setiap bentuk peralihan hak atas tanah harus dilakukan melalui mekanisme hukum yang sah dan tertib administrasi.¹

Salah satu cara utama untuk memperoleh hak atas tanah di Indonesia adalah melalui transaksi jual beli, yang pada prinsipnya dilakukan dengan membuat suatu perjanjian. Dalam konteks hukum perdata Indonesia, perjanjian memegang peran sentral sebagai sumber lahirnya hubungan hukum antara para pihak.²

Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Selanjutnya, Pasal 1233 KUHPerdata

¹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Edisi Cetakan ke-7, Jakarta: Sinar Grafika, 2025.

² Dyva Santya Apriandra, *Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah Tanpa Akta Notaris dalam Perspektif Hukum Perdata* Vol. 5, No. 5, 2025

menyatakan bahwa setiap perikatan lahir baik karena perjanjian maupun karena undang-undang. Artinya, begitu para pihak mencapai kesepakatan mengenai suatu hal, maka timbul hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi.³

Dalam praktik hukum perdata, transaksi jual beli termasuk ke dalam perjanjian yang bersifat konsensual. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdata, yang menyebutkan bahwa “jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.” Prinsip ini dikenal dengan asas konsensualisme, yaitu suatu asas yang menyatakan bahwa perjanjian lahir pada saat tercapainya kesepakatan para pihak, bukan pada saat pelaksanaan prestasi.

Meskipun hukum perdata memberikan dasar umum untuk terjadinya jual beli, terdapat ketentuan khusus yang mengatur mengenai peralihan hak atas tanah, mengingat objek yang diperjanjikan memiliki nilai tinggi dan terkait dengan kepastian hukum agraria. Berdasarkan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta tersebut dikenal sebagai Akta Jual Beli (AJB) dan memiliki fungsi sebagai alat bukti otentik yang menjadi dasar balik nama sertifikat tanah di kantor pertanahan.⁴

³ Abdul Kadir, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke-3, Jakarta: Sinar Grafika, 2024.

⁴ Dhira Utari Umar, *Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Perdata* Vol. VIII/No. 1/Jan-Mar/2020 hlm15.

Selain itu, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menegaskan pentingnya pendaftaran tanah sebagai upaya untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah. UUPA bersama PP No. 24 Tahun 1997 mengatur bahwa setiap peralihan hak atas tanah wajib dicatatkan dalam buku tanah dan sertifikat sebagai bukti hukum yang kuat.

Dalam Pasal 1320 KUHPdata, disebutkan empat syarat sah nya perjanjian, yaitu:

- (1) kesepakatan para pihak yang mengikatkan dirinya;
- (2) kecakapan untuk membuat perikatan;
- (3) suatu hal tertentu; dan
- (4) sebab yang halal.⁵

Dua syarat pertama disebut sebagai syarat subjektif, sementara dua syarat terakhir disebut syarat objektif. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan. Namun, apabila syarat objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum. Dalam konteks jual beli tanah, keempat syarat ini harus dipenuhi agar perjanjian tersebut sah secara hukum.

Selain KUHPdata dan UUPA, dasar hukum lain yang mengatur mengenai jual beli tanah adalah Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang menegaskan kewenangan PPAT dan notaris dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah.

⁵ Desi Apriani dan Arifin Bur, *"Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia,"* Jurnal Bina Mulia Hukum, Vol. 5, No. 2, 2020.

Notaris berperan penting dalam memberikan kepastian hukum karena akta yang dibuat di hadapannya memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPdata.⁶

Meskipun ketentuan hukum mewajibkan penggunaan Akta Jual Beli (AJB) untuk peralihan hak atas tanah, dalam praktiknya masyarakat seringkali kali menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai tahap awal sebelum dibuatnya AJB. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah suatu perjanjian pendahuluan yang mengikat para pihak untuk melaksanakan jual beli tanah dan/atau bangunan setelah terpenuhinya persyaratan tertentu, seperti pelunasan harga, penyelesaian pembangunan, atau kelengkapan dokumen.⁷

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sangat umum digunakan dalam praktik *pre project selling*, terutama dalam sektor properti perumahan dan apartemen. Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), pengembang dapat memperoleh dana dari konsumen sejak awal, sementara pembeli mendapatkan jaminan untuk memperoleh objek yang diperjanjikan meskipun belum selesai dibangun atau belum dilunasi seluruhnya.⁸

Selain itu, Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun juga mengatur bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) harus memuat hak dan kewajiban para pihak serta ketentuan mengenai penyelesaian sengketa.

⁶ “Tabroni, N.M., "Kepastian Hukum Proses Jual Beli Tanah Dilakukan di Bawah Tangan: Setelahnya Tidak Diketahui Keberadaan Pihak Penjual," Jurnal Esensi Hukum, Vol. 6, No. 2, 2024.

⁷ Alyaziza Aisya and Mella Ismelina Farma Rahayu, “Kekuatan Hukum Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Perolehan Hak Dari PPJB Dalam Praktik Pertanahan Di Indonesia,” Jurnal Sosial Humaniora Dan Pendidikan 4, no. 2 (2025): hlm 92

⁸ Wardhani, S., & Putra, Y. (2025). “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Transaksi *Pre-Project Selling* Properti Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli,” Jurnal Hukum dan Pembangunan, Vol. 45, No. 1, hlm. 25.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di hadapan notaris memiliki kekuatan hukum sebagai akta otentik, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014. Dengan demikian, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat dijadikan dasar hukum yang kuat apabila terjadi sengketa.⁹

Meskipun Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) memberikan kepastian hukum bagi para pihak, dalam praktiknya tidak jarang muncul permasalahan hukum akibat wanprestasi. Pasal 1238 KUHPdata menyatakan bahwa debitur dianggap lalai apabila ia dengan surat perintah atau akta sejenis telah dinyatakan lalai, atau karena lewatnya waktu yang ditentukan dalam perjanjian. Selanjutnya, Pasal 1243 KUHPdata menyebutkan bahwa penggantian biaya, kerugian, dan bunga akibat wanprestasi dapat dituntut jika debitur tetap tidak memenuhi kewajibannya setelah dinyatakan lalai.

Jika salah satu pihak melakukan wanprestasi, maka pihak lainnya memiliki hak untuk menuntut pelaksanaan perjanjian, meminta ganti rugi, atau menuntut pembatalan perjanjian. Dalam konteks perjanjian timbal balik, Pasal 1266 KUHPdata mengatur bahwa pembatalan perjanjian tidak terjadi secara otomatis, tetapi harus dimintakan melalui pengadilan, kecuali para pihak telah menyepakati klausul pembatalan secara tegas dalam kontrak.¹⁰

⁹ Anwar, A., & Rahman, M. (2025). *Urgensi Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Menjamin Perlindungan Hukum bagi Penjual dan Pembeli dalam Transaksi Tanah*. IURIS: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial, vol 3, hlm 1.

¹⁰ Sean P Collins et al., “Analisis Yuridis Terhadap Wanprestasi Dalam Pengikatan Perjanjian Jual Beli (Ppjb) Serta Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Yang Dirugikan Dalam Perspektif Hukum Kontrak Dan Ditinjau Berdasarkan Prinsip Kebebasan Berkontrak” 7 (2021) hlm87.

Meskipun Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) telah memiliki dasar hukum yang jelas dan memberikan fleksibilitas dalam proses jual beli tanah serta bangunan, dalam praktiknya masih banyak permasalahan yang muncul. Salah satu penyebab utama adalah kurangnya pemahaman hukum masyarakat mengenai perbedaan antara perjanjian pengikatan jual beli dan akta jual beli yang sah secara hukum. Banyak masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah hanya menggunakan kwitansi atau perjanjian di bawah tangan tanpa dibuat di hadapan notaris atau PPAT. Praktik ini sering dilakukan atas dasar kepercayaan pribadi atau hubungan keluarga, namun secara hukum memiliki risiko tinggi.

Perjanjian di bawah tangan memang diakui keberadaannya dalam sistem hukum Indonesia, selama memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdata. Namun, kekuatan pembuktiannya tidak sekuat akta otentik. Dalam hal terjadi sengketa, pihak yang dirugikan harus dapat membuktikan keabsahan dan isi perjanjian tersebut, yang seringkali menjadi persoalan di pengadilan. Di sisi lain, keterbatasan ekonomi masyarakat juga mendorong penggunaan PPJB sebagai alternatif karena biaya pembuatan AJB dan pajak-pajak yang menyertai cukup tinggi.¹¹

Fenomena wanprestasi dalam pelaksanaan PPJB dapat dilihat secara konkret melalui Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 522/Pdt.G/2021/PN.Mdn. Kasus ini melibatkan sengketa antara Sudirman (Penggugat) dan T.M. Nasir Rachman (Tergugat, melalui ahli warisnya Asmawaty Nasir) mengenai jual beli tanah dan bangunan di Kompleks The Marriot Residence No. 8-M Kota Medan.

¹¹ Sadewo, J. (2024). "*Aspek Hukum PPJB dan AJB dalam Transaksi Perumahan dan Apartemen*." *Buku Manual Hukum Properti*, Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 112-112.

Para pihak telah membuat perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dengan harga kesepakatan sebesar Rp1.688.000.000,- yang akan dibayarkan secara bertahap. Pada awalnya tergugat telah membayar tiga kali angsuran. Namun, tergugat tidak melanjutkan pembayaran angsuran keempat dan seterusnya, meskipun telah diberikan peringatan secara lisan maupun tertulis oleh penggugat. Kegagalan tergugat dalam melaksanakan kewajibannya tersebut merupakan bentuk wanprestasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1243 KUHPdata, yang mengatur bahwa penggantian biaya, kerugian, dan bunga dapat dituntut jika debitur tetap tidak memenuhi kewajibannya setelah dinyatakan lalai.¹²

Penggugat kemudian mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Medan untuk membatalkan perjanjian pengikatan jual beli dan menuntut pengembalian 50% dari jumlah pembayaran yang telah dilakukan oleh tergugat, sesuai dengan klausul perjanjian. Selama proses persidangan, tergugat tidak pernah hadir meskipun telah dipanggil secara sah, sehingga perkara ini diperiksa dan diputus secara verstek (tanpa kehadiran tergugat).¹³

Dalam sistem hukum acara perdata Indonesia, sebagaimana diatur dalam *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) Pasal 125 ayat (1), apabila tergugat tidak hadir pada sidang pertama dan tidak mengirim wakil, hakim dapat memutus perkara secara verstek dengan tetap mempertimbangkan bukti penggugat. Majelis hakim tetap mewajibkan penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya melalui bukti surat dan keterangan saksi. Setelah pemeriksaan, majelis hakim menyatakan bahwa tergugat telah melakukan wanprestasi dan mengabulkan sebagian gugatan

¹² Direktori Putusan Mahkamah Agung, putusan Pengadilan Negeri Medan Tahun 2021 berjudul 522/Pdt.G/2021/PN-Mdn

¹³ Ibid

penggugat. Putusan ini menunjukkan bahwa meskipun tergugat tidak hadir, pengadilan tetap menilai substansi gugatan berdasarkan alat bukti otentik Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan surat peringatan yang diajukan.¹⁴

Kasus ini juga menyoroti penerapan Pasal 1266 KUHPdata, yang menyatakan bahwa pembatalan perjanjian timbal balik tidak dapat dilakukan secara sepihak, melainkan harus melalui putusan pengadilan kecuali diperjanjikan sebaliknya. Dalam kasus ini, pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dilakukan melalui proses gugatan sehingga memiliki kekuatan hukum tetap setelah putusan inkraht. Selain itu, kasus ini juga menunjukkan peran klausul khusus dalam perjanjian, di mana para pihak telah menyepakati pengembalian 50% pembayaran apabila pembeli wanprestasi. Klausul ini menjadi dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara.

Fenomena kasus ini mencerminkan kondisi nyata di lapangan bahwa wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak hanya menimbulkan persoalan ekonomi, tetapi juga berdampak hukum yang signifikan. Sengketa seperti ini membutuhkan pemahaman yang mendalam tentang aspek hukum perjanjian, pembuktian di pengadilan, serta efektivitas klausul perjanjian dalam melindungi kepentingan para pihak.¹⁵ Studi terhadap Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 522/Pdt.G/2021/PN.Mdn menjadi penting karena dapat memberikan gambaran konkret mengenai bagaimana pengadilan menerapkan hukum kontrak perdata dalam menyelesaikan sengketa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), khususnya dalam kasus wanprestasi pembeli. Selain itu, penelitian ini

¹⁴ Herzien Inlandsch Reglement (HIR) Pasal 125 ayat (1).

¹⁵ Direktori Putusan Mahkamah Agung, putusan Pengadilan Negeri Medan Tahun 2021 berjudul 522/Pdt.G/2021/PN-Mdn

dapat memperkaya literatur hukum perdata dengan menganalisis keabsahan perjanjian di bawah tangan, kekuatan pembuktian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), serta efektivitas putusan pengadilan dalam memberikan kepastian hukum.

Secara akademik, penelitian ini berkontribusi pada pengembangan teori hukum kontrak dalam konteks jual beli tanah dan bangunan. Secara praktis, penelitian ini dapat menjadi referensi bagi masyarakat, notaris, PPAT, pengembang, dan praktisi hukum dalam memahami hak dan kewajiban para pihak serta strategi hukum yang dapat digunakan ketika terjadi wanprestasi.¹⁶

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana keabsahan hukum Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) yang dibuat di bawah tangan dalam kaitannya dengan perlindungan hukum bagi para pihak ketika terjadi wanprestasi menurut Putusan Nomor 522/Pdt.G/2021/PN- MDN?
2. Sejauh mana kedudukan sertifikat hak milik sebagai jaminan dalam PPJB di bawah tangan dapat memberikan perlindungan hukum bagi pembeli dalam kasus wanprestasi berdasarkan studi Putusan Nomor 522/Pdt.G/2021/PN- MDN?
3. Bagaimana efektivitas putusan pengadilan dalam memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan akibat wanprestasi dalam Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) tanah dan bangunan berdasarkan studi Putusan Nomor 522/Pdt.G/2021/PN-MDN?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Menganalisis keabsahan hukum Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) yang dibuat di bawah tangan dalam kaitannya dengan perlindungan hukum bagi para pihak ketika terjadi wanprestasi menurut Putusan Nomor 522/Pdt.G/2021/PN- MDN.
2. Mengkaji kedudukan sertifikat hak milik sebagai jaminan dalam Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) di bawah tangan serta relevansinya dalam memberikan perlindungan hukum bagi pembeli pada kasus wanprestasi berdasarkan studi Putusan Nomor 522/Pdt.G/2021/PN-MDN.
3. Mengevaluasi efektivitas putusan pengadilan dalam memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan akibat wanprestasi dalam Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) tanah dan bangunan berdasarkan studi Putusan Nomor 522/Pdt.G/2021/PN-MDN.

1.4 Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini memberikan kontribusi signifikan terhadap pengembangan keilmuan di bidang hukum perdata, khususnya dalam konstruksi teoretis terkait implementasi prinsip wanprestasi serta perlindungan hukum dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tanah dan bangunan, dengan menelaah aspek keabsahan perjanjian di bawah tangan dan relevansi sertifikat hak milik sebagai jaminan, sehingga dapat menjadi acuan referensial konseptual dalam studi-studi ilmiah tentang mekanisme penegakan hak-hak para pihak dan resolusi sengketa dalam praktik jual beli tanah dan bangunan di Indonesia berdasarkan studi terhadap Putusan Nomor 522/Pdt.G/2021/PN-MDN.

2. Manfaat Praktis

Studi ini diharapkan mampu memberikan justifikasi praktis bagi para pemangku kepentingan, seperti masyarakat, notaris, praktisi hukum, dan aparat penegak hukum dalam memahami parameter yuridis wanprestasi serta strategi litigasi yang efektif terkait Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) tanah dan bangunan, sekaligus mengidentifikasi kendala nyata dalam pembuktian sengketa dan mengevaluasi efektivitas perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan, yang pada akhirnya dapat dijadikan rujukan dalam optimalisasi pelaksanaan perjanjian serta penyelesaian sengketa perdata di pengadilan, sebagaimana diuraikan melalui analisis terhadap Putusan Nomor 522/Pdt.G/2021/PN-MDN.

1.5 Keaslian Penelitian

Berdasarkan hasil penelusuran penulis baik dalam lingkungan Fakultas Hukum Universitas Medan Area maupun di luar lingkungan Universitas Medan Area judul yang penulis ajukan yaitu:

Penulis menemukan kesamaan, namun terdapat perbedaan yang sangat signifikan dengan beberapa judul yang serupa sebelumnya baik dari isi maupun dari nomor putusan yang menjadi objek kajian penulis, jadi penulis berkeyakinan bahwa judul penulis merupakan judul yang belum pernah ada sebelumnya, berikut beberapa judul yang terdapat kesamaan kalimat dengan judul penulis: Wanprestasi Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Tanah Dan Bangunan (Studi Putusan 522/Pdt.G/2021/Pn-Mdn).

1. Penelitian skripsi yang dilakukan oleh Wenni Deninta Perangin-angin, NPM: 168400209 . Mahasiswi Universitas Medan Area Fakultas Hukum dengan judul skripsi “ Tinjauan Yuridis Tentang Pembuktian Wanprestasi dalam Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah di Pengadilan (Studi Kasus

Nomor: 421/Pdt/2018/PT.Mdn)”, Universitas Medan Area, penelitian ini dilakukan pada tahun 2021. Permasalahan yang dibahas yaitu:

- a. Bagaimana bentuk wanprestasi dalam perkara jual beli tanah pada putusan Nomor 421/PDT/2018/PT.Mdn ?
- b. Bagaimana bentuk penyelesaian sengketa jual beli tanah pada putusan Nomor 421/PDT/2018/PT.Mdn?
- c. Bagaimana pembuktian telah terjadi Wanprestasi dalam jual beli tanah yang terdapat pada putusan Nomor 421/PDT/2018/PT.Mdn?
- d. Bagaimana akibat hukumnya bagi para pihak dalam sengketa jual beli tanah?

2. Penelitian skripsi yang dilakukan Daniel Barantanta Sebayang NPM: 208400081. Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan judul Skripsi “ Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah “, Universitas Medan Area, penelitian ini dilakukan pada tahun 2024. Permasalahan yang dibahas yaitu:

- a. Bagaimana akibat hukum atas wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah berdasarkan putusan nomor 779/Pdt.G/2022/PN.Mdn?
- b. Bagaimana pertimbangan hakim terhadap wanprestasi atas jual beli tanah dalam putusan nomor 779/Pdt.G/2022/PN.Mdn.

3. Penelitian skripsi yang dilakukan Pratiwi Handayani Daswar NPM: 4517060153 Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Bosowa dengan judul Skripsi “ Analisis Yuridis Terhadap Wanprestasi Dalam Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kota Makassar” Universitas Bosowa, penelitian ini dilakukan pada tahun 2021. Permasalahan yang dibahas yaitu:

- a. Bagaimanakah kedudukan hukum Akta Pengikatan Jual Beli dalam jual beli tanah dan bangunan?
- b. Bagaimanakah analisis hukum terhadap perbuatan debitur atau tergugat yang dinyatakan wanprestasi melalui Putusan Nomor 349/PDT.G/2017/PN.Mks?

Penelitian ini memiliki kemiripan tema dengan beberapa karya sebelumnya yang membahas wanprestasi dalam jual beli tanah dan bangunan, secara substansial memiliki perbedaan yang sangat signifikan, terutama dari segi objek kajian dan nomor putusan yang dianalisis, yaitu putusan Nomor 522/Pdt.G/2021/PN-Mdn yang belum pernah dikaji secara khusus sebelumnya.

Fokus penelitian pada wanprestasi terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dan bangunan memberikan perspektif baru yang memperkaya literatur hukum perdata di Indonesia. Kajian ini juga dilengkapi dengan tinjauan yuridis berdasarkan pasal-pasal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya Pasal 1238 tentang wanprestasi dan Pasal 1320 mengenai syarat sahnya perjanjian, serta didukung dengan putusan Mahkamah Agung yang relevan mengenai wanprestasi dalam PPJB.

Dengan demikian, penelitian ini bukan hanya mengisi kekosongan kajian ilmiah tetapi juga memberikan kontribusi praktis dalam menavigasi pembuktian dan akibat hukum wanprestasi dalam PPJB tanah dan bangunan di Indonesia.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi

2.1.1 Wanprestasi

Istilah wanprestasi berasal dari kata Belanda "*wanprestatie*," yang berarti ketidakmampuan untuk memenuhi suatu prestasi atau kewajiban yang seharusnya dilakukan oleh salah satu pihak dalam suatu perikatan, baik yang timbul dari perjanjian maupun yang muncul akibat undang-undang. Wanprestasi, atau yang sering disebut ingkar janji, terjadi ketika salah satu pihak yang terlibat dalam perikatan gagal untuk memenuhi kewajibannya sebagaimana diatur dalam kontrak yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Akibat dari kegagalan ini dapat menimbulkan kerugian bagi salah satu atau kedua pihak.¹⁷

Dalam terminologi hukum, wanprestasi merujuk pada kelalaian, kealpaan, atau cidera janji, yang berarti tidak memenuhi kewajiban yang tercantum dalam perjanjian. Sekilas tentang wanprestasi, ini adalah kondisi di mana karena kelalaian atau kesalahan, debitur tidak dapat memenuhi prestasi yang telah ditetapkan dalam perjanjian tanpa alasan keadaan darurat. Menurut Marhainis, wanprestasi merupakan ketidakmampuan atau kelalaian dalam melaksanakan kewajiban sesuai dengan apa yang telah disepakati dalam perjanjian antara kreditur dan debitur.

¹⁷ Muhammad Fahmi Hibatullah, "*Akibat Hukum Wanprestasi Perspektif Komplikasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*," *El-Uqud: Jurnal Kajian Hukum Ekonomi Syariah*, Vol. 2, No. 1 (2024).

Setiap perjanjian atau kontrak pasti melibatkan dua subjek, yaitu kreditur, yang adalah pihak yang memiliki piutang, dan debitur, yang adalah pihak yang berhutang. Setiap perjanjian atau kontrak pasti melibatkan dua subjek, yaitu kreditur, yang adalah pihak yang memiliki piutang, dan debitur, yang adalah pihak yang berhutang. Kreditur adalah individu yang berhak menagih piutang berdasarkan perjanjian atau undang-undang di pengadilan. Sementara debitur adalah individu yang memiliki kewajiban utang kepada kreditur, dan pelunasannya dapat juga ditagih di pengadilan.¹⁸

Debitur tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah disepakati dalam kontrak atau perjanjian, maka debitur tersebut dapat dikategorikan telah melakukan wanprestasi. Istilah wanprestasi yang banyak digunakan dalam konteks hukum perdata di Indonesia, seringkali disebut ingkar janji atau cidera janji, berasal dari bahasa Belanda, di mana "wan" berarti tidak dan "prestasi" merujuk pada kewajiban. Dengan demikian, wanprestasi dapat diartikan sebagai kinerja yang buruk atau ketidakmampuan untuk memenuhi kewajiban sesuai kesepakatan. Selain itu, ini juga bisa diartikan sebagai ketiadaan prestasi.¹⁹

2.1.2 Wanprestasi Berdasarkan Kitab Undang-Undang Perdata (KUHPer)

Wanprestasi diartikan sebagai ketidakmampuan atau kelalaian dalam melaksanakan kewajiban sesuai dengan apa yang telah disepakati dalam perjanjian antara kreditur dengan debitur. Kreditur adalah individu yang memiliki piutang atau yang memberikan pinjaman uang kepada debitur, yang dapat ditagih di pengadilan berdasarkan undang-undang.

¹⁸ J. Satrio, *Wanprestasi Menurut KUHPerdata, Doktrin dan Yurisprudensi*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2024 hlm 12-25.

¹⁹ Ibid

Sementara debitur adalah individu yang memiliki utang kepada kreditur, dan pelunasannya juga bisa dituntut di pengadilan.

Kelalaian ini juga dikenal sebagai menciderai janji yang terjadi apabila debitur tidak melaksanakan prestasi yang telah ditentukan di dalam perjanjian. Prestasi berarti hal yang wajib dilakukan oleh debitur sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian. Jika debitur tidak memenuhi prestasi yang disepakati dalam perjanjian, maka debitur tersebut telah melakukan ingkar janji. Istilah wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang mengacu pada kinerja yang buruk. Prof Subekti, S. H. mengemukakan bahwa ada empat jenis teori wanprestasi yang terkait dengan debitur.¹⁹

1. Debitur tidak melakukan prestasi apapun sesuai ketentuan perjanjian kredit, contohnya debitur tidak membayar angsuran pinjamannya setiap minggunya yang wajib di bayar setiap minggunya”
2. Debitur melaksanakan prestasi sesuai apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana dijanjikan, contohnya debitur membayar angsuran setiap minggunya tetapi jumlahnya kurang dengan yang ditentukan di dalam perjanjian. Misalkan debitur seharusnya membayar angsurannya sebesar dua puluh ribu rupiah tapi debitur hanya membayar limabelas ribu rupiah.

¹⁹ R. Subekti, “*Hukum Perjanjian*” edisi terbaru 2024 hlm 40-50.

3. Debitur melaksanakan prestasi sesuai apa yang di janjikan tetapi terlambat. Contohnya debitur harus melunasi angsurannya di hari rabu tetapi debitur membayarnya pada hari Jum'at. Debitur melakukan sesuatu yang berdasarkan perjanjian tidak boleh di lakukan, contohnya uang yang di berikan pada debitur digunakan untuk pengembangan usaha debitur tetapi oleh debitur.²⁰

Penyebab terjadinya ingkar janji atau wanprestasi yaitu:

- a. Adanya kelalaian debitur (Nasabah). Jika kedua belah pihak sudah melakukan perjanjian berarti sejak saat itu dianggap keduanya bersedia melaksanakan kewajiban dan memperoleh hak dari perjanjian yang dibuat dengan sesama.
- b. Karena adanya keadaan memaksa (*overmacht*), keadaan memaksa adalah keadaan debitur yang tidak melaksanakan apa yang dijanjikan, yang disebabkan oleh hal yang sama sekali tidak dapat terduga, dan dimana ia tidak dapat berbuat apa-apa terhadap keadaan atau peristiwa yang timbul diluarm dugaan. Dengan kata lain debitur tidak melaksanakan perjanjian atau keterlambatan dalam pelaksanaan itu bukan disebabkan karena kelalaiannya akan tetapi ia tidak dapat disalahkan atau kealpaannya.²¹

Dalam situasi terjadinya pelanggaran kontrak, pihak yang dirugikan memiliki beberapa opsi untuk dipilih, yaitu:

- a. Pihak yang mengalami kerugian dapat meminta agar perjanjian dilaksanakan,

²⁰ Ibid

²¹ Laela Kuwayyis Wijaya et al., "Implikasi Putusan Mahkamah Agung No 555 K/PDT/2025 Tentang Wanprestasi Terhadap Praktik Bisnis Di Indonesia," *Jurnal Sosial Teknologi* vol 5, no. 4 (2025).

- b. Pihak yang dirugikan dapat meminta kompensasi atas kerugian,
- c. Pihak yang dirugikan dapat meminta pelaksanaan perjanjian bersamaan dengan ganti rugi,
- d. Pihak yang dirugikan dapat meminta pembatalan perjanjian,
- e. Pihak yang dirugikan dapat meminta pembatalan perjanjian disertai dengan kompensasi.²²

Ketika dalam suatu perjanjian terjadi pelanggaran kontrak, akan timbul konsekuensi sebagai berikut:

- a. Kewajiban masih tetap ada. Kreditur berhak untuk menuntut debitur agar memenuhi kewajibannya, terutama jika ada keterlambatan dalam pelaksanaannya. Selain itu, kreditur juga dapat menuntut kompensasi akibat keterlambatan tersebut. Ini dikarenakan kreditur akan mendapatkan keuntungan jika debitur memenuhi kewajibannya tepat waktu.
- b. Debitur wajib memberikan kompensasi kepada kreditur (Pasal 1243 KUHPerdata). Risiko beralih kepada debitur jika kerugian terjadi setelah debitur melakukan pelanggaran, kecuali ada unsur kesengajaan atau kelalaian besar dari pihak kreditur.

Oleh sebab itu, debitur tidak dapat beralasan atas keadaan yang memaksa. Jika pemberitahuan berasal dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat menghindar dari kewajibannya untuk memberikan kontra prestasi dengan merujuk pada Pasal 1266 KUHPerdata.²³

²² Ibid.

²³ Rut Mey Sintah, "Analisis Yuridis Wanprestasi Perjanjian Kredit dengan Jaminan Fidusia," *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh* no. 3 (2025): hlm

15-20.

2.1.3 Saat Terjadinya Wanprestasi

Wanprestasi muncul karena adanya kesalahan, kelalaian, dan tindakan sengaja. Debitur memiliki tanggung jawab untuk menyerahkan suatu barang dan tidak dibebani kewajiban untuk menjaga barang tersebut sebagaimana diatur oleh hukum, namun bertanggung jawab atas penurunan nilai barang yang terjadi akibat kesalahan. Definisi “kesalahan” mengharuskan terpenuhinya beberapa syarat, yaitu sebagai berikut:

1. Tindakan yang dilakukan harus dapat dihindari;
2. Tindakan tersebut dapat dipersalahkan kepada pelakunya, yang berarti bahwa mereka dapat memperkirakan akibat dari tindakan tersebut.²⁴

Sebuah akibat bisa bersifat dapat diprediksi atau tidak, untuk menilai atau memahami perkiraan akibat tersebut harus dilihat dari aspek “objektif dan subjektif”. Unsur objektif berarti jika dalam kondisi normal, akibat tersebut sudah dapat diperkirakan, sedangkan unsur subjektif berkaitan dengan asumsi yang dibuat berdasarkan penilaian seorang pakar.

Konsep kesalahan memiliki dua makna, yakni kesalahan dalam pengertian luas yang mencakup aspek sengaja serta kelalaian dalam pengertian sempit yang hanya berfokus pada kelalaian. Tindakan sengaja adalah suatu perbuatan yang dilakukan dengan kesadaran dan tujuan tertentu. Dengan kata lain, dalam hal kesengajaan tidak diperlukan niat untuk menyebabkan kerugian kepada orang lain; cukup dengan mengetahui, pelaku tetap melakukan tindakan tersebut.

²⁴ Erizka Permatasari, “Unsur Kesalahan dalam Wanprestasi,” *Lex Privatum*, Universitas Sam Ratulangi, Vol. XII No. 3, 2023, hlm. 8-10.

Di sisi lain, kelalaian merupakan suatu tindakan di mana pelaku menyadari kemungkinan terjadinya akibat yang merugikan orang lain. Menentukan unsur kelalaian atau kekhilafan bukanlah hal yang gampang dan memerlukan pembuktian, karena sering kali tidak ada kepastian kapan suatu pihak wajib memenuhi prestasi yang telah disepakati. Sebagai contoh dalam transaksi jual beli, tidak ada ketentuan mengenai kapan barang harus diserahkan kepada pembeli, atau kapan pembeli harus melakukan pembayaran untuk barang tersebut.

Cara paling sederhana untuk menegakkan bahwa seseorang telah melakukan wanprestasi adalah dalam kontrak yang bertujuan untuk tidak melakukan suatu tindakan. Jika individu tersebut melakukannya, maka ia telah melanggar kesepakatan dan dapat dikategorikan sebagai pelanggaran prestasi.²⁵

2.2 Tinjauan Umum Perjanjian

Perjanjian merupakan hal terpenting yang akan melahirkan suatu perikatan, seperti yang terkandung dalam Pasal 1233 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata), “Tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena perjanjian baik karena undang-undang.” Ketentuan Pasal 1313 buku III KUHPerdata tentang perikatan-perikatan yang lahir dari kontrak atau perjanjian menyatakan, “suatu perjanjian suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.²⁶

²⁵ Denia Pratiwi, "Analisis Hukum Terhadap Unsur Kesalahan dalam Wanprestasi," Vol 8, no. 2 (2025) hlm 12-18.

²⁶ Desi Apriani dan Arifin Bur, “Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia,” Jurnal Bina Mulia Hukum, Vol. 5, No. 2, 2020, hlm. 221-239.”

Perjanjian adalah suatu momen ketika seseorang berjanji kepada orang lain atau ketika dua individu saling berkomitmen untuk melakukan suatu tindakan tertentu. Para pihak yang terlibat dalam perjanjian memiliki kebebasan untuk menentukan isi perjanjian sesuai dengan apa yang mereka butuhkan dan inginkan. Ini berarti bahwa peraturan yang mengatur hukum perjanjian tidak ikut campur dalam aspek atau ketentuan yang akan disetujui oleh para pihak. Sejauh mana dan durasi suatu perjanjian sepenuhnya bergantung pada keinginan kedua belah pihak. Di samping itu, sebuah perjanjian wajib memenuhi ketentuan-ketentuan sah yang tercantum di dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa agar suatu perjanjian dianggap sah, harus penuhi 4 (empat) syarat, yaitu:²⁷

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya (*de toestemming van degenendie zich verbiden*);
- b. Kecakapan untuk membuat perjanjian (*de bekwaanheid om eneverbintenis aan te gaan*);
- c. Suatu hal tertentu (*een bepaald onderwerp*);
- d. Suatu sebab yang halal atau diperbolehkan (*eene geoorloofde oorzaak*).

Syarat sah nya perjanjian yang pertama adalah kesepakatan atau keserasian niat antara para pihak dalam kontrak. Seseorang dianggap telah memberikan persetujuan atau kesepakatan jika ia benar-benar menginginkan apa yang telah disepakati. J. Satrio mengidentifikasi ada beberapa cara untuk menyatakan niat tersebut, yaitu:

1. Melalui akta resmi/outentik.
2. Dengan akta di bawah tangan.²⁸

²⁷ R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia* (Jakarta: Pradnya Paramita, 2024), hlm. 20-35.

²⁸ *Ibid*

Suatu perjanjian dapat mengandung cacat hukum atau kata sepakat dianggap tidak ada jika terjadi , Paksaan (*dwang*). Setiap tindakan yang tidak adil atau ancaman yang menghalangi kebebasan kehendak para termasuk dalam tindakan pemaksaan. Syarat sah nya perjanjian yang kedua menurut Pasal 1320 KUHPdata adalah kecakapan untuk membuat perikatan (*om eene verbintenis aan te gaan*). Pasal 1329 KUHPdata menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap. Kemudian Pasal 1330 menyatakan bahwa ada beberapa orang tidak cakap untuk membuat perjanjian, yakni:

1. Orang yang belum dewasa
2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan.²⁹

Syarat sah nya perjanjian yang ketiga adalah adanya suatu hal tertentu (*een bepaald onderwerp*). Pasal 1333 KUHPdata menentukan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda (*zaak*) yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Suatu perjanjian haruslah mengenai suatu hal tertentu (*certainty of terms*), berarti bahwa apa yang diperjanjikan, yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. *Zaak* dalam bahasa belanda tidak hanya berarti barang dalam arti sempit, tetapi juga berarti yang lebih luas lagi, yakni pokok persoalan. Oleh karena itu, objek perjanjian tidak hanya berupa benda, tetapi juga bisa berupa jasa.³⁰

²⁹ R. Hutapea, Hukum Perjanjian di Indonesia (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2023), hlm.50-52.

³⁰ J. Satrio, Hukum Perikatan (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 40-43.

Syarat sahnya perjanjian yang keempat adalah adanya kausa hukum yang halal. Kata kausa yang diterjemahkan dari kata *oorzaak* (Belanda) atau *causa* (Latin) bukan berarti sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian, tetapi mengacu kepada isi dan tujuan perjanjian itu sendiri. Menurut Pasal 1335 jo 1337 KUHPdata bahwa suatu kausa dinyatakan terlarang jika bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.³¹ Jika salah satu dari empat syarat tersebut tidak dipenuhi, hal itu dapat menyebabkan perjanjian menjadi cacat. Di antara berbagai jenis perjanjian yang muncul di masyarakat, salah satu yang paling umum di sehari-hari adalah perjanjian kredit dan perjanjian jual beli.

Salah satu jenis perjanjian yang sering dilakukan oleh masyarakat adalah jual beli. Definisi jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUHPdata yang berbunyi “jual beli merupakan suatu perjanjian, di mana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah disepakati.”³²

Apabila syarat-syarat yang diperlukan untuk validitas suatu perjanjian telah dipenuhi sesuai dengan ketentuan, termasuk yang diatur dalam Pasal 1320 KUHP, maka perjanjian itu menjadi sah. Dalam ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1458 KUHP juga dijelaskan bahwa transaksi jual beli dianggap telah terjadi ketika penjual dan pembeli telah mencapai kesepakatan mengenai objek dan harga, kendati objek tersebut belum diserahkan dan pembayaran harga belum dilakukan. Kesepakatan yang dimaksud adalah kehendak penjual sejalan dengan keinginan

³¹ Ibid

³² Prof. Abdulkadir Muhammad, *Buku Hukum Perdata Indonesia* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2025), hlm. 150-151.

pembeli. Tercapainya kesepakatan tersebut biasanya diungkapkan dengan kata setuju atau ungkapan lain yang memiliki makna serupa terkait objek dan harga.³³

Suatu kesepakatan tidak selalu berjalan sesuai harapan semua pihak yang terlibat. Dalam praktiknya, terkadang terdapat salah satu pihak dalam transaksi jual beli yang gagal memenuhi komitmen yang telah disepakati, yang dalam pandangan hukum dianggap sebagai pelanggaran perjanjian dan dapat menimbulkan kerugian bagi pihak lainnya, yang dikenal sebagai wanprestasi. Pelanggaran perjanjian atau ketidakpenuhan janji ini bisa terjadi baik secara sengaja maupun tidak. Pihak yang secara tidak sengaja melakukan wanprestasi mungkin disebabkan oleh ketidakmampuan untuk memenuhi kewajiban tersebut atau terpaksa untuk tidak melaksanakannya.³⁴

Salah satu bentuk atau jenis perjanjian yang tidak diatur dalam KUHPer tetapi harus memenuhi pada ketentuan Pasal 1320, Pasal 1457, serta Pasal 1338 KUHPer 14 yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).³⁵

2.3 Tinjauan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) muncul akibat berbagai kendala atau persyaratan yang ditetapkan oleh hukum terkait transaksi jual beli hak atas tanah, yang pada akhirnya memperlambat proses penyelesaian transaksi tersebut. Diantara persyaratan ini, terdapat yang berasal dari hukum yang berlaku, dan ada juga yang muncul berdasarkan kesepakatan antar pihak yang terlibat dalam jual beli hak atas tanah.

³³ Jimly Asshiddiqie, *Hukum Perdata: Hukum Kontrak dan Perikatan* (Jakarta: Kencana, 2024), hlm. 55-56.

³⁴ R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia* (Jakarta: Pradnya Paramita, 2024), hlm. 140-141.

³⁵ Yunimar, SH., MH., *Hukum Perdata* (Padang: Andalas University Press, 2025), hlm. 70.

Contoh dari persyaratan hukum adalah bahwa jual beli harus dilunasi terlebih dahulu sebelum Akta Jual Beli (AJB) dapat ditandatangani. Biasanya, persyaratan yang sering muncul adalah kesepakatan antara pihak-pihak yang akan bertransaksi, seperti dalam kasus di mana pembeli menginginkan adanya sertifikat untuk hak atas tanah yang hendak dibeli, namun tanah yang akan dijual belum memiliki sertifikat. Di sisi lain, pembeli mungkin belum mampu membayar seluruh harga hak atas tanah secara penuh, sehingga hanya membayar separuh dari harga yang telah disetujui.³⁶

Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) mengikat para pihak untuk menunjukkan itikad baik dalam melaksanakan transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan. Ketika proses ini berlangsung, keseriusan dari para pihak akan ditandai dengan pemenuhan syarat pembayaran tunai dan transparan berupa pelunasan secara menyeluruh terhadap transaksi pembelian hak atas tanah.

Selanjutnya, dilaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), agar dapat dilanjutkan dengan pendaftaran atas peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan setempat. Kemudian, kepemilikan baru dari hak atas tanah akan dicatat dalam buku tanah yang disimpan di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam hal ini, kewenangan untuk membuat akta PPJB ada pada tangan Notaris.³⁷

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah antara pihak-pihak dapat dilaksanakan melalui akta di bawah tangan atau melalui akta yang disusun di

³⁶ Jihaan Nabila Zula, "Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)," *Unes Journal of Swara Justisia*, Vol. 8 No. 2 (2024), hlm. 338-348.

³⁷ J. Hutagalung dan R. Hutapea, *Hukum Perdata dan Perjanjian di Indonesia* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2024), hlm. 180-200.

hadapan notaris. Untuk tanah yang sudah ber Sertifikat Hak Milik (SHM) maupun tanah yang belum memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM), pengikatan jual beli dapat dilakukan di depan notaris. Pengikatan jual beli tanah dengan status Sertifikat Hak Milik (SHM) merupakan tindakan hukum awal yang mendahului tindakan hukum jual beli tanah itu sendiri.

Oleh karena itu, pengikatan jual beli berbeda dengan tindakan hukum jual beli tanah. Notaris mempunyai kewenangan untuk menyusun akta pengikatan jual beli tanah yang berstatus Sertifikat Hak Milik (SHM), tetapi notaris atau pejabat pembuat akta tanah tidak berwenang untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) atas tanah yang sudah memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM), karena kewenangan untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) atas tanah ber Sertifikat Hak Milik (SHM) hanya diberikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.³⁸

Perjanjian jual beli tanah yang menggunakan Sertifikat Hak Milik (SHM) adalah langkah hukum awal yang mendahului transaksi jual beli tanah. Oleh karena itu, perjanjian jual beli tidak sama dengan tindakan hukum jual beli tanah. Notaris diizinkan untuk menyusun akta perjanjian jual beli tanah yang berstatus Sertifikat Hak Milik (SHM), tetapi tidak diperbolehkan untuk membuat akta autentik untuk jual beli tanah yang bersertifikat hak milik, karena hak untuk menyusun Akta Jual Beli (AJB) yang memiliki sertifikat Hak Milik dimiliki oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Perjanjian untuk membeli hak atas tanah dan bangunan merupakan sesuatu yang berbeda dari perjanjian jual beli secara umum yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hal ini karena ada pengaturan khusus dalam

pelaksanaannya. Objek dalam jual beli tanah adalah sertifikat tanah. Untuk tanah yang belum bersertifikat, biasanya pemilik harus terlebih dahulu mengurus sertifikat sebelum melakukan penjualan, meskipun banyak yang dilakukan secara tunai dan kemudian disertifikatkan oleh pembeli.³⁹

Kenyataan yang sering terjadi ditengah masyarakat tidak semua pembeli dapat melakukan transaksi secara tunai. Oleh sebab itu, diperlukan suatu perjanjian yang dituliskan dengan jelas oleh kedua pihak untuk mengikat transaksi jual beli yang terjadi. Untuk memberikan jaminan terhadap Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dan memberikan kekuatan hukum dalam persidangan sebagai alat bukti yang bersifat sah.

Berdasarkan bentuknya, akta dibedakan menjadi akta yang sah secara hukum dan akta yang dibuat secara pribadi. Dalam konteks teoritis, akta yang sah itu adalah dokumen yang secara resmi dan disengaja disusun untuk digunakan sebagai bukti ketika terjadi perselisihan di masa depan. Mengacu pada hukum positif, definisi akta yang sah dapat ditemukan dalam Pasal 1868 KUHPdata, di mana akta tersebut ditentukan oleh ketentuan hukum dan disusun oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang untuk membuatnya.⁴⁰

Notaris adalah pejabat publik yang memiliki wewenang dalam pembuatan akta yang sah serta kewenangan lain yang diatur oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Peran Notaris sangat krusial dalam penyusunan dokumen yang bersifat otentik, yang kemungkinan akan digunakan oleh para pihak dalam proses hukum di pengadilan di masa mendatang. Akta yang

³⁹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Perdata Indonesia: Suatu Pengantar* (Yogyakarta: Liberty, 2025), hlm. 95.

⁴⁰ Candella A. A. Taliwongso dkk., “Kedudukan Akta Otentik Sebagai Alat Bukti Dalam Persidangan Perdata,” *Jurnal Administratum*, Vol. 10 No. 2 (2023), hlm. 45.

sah memiliki kekuatan pembuktian yang sangat kuat (*volledig bewijs*), sehingga dalam persidangan, bukti ini dianggap valid tanpa memerlukan pengakuan lebih lanjut dari pihak-pihak yang terlibat.⁴¹

Praktik jual beli tanah dalam masyarakat menunjukkan penerapan sistem hukum, di mana transaksi tunai menunjukkan bahwa pembeli memberikan sejumlah uang secara langsung untuk tanah yang telah disepakati, dan pada saat itu juga kepemilikan tanah berpindah kepada pembeli. Proses jual beli menjadi lebih mudah dengan tanah yang bersertifikat, karena semua yang perlu dilakukan adalah mengubah nama pemilik dari yang lama menjadi yang baru. Sementara itu, tanah tanpa sertifikat biasanya harus diurus untuk mendapatkan sertifikat sebelum dijual, meskipun sering kali ada penjualan yang dilakukan secara tunai, di mana pembeli kemudian mengurus sertifikat.

Sementara itu, tanah tanpa sertifikat biasanya harus diurus untuk mendapatkan sertifikat sebelum dijual, meskipun sering kali ada penjualan yang dilakukan secara tunai, di mana pembeli kemudian mengurus sertifikat.

Di lapangan, tidak semua pembeli mampu melakukan pembayaran secara tunai. Oleh karena itu, diperlukan sebuah perjanjian tertulis yang jelas, yang ditandatangani oleh kedua pihak untuk mengikat proses jual beli yang dilaksanakan. Perjanjian yang dibuat antara pembeli dan penjual dikenal dengan nama Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB).⁴²

Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) merupakan contoh dari kebebasan untuk membuat kontrak yang ada dalam masyarakat. Untuk memahami apa yang

⁴¹ Marlina Sari, "Peran Notaris dalam Pembuatan Akta Otentik dan Perlindungan Hukum bagi Para Pihak," *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Vol. 52 No. 1 (2024), hlm. 83.

⁴² YS Wahyuni, "Kekuatan Hukum Pembuktian Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)," *Jurnal Notariat dan Kenotariatan*, Vol. 3 No. 4 (2023), hlm. 112-113.

dimaksud dengan perjanjian pengikatan jual beli, kita harus memisahkan terlebih dahulu istilah perjanjian dan pengikatan jual beli.

Untuk menjamin kepastian terhadap Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) serta memberikan kekuatan hukum dalam pengadilan sebagai alat bukti yang memiliki sifat otentik. Berdasarkan bentuknya, akta dibedakan menjadi akta otentik dan akta di bawah tangan.⁴³

Definisi akta otentik secara teoritis adalah dokumen atau akta yang secara resmi dan dengan sengaja dibuat untuk menjadi bukti jika suatu saat terjadi pertikaian. Dalam perspektif hukum positif, sesuai Pasal 1868 KUHPdata, akta otentik diuraikan sebagai akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang dan dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berhak untuk menyusun akta tersebut.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021, definisi dari Sistem Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yang selanjutnya disebut Sistem Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB), merupakan serangkaian proses kesepakatan antara individu dan pelaku pembangunan dalam aktivitas pemasaran yang ditulis dalam bentuk perjanjian pendahuluan jual beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebelum akta jual beli resmi ditandatangani.⁴⁴

Sementara itu, Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yang selanjutnya disebut Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB), merupakan kesepakatan antara pelaku pembangunan dan individu untuk melakukan transaksi jual beli rumah atau unit rumah susun, yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum tahap pembangunan untuk rumah susun atau saat proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang disusun dihadapan notaris.

⁴³ Ibid

⁴⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Sistem Penyelenggaraan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Secara umum, Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) mengikuti ketentuan dasar mengenai perjanjian yang terdapat dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengenai perikatan. Pasal 1313 KUHPerdata menjelaskan bahwa perjanjian adalah "suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih lainnya".⁴⁵

2.4 Studi Putusan 522/Pdt.G/2021/PN-MDN dalam Perspektif Wanprestasi

Pengikatan Perjanjian Jual Beli

Studi terhadap putusan pengadilan menjadi sangat penting dalam memahami penerapan teori wanprestasi dalam praktik peradilan. Dalam hal ini, Putusan Nomor 522/Pdt.G/2021/PN-MDN merupakan salah satu contoh konkret sengketa yang timbul akibat wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan. Dalam putusan tersebut, penggugat mengajukan gugatan karena tergugat dianggap telah melakukan wanprestasi atas Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) yang telah dibuat. Penggugat telah melaksanakan kewajiban membayar lunas harga objek jual beli, sementara tergugat tidak melaksanakan kewajibannya yaitu menyerahkan objek tanah dan bangunan serta tidak melakukan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dan balik nama hak atas tanah kepada penggugat. Lebih lanjut, tergugat diduga melakukan pembatalan sepihak atas Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) tanpa dasar hukum yang sah.⁴⁶

Dalam amar putusannya, Majelis Hakim menilai bahwa tergugat telah melakukan wanprestasi sebagaimana didalilkan oleh penggugat. Majelis mempertimbangkan bukti-bukti berupa Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB), bukti

⁴⁵ Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021

⁴⁶ Direktori Putusan et al., "Nomor : 522/Pdt.G/2021/PN.Mdn," 2021.

pembayaran, dan surat-menyurat antara kedua pihak. Hakim juga mempertimbangkan adanya kerugian yang dialami oleh penggugat akibat tidak diserahkannya objek jual beli, serta kerugian imaterial akibat ketidakpastian hukum dan tekanan psikologis yang ditimbulkan.

Putusan ini memberikan pelajaran penting bahwa Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) yang sah dan telah dilaksanakan oleh salah satu pihak (dalam hal ini pembeli) memberikan dasar hukum yang kuat untuk menuntut pelaksanaan prestasi atau ganti rugi apabila pihak lain melakukan wanprestasi. Hal ini juga menunjukkan pentingnya pembuatan Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) di hadapan notaris agar memiliki kekuatan hukum sebagai akta otentik dan memudahkan proses pembuktian di pengadilan.

Kasus ini juga mencerminkan realitas di lapangan bahwa banyak terjadi pelanggaran atau ingkar janji oleh pihak penjual, baik disengaja maupun karena ketidakmampuan menyelesaikan pembangunan atau masalah administratif lainnya. Oleh karena itu, perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik sangat penting, terutama dalam situasi di mana pembeli telah memenuhi kewajibannya tetapi belum mendapatkan haknya atas objek jual beli.⁴⁷

Dengan demikian, studi atas Putusan 522/Pdt.G/2021/PN-MDN menjadi rujukan yang penting dalam melihat bagaimana teori wanprestasi dalam PPJB diterapkan dalam praktik, serta menjadi bahan evaluasi bagi pembentukan dan pelaksanaan perjanjian serupa di masa mendatang.⁴⁸

Dalam hal debitur melakukan wanprestasi maka kreditur dapat menuntut salah satu dari lima kemungkinan sebagai berikut:

⁴⁷ Ibid

⁴⁸ Ibid

1. Menuntut pembatalan/pemutusan perjanjian.
2. Dapat menuntut pemenuhan perjanjian.
3. Menuntut penggantian kerugian.
4. Menuntut pembatalan dan penggantian kerugian.
5. Menuntut pemenuhan dan pengganti kerugian.

Walaupun salah satu pihak telah melakukan wanprestasi, namun kepentingannyapun harus tetap ikut dilindungi untuk menjaga keseimbangan. Perlindungan hukum kepada pihak yang telah melakukan wanprestasi tersebut adalah mekanisme tertentu untuk memutuskan perjanjian.

1. Agar pemutusan perjanjian tidak dilaksanakan secara sembarangan sungguhpun pihak lainnya telah melakukan wanprestasi, maka hukum menentukan mekanisme tertentu dalam hal pemutusan perjanjian tersebut. mekanisme tersebut adalah sebagai berikut: Kewajiban melaksanakan somasi (Pasal 1238 KUH Perdata).
2. Kewajiban memutuskan perjanjian timbal balik lewat pengadilan (Pasal 1266 KUH Perdata).⁴⁹

Pembatasan untuk pemutusan perjanjian. Seperti telah dijelaskan bahwa jika salah satu pihak telah melakukan wanprestasi, maka pihak lainnya dalam perjanjian berhak untuk memutuskan perjanjian yang bersangkutan. Akan tetapi terhadap hak untuk memutuskan perjanjian oleh pihak yang telah dirugikan akibat wanprestasi ini berlaku beberapa restriksi yuridis berupa:

1. Wanprestasi harus serius.
2. Hak untuk memutuskan perjanjian belum dikesampingkan.

⁴⁹ Pasal 1238 KUH Perdata dan Pasal 1266 KUH Perdata

3. Pemutusan perjanjian tidak terlambat dilakukan.
4. Wanprestasi disertai unsur kesalahan

Berdasarkan bentuk perlindungan lain adalah dengan memberi kesempatan pada debitur untuk melakukan pembelaan. Seorang debitur yang dituduh melakukan wanprestasi juga harus diberi kesempatan untuk membela dirinya dengan mengajukan beberapa macam alasan untuk membebaskan dirinya dari hukuman-hukuman itu, antara lain:

- a. Ketentuan tentang *overmacht* (keadaan memaksa) dapat dilihat dan di baca dalam pasal 1244 KUHPerdata yang berbunyi: “Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian, dan bunga, bila tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh suatu hal yang tidak terduga, yang tak dapat dipertanggung jawabkan kepadanya, walaupun tidak ada itikad buruk padanya”. Pasal 1245 KUH Perdata berbunyi: “Tidak ada penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila karena keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan, debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau melakukan sesuatu perbuatan yang terhalang olehnya.”

Yang diartikan dengan keadaan memaksa adalah suatu keadaan di mana debitur tidak dapat melakukan prestasinya kepada kreditur, disebabkan adanya kejadian yang berada di luar kekuasaannya (bukan karena kesalahannya), peristiwa mana tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan. Misalnya karena adanya gempa bumi, banjir, lahar, dan lain-lain.

- b. Menyatakan bahwa kreditur juga lalai.

c. Menyatakan bahwa kreditur telah melepaskan haknya.⁵⁰



BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Waktu dan Tempat Penelitian

3.1.1 Waktu Penelitian

Perkiraan waktu pelaksanaan penelitian ini adalah dari bulan November 2025 hingga bulan Januari 2026. Kegiatan dalam penelitian ini akan terstruktur berdasarkan pada langkah-langkah yang telah direncanakan dengan baik oleh peneliti. Rincian langkah-langkah tersebut kemudian akan dijabarkan lebih detail dalam tabel berikut ini:

Tabel Jadwal Penelitian

No	Kegiatan	Bulan/Tahun																			
		April 2025				Oktober 2025				Desember 2025				Desember 2025				Januari 2026			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1.	Pengajuan Judul																				
2.	Seminar Proposal																				
3.	Penelitian																				
4.	Penulisan dan bimbingan skripsi																				
	Seminar hasil																				
5.	Sidang																				

3.1.2 Tempat Penelitian

Tempat merupakan lokasi dimana penelitian ini akan dilaksanakan. Tempat penelitian yang dipilih oleh peneliti untuk mendapatkan informasi dan hasil data terkait dengan penelitian, adapun tempat penelitian ini di Pengadilan Negeri Medan jalan Pengadilan kelurahan No. 8 Petisah Tengah, Kecamatan, Medan Petisah, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara.

3.2 Metodologi Penelitian

3.2.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis-normatif. Jenis penelitian ini disebut juga jenis penelitian hukum doktrinal atau penelitian kepustakaan. Kajian hukum yuridis-normatif mengkaji hukum tertulis seperti peraturan perundang-undangan yang mengelaborasi sudut pandang dari berbagai teori, filsafat, perbandingan, struktur hukum, penjelasan umum dan penjelasan setiap pasal, keformalan dan sifat mengikat secara hukum.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan secara peraturan perundang-undangan yaitu dengan tindakan menilai, menganalisis, dan membandingkan serta menghubungkan peraturan perundang-undangan yang memiliki relevansi dengan penelitian ini.⁵¹

⁵¹ Muhammad Citra Ramadhan, *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum* (Yogyakarta : Kaizen Sarana Edukasi, 2023) Hlm. 27.

3.2.2 Jenis Data

a. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer adalah bahan hukum dasar yang digunakan untuk membedah lebih dalam permasalahan dalam skripsi ini. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya ketentuan mengenai perikatan, perjanjian, dan wanprestasi (Pasal 1320, 1338, 1238, dan 1243 KUHPerdata), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, serta Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 522/Pdt.G/2021/PN Mdn yang menjadi objek kajian utama penelitian ini.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder adalah bahan hukum yang digunakan untuk mendukung penjelasan atau penguraian bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder dapat berupa buku-buku, literatur hukum, asas hukum, teori-teori hukum, doktrin hukum, dan jurisprudensi yang memiliki kaitan dengan penelitian ini.⁵²

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer dan sekunder untuk menganalisis lebih dalam yaitu kamus besar bahasa Indonesia, kamus hukum dan ensiklopedia yang berkaitan dengan penelitian ini.

⁵² Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar 2015). Hlm. 318.

3.2.3 Teknik Pengumpulan Data

a. Penelitian Kepustakaan (*library research*)

Penelitian kepustakaan (*library research*) merupakan cara dengan mengumpulkan berbagai bahan yang berhubungan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis. Dalam penelitian ini, penelitian kepustakaan yang digunakan adalah bahan buku bacaan, asas-asas hukum, teori hukum, literatur hukum, buku dan peraturan perundang-undangan yang memiliki kaitan dengan penelitian yang sedang diteliti.

Menurut Sugiyono penelitian kepustakaan berkaitan erat dengan kajian teoritis dan referensi lain yang berhubungan dengan nilai dan norma.⁵³

b. Penelitian Lapangan (*field research*)

Penelitian lapangan (*field research*) adalah penelitian yang dilakukan dengan berkomunikasi atau wawancara secara langsung kepada responden atau narasumber dilapangan, seperti melakukan wawancara kepada Hakim pada Pengadilan Negeri Medan.⁵⁴

3.2.4. Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah **analisis kualitatif normatif**, yaitu metode analisis yang dilakukan dengan cara mengkaji dan menafsirkan bahan hukum berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, asas-asas hukum, dan teori hukum yang relevan, tanpa menggunakan perhitungan statistik. Analisis ini digunakan karena penelitian berfokus pada

⁵³ Abdul Wahid dan Nur Afni, *Karya Tulis Ilmiah*, (Yogyakarta : Samudra Biru, 2023) hlm. 141

⁵⁴ Yudo Handoko, dkk, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Jambi : PT. Sonpedia Publishing Indonesia, 2024) hlm.51.

pengkajian norma hukum perdata terkait wanprestasi dalam perjanjian serta penerapannya dalam putusan pengadilan.

Analisis data dilakukan dengan tahapan sebagai berikut. Pertama, peneliti mengkaji ketentuan hukum yang mengatur perjanjian dan wanprestasi, khususnya ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai syarat sah perjanjian, asas-asas perjanjian, serta pengaturan mengenai wanprestasi dan akibat hukumnya. Pada tahap ini juga dianalisis konsep Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dan bangunan sebagai perjanjian pendahuluan dalam praktik hukum perdata.

Kedua, peneliti menganalisis Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 522/Pdt.G/2021/PN-Mdn dengan menelaah fakta hukum, hubungan hukum para pihak, bentuk wanprestasi yang terjadi, serta pertimbangan hukum majelis hakim dalam memutus perkara. Analisis ini difokuskan pada bagaimana hakim menilai adanya wanprestasi dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dan bangunan serta dasar hukum yang digunakan untuk menentukan akibat hukum bagi para pihak.

Ketiga, dilakukan perbandingan antara konsep dan ketentuan wanprestasi dalam perjanjian, khususnya PPJB tanah dan bangunan sebagaimana dibahas dalam Bab II, dengan penerapannya dalam Putusan Nomor 522/Pdt.G/2021/PN-Mdn. Perbandingan ini bertujuan untuk menilai kesesuaian antara ketentuan normatif hukum perdata (*das sollen*) dengan penerapannya dalam praktik peradilan (*das sein*).⁵⁵

⁵⁵ Arief Sidharta, "Metodologi Normatif dalam Kajian Wanprestasi Perjanjian," *Jurnal Hukum Bisnis* 42, no. 2 (2022): hlm 210-215.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

1. Keabsahan hukum Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) yang dibuat di bawah tangan pada dasarnya tetap diakui dan memiliki kekuatan mengikat secara hukum sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam Putusan Nomor 522/Pdt.G/2021/PN-MDN, majelis hakim menilai bahwa PPJB di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak telah memenuhi unsur kesepakatan, kecakapan para pihak, kejelasan objek perjanjian berupa tanah dan bangunan tertentu, serta sebab yang halal, sehingga menimbulkan hubungan hukum berupa perikatan yang sah dan mengikat. Dengan terpenuhinya syarat-syarat tersebut, PPJB di bawah tangan dapat dijadikan dasar hukum untuk menilai pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak serta menentukan adanya wanprestasi ketika salah satu pihak tidak memenuhi prestasi sebagaimana diperjanjikan.

Lebih lanjut, keabsahan PPJB di bawah tangan dalam perkara ini juga menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi para pihak tidak semata-mata ditentukan oleh bentuk perjanjian yang autentik, melainkan oleh substansi perjanjian dan itikad baik para pihak dalam melaksanakan perikatan. Dengan demikian, PPJB di bawah tangan tetap dapat memberikan perlindungan hukum bagi penjual dan pembeli sepanjang isinya jelas, tidak

bertentangan dengan hukum, serta dilaksanakan sesuai dengan asas kepatutan dan keadilan.

2. Kedudukan sertifikat hak milik yang diserahkan kepada pembeli sebagai jaminan dalam PPJB di bawah tangan pada prinsipnya tidak dapat disamakan dengan lembaga jaminan kebendaan sebagaimana diatur dalam hukum positif Indonesia, khususnya hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Dalam Putusan Nomor 522/Pdt.G/2021/PN-MDN, penyerahan sertifikat hak milik kepada pembeli tidak menimbulkan hak kebendaan yang bersifat mutlak atau memberikan kewenangan eksekutorial kepada pembeli apabila terjadi wanprestasi.

Namun demikian, keberadaan sertifikat hak milik tersebut tetap memiliki makna hukum dan nilai perlindungan secara faktual, khususnya dalam memperkuat posisi pembeli dalam hubungan perikatan dan menunjukkan adanya itikad baik penjual pada saat perjanjian dibuat. Dalam pertimbangan hakim, penguasaan sertifikat hak milik oleh pembeli menjadi salah satu fakta hukum yang relevan untuk menilai hubungan hukum para pihak dan menentukan akibat hukum yang adil ketika terjadi wanprestasi. Oleh karena itu, perlindungan hukum bagi pembeli dalam PPJB di bawah tangan tidak berdiri sendiri pada penguasaan sertifikat, melainkan bersumber pada keabsahan perjanjian, kekuatan pembuktian PPJB, serta penilaian hakim terhadap keseluruhan fakta hukum dan itikad baik para pihak.

3. Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 522/Pdt.G/2021/PN-MDN pada prinsipnya menunjukkan efektivitas peran pengadilan dalam memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan akibat wanprestasi dalam PPJB tanah dan bangunan. Majelis hakim tidak hanya

menilai terpenuhinya unsur wanprestasi secara normatif, tetapi juga mempertimbangkan keseimbangan hak dan kewajiban para pihak, isi perjanjian sebagai undang-undang bagi para pihak, serta prinsip keadilan dan kepatutan dalam hubungan perdata.

Pembatalan PPJB yang disertai dengan pengaturan pengembalian sebagian pembayaran kepada pembeli merupakan bentuk penerapan ketentuan Pasal 1243 dan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata secara proporsional. Putusan tersebut tidak hanya memberikan kepastian hukum bagi penjual atas objek tanah dan bangunan, tetapi juga tetap memberikan perlindungan hukum kepada pembeli agar tidak mengalami kerugian yang berlebihan. Dengan demikian, putusan pengadilan dalam perkara ini dapat dinilai efektif karena mampu menyelesaikan sengketa secara tuntas, memberikan kejelasan status hukum para pihak, serta mencerminkan fungsi pengadilan sebagai sarana perlindungan hukum represif dalam sengketa perdata.

5.2 Saran

1. Bagi para pihak yang melakukan transaksi jual beli tanah dan bangunan, khususnya yang menggunakan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) di bawah tangan, disarankan agar menyusun perjanjian secara lebih cermat, rinci, dan sistematis. Perumusan klausul mengenai kewajiban pembayaran, jangka waktu pemenuhan prestasi, akibat hukum wanprestasi, serta mekanisme pembatalan perjanjian harus dinyatakan secara tegas dan tidak menimbulkan multitafsir. Dengan perjanjian yang disusun secara jelas dan seimbang, PPJB dapat berfungsi secara optimal sebagai instrumen perlindungan hukum bagi penjual dan pembeli.

2. Bagi pembeli, disarankan untuk tidak hanya bergantung pada penyerahan sertifikat hak milik sebagai jaminan dalam PPJB di bawah tangan, melainkan juga mengupayakan bentuk perlindungan hukum yang lebih kuat melalui pembuatan akta autentik di hadapan pejabat yang berwenang atau pengikatan jaminan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Langkah tersebut penting untuk memberikan kepastian hukum yang lebih tinggi serta meminimalisir potensi kerugian apabila terjadi wanprestasi di kemudian hari.
3. Bagi aparat penegak hukum, khususnya hakim yang memeriksa dan memutus perkara wanprestasi PPJB tanah dan bangunan, diharapkan dapat terus menerapkan ketentuan hukum perdata secara konsisten dengan tetap memperhatikan asas keadilan, kepastian hukum, dan keseimbangan kepentingan para pihak. Pertimbangan hukum yang komprehensif, proporsional, dan berorientasi pada perlindungan hukum sangat diperlukan agar putusan pengadilan tidak hanya menyelesaikan sengketa konkret, tetapi juga memberikan kontribusi bagi kepastian hukum dan perkembangan praktik perjanjian jual beli tanah dan bangunan di masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Edisi Cetakan ke-7, Jakarta: Sinar Grafika, 2025.

Abdul Kadir, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke-3, Jakarta: Sinar Grafika, 2024.

Anwar, A., & Rahman, M. (2025). *Urgensi Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Menjamin Perlindungan Hukum bagi Penjual dan Pembeli dalam Transaksi Tanah*. IURIS: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial, hlm 1-15.

Sean P Collins et al., “*Analisis Yuridis Terhadap Wanprestasi Dalam Pengikatan Perjanjian Jual Beli (Ppjb) Serta Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Yang Dirugikan Dalam Perspektif Hukum Kontrak Dan Ditinjau Berdasarkan Prinsip Kebebasan Berkontrak*” 7 (2021): hlm 87–97.

Sadewo, J. (2024). “*Aspek Hukum PPJB dan AJB dalam Transaksi Perumahan dan Apartemen*,” *Buku Manual Hukum Properti*, Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 112-130

J. Satrio, “*Wanprestasi Menurut KUHPerdara, Doktrin dan Yurisprudensi*,” *PT Citra Aditya Bakti, Bandung*, 2024 hlm 12-25.

R. Subekti, “*Hukum Perjanjian*” edisi terbaru 2024 hlm 40-50.

R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia* (Jakarta: Pradnya Paramita, 2024), hlm. 20-35.

R. Hutapea, *Hukum Perjanjian di Indonesia* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2023), hlm. 50-65.

J. Satrio, *Hukum Perikatan* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 40-

55.

Prof. Abdulkadir Muhammad, *Buku Hukum Perdata Indonesia* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2025), hlm. 150-160.

Jimly Asshiddiqie, *Hukum Perdata: Hukum Kontrak dan Perikatan* (Jakarta: Kencana, 2024), hlm. 55-70.

R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia* (Jakarta: Pradnya Paramita, 2024), hlm. 140-150.

Yunimar, SH., MH., *Hukum Perdata* (Padang: Andalas University Press, 2025), hlm. 70-85.

J. Hutagalung dan R. Hutapea, *Hukum Perdata dan Perjanjian di Indonesia* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2024), hlm. 180-200.

Sudikno Mertokusumo, *Hukum Perdata Indonesia: Suatu Pengantar* (Yogyakarta: Liberty, 2025), hlm. 95-110.

Muhammad Citra Ramadhan, *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum* (Yogyakarta : Kaizen Sarana Edukasi, 2023) Hlm. 27

Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar 2015). Hlm. 318.

Abdul Wahid dan Nur Afni, *Karya Tulis Ilmiah*, (Yogyakarta : Samudra Biru, 2023) Hlm.141

Yudo Handoko, dkk, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Jambi : PT. Sonpedia Publishing Indonesia, 2024) Hlm.51.

Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum* (Jakarta : Rajawali Pers, 2016). Hlm 12.

B. JURNAL

Dyva Santya Apriandra, *Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah Tanpa Akta*

Notaris dalam Perspektif Hukum Perdata Vol. 5, No. 5, 2025

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Dhira Utari Umar, *Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Perdata* Vol. Viii/No. 1/Jan-Mar/2020

Desi Apriani dan Arifin Bur, "*Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia*," Jurnal Bina Mulia Hukum, Vol. 5, No. 2, 2020

Tabroni, N.M., "*Kepastian Hukum Proses Jual Beli Tanah Dilakukan di Bawah Tangan: Setelahnya Tidak Diketahui Keberadaan Pihak Penjual*," Jurnal Esensi Hukum, Vol. 6, No. 2, 2024.

Alyaziza Aisya and Mella Ismelina Farma Rahayu, "*Kekuatan Hukum Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Perolehan Hak Dari PPJB Dalam Praktik Pertanahan Di Indonesia*," Jurnal Sosial Humaniora Dan Pendidikan vol 4, no. 2 (2025): 581–92,

Wardhani, S., & Putra, Y. (2025). "*Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Transaksi Pre-Project Selling Properti Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli*," Jurnal Hukum dan Pembangunan, Vol. 45, No. 1, hlm. 25-42.

Muhammad Fahmi Hibatullah, "*Akibat Hukum Wanprestasi Perspektif Komplikasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*," El-Uqud: Jurnal Kajian Hukum Ekonomi Syariah, Vol. 2, No. 1 (2024).

Laela Kuwayyis Wijaya et al., "*Implikasi Putusan Mahkamah Agung No 555 K/PDT/2025 Tentang Wanprestasi Terhadap Praktik Bisnis Di Indonesia*," Jurnal Sosial Teknologi vol 5, no. 4 (2025).

Rut Mey Sintah, "*Analisis Yuridis Wanprestasi Perjanjian Kredit dengan*

Jaminan Fidusia," *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh* no. 3 (2025): hlm 15-20.

Erizka Permatasari, "Unsur Kesalahan dalam Wanprestasi," *Lex Privatum*, Universitas Sam Ratulangi, Vol. XII No. 3, 2023, hlm. 8-10.

Denia Pratiwi, "*Analisis Hukum Terhadap Unsur Kesalahan dalam Wanprestasi*," Vol 8, no. 2 (2025) hlm 12-18.

Desi Apriani dan Arifin Bur, "*Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia*," *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Vol. 5, No. 2, 2020, hlm. 221-239."

Jihaan Nabila Zula, "Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)," *Unes Journal of Swara Justisia*, Vol. 8 No. 2 (2024), hlm. 338-348.

Candella A. A. Taliwongso dkk., "Kedudukan Akta Otentik Sebagai Alat Bukti Dalam Persidangan Perdata," *Jurnal Administratum*, Vol. 10 No. 2 (2023), hlm. 45-60.

Marlina Sari, "Peran Notaris dalam Pembuatan Akta Otentik dan Perlindungan Hukum bagi Para Pihak," *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Vol. 52 No. 1 (2024), hlm. 83-98.

YS Wahyuni, "*Kekuatan Hukum Pembuktian Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)*," *Jurnal Notariat dan Kenotariatan*, Vol. 3 No. 4 (2023), hlm. 112-127

C. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Direktori Putusan Mahkamah Agung, putusan Pengadilan Negeri Medan Tahun 2021 berjudul 522/Pdt.G/2021/PN-Mdn

Herzien Inlandsch Reglement (HIR) Pasal 125 ayat (1).

Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Sistem
Penyelenggaraan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1238 dan Pasal 1266.



LAMPIRAN

DAN HASIL WAWANCARA

Lampiran 1. Hasil Wawancara

Nama Pewawancara : Ribka Simanjuntak

NPM : 228400128

Nama Narasumber : Syahrijal Munthe, S.H., M.H

Jabatan : Hakim Pengadilan Negeri Medan

1. Bagaimana Putusan Nomor 522/Pdt.G/2021/PN.Mdn menjelaskan kewenangan hukum dan keabsahan PPJB yang dibuat di bawah tangan dalam kaitannya dengan perlindungan hukum para pihak apabila terjadi wanprestasi?

Jawaban Hakim (Narasumber):

Berdasarkan penjelasan narasumber, PPJB yang dibuat di bawah tangan pada prinsipnya memiliki kekuatan hukum yang sama dengan perjanjian yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, sepanjang para pihak yang membuatnya mengakui dan tidak menyangkal keberadaan maupun isi perjanjian tersebut. Namun demikian, apabila timbul sengketa, khususnya ketika salah satu pihak mengingkari perjanjian, maka pengadilan memiliki kewenangan untuk menilai dan menentukan keabsahan serta kekuatan mengikat perjanjian tersebut.

Pengadilan dalam menilai PPJB di bawah tangan akan menguji dua aspek utama, yaitu aspek formil dan aspek materiil. Aspek formil berkaitan dengan apakah para pihak yang membuat perjanjian telah memenuhi syarat kecakapan hukum dan apakah perjanjian tersebut dibuat secara patut. Sementara itu, aspek materiil berkaitan dengan substansi perjanjian, termasuk kesepakatan para pihak, objek yang diperjanjikan,

serta apakah isi perjanjian tersebut bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, kesusilaan, maupun ketertiban umum. Apabila kedua aspek tersebut terpenuhi, maka perjanjian tersebut dianggap sah dan mengikat.

Narasumber juga menegaskan bahwa selama PPJB tersebut belum dibatalkan oleh putusan pengadilan, maka perjanjian tersebut tetap berlaku dan mengikat para pihak.

Dalam konteks wanprestasi, pihak yang merasa dirugikan tidak dapat secara sepihak mengabaikan perjanjian, melainkan harus menempuh mekanisme hukum melalui pengadilan untuk mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum.

2. Bagaimana pengadilan menilai kekuatan pembuktian PPJB yang dibuat di bawah tangan dalam perkara perdata?

Jawaban Hakim (Narasumber):

Narasumber menjelaskan bahwa dalam perkara perdata, kekuatan pembuktian sangat bertumpu pada alat bukti tertulis. Akta di bawah tangan memiliki kekuatan pembuktian apabila diakui oleh para pihak yang menandatangani. Ketika tidak ada penyangkalan, maka akta tersebut dapat dijadikan dasar pembuktian yang sah di persidangan.

Namun, apabila salah satu pihak menyangkal atau mempersoalkan keabsahan akta di bawah tangan tersebut, maka pengadilan akan menilai dan menguji kebenaran formil dan materiilnya melalui proses pembuktian. Dalam hal ini, masing-masing pihak diberikan kesempatan untuk mengajukan alat bukti yang mendukung dalilnya. Dengan demikian, kekuatan pembuktian PPJB di bawah tangan sangat ditentukan oleh pengakuan para pihak dan hasil penilaian hakim terhadap alat-alat bukti yang diajukan di persidangan.

3. Bagaimana penerapan Pasal 1338 KUH Perdata terhadap PPJB di bawah tangan dalam kasus wanprestasi?

Jawaban:

Menurut narasumber, Pasal 1338 KUH Perdata secara tegas menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Ketentuan ini juga berlaku terhadap PPJB yang dibuat di bawah tangan, sepanjang perjanjian tersebut memenuhi syarat sahnya perjanjian.

Oleh karena itu, apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana diperjanjikan, maka pihak tersebut dapat dinyatakan telah melakukan wanprestasi. Dalam kondisi demikian, pihak yang dirugikan berhak mengajukan gugatan ke pengadilan untuk menuntut pemenuhan prestasi, ganti rugi, atau bentuk perlindungan hukum lainnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

4. Bagaimana kedudukan Sertifikat Hak Milik sebagai jaminan dalam PPJB di bawah tangan menurut pandangan narasumber?

Jawaban Hakim (Narasumber):

Narasumber menjelaskan bahwa Sertifikat Hak Milik merupakan bukti kepemilikan tanah yang paling kuat dan sempurna. Sertifikat tersebut pada prinsipnya dapat dibebani Hak Tanggungan, sehingga memberikan perlindungan hukum yang lebih kuat bagi pihak kreditur apabila terjadi wanprestasi.

Namun, dalam PPJB yang dibuat di bawah tangan tanpa pembebanan Hak Tanggungan, sertifikat tersebut tidak dapat langsung dieksekusi. Dalam kondisi demikian, pihak yang dirugikan wajib terlebih dahulu mengajukan gugatan perdata ke pengadilan untuk membuktikan adanya wanprestasi. Setelah adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, barulah dapat dimintakan pelaksanaan eksekusi sesuai dengan ketentuan hukum.

5. Kepada siapakah Sertifikat Hak Milik seharusnya diserahkan apabila salah satu pihak dinyatakan wanprestasi?

Jawaban Hakim (Narasumber):

Dalam praktik jual beli tanah dan bangunan, narasumber menjelaskan bahwa sertifikat umumnya masih berada di tangan penjual atau pengembang selama kewajiban pembeli belum dilunasi sepenuhnya. Apabila pembeli telah memenuhi seluruh kewajibannya, termasuk pelunasan pembayaran, maka sertifikat tersebut wajib diserahkan kepada pembeli untuk dilakukan proses balik nama.

Apabila penjual tidak menyerahkan sertifikat meskipun pembeli telah melaksanakan prestasinya, maka hal tersebut merupakan bentuk wanprestasi. Bahkan, dalam kondisi tertentu, perbuatan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai penggelapan, karena penguasaan sertifikat yang semula sah berubah menjadi tidak sah setelah kewajiban penyerahan tidak dipenuhi.

Bagaimana efektivitas Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 522/Pdt.G/2021/PN.Mdn dalam memberikan kepastian dan perlindungan hukum?

Jawaban Hakim (Narasumber):

Menurut narasumber, putusan pengadilan pada prinsipnya memberikan kepastian hukum apabila telah berkekuatan hukum tetap. Setelah seluruh upaya hukum ditempuh dan putusan tersebut inkraht, maka putusan tersebut wajib dilaksanakan oleh para pihak, baik pihak yang menang maupun pihak yang kalah.

Namun demikian, narasumber menegaskan bahwa dalam praktik, pelaksanaan putusan pengadilan sering kali menghadapi kendala, terutama pada tahap eksekusi. Pengadilan tidak memiliki alat paksa secara langsung sehingga pelaksanaan eksekusi memerlukan bantuan aparat penegak hukum lainnya. Akibatnya, meskipun

secara normatif putusan pengadilan telah memberikan perlindungan hukum, dalam praktik perlindungan tersebut sering kali masih bersifat formal atau di atas kertas.

Lampiran 2 : Foto Bersama Hakim Pengadilan Negeri Medan



Lampiran 3 : Surat Pengantar Riset

5695



UNIVERSITAS MEDAN AREA

FAKULTAS HUKUM

Kampus I : Jalan Kolam Nomor 1 Medan Estate (061) 7360168, 7366878, 7364348 (061) 7368012 Medan 20223
Kampus II : Jalan Setiabudi Nomor 79 / Jalan Sei Serayu Nomor 70 A (061) 8225602 (061) 8226331 Medan 20122
Website: www.uma.ac.id E-Mail: univ_medanarea@uma.ac.id

Nomor : 3264/FH/01.10/XI/2025
Lampiran : —
Hal : Permohonan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara

07 november 2025

Kepada Yth :
Ketua Pengadilan Negeri Medan

di-
Tempat

Dengan hormat, bersama surat ini kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan Izin dan kesempatan kepada mahasiswa kami berikut ini :

Nama : Ribka simanjuntak
N I M : 228400127
Fakultas : Hukum
Bidang : Hukum Keperdataan
No Hp/WA : 087805941653 (WA)

Untuk melaksanakan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara di Pengadilan Negeri Medan, guna penyusunan Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan judul *"Wanprestasi terhadap akta perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan studi putusan nomor 522/Pdt.G/2021/Pn-Mdn"*.

Perlu kami sampaikan bahwa Pengambilan Data/Riset Dan Wawancara dimaksud adalah semata-mata untuk penulisan ilmiah dan penyusunan skripsi yang merupakan salah satu syarat bagi mahasiswa untuk mengikuti Ujian Skripsi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

Apabila mahasiswa tersebut telah selesai melaksanakan pengambilan data/riset Dan Wawancara, kami mohon agar dapat diberikan Surat Keterangan telah selesai melaksanakan riset di instansi yang Bapak/Ibu pimpin.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama yang baik diucapkan terima kasih.



Dekan
Dr. M. Citra Ramadhan, SH, MH

Lampiran 4 : Surat Keterangan Selesai Penelitian



MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL BADAN PERADILAN UMUM
PENGADILAN TINGGI MEDAN
PENGADILAN NEGERI MEDAN
Jalan Pengadilan No. 8-10 Medan 20112
Telp/Fax : (061) 4515847, Website : <http://tm-medan.go.id>
email : info@pn-medan.go.id Email delegasi : delegasi.pnmedan@gmail.com

Nomor : W2-U1/ 14542 /PAN.4/HK.2.4/XII/2025
Lampiran : 1 (Satu) Lembar
Hal : Permohonan Pengambilan Data/Riset Dan Wawancara

Medan, 05 Desember 2025

Kepada Yth,
Dekan Universitas Medan Area Fakultas Hukum,
Jalan Kolam Nomor 1 Medan Estate,
Di –
Medan

Sehubungan dengan surat saudara Nomor 3264/FH/01.10/XI/2025, tertanggal 7 November 2025 perihal sebagaimana pada pokok surat dari Dekan Universitas Medan Area Fakultas Hukum, bahwa Mahasiswa/i yang bernama :

Nama : Ribka Simanjuntak
N P M : 228400127
Program Studi : Ilmu Hukum

Bersama ini kami memberi Keterangan Telah Selesai melaksanakan Pengambilan Data / Riset dan Wawancara di Pengadilan Negeri Medan Kelas I-A Khusus, guna penyusunan Skripsi (Karya Ilmiah) dengan judul : "Wanprestasi terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Putusan Nomor 522/Pdt.G/2021/PN Mdn)"

Demikianlah surat keterangan ini dibuat untuk dapat digunakan sebagai mana mestinya.


Saryo Fernando
