



Perlindungan Hukum terhadap Pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Tidak Ditindaklanjuti Menjadi Akta Jual Beli

Nina Stevany Malipolla^{1*}, Yuliana Setiadi², Taqiyuddin Kadir³

¹⁻³Universitas Jayabaya, Indonesia

Email: 2024010461032@pascajayabaya.ac.id¹, dryulianasetiadi@gmail.com², tkadir127@gmail.com³

*Korespondensi penulis: 2024010461032@pascajayabaya.ac.id

Abstract. *The Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) is a preliminary agreement before the implementation of the Sale and Purchase Act (AJB). In practice, many PPJBs are not followed up with the creation of AJB because sellers do not fulfill contractual obligations, thus raising legal protection issues for buyers. This study aims to analyze the legal consequences of PPJB that are not followed up into AJB as well as a form of legal protection for buyers. The method used is normative juridical research with legislative, case, and analytical approaches, using primary, secondary, and tertiary legal materials. The analysis is carried out through systematic interpretation and analogous legal construction. The results of the study show that PPJB that is not followed up with AJB causes default by the seller, which has implications for the birth, change, or removal of the legal relationship between the parties. Even though the buyer has fulfilled the obligation, the land rights have not been transferred juridically because the AJB has not been made before the Land Deed Making Officer (PPAT). As a result, the buyer only acquires contractual rights, not material rights. Legal protection for buyers can be pursued through a default lawsuit that has the potential to result in the cancellation of PPJB, refund of payments, the provision of compensation along with interest, and other legal remedies to restore the rights of buyers in accordance with the principles of legal protection of Satjipto Rahardjo.*

Keywords: *Binding Agreement; Buy and Sell; Legal Protection; Property Rights; Sale and Purchase Deed.*

Abstrak. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian pendahuluan sebelum dilaksanakannya Akta Jual Beli (AJB). Dalam praktik, banyak PPJB tidak ditindaklanjuti dengan pembuatan AJB karena penjual tidak memenuhi kewajiban kontraktual, sehingga menimbulkan persoalan perlindungan hukum bagi pembeli. Penelitian ini bertujuan menganalisis akibat hukum PPJB yang tidak ditindaklanjuti menjadi AJB serta bentuk perlindungan hukum bagi pembeli. Metode yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, kasus, dan analitis, menggunakan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Analisis dilakukan melalui penafsiran sistematis dan konstruksi hukum analogi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPJB yang tidak ditindaklanjuti dengan AJB menimbulkan wanprestasi oleh penjual, yang berimplikasi pada lahirnya, berubahnya, atau hapusnya hubungan hukum antara para pihak. Meskipun pembeli telah memenuhi kewajiban, hak atas tanah belum beralih secara yuridis karena AJB belum dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akibatnya, pembeli hanya memperoleh hak kontraktual, bukan hak kebendaan. Perlindungan hukum bagi pembeli dapat ditempuh melalui gugatan wanprestasi yang berpotensi menghasilkan pembatalan PPJB, pengembalian pembayaran, pemberian ganti rugi beserta bunga, serta upaya hukum lain untuk memulihkan hak-hak pembeli sesuai prinsip perlindungan hukum Satjipto Rahardjo.

Kata kunci: Akta Jual Beli; Hak Kebendaan; Jual Beli; Perjanjian Pengikatan; Perlindungan Hukum.

1. LATAR BELAKANG

Tanah merupakan objek hukum yang memiliki nilai strategis dalam kehidupan masyarakat Indonesia karena berkaitan dengan aspek sosial, ekonomi, penguasaan, pemilikan, serta kepastian hubungan hukum antar-subjek hukum. Kepastian hukum atas tanah memperoleh landasan konstitusional dan yuridis melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), khususnya Pasal 19 yang mengamanatkan penyelenggaraan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum. Sistem tersebut kemudian dijabarkan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menempatkan pendaftaran sebagai instrumen penting untuk

memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak. Rohali (2025) memandang administrasi pertanahan dan pencatatan hubungan hukum atas tanah sebagai bagian penting dari perlindungan hukum preventif, sedangkan Safatullah dan Adriaman (2025) menegaskan bahwa transaksi tanah membutuhkan instrumen hukum yang mampu menjamin kedudukan penjual maupun pembeli sejak tahap sebelum peralihan hak dilaksanakan.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara yuridis merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum pelaksanaan Akta Jual Beli (AJB) dan tunduk pada ketentuan umum hukum perikatan dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1233 KUHPdata menentukan bahwa perikatan lahir karena persetujuan atau karena undang-undang, sedangkan Pasal 1313 KUHPdata menempatkan perjanjian sebagai perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Keabsahan PPJB selanjutnya harus memenuhi empat syarat sebagaimana Pasal 1320 KUHPdata, yaitu kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal, sehingga PPJB yang memenuhi persyaratan tersebut mempunyai kekuatan mengikat berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata. Denara dan Priyanto (2019) menjelaskan bahwa PPJB berfungsi mengikat para pihak sebelum persyaratan peralihan hak dapat dipenuhi, sedangkan Hamonangan et al. (2021) menempatkan PPJB sebagai hubungan kontraktual yang menjadi tahap pendahuluan menuju pelaksanaan jual beli tanah dan/atau bangunan secara sempurna.

Kekuatan mengikat PPJB tidak dapat disamakan dengan kekuatan hukum AJB dalam peralihan hak atas tanah karena kedua instrumen tersebut memiliki fungsi yuridis yang berbeda. Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata menegaskan asas *pacta sunt servanda*, sedangkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata mengharuskan setiap perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik, sehingga penjual dan pembeli wajib memenuhi prestasi sebagaimana diperjanjikan dalam PPJB. Peralihan hak atas tanah secara yuridis tetap harus memperhatikan Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menentukan bahwa pemindahan hak melalui jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Alfiany (2026) menunjukkan bahwa PPJB hanya mempunyai kedudukan sebagai tahap menuju pembuatan AJB dan belum menjadi instrumen peralihan hak itu sendiri, sementara Legawantara et al. (2020) menegaskan bahwa akibat hukum jual beli tanah harus dibedakan antara hubungan obligatoir para pihak dan akibat kebendaan berupa peralihan hak. Kedudukan tersebut menyebabkan pembeli yang baru memiliki PPJB pada dasarnya masih memiliki hak yang bersifat kontraktual dan belum memperoleh hak kebendaan atas tanah sebelum dibuatnya AJB serta dilakukannya pendaftaran peralihan hak.

Persoalan hukum muncul ketika pembeli telah memenuhi sebagian atau seluruh kewajibannya berdasarkan PPJB, tetapi penjual tidak melaksanakan kewajibannya untuk menyelesaikan objek, menyerahkan objek, atau menindaklanjuti PPJB menjadi AJB. Pasal 1234 KUHPerdara mengatur bahwa prestasi dapat berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu, sedangkan kelalaian dalam memenuhi prestasi dapat menimbulkan keadaan wanprestasi sebagaimana berkaitan dengan Pasal 1238 KUHPerdara. Kewajiban mengganti biaya, kerugian, dan bunga akibat tidak dipenuhinya perikatan memperoleh dasar dalam Pasal 1243 KUHPerdara, sementara Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdara membuka kemungkinan pembatalan perjanjian serta tuntutan pemenuhan perjanjian dan ganti kerugian. Iwanti (2022) menjelaskan bahwa wanprestasi melahirkan konsekuensi hukum bagi pihak yang tidak memenuhi kewajibannya, sedangkan Budiman dan Maharany (2026) menunjukkan bahwa keterlambatan atau tidak terlaksananya AJB setelah PPJB dapat menimbulkan kerugian nyata bagi pembeli yang telah melaksanakan prestasinya. Utari dan Hasna (2020) juga menegaskan pentingnya perlindungan hukum bagi pembeli ketika PPJB tidak dapat ditindaklanjuti menjadi AJB karena keadaan yang berasal dari pihak penjual.

Kedudukan pembeli menjadi semakin rentan karena PPJB yang sah dan mengikat belum dengan sendirinya mengalihkan hak atas tanah kepada pembeli. Pasal 19 UUPA menempatkan pendaftaran tanah sebagai instrumen untuk menjamin kepastian hukum, sedangkan Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 mensyaratkan AJB yang dibuat PPAT sebagai dasar pendaftaran pemindahan hak melalui jual beli. Keadaan ketika AJB tidak pernah dibuat menyebabkan pembeli telah memiliki hak untuk menuntut prestasi berdasarkan PPJB, tetapi belum tercatat sebagai pemegang hak atas tanah secara yuridis. Kurniawati (2018) menjelaskan bahwa PPJB dan kuasa menjual dapat memberikan perlindungan kepada pembeli selama digunakan sesuai fungsi hukumnya, sedangkan Novika et al. (2023) menunjukkan adanya berbagai hambatan administratif dan yuridis yang dapat menyebabkan proses peralihan hak berdasarkan PPJB tidak terlaksana. Risiko tersebut dapat semakin besar ketika penjual mengalihkan kembali objek PPJB kepada pihak lain, suatu keadaan yang menurut Zulfikar et al. (2024) memperlihatkan pentingnya mekanisme perlindungan hukum terhadap pembeli pertama yang telah mengikatkan diri dan memenuhi kewajibannya berdasarkan perjanjian.

Permasalahan tersebut tercermin dalam tiga putusan pengadilan yang menjadi objek penelitian ini. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2459 K/Pdt/2008 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 64/PDT/2007/PT.YK jo. Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 67/Pdt.G/2006/PN.YK menyatakan penjual melakukan wanprestasi karena tidak menyelesaikan pembangunan dan tidak menyerahkan delapan kios kepada

pembeli sesuai waktu yang diperjanjikan, sehingga PPJB dibatalkan dan penjual dihukum mengembalikan pembayaran beserta bunga. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 158/PDT/2021/PT.BDG jo. Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 217/Pdt.G/2020/PN.Cbi menunjukkan keadaan ketika pembeli telah melunasi pembayaran sebesar Rp9.694.846.225,00, tetapi pengembang tidak menyerahkan objek sesuai batas waktu dan tidak berhasil membuktikan dalil *force majeure*, sehingga dinyatakan wanprestasi serta diwajibkan mengembalikan pembayaran dan membayar ganti rugi. Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 319/Pdt.G/2023/PN.Mks juga menyatakan para penjual melakukan wanprestasi karena tidak menyelesaikan pembangunan sembilan unit sebagaimana PPJB, yang berakibat pada pembatalan PPJB dan Akta Kuasa Menjual serta kewajiban mengembalikan kerugian pembeli. Pola ketiga perkara tersebut sejalan dengan pandangan Ardika dan Ramli (2019) mengenai kekuatan mengikat PPJB sekaligus konsekuensi hukum ketika kewajiban yang diperjanjikan tidak dilaksanakan.

Kebaruan penelitian ini terletak pada analisis terpadu terhadap akibat hukum PPJB yang tidak ditindaklanjuti menjadi AJB dan bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli melalui perbandingan tiga putusan pengadilan yang berbeda karakteristik faktualnya. Penelitian terdahulu telah membahas PPJB dari berbagai sisi, antara lain perbedaan PPJB lunas dan belum lunas (Putri, 2017), kendala peralihan hak berdasarkan PPJB dan kuasa notaris (Novika et al., 2023), perlindungan ketika objek dijual kembali kepada pembeli lain (Zulfikar et al., 2024), serta pencatatan PPJB sebagai bentuk perlindungan preventif (Rohali, 2025). Penelitian ini menempatkan Pasal 1233, Pasal 1313, Pasal 1320, Pasal 1338, Pasal 1238, Pasal 1243, Pasal 1266, dan Pasal 1267 KUHPerdara dalam satu konstruksi analisis dengan Pasal 19 UUPA serta Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 untuk menjelaskan lahirnya, berubahnya, dan berakhirnya hubungan hukum antara penjual dan pembeli. Taliwongso et al. (2022) turut menunjukkan pentingnya kedudukan akta dalam pembuktian perkara perdata, sehingga analisis terhadap PPJB, AJB, alat bukti, wanprestasi, dan amar putusan pengadilan menjadi penting untuk menentukan bentuk perlindungan yang benar-benar dapat memulihkan hak pembeli.

Permasalahan penelitian ini dirumuskan dalam dua pertanyaan, yaitu bagaimana akibat hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang tidak ditindaklanjuti menjadi Akta Jual Beli dan bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang tidak ditindaklanjuti menjadi Akta Jual Beli. Tujuan penelitian adalah mengkaji dan menganalisis akibat hukum yang lahir ketika PPJB tidak direalisasikan menjadi AJB serta mengetahui bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pembeli dalam keadaan tersebut. Kajian diarahkan untuk menjelaskan kedudukan hak dan kewajiban para pihak sejak

lahirnya PPJB, perubahan hubungan hukum ketika terjadi wanprestasi, serta konsekuensi pembatalan perjanjian melalui putusan pengadilan. Hasil penelitian diharapkan memberikan konstruksi hukum yang lebih jelas mengenai perlindungan pembeli yang telah memenuhi prestasinya tetapi belum memperoleh hak atas tanah akibat PPJB tidak ditindaklanjuti menjadi AJB.

2. KAJIAN TEORITIS

Kedudukan Hukum Pembeli dalam Perjanjian Jual Beli

Pembeli merupakan subjek hukum dalam hubungan jual beli yang mempunyai kewajiban membayar harga sekaligus hak untuk menerima objek sebagaimana telah diperjanjikan, sebagaimana konstruksi Pasal 1457 KUHPerdara yang menempatkan jual beli sebagai persetujuan timbal balik antara kewajiban penjual menyerahkan benda dan kewajiban pembeli membayar harga. Kedudukan tersebut harus memenuhi syarat kecakapan sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdara dan dilaksanakan berdasarkan asas *pacta sunt servanda* serta itikad baik dalam Pasal 1338 KUHPerdara, sedangkan Pasal 1513 KUHPerdara menegaskan pembayaran harga sebagai kewajiban utama pembeli. Utari dan Hasna (2020) menempatkan pembeli sebagai pihak yang membutuhkan perlindungan ketika kewajibannya telah dilaksanakan tetapi tindakan penjual menyebabkan AJB tidak dapat diwujudkan, sedangkan Zulfikar et al. (2024) menunjukkan bahwa risiko hukum terhadap pembeli semakin besar apabila objek PPJB dialihkan kembali oleh penjual kepada pihak lain. Junus dan Elfikri (2025) juga menunjukkan bahwa keseimbangan hak dan kewajiban merupakan unsur penting dalam memberikan perlindungan terhadap para pihak dalam jual beli tanah, terutama ketika transaksi belum mencapai tahap pendaftaran peralihan hak. Kedudukan pembeli dalam transaksi tanah karena itu tidak hanya ditentukan oleh terpenuhinya pembayaran, tetapi juga oleh tercapainya proses hukum peralihan hak melalui AJB yang dibuat oleh PPAT dan pendaftaran pada Kantor Pertanahan sebagaimana dipersyaratkan Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997.

Kedudukan dan Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan perjanjian pendahuluan yang mengikat penjual dan pembeli sebelum transaksi jual beli tanah dapat diselesaikan secara final melalui pembuatan Akta Jual Beli, sehingga PPJB terlebih dahulu melahirkan hubungan hukum yang bersifat obligatoir. Denara dan Priyanto (2019) menjelaskan bahwa penggunaan PPJB diperlukan ketika masih terdapat persyaratan yang menghambat pelaksanaan peralihan hak, seperti pembayaran yang belum lunas, dokumen pertanahan yang belum lengkap, atau objek yang masih dalam proses penyelesaian, sedangkan Pasal 1320 KUHPerdara menentukan

bahwa kekuatan hukum PPJB bergantung pada terpenuhinya kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata memberikan kekuatan mengikat terhadap PPJB yang dibuat secara sah, sementara ayat (3) mewajibkan pelaksanaannya berdasarkan itikad baik; konstruksi tersebut sejalan dengan Safatullah dan Adriaman (2025) yang memandang PPJB sebagai instrumen penting untuk menjamin perlindungan hukum penjual dan pembeli selama transaksi tanah belum dapat diselesaikan.

Putri (2017) membedakan PPJB menjadi PPJB lunas dan belum lunas berdasarkan keadaan pembayaran, sedangkan Kurniawati (2018) menilai PPJB dan kuasa menjual dapat berfungsi sebagai instrumen perlindungan hukum sepanjang penggunaannya tidak menggantikan prosedur peralihan hak yang diwajibkan oleh hukum pertanahan. Rohali (2025) memperkuat dimensi perlindungan preventif melalui pencatatan PPJB pada administrasi pertanahan, sedangkan Alfiany (2026) menegaskan bahwa PPJB tetap tidak dapat dipersamakan dengan AJB karena keduanya mempunyai fungsi yuridis yang berbeda dalam rangkaian proses jual beli dan pendaftaran hak atas tanah.

Peralihan Hak Atas Tanah melalui Jual Beli

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli merupakan perbuatan hukum yang memindahkan hak dari pemegang hak lama kepada pemegang hak baru dengan tetap tunduk pada sistem hukum agraria nasional yang berlandaskan UUPA dan hukum adat yang telah disempurnakan sebagaimana ditegaskan Pasal 5 UUPA. Pasal 1457 dan Pasal 1458 KUHPdata menempatkan jual beli sebagai hubungan konsensual yang lahir sejak tercapainya kesepakatan mengenai barang dan harga, sedangkan karakter jual beli tanah dalam hukum agraria menuntut sifat terang, tunai, dan riil serta pemenuhan syarat materiil maupun formil. Legawantara et al. (2020) menunjukkan bahwa akibat hukum jual beli hak atas tanah tidak dapat dilepaskan dari pemenuhan prosedur peralihan hak, sementara Hamonangan et al. (2021) membedakan PPJB sebagai perikatan pendahuluan dengan AJB sebagai instrumen yang berkaitan langsung dengan pelaksanaan peralihan hak.

Pasal 19 UUPA menempatkan pendaftaran tanah sebagai sarana memperoleh kepastian hukum, sedangkan Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 mensyaratkan bahwa pemindahan hak melalui jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang; kedudukan PPAT sendiri ditegaskan dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana diubah dengan PP Nomor 24 Tahun 2016. Taliwongso et al. (2022) menekankan kekuatan pembuktian akta autentik dalam perkara perdata, sedangkan Yanti dan Trisaka (2023) memperlihatkan pentingnya kepatuhan terhadap mekanisme peralihan hak dan pembatasan penggunaan kuasa sebagai pengganti perbuatan hukum pemindahan hak, sehingga

PPJB maupun kuasa menjual tidak dapat menggantikan AJB sebagai dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Wanprestasi dan Perlindungan Hukum dalam PPJB

Wanprestasi merupakan keadaan ketika salah satu pihak tidak memenuhi prestasi yang menjadi kewajibannya berdasarkan perjanjian, baik dengan tidak melaksanakan kewajiban, melaksanakan secara tidak tepat, melaksanakan secara terlambat, maupun melakukan tindakan yang dilarang oleh perjanjian. Pasal 1234 KUHPerdara menentukan bentuk prestasi berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu, sedangkan Pasal 1238 KUHPerdara menjadi dasar penentuan keadaan lalai dan Pasal 1243 KUHPerdara memberikan dasar tuntutan penggantian biaya, kerugian, dan bunga apabila debitur tetap tidak melaksanakan kewajibannya setelah berada dalam keadaan lalai. Iwanti (2022) menjelaskan bahwa wanprestasi melahirkan konsekuensi berupa pertanggungjawaban perdata dan berbagai pilihan upaya hukum bagi pihak yang dirugikan, sedangkan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdara memberikan landasan bagi pembatalan perjanjian, tuntutan pemenuhan prestasi, serta pembatalan yang disertai ganti kerugian.

Budiman dan Maharany (2026) menempatkan keterlambatan pembuatan AJB setelah pembeli memenuhi kewajibannya sebagai persoalan perlindungan hukum yang dapat menimbulkan kerugian bagi pembeli, sementara Herman et al. (2025) menunjukkan bahwa ketidaksaksamaan dalam pembuatan dan pelaksanaan PPJB dapat memperbesar risiko sengketa serta merugikan pemegang hak. Perlindungan hukum bagi pembeli yang mengalami wanprestasi penjual karena itu dapat diarahkan pada pemenuhan perjanjian, pembatalan PPJB, pengembalian pembayaran, serta pemberian ganti rugi berupa biaya, rugi, dan bunga sebagaimana konstruksi Pasal 1246 KUHPerdara, terutama ketika PPJB tidak pernah dapat ditindaklanjuti menjadi AJB dan pembeli belum memperoleh hak kebendaan atas tanah.

3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif yang menitikberatkan pada pengkajian bahan pustaka dan data sekunder sebagai dasar untuk menganalisis permasalahan hukum mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang tidak ditindaklanjuti menjadi Akta Jual Beli (AJB). Pendekatan penelitian meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan analitis (*analytical approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah peraturan yang relevan, terutama Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5

Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021, serta Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2021. Pendekatan kasus digunakan untuk mengkaji penerapan norma dalam putusan-putusan pengadilan yang berkaitan dengan wanprestasi dalam PPJB, sedangkan pendekatan analitis digunakan untuk menelaah makna dan penerapan konsep hukum dalam peraturan maupun putusan pengadilan. Pendekatan konseptual digunakan untuk memahami konstruksi hukum mengenai perjanjian, wanprestasi, peralihan hak atas tanah, akibat hukum, serta perlindungan hukum bagi pembeli.

Sumber bahan hukum dalam penelitian ini terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer mencakup peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan yang berkaitan langsung dengan PPJB, AJB, pendaftaran tanah, kewenangan notaris dan PPAT, serta wanprestasi, sedangkan bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal ilmiah, hasil penelitian, dan karya ilmiah hukum yang relevan dengan permasalahan yang dikaji, sementara bahan hukum tersier berupa kamus, ensiklopedia, dan sumber penunjang lainnya. Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan mengidentifikasi, menginventarisasi, dan mengklasifikasikan peraturan hukum positif, putusan pengadilan, buku, jurnal, serta bahan hukum lain yang memiliki keterkaitan dengan objek penelitian. Teknik analisis bahan hukum dilakukan secara kualitatif melalui penafsiran gramatikal untuk memahami makna kata, istilah, frasa, dan kalimat hukum serta penafsiran sistematis untuk menempatkan suatu ketentuan dalam keseluruhan sistem hukum yang berkaitan. Konstruksi hukum yang digunakan meliputi konstruksi analogi untuk memperluas penerapan norma terhadap peristiwa hukum yang memiliki kesamaan asas serta penghalusan hukum (*rechtsverfijning*) untuk membatasi penerapan norma agar sesuai dengan karakteristik konkret permasalahan yang dianalisis.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Akibat Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Tidak Ditindaklanjuti Menjadi Akta Jual Beli

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) melahirkan hubungan hukum antara penjual dan pembeli sejak tercapainya kesepakatan para pihak. Pasal 1233 dan Pasal 1313 KUHPdata menempatkan persetujuan sebagai sumber perikatan, sedangkan keabsahannya harus

memenuhi Pasal 1320 KUHPerdota. Denara dan Priyanto (2019) memandang PPJB sebagai perjanjian pendahuluan dalam transaksi tanah, sedangkan Safatullah dan Adriaman (2025) menegaskan fungsi PPJB dalam memberikan kepastian terhadap hak dan kewajiban para pihak.

Kekuatan mengikat PPJB bersumber dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota yang mengandung asas *pacta sunt servanda* dan Pasal 1338 ayat (3) mengenai itikad baik. Hamonangan et al. (2021) menjelaskan bahwa PPJB tetap menimbulkan hubungan kontraktual meskipun peralihan hak belum terjadi. Ardika dan Ramli (2019) juga menegaskan bahwa PPJB yang dibuat secara sah mempunyai kekuatan hukum sehingga pelanggaran terhadap isinya dapat melahirkan pertanggungjawaban.

PPJB tidak mempunyai akibat hukum yang sama dengan Akta Jual Beli (AJB) dalam pemindahan hak atas tanah. Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 mensyaratkan akta yang dibuat PPAT sebagai dasar pendaftaran pemindahan hak, sehingga Alfiany (2026) menegaskan bahwa PPJB tidak dapat menggantikan kedudukan AJB. Legawantara et al. (2020) membedakan akibat obligatoir dari perjanjian dengan akibat kebendaan berupa peralihan hak atas tanah.

Kedudukan pembeli menjadi rentan ketika kewajiban pembayaran telah dipenuhi tetapi penjual tidak melaksanakan proses menuju AJB. Utari dan Hasna (2020) menempatkan keadaan tersebut sebagai persoalan perlindungan hukum karena pembeli belum memperoleh hak kebendaan atas objek. Budiman dan Maharany (2026) juga menunjukkan bahwa keterlambatan pembuatan AJB dapat menimbulkan kerugian bagi pembeli meskipun kewajiban kontraktualnya telah dilaksanakan.

Perbedaan antara PPJB lunas dan PPJB belum lunas turut menentukan posisi hukum para pihak. Putri (2017) menjelaskan bahwa PPJB lunas menunjukkan prestasi pembayaran pembeli telah selesai, sedangkan PPJB belum lunas masih menyisakan kewajiban pembayaran. Dewi (2020) menekankan perlunya keseimbangan perlindungan antara pembeli dan penjual berdasarkan prestasi yang telah dilakukan masing-masing pihak.

Wanprestasi timbul apabila penjual tidak memenuhi prestasi sebagaimana telah ditentukan dalam PPJB. Pasal 1238 KUHPerdota mengatur keadaan lalai, sedangkan Pasal 1243 KUHPerdota memberikan dasar tuntutan biaya, kerugian, dan bunga; Iwanti (2022) menegaskan bahwa ketidakpatuhan terhadap prestasi melahirkan pertanggungjawaban perdata. Kurniawati (2018) memandang PPJB dan kuasa menjual sebagai instrumen perlindungan kontraktual, tetapi keduanya tidak menghapus kewajiban penyelesaian peralihan hak sesuai hukum pertanahan.

Hasil penelitian terhadap tiga putusan memperlihatkan pola yang sama berupa terpenuhinya prestasi pembeli, tidak dipenuhinya kewajiban penjual, dan tidak terlaksananya AJB. Data perkara pertama menunjukkan pembayaran delapan kios sebesar Rp749.495.608,00 yang diikuti kegagalan penjual menyelesaikan pembangunan dan menyerahkan objek. Data komparatif ketiga perkara tersebut dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 1. Perbandingan Akibat Hukum PPJB yang Tidak Ditindaklanjuti Menjadi AJB Berdasarkan Tiga Putusan Pengadilan.

Putusan	Prestasi Pembeli	Bentuk Wanprestasi	Akibat terhadap AJB	Akibat Hukum
MA No. 2459 K/Pdt/2008 jo. PT Yogyakarta 64/PDT/2007/PT.YK jo. PN Yogyakarta 67/Pdt.G/2006/PN.YK	No. Pembayaran PN Rp749.495.608,00 No.	Kios tidak selesai dan tidak diserahkan tepat waktu	tidak AJB tidak terealisasi	PPJB dibatalkan, pembayaran dikembalikan, bunga 1% per bulan
PT Bandung 158/PDT/2021/PT.BDG jo. PN Cibinong 217/Pdt.G/2020/PN.Cbi	No. Pelunasan PN Rp9.694.846.225,00 No.	Objek tidak diserahkan; <i>force majeure</i> tidak dibuat terbukti	tidak AJB tidak dibuat	PPJB dibatalkan, pembayaran dikembalikan dan ganti rugi diberikan
PN Makassar 319/Pdt.G/2023/PN.Mks	No. Uang muka Rp268.000.000,00	Hanya 1 dari 9 unit selesai	PPJB tidak berlanjut menjadi AJB	PPJB dan kuasa menjual dibatalkan, kerugian dikembalikan

Temuan pada tabel memperlihatkan bahwa pembayaran oleh pembeli tidak serta-merta mengakibatkan peralihan hak atas tanah. Rohali (2025) menempatkan pencatatan PPJB sebagai salah satu bentuk perlindungan preventif sebelum peralihan hak selesai, sedangkan Zulfikar et al. (2024) menunjukkan adanya risiko pengalihan objek kepada pihak lain selama kedudukan pembeli masih bersifat kontraktual. Junus dan Elfikri (2025) menegaskan bahwa kepastian subjek, objek, dan pemenuhan kewajiban merupakan unsur penting dalam perlindungan transaksi tanah.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 2459 K/Pdt/2008 memperlihatkan bahwa tidak diselesaikannya pembangunan serta tidak diserahkannya kios merupakan wanprestasi penjual. Mahkamah Agung membatalkan delapan PPJB, memerintahkan pengembalian pembayaran, dan memberikan bunga sebesar 1% per bulan sejak Januari 2007. Taliwongso et al. (2022) menegaskan arti penting akta dalam pembuktian perdata, sedangkan Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa (2026) memaknai akta sebagai dokumen resmi yang berfungsi sebagai tanda bukti suatu perbuatan atau hubungan hukum.

Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 158/PDT/2021/PT.BDG jo. Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 217/Pdt.G/2020/PN.Cbi menunjukkan pembeli telah

melunasi Rp9.694.846.225,00 tetapi objek tidak diserahkan sampai batas waktu. Dalil *force majeure* berupa longsor dan pergeseran tanah tidak terbukti secara meyakinkan sehingga penjual tetap bertanggung jawab atas wanprestasi. Novika et al. (2023) menunjukkan bahwa kendala dalam proses peralihan hak tetap harus dinilai berdasarkan hubungan kewajiban para pihak, sedangkan Herman et al. (2025) menekankan pentingnya ketelitian terhadap substansi PPJB dan status objek.

Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 319/Pdt.G/2023/PN.Mks memperlihatkan bahwa pembeli telah membayar uang muka sebesar Rp268.000.000,00 untuk sembilan unit, tetapi pembangunan tidak diselesaikan sebagaimana diperjanjikan. Majelis hakim menyatakan wanprestasi, membatalkan sembilan PPJB beserta Akta Kuasa Menjual, dan memerintahkan pengembalian kerugian secara tanggung renteng. Rahmatanti et al. (2025) menekankan bahwa akta kuasa menjual harus memberikan perlindungan seimbang, sedangkan Yanti dan Trisaka (2023) mengingatkan bahwa kuasa tidak boleh digunakan untuk menggantikan prosedur pemindahan hak atas tanah.

Kedudukan kuasa menjual dalam PPJB harus dipahami sebagai instrumen pendukung dan bukan sebagai sarana pemindahan hak secara langsung. Irma Devita (2024) menjelaskan bahwa kuasa menjual dapat digunakan untuk membantu pelaksanaan transaksi sesuai kewenangan yang diberikan, sedangkan Wibowo (2021) menunjukkan pentingnya kehati-hatian notaris dalam pembuatan PPJB agar tidak menimbulkan penyalahgunaan atau sengketa. Juliani (2023) juga memperlihatkan bahwa kedudukan akta PPJB harus selalu dianalisis berdasarkan hubungan hukum yang menjadi dasar pembuatannya.

Pembatalan PPJB akibat wanprestasi menimbulkan perubahan hubungan hukum dari hubungan pelaksanaan transaksi menjadi hubungan pertanggungjawaban perdata. Pasal 1266 KUHPerdata memberikan dasar pembatalan perjanjian timbal balik, sedangkan Pasal 1267 memberikan pilihan berupa pemenuhan, pembatalan, dan tuntutan ganti rugi. Rahmatanti et al. (2025) menempatkan perlindungan para pihak sebagai unsur penting dalam setiap tindakan lanjutan atas PPJB, sementara Taliwongso et al. (2022) menegaskan bahwa pembuktian melalui akta menjadi penting ketika hubungan kontraktual berkembang menjadi sengketa.

Akibat hukum PPJB yang tidak ditindaklanjuti menjadi AJB pada akhirnya mencakup tidak beralihnya hak kebendaan, berubahnya hubungan kontraktual akibat wanprestasi, serta berakhirnya PPJB melalui pembatalan pengadilan. Pasal 1243 dan Pasal 1246 KUHPerdata menjadi dasar pemulihan berupa biaya, kerugian, dan bunga, sedangkan Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa hak atas tanah belum dapat didaftarkan tanpa AJB yang dibuat PPAT. Rohali (2025), Budiman dan Maharany (2026), serta Safatullah dan

Adriaman (2025) memperlihatkan bahwa perlindungan pembeli harus diarahkan sejak tahap preventif hingga pemulihan represif apabila penjual gagal memenuhi kewajibannya.

Perlindungan Hukum bagi Pembeli terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Tidak Ditindaklanjuti Menjadi Akta Jual Beli

Perlindungan hukum terhadap pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) diperlukan karena kedudukan pembeli sebelum pembuatan Akta Jual Beli (AJB) masih bertumpu pada hubungan kontraktual dengan penjual. Denara dan Priyanto (2019) menjelaskan PPJB sebagai perjanjian pendahuluan sebelum peralihan hak dapat diselesaikan, sedangkan Hamonangan et al. (2021) menegaskan bahwa PPJB melahirkan hak dan kewajiban yang mengikat meskipun hak atas tanah belum beralih. Pasal 1338 ayat (1) dan ayat (3) KUHPdata menjadi dasar kekuatan mengikat serta kewajiban pelaksanaan perjanjian dengan itikad baik, sehingga pembeli yang telah melaksanakan prestasinya berhak memperoleh kepastian atas pelaksanaan kewajiban penjual.

Kedudukan pembeli menjadi lebih rentan ketika pembayaran telah dilakukan tetapi PPJB tidak pernah dilanjutkan menjadi AJB di hadapan PPAT. Utari dan Hasna (2020) menunjukkan bahwa tidak terlaksananya AJB dapat menyebabkan pembeli kehilangan kepastian atas objek meskipun telah memenuhi kewajibannya, sedangkan Budiman dan Maharany (2026) menempatkan keterlambatan pembuatan AJB sebagai persoalan yang memerlukan perlindungan hukum konkret. Alfiany (2026) menegaskan bahwa Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 mensyaratkan akta PPAT untuk pendaftaran pemindahan hak, sehingga pembeli berdasarkan PPJB masih memiliki *persoonlijk recht* dan belum memperoleh *zakelijk recht* atas tanah.

Perlindungan hukum terhadap pembeli dapat dibedakan menjadi perlindungan preventif dan represif sebagaimana konstruksi yang digunakan dalam penelitian ini. Perlindungan preventif bekerja sebelum sengketa melalui pengaturan PPJB yang jelas, pemeriksaan status objek, pencatatan PPJB, serta pengamanan hak pembeli, sedangkan Kurniawati (2018) menempatkan PPJB dan kuasa menjual sebagai instrumen yang dapat memperkuat posisi pembeli. Safatullah dan Adriaman (2025) menegaskan urgensi PPJB dalam menjaga kepastian kedua pihak, sementara Putri (2017) menunjukkan bahwa tingkat perlindungan juga dipengaruhi oleh keadaan PPJB lunas atau belum lunas karena prestasi pembayaran para pihak berbeda.

Pencatatan PPJB merupakan salah satu bentuk perlindungan preventif yang relevan terhadap risiko pengalihan objek kepada pihak ketiga. Pasal 127B Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2021 memberikan ruang pencatatan PPJB atas tanah

terdaftar, dan Rohali (2025) menilai pencatatan tersebut dapat memperkuat posisi pembeli dalam administrasi pertanahan. Zulfikar et al. (2024) menunjukkan bahwa pengalihan kembali objek PPJB kepada pembeli lain merupakan risiko nyata, sedangkan Junus dan Elfikri (2025) menempatkan kepastian subjek, objek, serta dasar penguasaan tanah sebagai unsur penting perlindungan para pihak.

Kualitas akta dan ketelitian pejabat yang terlibat juga menentukan efektivitas perlindungan hukum terhadap pembeli. Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa (2026) memaknai akta sebagai surat tanda bukti resmi yang dibuat menurut ketentuan hukum, sementara Taliwongso et al. (2022) menegaskan bahwa akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang penting dalam persidangan perdata. Herman et al. (2025) menunjukkan bahwa ketidaksaksamaan notaris dalam pembuatan PPJB dan kuasa jual dapat menimbulkan kerugian, sedangkan Wibowo (2021) memperlihatkan bahwa penyimpangan dalam pembuatan akta PPJB bahkan dapat berkembang menjadi persoalan hukum yang lebih kompleks.

Kuasa menjual dapat digunakan sebagai instrumen pendukung pelaksanaan PPJB, tetapi tidak dapat menggantikan mekanisme formal pemindahan hak atas tanah. Irma Devita (2024) menjelaskan bahwa kuasa menjual pada praktiknya diberikan untuk membantu pelaksanaan tindakan hukum tertentu, sedangkan Rahmatanti et al. (2025) menekankan perlunya keseimbangan perlindungan antara pemberi dan penerima kuasa. Yanti dan Trisaka (2023) menunjukkan adanya batas hukum penggunaan kuasa mutlak dalam peralihan hak, sehingga kuasa yang menyertai PPJB tetap harus tunduk pada Pasal 39 ayat (1) huruf d PP Nomor 24 Tahun 1997 dan tidak boleh digunakan sebagai pengganti AJB.

Hasil penelitian terhadap tiga putusan menunjukkan bahwa perlindungan represif menjadi instrumen utama ketika perlindungan preventif gagal mencegah wanprestasi penjual. Ketiga perkara sama-sama memperlihatkan adanya prestasi pembeli, kegagalan penjual memenuhi kewajibannya, tidak terlaksananya AJB, serta intervensi pengadilan untuk memulihkan hak pembeli. Data perlindungan hukum yang diberikan dalam masing-masing putusan dapat dipetakan sebagai berikut.

Tabel 2. Bentuk Perlindungan Hukum terhadap Pembeli dalam Tiga Putusan PPJB.

Putusan	Kondisi Pembeli	Pelanggaran Penjual	Perlindungan Represif	Dasar Hukum Utama
MA No. 2459 K/Pdt/2008 jo. PT Yogyakarta 64/PDT/2007/PT.YK jo. Yogyakarta 67/Pdt.G/2006/PN.YK	No. Telah membayar PN Rp749.495.608,00 atas No. 8 kios	Pembangunan tidak selesai dan kios tidak diserahkan	Pembatalan 8 dan pengembalian pembayaran, bunga dan 1% per bulan	PPJB, Pasal 1238, 1243, 1267, 1338 KUHPperdata
PT Bandung 158/PDT/2021/PT.BDG jo. PN Cibinong 217/Pdt.G/2020/PN.Cbi	No. Telah melunasi No. Rp9.694.846.225,00	Objek tidak diserahkan; alasan <i>force majeure</i> tidak terbukti	Pembatalan 9 dan pengembalian pembayaran, ganti rugi	PPJB, Pasal 1238, 1243, 1267, 1338 KUHPperdata
PN Makassar 319/Pdt.G/2023/PN.Mks	Telah membayar uang No. muka Rp268.000.000,00 untuk 9 unit	Pembangunan tidak diselesaikan sesuai jangka waktu	Pembatalan 9 dan Akta Kuasa Menjual serta pengembalian Rp268.000.000,00	PPJB Pasal 1243, 1267, dan 1338 KUHPperdata

Temuan pada tabel memperlihatkan bahwa pengadilan menggunakan pembatalan, restitusi, dan ganti kerugian sebagai bentuk pemulihan ketika tujuan PPJB tidak lagi dapat diwujudkan. Iwanti (2022) menempatkan pembatalan dan ganti rugi sebagai konsekuensi yang dapat dituntut akibat wanprestasi, sedangkan Legawantara et al. (2020) menunjukkan bahwa akibat hukum transaksi tanah harus mempertimbangkan hubungan kontraktual sekaligus status peralihan haknya. Ardika dan Ramli (2019) menegaskan kekuatan mengikat PPJB yang sah, sehingga kegagalan melaksanakan prestasi memberikan dasar bagi pihak yang dirugikan untuk meminta perlindungan melalui pengadilan.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 2459 K/Pdt/2008 memberikan perlindungan represif kepada pembeli yang telah membayar Rp749.495.608,00 tetapi tidak memperoleh delapan kios sesuai waktu penyerahan yang diperjanjikan. Mahkamah Agung membatalkan delapan PPJB, memerintahkan pengembalian pembayaran, dan memberikan bunga sebesar 1% setiap bulan sejak Januari 2007 sebagai pemulihan terhadap kerugian pembeli. Perlindungan tersebut mencerminkan penerapan Pasal 1243 dan Pasal 1267 KUHPperdata karena pembeli memperoleh pemulihan ekonomi ketika pelaksanaan perjanjian sudah tidak dapat mencapai tujuan awalnya.

Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 158/PDT/2021/PT.BDG jo. Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 217/Pdt.G/2020/PN.Cbi memperlihatkan perlindungan terhadap pembeli yang telah membayar penuh sebesar Rp9.694.846.225,00. Majelis hakim tidak menerima alasan *force majeure* berupa pergeseran tanah dan longsor karena tidak terbukti secara meyakinkan, sehingga pengembang tetap dibebani tanggung jawab atas wanprestasi. Novika et al. (2023) memperlihatkan bahwa kendala dalam peralihan hak berdasarkan PPJB tetap harus dibuktikan secara hukum, sedangkan Dewi (2020) menekankan bahwa

keseimbangan perlindungan para pihak harus ditentukan berdasarkan pemenuhan prestasi masing-masing.

Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 319/Pdt.G/2023/PN.Mks memberikan perlindungan melalui pembatalan sembilan PPJB beserta Akta Kuasa Menjual dan pengembalian pembayaran sebesar Rp268.000.000,00. Kedudukan Akta Kuasa Menjual dalam perkara tersebut mengikuti hubungan hukum yang menjadi dasarnya, sehingga pembatalan PPJB berimplikasi terhadap keberlakuan instrumen kuasa yang menyertainya. Juliani (2023) menekankan bahwa kedudukan suatu akta pengikatan harus dinilai berdasarkan hubungan hukum yang mendasarinya, sedangkan Rahmatanti et al. (2025) menunjukkan bahwa kuasa menjual harus tetap ditempatkan dalam kerangka perlindungan para pihak dan bukan sebagai instrumen yang berdiri terpisah dari transaksi utama.

Perlindungan represif dalam ketiga putusan menunjukkan bahwa pembeli tidak kehilangan hak menuntut hanya karena AJB belum dibuat. Pasal 1238 KUHPdata menentukan keadaan lalai, Pasal 1243 memberikan dasar penggantian biaya, kerugian, dan bunga, sedangkan Pasal 1267 memberikan pilihan untuk meminta pemenuhan atau pembatalan yang dapat disertai ganti rugi. Budiman dan Maharany (2026) menegaskan kebutuhan pemulihan terhadap pembeli ketika AJB terlambat atau gagal dibuat, sementara Utari dan Hasna (2020) menunjukkan bahwa perlindungan berdasarkan hukum perjanjian tetap dapat digunakan ketika pembeli belum memperoleh hak kebendaan atas objek.

Pendaftaran tanah tetap menjadi bagian penting dari perlindungan hukum karena kepastian hak tidak berhenti pada adanya kesepakatan kontraktual. Pasal 19 UUPA menempatkan pendaftaran tanah sebagai sarana menjamin kepastian hukum, sedangkan Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 mengharuskan adanya akta PPAT sebagai dasar pendaftaran pemindahan hak melalui jual beli. Alfiany (2026) menegaskan perbedaan yuridis PPJB dan AJB, sementara Taliwongso et al. (2022) menunjukkan pentingnya kekuatan pembuktian akta dan Hamonangan et al. (2021) menempatkan PPJB hanya sebagai tahap sebelum penyelesaian peralihan hak secara formal.

Perlindungan hukum terhadap pembeli pada akhirnya harus dibangun secara berlapis sejak penyusunan PPJB sampai penyelesaian sengketa di pengadilan. Kurniawati (2018), Rohali (2025), dan Safatullah dan Adriaman (2025) memperlihatkan pentingnya instrumen preventif melalui PPJB yang jelas, kuasa yang sah, dan pencatatan hubungan hukum, sedangkan Zulfikar et al. (2024), Herman et al. (2025), dan Wibowo (2021) memperlihatkan risiko yang muncul apabila objek atau akta tidak dikelola secara hati-hati. Konstruksi perlindungan tersebut menempatkan pembatalan, pengembalian pembayaran, ganti rugi, dan

bunga sebagai instrumen represif ketika penjual melakukan wanprestasi, sementara kepastian status objek dan pendaftaran tanah tetap menjadi landasan preventif untuk mencegah kerugian pembeli sejak awal hubungan hukum.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang tidak ditindaklanjuti menjadi Akta Jual Beli (AJB) mengakibatkan belum terjadinya peralihan hak atas tanah dan bangunan kepada pembeli, meskipun pembeli telah memenuhi sebagian atau seluruh kewajibannya. Peralihan hak secara yuridis baru terjadi setelah AJB dibuat oleh PPAT dan didaftarkan sesuai Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 jo. Pasal 97 PP Nomor 18 Tahun 2021. Wanprestasi penjual dapat mengakibatkan pembatalan PPJB, pengembalian pembayaran, dan ganti rugi kepada pembeli sebagaimana didasarkan pada Pasal 1243 dan Pasal 1267 KUHPerdata. Kajian terhadap tiga putusan menunjukkan bahwa pengadilan memberikan perlindungan kepada pembeli beritikad baik melalui pembatalan PPJB, pengembalian uang, ganti rugi, serta bentuk pemulihan hukum lainnya.

Penyusunan PPJB perlu memuat secara jelas kriteria wanprestasi, akibat hukum, ganti rugi, mekanisme pembatalan, batas waktu pelaksanaan AJB, dan penyelesaian sengketa. Perlindungan pembeli juga perlu diperkuat melalui pelaksanaan asas itikad baik, pemenuhan kewajiban administratif dan perpajakan sebagaimana Pasal 3 PP Nomor 34 Tahun 2016, serta pencatatan PPJB pada Kantor Pertanahan berdasarkan Permen ATR/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2021. Langkah tersebut dapat memperkuat kepastian hukum bagi pembeli dan mengurangi risiko pengalihan objek kepada pihak lain. Perlindungan hukum dengan demikian dapat diwujudkan sejak tahap preventif dan tidak hanya setelah sengketa terjadi.

DAFTAR REFERENSI

- Alfiany, T. F. (2026). Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Proses Pembuatan Akta Jual Beli Ditinjau Berdasarkan Pp 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah. *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, 4(4), 3249-3257. <https://doi.org/10.61104/alz.v4i4.7578>.
- Ardika, G. T., & Ramli, R. (2019). Kekuatan Hukum Akta Pejanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Studi di Desa Babakan Kecamatan Sandubaya Kota Mataram. *Ganec Swara*, 13(1), 172. <https://doi.org/10.35327/gara.v13i1.78>.
- Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset, dan Teknologi Republik Indonesia, "Akta", *Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Daring*, (diakses pada 13/07/2026, pukul 19.00).
- Budiman, L., & Maharany, N. E. (2026). Perlindungan Hukum Pembeli dalam Perjanjian

- Pengikatan Jual Beli (PPJB) terhadap Keterlambatan Pembuatan Akta Jual Beli (AJB). *RIGGS: Journal of Artificial Intelligence and Digital Business*, 5(2), 12843–12851. <https://doi.org/10.31004/riggs.v5i2.10886>.
- Denara, M. A., & Priyanto, I. M. D. (2019). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan. *dalam Jurnal Kertha Semaya*, 8(1).
- Dewi, N. M. T. (2020). Perlindungan Hukum bagi Developer yang Melakukan Pengikatan Jual Beli Lahan yang Belum Dilunasi. *Jurnal Hukum Positum*, 5(2), 6. <https://doi.org/10.35706/positum.v5i2.4206>.
- Hamonangan, A., Taufiqurrahman, M., & Pasaribu, R. M. (2021). Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dalam transaksi peralihan hak atas tanah dan atau bangunan. *jurnal Rectum*, 3(2), 239-255. <http://dx.doi.org/10.46930/jurnalrectum.v3i2.1180>.
- Herman, F. R., Samosir, T., & Anggriani, J. (2025). Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Akibat Notaris Tidak Saksama Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Akta Kuasa Jual:(Studi Kasus Putusan Nomor 686/Pdt. G/2022/PN Jak-Sel). *Jurnal Yuridis*, 12(1), 1-20. <https://doi.org/10.35586/jyur.v12i1.12264>.
- Irma devita, “kuasa menjual rumah”. 10 (Juli) 2024, <https://irmadevita.com/2015/kuasa-menjual-rumah/> (diakses tanggal 13/07/2026, pukul 10.50).
- Iwanti, N. A. M. (2022). Akibat Hukum Wanprestasi Serta Upaya Hukum Wanprestasi Berdasarkan Undang-Undang Yang Berlaku. *The Juris*, 6(2), 361-351. <https://doi.org/10.56301/juris.v6i2.601>.
- Juliani, D. S. (2023). Kedudukan Hukum Akta Pengikatan Jual Beli Sebagai Jaminan Hutang-Piutang (Studi Kasus Putusan Pengadilan No. 19/PDT. G/2020/PN GPR). *UNES Law Review*, 6(2), 5707-5717. <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i2.1400>.
- Junus, N., & Elfikri, N. F. (2025). Perlindungan Hukum bagi Penjual dan Pembeli dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C di Bawah Tangan. *El-Izdiwaj: Indonesian Journal of Civil and Islamic Family Law*, 6(2), 127-146. <https://doi.org/10.24042/j06fzc35>.
- Kurniawati, L. (2018). Akta perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa menjual sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli hak atas tanah. *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, 2(1), 1-18. <https://doi.org/10.33474/hukeno.v2i1.1056>.
- Legawantara, M. E. K., Arini, D. G. D., & Suryani, L. P. (2020). Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah. *Jurnal Interpretasi Hukum*, 1(1), 112-117. <https://doi.org/10.22225/juinhum.1.1.2196.112-117>.
- Novika, N., Rahmayani, N., & Adriaman, M. (2023). Kendala peralihan hak atas tanah berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa oleh notaris. *Sakato Law Journal*, 1(1), 9-18.
- Putri, D. K. (2017). Perbedaan perjanjian pengikatan jual beli lunas dengan perjanjian pengikatan jual beli tidak lunas. *Jurnal Akta*, 4(4), 324883. <https://doi.org/10.30659/akta.4.4.623%20-%20634>.
- Rahmatanti, A. S., Zarkasi, A., & Rosmidah, R. (2025). Perlindungan Hukum terhadap para Pihak dalam Pembuatan Akta Kuasa Menjual Hak Atas Tanah. *Jurnal Tana Mana*, 6(2), 394-411. <https://doi.org/10.33648/jtm.v6i2.1263>.
- Rohali, N. (2025). Perlindungan hukum melalui pencatatan akta perjanjian pengikatan jual beli

- (PPJB) tanah di Kantor Pertanahan. *Recital Review*, 7(1), 109-139. <https://doi.org/10.22437/rr.v7i1.44169>.
- Safatullah, A. A., & Adriaman, M. (2025). Urgensi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Menjamin Perlindungan Hukum Bagi Penjual Dan Pembeli Dalam Transaksi Tanah. *Iuris Notitia: Jurnal Ilmu Hukum*, 3(1), 31-35. <https://doi.org/10.69916/iuris.v3i1.228>.
- Taliwongso, C. A. A., Rumimpunu, D., & Soepeno, M. H. (2022). Kedudukan Akta Otentik Sebagai Alat Bukti Dalam Persidangan Perdata Di Tinjau Dari Pasal 1870 Kuh Perdata (Studi Kasus Putusan Nomor 347/Pdt. G/2012/Pn. Mdn). *Lex Administratum*, 10(2), hlm.1
- Utari, F., & Hasna, H. (2020). Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Tidak Terlaksana Akta Jual Beli Akibat Penolakan Dari Sebagian Ahli Waris Pihak Penjual Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Jurnal Poros Hukum Padjadjaran*, 1(2), 191-209. <https://doi.org/10.23920/jphp.v1i2.247>.
- Wibowo, A. M. P. (2021). Notaris Yang Terlibat Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dipalsukan. *Al Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial Dan Keagamaan*, 19(2), 509-524. <https://doi.org/10.53515/al%20qodiri.v19i2.4391>.
- Yanti, Y. E., & Trisaka, A. (2023). Peralihan Hak Tanah Dengan Menggunakan Akta Kuasa Mutlak Sebagai Tindak Lanjut Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah. *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, 12(2), 207-222. <https://doi.org/10.28946/rpt.v12i2.3335>.
- Zulfikar, A., Nawis, S., & Handayani, D. (2024). Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Objeknya Dijual Kembali Oleh Penjual Ke Pembeli Lain. *Journal of Lex Philosophy (JLP)*, 5(2), 1290-1304. <https://doi.org/10.52103/jlp.v5i2>.