

Tersedia di online: <http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN: 2580-9113

P-ISSN: 2581-2033

LEX JOURNAL: KAJIAN HUKUM & KEADILAN

Kepastian Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Jual Beli Akibat Adanya Gugatan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum

Viridy Varlucy Watdi

Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara

viridy.207241039@stu.untar.ac.id

Gunawan Djajaputra

Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara

Gunawandjayaputra@gmail.com

ABSTRACT

This article examines the legal certainty and consequences arising from the enforceability of the Sale and Purchase Binding Agreement (*Perjanjian Pengikatan Jual Beli/PPJB*) and the Sale and Purchase Deed (*Akta Jual Beli/AJB*) when one party files a lawsuit for breach of contract or unlawful act before the court. Using a normative juridical approach, this study analyzes the formal and substantive validity of PPJB and AJB based on the Indonesian Civil Code, agrarian regulations, and relevant Supreme Court decisions. PPJB, which is obligatoir in nature, creates contractual rights and obligations, while AJB, as an authentic deed executed by a Land Deed Official (PPAT), serves as conclusive evidence of lawful transfer of land rights. The results show that the existence of a lawsuit does not automatically negate the legal certainty of PPJB or AJB; both remain valid unless annulled by a final court decision supported by strong evidence of fundamental breach, defective consent, or unlawful conduct. Court rulings declaring breach of contract or unlawful act may alter the parties' rights and obligations, including the possibility of cancellation, enforcement, restitution, or compensation.

Keywords: Legal Certainty, PPJB–AJB, Civil Liability

1. PENDAHULUAN

Kepastian hukum dalam praktik peralihan hak atas tanah merupakan salah satu pilar utama dalam sistem hukum pertanahan Indonesia yang bertujuan memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang bertransaksi serta menjaga stabilitas kegiatan ekonomi dan investasi. Dalam konteks jual beli tanah, keberadaan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Jual Beli (AJB) memegang peranan penting

Tersedia di online: <http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN: 2580-9113

P-ISSN: 2581-2033

LEX JOURNAL: KAJIAN HUKUM & Keadilan

sebagai instrumen hukum yang mengatur hubungan antara penjual dan pembeli. PPJB pada dasarnya merupakan perjanjian pendahuluan yang mengikat para pihak untuk melaksanakan jual beli tanah di kemudian hari apabila syarat-syarat tertentu telah terpenuhi. Sementara itu, AJB merupakan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bukti sah terjadinya peralihan hak atas tanah. Meskipun keduanya sering dianggap sebagai rangkaian yang tidak terpisahkan, PPJB dan AJB memiliki kedudukan, sifat, serta kekuatan pembuktian yang berbeda dalam perspektif hukum perdata maupun hukum pertanahan. Perbedaan mendasar ini menimbulkan pertanyaan terkait sejauh mana kepastian hukum kedua akta tersebut tetap terjamin ketika salah satu pihak mengajukan gugatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum (PMH) ke pengadilan (Aulia, 2022).

Gugatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum merupakan mekanisme penyelesaian sengketa yang sering digunakan dalam perkara jual beli tanah, khususnya ketika salah satu pihak diduga tidak memenuhi kewajibannya atau melakukan tindakan yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Dalam konteks wanprestasi, pengadilan akan menilai apakah terdapat ketidaksesuaian antara prestasi yang dijanjikan dalam PPJB dengan pelaksanaan nyata yang dilakukan oleh para pihak. Sedangkan dalam konteks PMH, penilaian tidak hanya terbatas pada pelanggaran kontraktual, tetapi juga mencakup tindakan yang melanggar hukum objektif, kepatutan, atau hak-hak pihak lain sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Keberadaan gugatan semacam ini menimbulkan konsekuensi langsung terhadap keberlakuan, kekuatan pembuktian, dan kepastian hukum PPJB maupun AJB. Misalnya, apakah PPJB yang dibuat secara sah dapat batal hanya karena salah satu pihak melanggar prestasi? Apakah AJB dapat dibatalkan meskipun telah ditandatangani dan digunakan untuk balik nama? Pertanyaan-pertanyaan ini menunjukkan pentingnya analisis yang komprehensif terhadap posisi PPJB dan AJB dalam sistem hukum Indonesia.

Tersedia di online: <http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN: 2580-9113

P-ISSN: 2581-2033

LEX JOURNAL: KAJIAN HUKUM & KEADILAN

Secara normatif, kepastian hukum terhadap perjanjian dijamin dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menegaskan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. Ini berarti bahwa PPJB memiliki kekuatan mengikat sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Namun demikian, meskipun PPJB dibuat dalam bentuk akta otentik oleh notaris, sifatnya yang obligatoir tetap membatasinya untuk tidak dapat memindahkan hak atas tanah. Oleh karena itu, ketika terjadi gugatan wanprestasi atau PMH, hakim hanya dapat menilai pelaksanaan hak dan kewajiban berdasarkan PPJB tanpa mengubah status kepemilikan yang secara hukum baru beralih melalui AJB. AJB berbeda karena bersifat translatoir sehingga kedudukannya lebih kuat dalam pembuktian peralihan hak. AJB juga merupakan syarat administratif dalam proses balik nama di Kantor Pertanahan sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dengan demikian, AJB yang telah digunakan untuk penerbitan sertifikat akan semakin memperkuat kepastian hukum bagi pemegang hak, terutama apabila ia merupakan pembeli beritikad baik (Mubarak et al., 2022).

Namun demikian, kenyataan di lapangan menunjukkan bahwa meskipun PPJB dan AJB dibuat sesuai ketentuan, keduanya tetap dapat menjadi objek sengketa yang menimbulkan ketidakpastian hukum. Hal ini terjadi karena para pihak sering kali mengabaikan kewajiban kontraktual, memalsukan data, melakukan wanprestasi, atau bahkan melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan pihak lain. Pengadilan sering dihadapkan pada kasus di mana penjual menjual objek yang sama kepada lebih dari satu pembeli, pembeli tidak melunasi pembayaran sesuai waktu yang disepakati, atau ditemukan cacat kehendak dalam proses penandatanganan AJB. Dalam kasus semacam itu, putusan pengadilan dapat berdampak pada sah atau batalnya PPJB dan AJB. Namun pembatalan AJB tidak dapat dilakukan secara sepihak dan hanya dapat dinyatakan melalui putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Di sinilah peran hakim

Tersedia di online: <http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN: 2580-9113

P-ISSN: 2581-2033

LEX JOURNAL: KAJIAN HUKUM & Keadilan

sangat menentukan dalam menegakkan asas kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan bagi pihak beritikad baik.

Lebih jauh, Mahkamah Agung dalam berbagai putusannya telah menegaskan pentingnya perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik sebagai bagian dari upaya menjaga stabilitas transaksi pertanahan. Putusan-putusan tersebut menunjukkan bahwa meskipun PPJB atau AJB disengketakan, keduanya tetap memiliki kekuatan dan kepastian hukum selama dibuat secara sah dan tidak terbukti terdapat cacat atau tindakan melanggar hukum. Hal ini sejalan dengan Pasal 28D ayat (1) UUD 1945 yang menjamin setiap orang berhak atas perlindungan dan kepastian hukum yang adil. Dengan demikian, penelitian mengenai kepastian hukum PPJB dan AJB akibat adanya gugatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum tidak hanya penting secara teoritis, tetapi juga memiliki nilai praktis yang tinggi dalam rangka memperkuat tata kelola hukum pertanahan di Indonesia (Mustika, 2025).

2. METODE PENELITIAN

Metode penelitian hukum yang digunakan adalah yuridis normatif, yaitu penelitian yang bertumpu pada kajian terhadap bahan hukum primer, sekunder, dan tersier untuk menganalisis isu kepastian hukum Akta PPJB dan AJB akibat adanya gugatan wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*) melalui analisis putusan pengadilan terkait. Penelitian ini dilakukan dengan menelaah norma, asas, dan doktrin hukum guna menemukan argumentasi yuridis sistematis mengenai keabsahan dan akibat hukum dari PPJB serta AJB ketika disengketakan di pengadilan.

Tersedia di online: <http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN: 2580-9113

P-ISSN: 2581-2033

LEX JOURNAL: KAJIAN HUKUM & KEADILAN

3. PEMBAHASAN

Kepastian Hukum terhadap Keberlakuan dan Kekuatan Pembuktian Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Jual Beli (AJB) Ketika Salah Satu Pihak Mengajukan Gugatan Wanprestasi atau Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan

Kepastian hukum terhadap keberlakuan dan kekuatan pembuktian Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Jual Beli (AJB) merupakan isu sentral dalam praktik peralihan hak atas tanah, khususnya ketika salah satu pihak mengajukan gugatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum di pengadilan. Dalam konteks hukum perdata Indonesia, keberadaan PPJB dan AJB harus dianalisis berdasarkan kedudukan, sifat, dan kekuatan pembuktian yang melekat pada akta tersebut. PPJB merupakan perjanjian pendahuluan yang bersifat *obligatoir*, yakni hanya menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak, sedangkan AJB merupakan akta otentik yang bersifat *translatoir* yaitu memindahkan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Perbedaan sifat ini menimbulkan konsekuensi hukum yang signifikan ketika terjadi sengketa. Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, PPJB sebagai perjanjian harus memenuhi syarat subjektif (kesepakatan dan kecakapan) serta syarat objektif (suatu hal tertentu dan causa yang halal). Apabila PPJB telah memenuhi syarat-syarat tersebut, maka PPJB memiliki kekuatan mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak sesuai Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Dengan demikian, ketika terjadi gugatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum, hakim pertama-tama akan menilai apakah PPJB dibuat secara sah serta apakah terdapat pelanggaran terhadap prestasi yang diperjanjikan (Alip et al., 2025).

PPJB yang dibuat dalam bentuk akta otentik oleh notaris memiliki kekuatan pembuktian sempurna terkait kebenaran formil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUH Perdata dan Pasal 165 HIR. Akta otentik membuktikan secara sempurna apa yang

Tersedia di online: <http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN: 2580-9113

P-ISSN: 2581-2033

LEX JOURNAL: KAJIAN HUKUM & KEADILAN

dituangkan dan dinyatakan di hadapan pejabat yang berwenang. Namun, meskipun PPJB dibuat dalam akta otentik, akta tersebut tetap tidak memindahkan hak atas tanah sehingga pembuktian substansial terkait pemenuhan prestasi, objek jual beli, dan kesalahan pihak tertentu menjadi bagian yang harus dibuktikan secara materiel dalam persidangan. Hal ini berbeda dengan AJB yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang tidak hanya memiliki fungsi sebagai akta otentik, tetapi sekaligus menjadi instrumen hukum yang wajib digunakan dalam proses balik nama hak atas tanah di Kantor Pertanahan sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Oleh karena itu, AJB memiliki kedudukan hukum yang lebih kuat dibanding PPJB dalam konteks pembuktian pemindahan hak.

Ketika muncul gugatan wanprestasi, penilaian terhadap kepastian hukum PPJB dan AJB bergantung pada objek sengketa. Apabila sengketa terkait pemenuhan kewajiban sebelum terbitnya AJB, maka PPJB menjadi alat bukti utama. Misalnya, jika penjual gagal menyerahkan dokumen asli atau pembeli gagal membayar sisa pelunasan, pengadilan menilai apakah para pihak telah melakukan prestasi sebagaimana diperjanjikan. Dalam banyak putusan Mahkamah Agung, seperti Putusan MA No. 3191 K/Pdt/2018, PPJB diakui sebagai perjanjian yang mengikat, tetapi pembatalan PPJB hanya dapat dilakukan melalui kesepakatan para pihak atau putusan pengadilan, bukan semata-mata karena tidak dilaksanakannya prestasi. Hal ini mempertegas bahwa PPJB tetap memiliki kepastian hukum meskipun salah satu pihak menggugat wanprestasi, karena keberlakuannya tidak otomatis gugur kecuali ada alasan hukum yang sah (Savitri, 2023).

Sementara itu, jika AJB telah dibuat dan gugatan diajukan terkait wanprestasi sebelum atau setelah AJB ditandatangani, kepastian hukumnya lebih terjamin karena AJB bersifat final dalam memindahkan hak. Berdasarkan Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997, pendaftaran tanah memberi kepastian hukum bagi pemegang sertifikat. Apabila AJB telah

Tersedia di online: <http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN: 2580-9113

P-ISSN: 2581-2033

LEX JOURNAL: KAJIAN HUKUM & KEADILAN

digunakan untuk balik nama dan sertifikat telah terbit atas nama pembeli, maka pembuktian terhadap gugatan wanprestasi menjadi lebih kompleks. Penggugat harus menunjukkan adanya cacat kehendak, penipuan, atau perbuatan melawan hukum yang dapat membatalkan AJB. Pembatalan AJB tidak dapat dilakukan secara sepihak dan hanya dapat dinyatakan batal atau dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Hal ini sejalan dengan Putusan MA No. 2645 K/Pdt/2008 yang menegaskan bahwa AJB sebagai akta otentik tidak dapat dibatalkan kecuali terbukti ada cacat hukum dalam proses pembuatannya.

Dalam konteks gugatan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, kepastian hukum PPJB dan AJB kembali diuji dari aspek tindakan melawan hukum yang dilakukan salah satu pihak. Gugatan perbuatan melawan hukum dalam sengketa jual beli tanah umumnya berkaitan dengan pengingkaran kewajiban, pemalsuan dokumen, penjualan objek yang sama kepada pihak lain, atau tindakan lain yang merugikan penggugat. Dalam keadaan seperti ini, hakim tidak hanya menilai kewajiban kontraktual, tetapi juga tindakan yang melanggar norma objektif. PPJB tetap menjadi pembuktian awal adanya hubungan hukum, tetapi kekuatan pembuktiannya tidak meniadakan kewajiban pembuktian dari penggugat mengenai adanya tindakan melawan hukum, unsur kesalahan, kerugian, dan hubungan kausal. Demikian pula AJB yang telah ditandatangani. Jika ditemukan unsur perbuatan melawan hukum dalam proses penandatanganan AJB, maka AJB dapat dibatalkan oleh pengadilan, namun pembuktiannya harus kuat dan meyakinkan karena AJB adalah akta otentik.

Kepastian hukum keduanya semakin diperkuat oleh asas *pacta sunt servanda* dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. Asas ini menegaskan bahwa sepanjang PPJB dan AJB dibuat secara sah, maka perjanjian tersebut harus dihormati dan dilaksanakan. Dalam keadaan adanya gugatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum, asas ini menjadi

Tersedia di online: <http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN: 2580-9113

P-ISSN: 2581-2033

LEX JOURNAL: KAJIAN HUKUM & KEADILAN

dasar bahwa hakim tidak dapat menghapus keberlakuan perjanjian tanpa alasan yang sah menurut hukum. Oleh karena itu, penggugat harus dapat membuktikan adanya pelanggaran substansial terhadap prestasi atau tindakan yang bertentangan dengan hukum. Selain itu, asas kepastian hukum juga tercermin dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945 yang menjamin perlindungan dan kepastian hukum yang adil bagi setiap orang. Dalam praktiknya, kepastian hukum PPJB dan AJB harus diukur dari konsistensi penerapan norma, transparansi atas hubungan hukum para pihak, dan perlindungan terhadap pihak yang beritikad baik. Mahkamah Agung dalam berbagai putusannya menegaskan bahwa perlindungan terhadap pembeli beritikad baik menjadi prioritas demi menjaga kepastian dan stabilitas transaksi pertanahan. Hal ini terlihat jelas dalam Putusan MA No. 1794 K/Pdt/2006 yang menegaskan bahwa pembeli beritikad baik harus dilindungi meskipun terdapat sengketa internal antara para pihak sebelumnya (Suryapradana & Lisdiyono, 2023).

Kepastian hukum PPJB dan AJB ketika salah satu pihak mengajukan gugatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum bergantung pada tiga aspek utama. Pertama, validitas PPJB dan AJB secara formal dan substantif, termasuk terpenuhinya syarat perjanjian serta legalitas akta otentik. Kedua, sejauh mana para pihak dapat membuktikan pelanggaran prestasi atau tindakan yang merugikan. Ketiga, perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik serta penerapan asas kepastian hukum dan keadilan oleh pengadilan. Keseluruhan aspek tersebut menunjukkan bahwa meskipun PPJB dan AJB dapat digugat, keduanya tetap memiliki kepastian hukum yang kuat, terutama AJB sebagai akta otentik yang menunjukkan peralihan hak secara sah, dan hanya dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan berdasarkan bukti yang sah dan meyakinkan.

Tersedia di online: <http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN: 2580-9113

P-ISSN: 2581-2033

LEX JOURNAL: KAJIAN HUKUM & KEADILAN

Akibat Hukum terhadap Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam PPJB dan AJB Apabila Pengadilan Menyatakan Adanya Wanprestasi atau Perbuatan Melawan Hukum, Serta Bagaimana Putusan Tersebut Mempengaruhi Keabsahan, Pelaksanaan, atau Pembatalan Kedua Akta Tersebut

Akibat hukum terhadap hak dan kewajiban para pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Jual Beli (AJB) menjadi sangat signifikan ketika pengadilan menyatakan adanya wanprestasi atau perbuatan melawan hukum. Pada dasarnya, PPJB bersifat *obligatoir* yang menimbulkan hak dan kewajiban untuk melakukan perbuatan hukum tertentu, yaitu menandatangani AJB apabila seluruh syarat terpenuhi. Sementara AJB merupakan akta *translatoir* yang memindahkan hak atas tanah secara sah dari penjual kepada pembeli. Ketika salah satu pihak terbukti wanprestasi atau melakukan perbuatan melawan hukum, ketentuan-ketentuan dalam KUH Perdata, peraturan pertanahan, dan asas-asas hukum kontrak memberikan konsekuensi hukum terhadap keberlakuan kedua akta tersebut. Dalam konteks wanprestasi, Pasal 1239 KUH Perdata menyatakan bahwa pihak yang tidak memenuhi prestasi wajib mengganti kerugian, membayar biaya, dan bunga. Sementara untuk perbuatan melawan hukum, Pasal 1365 KUH Perdata memberikan dasar bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut ganti rugi atas kerugian yang timbul akibat tindakan melanggar hukum tersebut.

Ketika pengadilan menyatakan bahwa salah satu pihak dalam PPJB telah wanprestasi, maka akibat hukumnya adalah beralihnya hak pihak yang dirugikan untuk memilih upaya hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUH Perdata. Pihak yang dirugikan dapat meminta pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian, atau ganti rugi. Dalam kasus PPJB, pengadilan dapat menyatakan perjanjian batal demi hukum atau dibatalkan apabila prestasi yang gagal dipenuhi merupakan prestasi pokok yang bersifat fundamental bagi pelaksanaan jual beli. Namun, pembatalan PPJB tidak otomatis membatalkan AJB apabila AJB telah dibuat. Pembatalan PPJB hanya

Tersedia di online: <http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN: 2580-9113

P-ISSN: 2581-2033

LEX JOURNAL: KAJIAN HUKUM & KEADILAN

berdampak pada hubungan obligatoir, bukan hubungan kebendaan. Jika AJB belum dibuat, putusan pengadilan yang menyatakan PPJB batal akan menghentikan kewajiban para pihak untuk melanjutkan ke proses AJB. Hal ini sejalan dengan putusan-putusan Mahkamah Agung, seperti Putusan MA No. 3191 K/Pdt/2018, yang menegaskan bahwa PPJB tetap memiliki kekuatan mengikat sehingga pembatalannya hanya dapat dilakukan melalui putusan pengadilan, bukan secara sepihak (Samuel et al., 2025).

Dalam kondisi ketika wanprestasi dilakukan oleh pihak pembeli, misalnya tidak melakukan pelunasan dalam jangka waktu yang disepakati, maka penjual berhak untuk tidak melanjutkan proses AJB. Berdasarkan asas *exceptio non adimpleti contractus*, pihak yang belum menerima prestasi berhak menahan prestasinya sendiri. Hal ini diperkuat oleh Pasal 1267 KUH Perdata yang memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk memilih membatalkan perjanjian. Putusan pengadilan yang menguatkan adanya wanprestasi pembeli dapat memberikan dasar hukum bagi penjual untuk tidak melanjutkan perjanjian dan bahkan untuk melakukan pemutusan kontrak secara sah. Selain itu, putusan tersebut dapat berdampak pada kewajiban pengembalian uang muka atau pelunasan, tergantung ketentuan dalam PPJB. Apabila PPJB mencantumkan klausula penalti atau *down payment* yang hangus apabila pembeli wanprestasi, pengadilan akan menilai apakah klausula tersebut proporsional dan sesuai dengan asas kepatutan sebagaimana Pasal 1339 KUH Perdata.

Sebaliknya, apabila wanprestasi dilakukan oleh penjual, misalnya tidak menyerahkan dokumen-dokumen asli atau tidak menghadirkan diri untuk proses AJB, maka pembeli berhak meminta pelaksanaan perjanjian atau pembatalan PPJB beserta ganti rugi. Putusan pengadilan yang menyatakan penjual wanprestasi pada umumnya akan memerintahkan pelaksanaan perjanjian apabila objek masih dapat diserahkan, atau memerintahkan pengembalian uang pembayaran disertai bunga dan ganti rugi. Dalam sejumlah putusan seperti MA No. 2645 K/Pdt/2008, Mahkamah Agung menegaskan

Tersedia di online: <http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN: 2580-9113

P-ISSN: 2581-2033

LEX JOURNAL: KAJIAN HUKUM & KEADILAN

bahwa penjual yang wanprestasi wajib mengembalikan seluruh pembayaran pembeli dan bertanggung jawab atas kerugian yang timbul. Putusan semacam ini menunjukkan bagaimana wanprestasi memengaruhi hak dan kewajiban para pihak dalam PPJB, tetapi tidak menyentuh AJB apabila AJB belum dibuat (Sitorus, 2022).

Berbeda halnya apabila AJB telah dibuat dan pengadilan menyatakan salah satu pihak telah melakukan wanprestasi sebelum atau sesudah AJB ditandatangani. AJB sebagai akta otentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna sesuai Pasal 1868 KUH Perdata dan merupakan instrumen hukum yang wajib digunakan dalam proses balik nama sebagaimana Pasal 37 PP 24/1997. Apabila AJB telah diterbitkan dan sertifikat telah beralih, maka pengadilan tidak serta-merta dapat membatalkan AJB kecuali terbukti bahwa AJB dibuat berdasarkan cacat kehendak (Pasal 1321 KUH Perdata), tipuan, penyalahgunaan keadaan, atau adanya perbuatan melawan hukum yang memengaruhi substansi akta. Dalam hal ini, pembatalan AJB hanya dapat dilakukan melalui putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Putusan-putusan MA seperti Putusan No. 1794 K/Pdt/2006 menegaskan bahwa pembeli beritikad baik tetap harus dilindungi, sehingga pembatalan AJB hanya dapat dilakukan jika pembeli terbukti tidak memiliki iktikad baik atau mengetahui adanya sengketa yang sedang berlangsung pada saat peralihan hak terjadi.

Jika pengadilan menyatakan adanya perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan PPJB atau AJB, maka akibat hukumnya lebih luas dibandingkan wanprestasi. Pasal 1365 KUH Perdata tidak hanya menuntut adanya hubungan perjanjian, tetapi juga menilai apakah tindakan tersebut melanggar kewajiban umum untuk tidak menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Dalam konteks PPJB, PMH dapat terjadi jika salah satu pihak memalsukan data, menjual objek yang sama kepada pihak lain, atau memberikan informasi palsu terkait status tanah. Putusan pengadilan yang menyatakan adanya PMH dapat menyebabkan PPJB dinyatakan tidak sah, dibatalkan, atau tidak mempunyai

Tersedia di online: <http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN: 2580-9113

P-ISSN: 2581-2033

LEX JOURNAL: KAJIAN HUKUM & KEADILAN

kekuatan hukum mengikat. Selain pembatalan, pihak yang terbukti melakukan PMH wajib membayar ganti rugi materiil maupun immateriil. PMH juga memberi dasar bagi hakim untuk melakukan *restitutio in integrum*, yaitu mengembalikan keadaan pada posisi semula sebelum perbuatan melawan hukum dilakukan.

Dalam konteks AJB, PMH memberi ruang bagi pembatalan akta apabila terbukti bahwa penandatanganan AJB dilakukan berdasarkan tipu muslihat, paksaan, pemalsuan, atau penjualan objek sengketa yang disengaja untuk merugikan pihak lain. Meskipun AJB adalah akta otentik, keberlakuannya tetap dapat dibatalkan apabila ditemukan unsur PMH yang bersifat mendasar. Putusan pengadilan juga dapat memerintahkan Kantor Pertanahan untuk membatalkan balik nama dan mengembalikan sertifikat kepada pemilik semula. Namun, jika pembeli beritikad baik, pembatalan AJB sangat sulit dilakukan karena Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 memberikan perlindungan kepada pemegang sertifikat yang telah terdaftar selama lima tahun. Dengan demikian, PMH tidak selalu berujung pada pembatalan AJB, melainkan dapat berupa ganti rugi saja, tergantung kondisi kasus.

Putusan pengadilan yang menyatakan adanya wanprestasi atau PMH juga dapat berdampak pada *status quo* objek tanah, termasuk pencatatan blokir di kantor pertanahan. Hal ini bertujuan agar objek tidak dialihkan kepada pihak lain selama proses hukum berlangsung. Putusan tersebut juga dapat memengaruhi kelanjutan proses AJB apabila AJB belum dibuat. Jika pengadilan memerintahkan penghentian pelaksanaan PPJB, maka PPAT tidak diperkenankan membuat AJB. Ketentuan ini sejalan dengan kewajiban PPAT untuk menolak pembuatan AJB jika terdapat sengketa yang diketahui secara hukum (Sigit, 2021).

Akibat hukum terhadap PPJB dan AJB ketika pengadilan menyatakan adanya wanprestasi atau perbuatan melawan hukum mencakup tiga dimensi utama: (1) hak dan kewajiban para pihak dapat berubah, gugur, atau beralih, (2) keabsahan perjanjian atau

Tersedia di online: <http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN: 2580-9113

P-ISSN: 2581-2033

LEX JOURNAL: KAJIAN HUKUM & KEADILAN

akta dapat tetap berlaku atau dibatalkan, dan (3) pelaksanaan atau pembatalan PPJB maupun AJB bergantung pada pembuktian dan iktikad baik para pihak. Prinsip umum yang berlaku adalah bahwa PPJB sebagai perjanjian obligatoir dapat dibatalkan atau diperintahkan untuk dilaksanakan, sementara AJB sebagai akta otentik hanya dapat dibatalkan jika terdapat cacat hukum yang serius dan tidak melibatkan pembeli beritikad baik. Putusan pengadilan pada dasarnya tidak menghapus kepastian hukum kedua akta tersebut, tetapi justru memberikan kepastian mengenai status hukum hubungan para pihak setelah adanya sengketa (Prawira et al., 2023).

4. KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan mengenai kepastian hukum PPJB dan AJB dalam konteks gugatan wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum, dapat disimpulkan bahwa kedua akta tersebut tetap memiliki kedudukan hukum yang kuat sepanjang dibuat secara sah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. PPJB sebagai perjanjian pendahuluan bersifat obligatoir dan tidak memindahkan hak, namun tetap mengikat para pihak sebagai undang-undang berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata, sehingga keberlakuannya tidak gugur hanya karena adanya gugatan, kecuali dibatalkan melalui putusan pengadilan. Sementara AJB memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagai akta otentik dan berfungsi sebagai instrumen sah pemindahan hak atas tanah sesuai PP 24/1997, sehingga pembatalannya hanya dimungkinkan apabila terbukti terdapat cacat hukum, cacat kehendak, atau PMH yang memengaruhi substansi akta. Putusan pengadilan terkait wanprestasi atau PMH kemudian menentukan akibat hukum terhadap hak dan kewajiban para pihak, seperti pemenuhan prestasi, pembatalan perjanjian, maupun ganti rugi, serta memengaruhi keabsahan, pelaksanaan, atau pembatalan PPJB dan AJB. Perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik tetap menjadi prinsip utama dalam menjaga kepastian hukum dalam transaksi pertanahan di Indonesia.

Tersedia di online: <http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN: 2580-9113

P-ISSN: 2581-2033

LEX JOURNAL: KAJIAN HUKUM & KEADILAN

Adapun saran yang dapat diajukan yakni bahwa para pihak harus memastikan seluruh proses perjanjian, mulai dari PPJB hingga AJB, dilakukan secara transparan, memenuhi syarat objektif dan subjektif perjanjian, serta didukung dokumen lengkap untuk mencegah sengketa di kemudian hari. Notaris dan PPAT juga perlu meningkatkan kehati-hatian dalam memverifikasi identitas para pihak, status objek tanah, serta memastikan bahwa tidak terdapat sengketa yang berjalan sebelum membuat akta untuk menghindari potensi pembatalan. Selain itu, diperlukan penguatan regulasi dan pedoman teknis bagi pejabat pembuat akta terkait standar pemeriksaan dokumen dan kewajiban memberikan advis hukum agar tercipta kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak yang beritikad baik. Terakhir, masyarakat harus diberi edukasi agar memahami perbedaan fungsi PPJB dan AJB serta risiko hukum apabila prestasi tidak dipenuhi, sehingga setiap transaksi pertanahan dapat dilakukan dengan aman, sah, dan memberikan jaminan kepastian hukum bagi semua pihak.

4. DAFTAR PUSTAKA

- Alip, A. L., Martanti, Y., & Widyanti, A. N. (2025). Kepastian Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli terkait Tidak Adanya Batas Waktu Pelaksanaan Prestasi dan Akibat Hukumnya. *CENDEKIA: Jurnal Penelitian Dan Pengkajian Ilmiah*, 2(1), 46–60. <https://doi.org/10.62335/21sv4370>
- Aulia, A. (2022). Prinsip Kehati-hatian PPAT dalam Proses Pengikatan Jual Beli Tanah sebagai Perwujudan Kepastian Hukum. *Recital Review*, 4(1), 244–278. <https://online-journal.unja.ac.id/RR/article/view/13364>
- Mubarak, A., Zulaeha, M., & Tornado, A. S. (2022). Legalitas Hukum Pihak Penggugat Dalam Mengajukan Gugatan Di Pengadilan Dengan Akta Pengikatan Jual Beli. *Banua Law Review*, 4(1), 1–22.
- Mustika, T. G. (2025). *Analisis yuridis terhadap pengosongan tanah dan bangunan akibat wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli: studi kasus putusan nomor 30/Pdt. G/2024/PN. Jkt. Brt.* UIN Sunan Gunung Djati Bandung.
- Prawira, G. B. G., Nugraha, Y. P., & Sugiarto, A. (2023). Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) dalam Transaksi Jual Beli Tanah. *Jurnal*

Tersedia di online: <http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN: 2580-9113

P-ISSN: 2581-2033

LEX JOURNAL: KAJIAN HUKUM & KEADILAN

Education and Development, 11(1), 270–274.
<https://journal.ipts.ac.id/index.php/ED/article/view/4453>

Samuel, A., Zulfikar, Fitria, A., & Asri, D. P. B. (2025). Kepastian dan Perlindungan Hukum terhadap Debitur Take Over Kpr Akibat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) di Bawah Tangan (Studi Kasus Putusan Nomor 311/Pdt. G/2019/Pn. Bks). *Almufi Jurnal Sosial Dan Humaniora*, 2(2), 70–81.
<https://doi.org/10.63821/ash.v2i2.455>

Savitri, W. W. (2023). Kepastian Hukum Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Tidak Memenuhi Syarat Materiil. *Begawan Abioso*, 14(2), 97–108.
<https://doi.org/10.37893/abioso.v14i2.783>

Sigit, A. P. (2021). Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Ruko Akibat Wanprestasi. *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, 10(2), 173–186.
<https://doi.org/10.28946/rpt.v10i2.1452>

Sitorus, N. S. (2022). Akibat Hukum Terhadap Penyimpangan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli (AJB)(Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 668/Pdt. G/2016/PN. Mdn). *Jurnal Hukum Al-Hikmah: Media Komunikasi Dan Informasi Hukum Dan Masyarakat*, 3(4), 840–873. <https://doi.org/10.30743/jhah.v3i4.6255>

Suryapradana, C., & Lisdiyono, E. (2023). Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Oleh Pengadilan Akibat Wanprestasi (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1650 K/Pdt/2015). *Notary Law Research*, 5(1), 115–133. <https://doi.org/10.56444/notarylawresearch.v5i1.1180>