



Akibat Hukum Gagalnya Pelunasan Harga Tanah Dalam Akta Perjanjian

Pengikatan Jual Beli (PPJB) (Studi Putusan No. 7/Pdt.G/2024/PN Byl)

Huzraimahasri Aminatitassya Dalimunthe¹, Sutiarnoto² & Suprayitno³

^{1,2,3} Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara

Email: tassyahuzraima@gmail.com¹, sutiarnoto@usu.ac.id² & suprayit91@gmail.com

Abstract

A Sale and Purchase Binding Agreement (*Perjanjian Pengikatan Jual Beli* or PPJB) serves as a preliminary legal instrument commonly utilized in land transactions when the execution of a formal Sale and Purchase Deed (*Akta Jual Beli* or AJB) cannot yet be completed. Although executed in the form of an authentic deed with full evidentiary value, a PPJB remains susceptible to disputes when one of the parties fails to perform its contractual obligations. This study aims to examine the legal qualification of the purchaser's breach of contract, the legal consequences arising from the failure to complete payment of the land price under a PPJB, and the judicial reasoning adopted by the Boyolali District Court in Decision Number 7/Pdt.G/2024/PN Byl. The research employs a normative legal method with a descriptive-analytical approach, relying on statutory regulations, legal doctrines, and judicial decisions. The findings demonstrate that PT Dua Putra Bengawan committed a fundamental breach of contract by failing to settle the remaining land purchase price amounting to IDR 3,946,640,000 beyond the agreed deadlines in 2020. Such delay placed the purchaser in a state of default (*in verzuim*) pursuant to Article 1238 of the Indonesian Civil Code and was aggravated by the unauthorized physical control and exploitation of the land, constituting a violation of the principle of good faith. As a legal consequence, the court annulled the three PPJB deeds under Article 1266 of the Civil Code, restored the sellers' rights through the principle of *restitutio in integrum*, and ordered the return of the original land certificates retained by the notary. The court's reasoning reflects a harmonious balance between legal certainty and substantive justice in protecting landowners from exploitative contractual practices. The decision reaffirms that the formal validity of an authentic deed cannot be invoked as a shield by a party acting in bad faith and committing a material breach of contract.

Keywords: Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB), breach of contract, contract annulment, legal certainty, substantive justice

Abstrak

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan instrumen hukum pendahuluan yang lazim digunakan dalam transaksi pertanahan ketika pelaksanaan Akta Jual Beli (AJB) belum dapat dilakukan secara langsung. Meskipun dibuat dalam bentuk akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna, PPJB tetap berpotensi menimbulkan sengketa apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban kontraktualnya. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kualifikasi yuridis wanprestasi pembeli, akibat hukum kegagalan pelunasan harga tanah dalam PPJB, serta pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Byl. Penelitian menggunakan metode hukum normatif yang bersifat deskriptif analitis dengan pendekatan peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, dan studi putusan pengadilan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PT Dua Putra Bengawan telah melakukan wanprestasi berat karena gagal melunasi sisa harga tanah sebesar Rp3.946.640.000,00 hingga melewati batas waktu yang diperjanjikan pada tahun 2020. Keterlambatan tersebut menempatkan pembeli dalam keadaan lalai (*in verzuim*) berdasarkan Pasal 1238 KUHPerdata

dan diperparah oleh tindakan penguasaan fisik tanah tanpa pelunasan yang mencerminkan pelanggaran asas iktikad baik. Akibat hukumnya, pengadilan membatalkan ketiga akta PPJB berdasarkan Pasal 1266 KUHPerdara, memulihkan hak para penjual melalui asas *restitutio in integrum*, serta memerintahkan pengembalian Sertifikat Hak Milik yang ditahan notaris. Pertimbangan hakim menunjukkan harmonisasi antara asas kepastian hukum dan keadilan substantif guna melindungi hak pemilik tanah dari praktik kontraktual yang eksploitatif. Putusan ini menegaskan bahwa kekuatan formal akta autentik tidak dapat dijadikan perlindungan bagi pihak yang terbukti beriktikad buruk dan melakukan wanprestasi.

Kata Kunci: Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Wanprestasi, Pembatalan perjanjian, Kepastian Hukum, Keadilan Substantif

A. Pendahuluan

Tanah merupakan entitas esensial yang memiliki dualitas dimensi, yakni fungsi sosial dan nilai ekonomi, sehingga kedudukannya melampaui sekadar komoditas komersial.¹ Secara konstitusional, penguasaan negara atas tanah demi kemakmuran rakyat telah diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan diwujudkan melalui Pasal 1 ayat (2) UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).² Kendati berlandaskan pada fungsi sosial, konstruksi hukum perdata mengakui hak atas tanah, khususnya Hak Milik, sebagai hak kebendaan terkuat dan terpenuh yang melekat dengan hak privat serta nilai komersial.³ Eskalasi pertumbuhan demografi dan dinamika investasi semakin mengukuhkan tanah sebagai aset strategis dengan valuasi tinggi.⁴ Kompleksitas karakteristik ini mengakibatkan setiap peralihan hak atas tanah selalu diikuti oleh perputaran modal yang signifikan.⁵ Oleh karena itu, diperlukan kerangka hukum yang komprehensif dan kaku guna mewujudkan kepastian serta perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi pertanahan.⁶

¹ Kuku Kurniawan, & Sri Wahyu Handayani. (2025). Kepastian dan Keadilann Hak Atas Tanah di Indonesia Analisis Komprehensif Hak Atas Tanah di Indonesia: Dasar Hukum, Karakteristik, dan Tantangan Kontemporer. *Al-Zayn : Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, 3(5), 6950–6962. <https://doi.org/10.61104/alz.v3i5.2328>

² *Ibid.*

³ Fatma Afifah, Fikri Hadi & Farina Gandrayani, (2025), KONSEP HAK MILIK, HAK GUNA USAHA, HAK GUNA BANGUNAN DAN HAK PAKAI DALAM UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960, *Jurnal Ilmu Hukum Wijaya Putra*, 3(2), 115-127. <https://doi.org/10.38156/jihwp.v3i2.326>

⁴ Dina Catur Ayu Ningtyas, (2023), HAK ATAS TANAH SEBAGAI DASAR PEMBUKTIAN BAGI PEMILIKNYA DALAM HUKUM AGRARIA YANG DI DASARI UUPA, *Court Review: Jurnal Penelitian Hukum*, 3(1), 28–35. <https://doi.org/10.69957/cr.v3i01.698>

⁵ *Ibid*

⁶ Dessy Normawati & Irma Maulida, (2019), PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK TANAH YANG TERTUTUP DALAM MEMPEROLEH AKSES JALAN DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK AGRARIA, *Hukum Responsif*, 10(2), 67-75. <https://doi.org/10.33603/responsif.v10i2.5060>

Tingginya nilai ekonomi tanah berimplikasi langsung pada kompleksitas mekanisme transaksinya, terutama di tengah pesatnya perkembangan industri properti.⁷ Mengingat besarnya kapital yang dibutuhkan, para pihak, khususnya antara perusahaan pengembang dan masyarakat pemilik tanah, kerap menghadapi kendala dalam merealisasikan pelunasan seketika serta penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) secara langsung di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁸ Sebagai jalan keluar yuridis, praktik hukum keperdataan mengakomodasi instrumen Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang berkedudukan sebagai perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*) untuk memfasilitasi skema pembayaran secara bertahap.⁹ Guna memperkuat legitimasi hukumnya, kesepakatan PPJB pada umumnya dikonstruksikan dalam bentuk akta autentik yang dibuat di hadapan Notaris.¹⁰ Penggunaan akta autentik ini sangat esensial untuk memberikan kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig bewijskracht*) sekaligus memproteksi hak-hak keperdataan para pihak, yang berlandaskan pada asas kebebasan berkontrak, kepastian mengikatnya perjanjian (*pacta sunt servanda*), dan asas iktikad baik (*good faith/te goeder trouw*).¹¹

Meskipun demikian, terdapat kesenjangan yang signifikan antara jaminan normatif (*das sollen*) dari PPJB autentik dengan realitas empirisnya (*das sein*), yang kerap mendistorsi keseimbangan hukum dan mereduksi keadilan kontraktual.¹² Instrumen hukum yang diidealkan sebagai pelindung proporsional bagi kedua belah pihak sering kali dimanfaatkan oleh korporasi pengembang berkat dominasi posisi tawar (*bargaining*

⁷ Mugianti, (2022), ANALISIS YURIDIS KEPASTIAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) ATAS TANAH, *Jurnal Hukum Mimbar Justitia*, 8(1), 32-52. <https://doi.org/10.35194/jhmj.v8i1.2099>

⁸ Adhiningtyas Brigitha Kesumawardhani & Ana Silviana, (2025), Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Pembuatan Akta Perjanjian Jual Beli Tanah yang Tidak Memenuhi Syarat Formil. *Nomos : Jurnal Penelitian Ilmu Hukum*, 5(1), 201-209. <https://doi.org/10.56393/nomos.v5i4.3109>

⁹ Nailu Vina Amalia, (2021). Jual Beli Tanah Dalam Hukum Tanah Atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Bertingkat yang Dibuat oleh Notaris. *Notaire*, 4(2), 217-234. <https://doi.org/10.20473/ntr.v4i2.26119>

¹⁰ Adhiningtyas Brigitha Kesumawardhani & Ana Silviana, *Loc. Cit.*

¹¹ Varah Aisyah Octariani, Antarin Prasanthi Sigit & Arsin Lukman, (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>

¹² *Ibid.*

position) mereka.¹³ Dengan mengeksploitasi kelonggaran klausul transisional dalam PPJB, pihak pengembang tidak jarang melakukan penguasaan fisik secara sepihak, seperti pematangan lahan dan pemagaran, sebelum melunasi seluruh kewajiban pembayarannya.¹⁴ Tindakan prematur ini menjadi problematik ketika pihak pembeli pada akhirnya gagal melunasi sisa harga objek tanah hingga batas waktu (jatuh tempo) yang telah disepakati.¹⁵ Kondisi ini memicu sengketa keperdataan dalam bentuk wanprestasi (*breach of contract*), yang menempatkan masyarakat penjual dalam posisi subordinat dan sangat rentan. Mereka kehilangan akses dan kontrol riil atas aset tanahnya, sementara hak-hak keekonomian yang diperjanjikan tidak kunjung terealisasi.¹⁶

Kompleksitas sengketa wanprestasi dalam kontrak transisional pertanahan ini terepresentasikan secara konkret pada perkara perdata yang diputus melalui Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Byl. Sengketa ini bermula dari perikatan hukum antara lima orang pemilik hak atas tanah (Para Penggugat) dengan entitas pengembang PT Dua Putra Bengawan (Tergugat I), yang difasilitasi melalui tiga akta autentik PPJB buatan Notaris Sunarto, S.H. (Tergugat II). Pokok sengketa mengemuka ketika Tergugat I terbukti melakukan wanprestasi dengan tidak melunasi sisa kewajiban finansial sebesar Rp3.946.640.000,00 hingga melampaui tenggat waktu (jatuh tempo) pada Agustus dan Desember 2020. Kerugian Para Penggugat menjadi terakumulasi secara ganda: pada tataran faktual, Tergugat I telah melakukan penguasaan fisik atas objek sengketa melalui pengerukan dan pemagaran lahan; sementara pada tataran yuridis-administratif, dokumen asli Sertifikat Hak Milik (SHM) Para Penggugat justru ditahan oleh Notaris. Penahanan dokumen tersebut didasarkan pada dalih prosedural yang kaku, yakni mensyaratkan adanya persetujuan tertulis dari pihak korporasi pembeli untuk proses pengembaliannya.

¹³ Arina Ratna Paramita, Yunanto & Dewi Hendrawati, (2016), ANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN (STUDI PENELITIAN PADA PENGEMBANG KOTA SEMARANG), *Diponegoro Law Journal*, 5(3) pp. 1-12. <https://doi.org/10.14710/dlj.2016.12507>

¹⁴ *Ibid*

¹⁵ Phinka Aprila Maya Sakuntala, (2024), Analisis Yuridis Pembeli Yang Wanprestasi Terhadap Kesepakatan Pembayaran Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Dan Bangunan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1650/K/Pdt/2015), *Jurnal Akta Notaria*

¹⁶ Khanza Anindita Prasetyo, R. Suharto & Siti Malikhatus Badriyah, (2025), Perlindungan Hukum Kepada Penjual Dalam Hal Terdapat Wanprestasi Pembeli Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Atas Tanah Dan Bangunan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 615 K/Pdt/2021), *Diponegoro Law Journal*, 14(4), <https://doi.org/10.14710/dlj.2025.53366>

Merespons kebuntuan hukum dan kerugian akumulatif yang dialami pihak pemilik tanah, pengadilan mengintervensi melalui pendekatan keadilan korektif dengan membatalkan ketiga akta PPJB autentik tersebut, sekaligus memerintahkan pengembalian Sertifikat Hak Milik (SHM) secara mutlak tanpa syarat. Putusan ini tidak hanya merepresentasikan sanksi hukum atas pelanggaran asas iktikad baik (*te goeder trouw*), tetapi juga mengaktualisasikan prinsip *restitutio in integrum* guna memulihkan hak milik masyarakat dari ketidakpastian hukum. Bertitik tolak dari urgensi akademis mengenai disparitas antara kepastian formal dan keadilan substantif dalam praktik transaksi properti, penelitian ini secara spesifik difokuskan pada tiga rumusan masalah utama. Fokus kajian meliputi: (1) kualifikasi yuridis atas tindakan pembeli yang dikonstruksikan sebagai wanprestasi; (2) akibat hukum atas kegagalan pelunasan harga tanah yang didasarkan pada akta PPJB; dan (3) analisis kritis terhadap pertimbangan hukum hakim (*ratio decidendi*) Pengadilan Negeri Boyolali dalam memutus perkara *a quo*.

B. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif yang bersifat deskriptif analitis. Penelitian ini ditujukan untuk menggambarkan, menelaah, menjelaskan, dan menganalisis aturan perundang-undangan serta putusan hukum terkait.¹⁷ Pengumpulan data dilakukan melalui teknik studi kepustakaan (*library research*) guna menghimpun data sekunder yang terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Analisis data menggunakan metode analisis kualitatif, di mana data disusun secara sistematis, diproses, dan dievaluasi secara kualitatif untuk kemudian disajikan secara deskriptif guna memecahkan berbagai permasalahan dalam rumusan penelitian.

C. Hasil dan Pembahasan

a. Kualifikasi Tindakan Wanprestasi Pembeli dalam Akta PPJB

Hubungan hukum yang mengikat antara Para Penggugat selaku pemilik tanah asal dan PT Dua Putra Bengawan selaku Tergugat I diawali melalui pembentukan kontrak transisional yang berwujud akta otentik. Kesepakatan ini dituangkan ke dalam tiga Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yakni Akta Nomor 26, Nomor 28, dan Nomor 39 tertanggal 11 Juli dan 20 November 2019, yang dibuat secara sah di hadapan Notaris Sunarto, S.H. sebagai Tergugat II. Dalam konstruksi perikatan tersebut, disepakati bahwa Tergugat I memikul kewajiban finansial pokok berupa sisa pelunasan harga tanah secara kolektif yang mencapai nilai Rp3.946.640.000,00.

¹⁷ Emmi Rahmiwita Nasution, *Mendesain Penulisan Ilmiah dalam Penelitian Hukum*, (Purbalingga: CV. Eureka Media Aksara, 2024), hlm. 42

Kewajiban finansial ini diikat dengan tenggat waktu jatuh tempo (*vervaltermijn*) yang tegas dan mutlak, yakni pelunasan paling lambat harus dilakukan pada bulan Agustus dan Desember tahun 2020.

Secara dogmatis dan normatif, kualifikasi tindakan yang merugikan dalam sebuah kontrak tunduk pada prinsip-prinsip wanprestasi sebagaimana digariskan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).¹⁸ Berdasarkan doktrin hukum perikatan yang dikemukakan oleh Prof. Subekti, wanprestasi atau cidera janji dapat diklasifikasikan ke dalam empat bentuk utama, mulai dari tidak memenuhi prestasi sama sekali, memenuhi prestasi tetapi tidak sebagaimana mestinya, terlambat memenuhi prestasi, hingga melakukan perbuatan yang dilarang dalam perjanjian.¹⁹ Dalam kerangka analisis sengketa Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Byl, Majelis Hakim membedah tindakan pembeli korporasi ini dengan menggunakan parameter Pasal 1243 KUHPerdata untuk menentukan derajat kelalaian yang telah dilakukan secara komprehensif.

Pada tahap awal, kualifikasi tindakan Tergugat I secara yuridis masuk ke dalam bentuk "debitur melakukan prestasi tetapi terlambat". Hal ini terbukti ketika masa penangguhan pembayaran yang disepakati di dalam ketiga akta PPJB otentik tersebut telah melampaui batas waktu jatuh tempo pada medio tahun 2020. Tergugat I secara nyata gagal menunjukkan kemampuan likuiditas untuk melunasi sisa pembayaran senilai Rp3,94 miliar tersebut kepada Para Penggugat. Berdasarkan asas *dies interpellat pro homine* yang terkandung dalam Pasal 1238 KUHPerdata, lewatnya waktu yang telah ditentukan secara otomatis (*ipso jure*) memosisikan pembeli dalam keadaan lalai (*in verzuim*) tanpa lagi mensyaratkan adanya somasi formal yang berulang-ulang dari pihak penjual.

Fakta persidangan memang mengungkap bahwa Tergugat I sempat memberikan sejumlah uang kompensasi atas keterlambatan tersebut sebanyak tiga kali berturut-turut kepada pemilik tanah guna memperpanjang nafas kontrak. Namun, kualifikasi hukum menegaskan bahwa pembayaran uang kompensasi ini sama sekali tidak menghapus perikatan pokok (*hoofdverbintenis*) yang tertuang dalam akta.²⁰ Berdasarkan konstruksi Pasal 1243 KUHPerdata, pembayaran tersebut semata-mata diklasifikasikan sebagai pemenuhan ganti rugi atas molornya waktu (*moratory*

¹⁸ Claresta Farrenina Embon & Anak Agung Angga Primantari, (2025), TANGGUNG JAWAB DEBITUR TERHADAP WANPRESTASI PERJAANJIAN UTANG PIUTANG BERDASARKAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA, *Jurnal Media Akademik*, 3(10), 1-17. <https://doi.org/10.62281/41ay1635>

¹⁹ Wasti Emma Mandacan, (2025), AKIBAT HUKUM DARI WANPRESTASI DALAM KONTRAK PERJANJIAN HUKUM PERDATA INDONESIA, 14(2), 1-13. <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexcrimen/article/view/65033>

²⁰ Fauzan Thariq Nurdianto, (2018), PEMBAYARAN GANTI RUGI OLEH DEBITUR KEPADA KREDITUR AKIBAT WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN BERDASARKAN PASAL 1236 KUHPERDATA, *Lex Et Societatis*, 6(7), 58-65. <https://doi.org/10.35796/les.v6i7.21605>

damages), bukan sebagai cicilan pelunasan utang pokok harga tanah.²¹ Alih-alih meringankan, bukti pembayaran kompensasi ini justru berbalik menjadi pengakuan mutlak dari Tergugat I bahwa mereka secara sadar telah melanggar batas waktu kontrak yang disepakati dan tidak mampu melakukan pelunasan.

Seiring berjalannya waktu, kualifikasi kelalaian Tergugat I mengkristal dan bertransformasi menjadi bentuk wanprestasi yang paling berat, yakni "debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali". Transformasi kualifikasi ini terjadi karena rentang waktu keterlambatan telah berlangsung secara tidak wajar dan berlarut-larut, terhitung sejak tahun 2020 hingga gugatan wanprestasi didaftarkan ke pengadilan pada awal tahun 2024, yang berarti lebih dari tiga tahun berlalu tanpa kejelasan. Ketika Para Penggugat menuntut kejelasan untuk membatalkan PPJB serta meminta pengembalian sertifikat, Tergugat I tetap bersikukuh menolak dan tidak juga merealisasikan pelunasan. Berlarut-larutnya kebuntuan finansial berskala miliaran rupiah ini menegaskan bahwa pembeli telah gagal total secara permanen dalam memenuhi substansi utama dari perjanjian jual beli timbal balik.

Kualifikasi wanprestasi dalam sengketa ini tidak hanya bertumpu pada analisis tekstual normatif terkait angka dan tanggal di atas kertas, melainkan juga didasarkan pada kebenaran materiil tindakan Tergugat I di lapangan. Unsur krusial yang menguatkan kualifikasi cedera janji berat (*substantial breach*) adalah hancurnya asas iktikad baik objektif (*good faith*) sebagaimana diamanatkan secara tegas oleh Pasal 1338 ayat (3) KUHPERDATA. Secara faktual, Tergugat I terbukti mengeksploitasi kelonggaran status transisional PPJB untuk menguasai fisik lahan milik Para Penggugat secara masif dan agresif. Tindakan materiil ini diwujudkan melalui pengerahan alat berat (eksavator) untuk mengeruk lapisan tanah subur, merombak bentang alam, serta membangun pagar seng komersial di sekeliling kawasan proyek perumahan mereka.

Tindakan penguasaan fisik secara sepihak ini melahirkan ketidakseimbangan perlakuan yang mencederai prinsip keseimbangan kontraktual (*equilibrium principle*) secara fatal. Di satu sisi, pihak pengembang korporasi telah menikmati keuntungan eksklusif secara sepihak berupa penguasaan properti dan perubahan bentang alam untuk kepentingan prospek komersial bisnis mereka. Namun di sisi yang berseberangan, hak ekonomis Para Penggugat sengaja disandera; masyarakat pemilik tanah tidak hanya kehilangan penguasaan atas tanah leluhurnya yang terlanjur rusak, tetapi juga tidak menerima hak uang pelunasan mereka selama bertahun-

²¹ Urbanisasi & Evelyn Octavia, (2026), GANTI RUGI SEBAGAI AKIBAT WANPRESTASI BERDASARKAN PASAL 1243 KUHPERDATA, *Nusantara: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial*, 13(1), 19-23. <https://doi.org/10.31604/jips.v13i1.2026.19-23>

tahun. Tindakan melempar seluruh risiko kerugian dan menahan hak pemilik tanah ini menjadi indikator tak terbantahkan bahwa pembeli telah kehilangan iktikad baik dalam melaksanakan kewajiban kontraktualnya.

Berdasarkan seluruh konstruksi dan kualifikasi yuridis tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Boyolali secara tegas menolak seluruh dalil pembelaan dari Tergugat I. Hakim menyimpulkan bahwa pemenuhan kewajiban pelunasan dalam PPJB bertahap adalah syarat mutlak yang tidak dapat dikompensasikan hanya dengan pemberian denda penundaan sementara utang pokok dibiarkan mandek berkepanjangan. Runtuhnya asas iktikad baik dari pihak pembeli memberikan justifikasi hukum yang kokoh bagi hakim untuk menerapkan instrumen Pasal 1266 KUHPerduta. Pada puncaknya, kualifikasi Tergugat I yang terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan wanprestasi berat ini menjadi pintu gerbang yuridis bagi hakim untuk menyatakan hubungan kontrak sudah tidak lagi dapat dipertahankan, sehingga membenarkan dijatuhkannya putusan pembatalan ketiga akta PPJB secara total.

b. Akibat Hukum Gagalnya Pelunasan Harga Tanah

Gagalnya pelunasan harga tanah oleh pihak pembeli korporasi melahirkan konsekuensi yuridis yang mendasar terhadap eksistensi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dalam praktiknya, ketiga akta PPJB antara Para Penggugat dan Tergugat I dibentuk sebagai akta otentik di hadapan Notaris (Tergugat II), yang sejatinya memiliki kekuatan mengikat mutlak berdasarkan asas kebebasan berkontrak atau *pacta sunt servanda* yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerduta. Namun, kekuatan mengikat sebuah akta otentik tidaklah kebal dari pembatalan apabila substansinya dinodai oleh cidera janji berat.²² Melalui Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Byl, Majelis Hakim mengambil langkah tegas untuk memberikan akibat hukum berupa runtuhnya eksistensi kekuatan mengikat dari Akta PPJB Nomor 26, Nomor 28, dan Nomor 39 secara keseluruhan.

Akibat hukum yang membatalkan eksistensi ketiga akta PPJB tersebut bersandar pada ketentuan Pasal 1266 KUHPerduta mengenai syarat batal dalam persetujuan timbal balik. Pembatalan kontrak akibat wanprestasi tidak dapat terjadi secara otomatis atau demi hukum (*ipso jure*), melainkan mutlak harus dimintakan kepada hakim melalui putusan pengadilan yang bersifat konstitutif.²³ Putusan pengadilan inilah yang secara proaktif menciptakan keadaan hukum baru dengan cara menghapuskan hubungan perikatan lama yang telah diciderai oleh pihak

²² Varah Aisyah Octariani, Antarin Prasanthi Sigit & Arsin Lukman, *Loc. Cit.*

²³ Mohamad Ali & Mohammad Hifni, (2025), Analisis Yuridis terhadap Pengesampingan Pasal 1266 KUH Perdata dalam Kasus Pengakhiran Suatu Perjanjian Karena Terjadinya Wanprestasi. *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 6(4). <https://doi.org/10.56370/jhlg.v6i4.877>

pengembang. Dengan dijatuhkannya amar putusan yang menyatakan akta-akta tersebut batal dan tidak mengikat, seluruh klausul bertahap maupun izin transisional yang tertuang di dalamnya tidak lagi dapat dijadikan landasan yuridis bagi Tergugat I untuk menuntut hak apa pun terhadap tanah sengketa.

Batalnya ketiga akta otentik tersebut secara otomatis mengaktifkan pemberlakuan asas pemulihan hak ke keadaan semula atau *restitutio in integrum*. Asas ini menuntut agar akibat hukum dari pembatalan suatu kontrak timbal balik harus menarik mundur status hukum para pihak ke titik nol (*retroactive effect*), seolah-olah perjanjian pengikatan tersebut tidak pernah lahir di dunia hukum.²⁴ Konsekuensi logis dari asas ini berdampak langsung pada pemulihan hak milik yuridis atas ketiga objek tanah (SHM Nomor 3326, 5344, dan 5345) secara utuh, bersih, dan mutlak kembali ke tangan Para Penggugat. Melalui pemulihan ini, para pemilik tanah asal dibebaskan dari segala bentuk beban kontraktual maupun klaim sepihak dari korporasi pengembang yang selama bertahun-tahun membayangi hak keperdataan mereka.

Akibat hukum dari pembatalan PPJB juga membawa dampak domino yang sangat krusial terhadap status penguasaan fisik lahan di lapangan. Sebelumnya, Tergugat I memanipulasi legalitas transisional dari PPJB untuk melakukan penguasaan fisik secara agresif, yang diwujudkan dalam bentuk pengerukan bentang alam dengan alat berat serta pemagaran keliling menggunakan seng komersial. Dengan dibatalkannya akta PPJB oleh putusan pengadilan, alas hak (*rechtstitel*) yang selama ini digunakan oleh Tergugat I untuk membenarkan tindakan tersebut seketika terhapus demi hukum. Akibatnya, keberadaan material proyek dan segala aktivitas developer di atas tanah Para Penggugat dikualifikasikan sebagai tindakan penguasaan tanah tanpa hak yang bersifat melawan hukum (*wederrechtelijk*), sehingga Tergugat I diwajibkan untuk segera mengosongkan lahan tersebut.

Salah satu anomali hukum yang paling mencolok dan dipecahkan oleh akibat hukum putusan ini adalah fenomena penyanderaan dokumen pertanahan oleh birokrasi kenotariatan. Selama masa sengketa, ketiga Sertifikat Hak Milik (SHM) asli milik warga tertahan di dalam brankas Tergugat II (Notaris), yang bersikap kaku menolak mengembalikan sertifikat tanpa adanya persetujuan tertulis dari Tergugat I selaku pembeli. Putusan Pengadilan Negeri Boyolali memberikan akibat hukum yang revolusioner dan instan untuk memecah kebuntuan ego formal-prosedural tersebut. Melalui amar putusannya, Majelis Hakim memerintahkan secara paksa kepada Tergugat II untuk menyerahkan kembali ketiga dokumen SHM asli tersebut secara seketika, langsung, dan tanpa syarat kepada Para Penggugat.

²⁴ Nur Afni Ahmad, Ahmadi Miru & Ratnawati, (2023), AKIBAT HUKUM PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI OLEH AHLI WARIS KARENA WANPRESTASI, *El-Iqtishady*, 5(1), 132-142 <https://doi.org/10.24252/el-iqthisady.vi.39440>

Konsekuensi dari perintah pengadilan yang mewajibkan penyerahan sertifikat tersebut bertindak sebagai *mandatory injunction* atau perintah eksekutorial yang tidak dapat dibantah oleh argumen administratif Notaris. Notaris tidak lagi memiliki ruang untuk berlindung di balik dalih klausul penitipan jaminan yang mensyaratkan persetujuan dari pembeli yang nyata-nyata telah beriktikad buruk dan gagal bayar. Apabila Tergugat II bersikeras menolak melaksanakan perintah pengembalian sertifikat setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), maka status penahanan dokumen tersebut berubah menjadi Perbuatan Melawan Hukum (PMH) berupa penguasaan barang orang lain tanpa hak. Hal ini menegaskan bahwa kepatuhan terhadap administrasi akta tidak boleh meniadakan keadilan substantif warga negara yang hak miliknya sedang disandera akibat kelalaian pihak lain.

Selain meruntuhkan kontrak dan memulihkan hak kebendaan, akibat hukum dari kegagalan pelunasan ini juga membuka ruang keadilan untuk pemulihan ganti kerugian materiil (*damages*) sebagaimana diakomodasi oleh Pasal 1267 KUHPerdota. Kerugian yang dialami Para Penggugat tidak hanya terbatas pada hilangnya hak finansial berupa triliunan atau miliaran uang pelunasan, tetapi juga mencakup kerusakan fisik bentang alam tanah yang telah dikeruk dan hilangnya produktivitas lahan selama bertahun-tahun. Hal ini sejalan dengan regulasi mutakhir Pasal 22H Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 yang menegaskan asas timbal balik (*reciprocal*), di mana pihak yang lalai wajib memikul konsekuensi ganti rugi seketika. Dengan demikian, pihak pengembang secara hukum dituntut menanggung beban pemulihan lingkungan dan finansial akibat perusakan sepihak yang mereka lakukan atas lahan warga.

Pada akhirnya, akibat hukum yang lahir dari putusan pengadilan ini memberikan jalur kepastian atau pembersihan administratif (*clearance*) dalam ranah pencatatan pertanahan. Dalam praktik bisnis properti, pengembang sering kali melakukan pemblokiran internal atau pencatatan ikatan di Kantor Pertanahan (ATR/BPN) untuk mengamankan objek proyek mereka. Salinan putusan Pengadilan Negeri Boyolali yang telah berkekuatan hukum tetap bertindak sebagai dokumen pamungkas bagi Para Penggugat untuk mengeksekusi pembersihan status tanah dari segala bentuk ikatan maupun klaim sepihak PT Dua Putra Bengawan. Proses administratif pasca-putusan ini secara paripurna menegaskan kembali posisi Para Penggugat sebagai satu-satunya subjek hukum yang berhak dan berwenang penuh untuk menguasai, menjual, maupun mewariskan tanah tersebut di masa mendatang tanpa ada gangguan hukum apa pun.

c. Analisis Pertimbangan Hukum Hakim Pengadilan Negeri Boyolali

Ratio decidendi merupakan landasan struktural, alasan utama, atau argumen hukum krusial yang digunakan oleh Majelis Hakim untuk menentukan bersalah atau

tidaknya suatu pihak dalam suatu sengketa.²⁵ Fondasi inilah yang pada akhirnya akan melahirkan diktum amar putusan yang mengikat para pihak yang berperkara. Dalam membedah penyelesaian sengketa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang bermasalah, analisis terhadap *ratio decidendi* menjadi sangat penting untuk memahami bagaimana hukum direalisasikan dalam wujud keadilan yang konkret.²⁶ Pertimbangan hakim tidak boleh hanya sekadar membunyikan teks-teks undang-undang secara kaku, melainkan harus mampu menggali kebenaran materiil dari peristiwa hukum yang terjadi di lapangan.²⁷

Dalam memutus perkara Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Byl, penalaran hukum (*legal reasoning*) yang dibangun oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Boyolali terbukti tidak hanya meluncur secara tekstual-positivistis di atas pasal-pasal undang-undang. Hakim mengadopsi pendekatan yang jauh lebih progresif demi menyinkronkan dualisme nilai fundamental hukum yang kerap kali berbenturan di ruang sidang. Dualisme tersebut melibatkan tarik-menarik antara penegakan Asas Keadilan Substantif yang berorientasi pada moralitas dan pemulihan hak, dengan Asas Kepastian Hukum Prosedural yang berorientasi pada kepatuhan terhadap teks kontrak serta formalitas administrasi.

Jika ditinjau dari perspektif Asas Keadilan (*Theory of Justice*), *ratio decidendi* Majelis Hakim secara nyata mencerminkan penegakan Keadilan Korektif (*Corrective Justice*) yang digagas oleh pemikir klasik Aristoteles.²⁸ Keadilan korektif ini difokuskan pada upaya pemulihan keadaan semula (*restitutio in integrum*) ketika terjadi ketidakseimbangan atau pelanggaran hak dalam suatu hubungan hukum perdata. Hakim menggunakan instrumen keadilan ini untuk mengintervensi ketimpangan

²⁵ Erwin Susilo & Dharma Setiawan Negara, (2025), Ratio Decidendi dan Obiter Dictum: Evolusi Konseptual Pertimbangan Hakim dalam Putusan Pidana Indonesia, *Negara Hukum*, 16(2), 165-181. <http://dx.doi.org/10.22212/jnh.v16i2.5049>

²⁶ Amin Amirudin & Dwi Fidhayanti, (2025), Ratio Decidendi of Judges' Decisions on The Use of Foreign Language Agreements in Indonesia, *Journal of Judicial Review*, 27(1), 23-50. <https://doi.org/10.37253/jjr.v27i1.10405>

²⁷ Erwin Susilo & Dharma Setiawan Negara, *Loc. Cit.*

²⁸ Emm Rahmiwita Nasution, Meirad Arianza Bima & Rika Rahayu, (2024), Nuansa Keadilan dalam Undang-Undang Perkawinan: Sebuah Kajian Filosofis Pancasila, *Innovative: Journal of Social Science Research*, 4(4), 16585-16601. <https://doi.org/10.31004/innovative.v4i4.15424>

struktural yang terjadi akibat tindakan cidera janji yang dilakukan oleh pihak pengembang terhadap pemilik tanah.

Majelis Hakim secara jeli melihat adanya ketidakadilan yang ekstrem dalam fakta materiil di lapangan. Tergugat I selaku korporasi pengembang (*developer*) terbukti menggunakan status hukum "transisional" dari ketiga akta PPJB yang ditandatangani pada tahun 2019 tersebut untuk menguasai fisik tanah warga secara agresif. Eksploitasi ini diwujudkan dengan melakukan pengerukan tanah menggunakan alat berat serta pemagaran proyek perumahan, sementara di saat yang bersamaan, hak ekonomi warga berupa sisa pelunasan sebesar Rp3,94 miliar sengaja ditahan sejak tahun 2020.

Dalam pertimbangannya, hakim menegaskan bahwa suatu perjanjian timbal balik secara mutlak menuntut adanya pemenuhan prestasi yang berimbang di antara para pihak. Ketika pihak pengembang secara sepihak telah menikmati keuntungan komersial dari penguasaan tanah tersebut namun membiarkan pemilik tanah menderita kerugian tanpa kepastian finansial selama lebih dari tiga tahun, maka keseimbangan kontraktual (*equilibrium*) telah hancur sepenuhnya. Oleh karena itu, keadilan menuntut agar hubungan hukum yang timpang dan sangat eksploitatif ini segera disudahi melalui instrumen pembatalan perjanjian berdasarkan pedoman Pasal 1266 KUHPdata.

Lebih lanjut, analisis keadilan substantif ini juga sangat relevan jika dibedah menggunakan Teori Keadilan (*A Theory of Justice*) dari pemikir modern John Rawls, khususnya mengenai prinsip perlindungan terhadap pihak yang paling rentan atau *the least advantaged*.²⁹ Dalam ekosistem industri properti di Indonesia, masyarakat pemilik tanah asal di pedesaan kerap kali memiliki posisi tawar (*bargaining position*) yang jauh lebih lemah dibandingkan dengan perusahaan pengembang yang didukung oleh kekuatan modal masif dan tim hukum yang solid.³⁰ Pertimbangan hakim secara eksplisit berpihak pada pemulihan hak kelompok masyarakat yang rentan ini agar tidak terus-menerus dieksploitasi oleh kekuatan korporasi.

Manifestasi perlindungan terhadap pihak yang lemah ini paling kuat terlihat ketika hakim berhadapan dengan ego formal-prosedural birokrasi kenotariatan yang dipraktikkan oleh Tergugat II. Di muka persidangan, Tergugat II selaku Notaris bersikeras menolak mengembalikan tiga dokumen asli Sertifikat Hak Milik (SHM) milik warga yang selama ini disimpannya. Penolakan ini didasarkan pada dalih

²⁹ Audrey Adyuta Putri, & Elisatris Gultom. (2025). John Rawls' Theory of Justice in the Perspective of Shareholder Rights Protection. *Jurnal Sosial Humaniora Dan Pendidikan*, 4(1), 289-303. <https://doi.org/10.55606/inovasi.v4i1.4326>

³⁰ Nita Ayuningsih, et al. (2025), Problematika Asas kebebasan Berkontrak dalam Perancangan Kontrak Jual Beli: Telaah terhadap Posisi Tawar Para Pihak, *Politika Progresif : Jurnal Hukum, Politik Dan Humaniora*, 2(4), 23-39. <https://doi.org/10.62383/progres.v2i4.2656>

formal bahwa dokumen tersebut berstatus sebagai titipan jaminan PPJB, sehingga pengembaliannya mutlak harus atas dasar persetujuan tertulis dari kedua belah pihak, termasuk dari Tergugat I selaku pembeli.

Menghadapi kebuntuan administratif tersebut, Majelis Hakim melakukan sebuah terobosan hukum (*rechtsvinding*) yang monumental guna menegakkan keadilan substantif. Hakim menukik pada realitas kebenaran materiil bahwa pihak pembeli sudah nyata-nyata beriktikad buruk, terbukti gagal bayar secara permanen, dan menelantarkan kewajibannya selama bertahun-tahun. Hakim menilai bahwa prosedur administratif kenotariatan tidak boleh diterapkan secara membabi buta apabila penerapannya justru melindungi pihak yang melakukan wanprestasi dan merugikan korban.

Pertimbangan hakim memosisikan bahwa jika pengadilan harus terus tunduk pada keberatan formal Notaris tersebut, maka pemilik tanah akan selamanya dirugikan dan disandera oleh keadaan. Hal ini dikarenakan pembeli korporasi yang nakal tersebut tidak akan pernah bersedia datang secara sukarela ke kantor Notaris untuk menandatangani akta pembatalan bersama. Atas dasar pemikiran itulah, *ratio decidendi* hakim membuahkan perintah pengadilan yang tegas dan paksa kepada Notaris untuk menyerahkan sertifikat asli tersebut seketika dan tanpa syarat kepada Para Penggugat sebagai wujud pembebasan hak milik dari cengkeraman ketidakpastian.

Di sisi lain, pertimbangan hukum Majelis Hakim juga dibangun secara kokoh di atas fondasi Asas Kepastian Hukum (*Legal Certainty*). Asas Kepastian Hukum menuntut agar setiap aturan hukum dan klausul perjanjian diterapkan secara tegas, jelas, dapat diprediksi, dan tidak membiarkan nasib hukum seseorang menggantung tanpa batas waktu. Dalam menjamin kepastian ini, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Boyolali menerapkan penafsiran hukum yang sangat rigid dan tekstual terhadap pasal-pasal yang tercantum di dalam ketiga akta PPJB serta Buku III KUHPdata.

Asas kepastian hukum ini ditegaskan oleh hakim melalui penafsiran mutlak terhadap klausul tanggal jatuh tempo pelunasan yang telah disepakati oleh para pihak di dalam Akta PPJB Nomor 26, Nomor 28, dan Nomor 39. Klausul tersebut secara definitif mengunci kewajiban pembayaran pada bulan Agustus dan Desember tahun 2020. Hakim berpedoman pada asas *dies interpellat pro homine* yang tertuang di dalam Pasal 1238 KUHPdata, yang menghendaki bahwa lewatnya waktu jatuh tempo secara otomatis dan demi hukum memosisikan Tergugat I dalam keadaan lalai (*in verzuim*).

Hakim menolak dengan tegas dalih pembelaan Tergugat I yang mengklaim bahwa hubungan hukum PPJB masih eksis karena mereka telah menyetorkan sejumlah uang kompensasi keterlambatan secara berturut-turut. Majelis Hakim mematahkan argumen tersebut dengan bersandar pada kepastian hukum yang diatur dalam Pasal

1243 KUHPerdara. Hakim secara cermat menafsirkan bahwa uang kompensasi tersebut hanyalah denda keterlambatan (*moratory damages*) semata, dan sama sekali tidak dapat dikategorikan sebagai cicilan pelunasan utang pokok harga tanah.

Dengan tidak adanya bukti kuitansi atau transfer pelunasan sisa utang senilai Rp3,94 miliar hingga proses persidangan di tahun 2024, hakim memberikan kepastian hukum yang final bahwa Tergugat I telah melakukan wanprestasi mutlak. Penegasan status wanprestasi ini mengikat secara hukum, sehingga hak Para Penggugat untuk menuntut pembatalan kontrak sepenuhnya dilindungi dan disahkan oleh undang-undang. Kepastian inilah yang menjadi kunci bagi pengadilan untuk menghapuskan segala bentuk hak transisional yang selama ini diklaim oleh pihak pengembang.

Asas kepastian hukum juga diterapkan secara komprehensif oleh hakim guna memperjelas dan memulihkan status kebendaan atas objek tanah sengketa pasca-pembatalan kontrak. Melalui amar putusan yang menyatakan bahwa ketiga akta PPJB tersebut batal dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, hakim secara otomatis menghapuskan status tanah tersebut dari ikatan jual beli. Kepastian putusan ini memberikan landasan yuridis yang sangat kuat bagi Kantor Pertanahan (ATR/BPN) serta pihak ketiga untuk mengakui bahwa hak milik yuridis dan kewenangan mutlak atas tanah tersebut telah kembali utuh seratus persen ke tangan Para Penggugat.

Secara keseluruhan, rasio pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Boyolali telah berhasil mengawinkan Asas Keadilan dan Asas Kepastian Hukum secara harmonis dan tak terpisahkan. Hakim secara presisi menerapkan Asas Kepastian Hukum untuk mengunci status wanprestasi pembeli berdasarkan teks kontrak, lalu mendayagunakan Asas Keadilan untuk menerobos kekakuan birokrasi penyanderaan dokumen oleh Notaris. Putusan progresif ini menjadi yurisprudensi yang sangat menyehatkan bagi penegakan hukum kenotariatan dan pertanahan di Indonesia, serta menegaskan komitmen peradilan bahwa kepastian formal sebuah akta otentik tidak boleh dijadikan tameng oleh korporasi beriktikad buruk untuk merenggut hak-hak keperdataan masyarakat lemah secara tidak adil.

D. Penutup

Berdasarkan analisis komprehensif terhadap konstruksi hukum, pembuktian fakta di persidangan, dan pertimbangan hakim dalam perkara Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Byl, penelitian ini menyimpulkan tiga hal utama yang berkorespondensi dengan hasil dan pembahasan:

Pertama, kualifikasi tindakan PT Dua Putra Bengawan selaku pembeli korporasi telah secara sah dan meyakinkan memenuhi unsur wanprestasi mutlak atau cidera janji

berat. Berdasarkan parameter Pasal 1238 dan Pasal 1243 KUHPerdota, keadaan lalai (*in verzuim*) telah terpenuhi demi hukum sejak terlampauinya batas waktu jatuh tempo pelunasan bertahap pada Agustus dan Desember 2020. Pemberian uang kompensasi keterlambatan oleh pengembang secara yuridis hanya dikualifikasikan sebagai denda penundaan (*moratory damages*) dan sama sekali tidak menghapuskan kewajiban utang pokok yang bernilai miliaran rupiah. Kualifikasi wanprestasi ini diperberat oleh pelanggaran asas iktikad baik objektif, di mana pembeli secara nyata mengeksploitasi fisik tanah warga untuk proyek komersial perumahan namun menyandera hak finansial penjual secara sepihak selama lebih dari tiga tahun.

Kedua, akibat hukum yang lahir dari kegagalan pelunasan harga tanah tersebut adalah runtuhnya eksistensi dan kekuatan mengikat dari ketiga akta PPJB otentik (Akta Nomor 26, 28, dan 39) yang dibatalkan secara konstitutif oleh pengadilan. Pembatalan ini membawa dampak domino melalui aktifnya asas pemulihan ke keadaan semula (*restitutio in integrum*), yang memulihkan hak milik yuridis Para Penggugat secara utuh dan mengubah status penguasaan fisik tanah oleh developer menjadi penguasaan tanpa hak yang melanggar hukum perdata. Lebih dari itu, putusan ini memecah kebuntuan ketidakpastian administratif dengan mewajibkan Tergugat II (Notaris) untuk menyerahkan kembali tiga Sertifikat Hak Milik (SHM) asli secara seketika, langsung, dan tanpa syarat kepada pemilik tanah, sekaligus mewajibkan pihak pengembang untuk menghentikan seluruh aktivitas proyek di atas lahan sengketa.

Ketiga, *ratio decidendi* atau pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Boyolali dibangun di atas sinkronisasi yang harmonis antara penegakan Asas Kepastian Hukum Prosedural dan Asas Keadilan Substantif. Hakim menerapkan asas kepastian hukum secara rigid guna mengunci status wanprestasi Tergugat I berdasarkan bukti pelanggaran teks kontrak dan aturan KUHPerdota terkait terlewatinya batas waktu. Di sisi lain, hakim mendayagunakan asas keadilan substantif, dengan mengadopsi prinsip keadilan korektif Aristoteles dan perlindungan terhadap pihak yang lemah (*the least advantaged*) dari pemikiran John Rawls, untuk menerobos benteng ego formal-prosedural Notaris yang menolak mengembalikan sertifikat tanpa persetujuan pembeli korporasi. Putusan ini secara progresif menegaskan bahwa kepastian formal dari sebuah akta otentik tidak boleh dijadikan instrumen perlindungan bagi korporasi beriktikad buruk untuk menyandera hak keperdataan masyarakat yang lemah secara tidak adil.

DAFTAR PUSTAKA / DAFTAR REFERENSI

Afifah, F., Hadi, F., & Gandrayani, F. (2025). Konsep hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

- Jurnal Ilmu Hukum Wijaya Putra*, 3(2), 115–127.
<https://doi.org/10.38156/jihwp.v3i2.326>
- Ahmad, N. A., Miru, A., & Ratnawati. (2023). Akibat hukum pembatalan perjanjian pengikatan jual beli oleh ahli waris karena wanprestasi. *El-Iqtishady*, 5(1), 132–142. <https://doi.org/10.24252/el-iqthisady.vi.39440>
- Ali, M., & Hifni, M. (2025). Analisis yuridis terhadap pengesampingan Pasal 1266 KUH Perdata dalam kasus pengakhiran suatu perjanjian karena terjadinya wanprestasi. *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 6(4).
<https://doi.org/10.56370/jhlg.v6i4.877>
- Amalia, N. V. (2021). Jual beli tanah dalam hukum tanah atas akta perjanjian pengikatan jual beli bertingkat yang dibuat oleh notaris. *Notaire*, 4(2), 217–234.
<https://doi.org/10.20473/ntr.v4i2.26119>
- Amirudin, A., & Fidhayanti, D. (2025). Ratio decidendi of judges' decisions on the use of foreign language agreements in Indonesia. *Journal of Judicial Review*, 27(1), 23–50.
<https://doi.org/10.37253/jjr.v27i1.10405>
- Ayuningsih, N., et al. (2025). Problematika asas kebebasan berkontrak dalam perancangan kontrak jual beli: Telaah terhadap posisi tawar para pihak. *Politika Progresif: Jurnal Hukum, Politik Dan Humaniora*, 2(4), 23–39.
<https://doi.org/10.62383/progres.v2i4.2656>
- Embon, C. F., & Primantari, A. A. A. (2025). Tanggung jawab debitur terhadap wanprestasi perjanjian utang piutang berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Jurnal Media Akademik*, 3(10), 1–17.
<https://doi.org/10.62281/41ay1635>
- Kesumawardhani, A. B., & Silviana, A. (2025). Pertanggungjawaban notaris terhadap pembuatan akta perjanjian jual beli tanah yang tidak memenuhi syarat formil. *Nomos: Jurnal Penelitian Ilmu Hukum*, 5(1), 201–209.
<https://doi.org/10.56393/nomos.v5i4.3109>
- Kurniawan, K., & Handayani, S. W. (2025). Kepastian dan keadilan hak atas tanah di Indonesia analisis komprehensif hak atas tanah di Indonesia: Dasar hukum, karakteristik, dan tantangan kontemporer. *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, 3(5), 6950–6962. <https://doi.org/10.61104/alz.v3i5.2328>
- Mandacan, W. E. (2025). Akibat hukum dari wanprestasi dalam kontrak perjanjian hukum perdata Indonesia. *Lex Crimen*, 14(2), 1–13.
<https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexcrimen/article/view/65033>
- Mugiati. (2022). Analisis yuridis kepastian hukum perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) atas tanah. *Jurnal Hukum Mimbar Justitia*, 8(1), 32–52.
<https://doi.org/10.35194/jhmj.v8i1.2099>
- Nasution, E. R. (2024). *Mendesain penulisan ilmiah dalam penelitian hukum*. CV. Eureka Media Aksara.

- Nasution, E. R., Bima, M. A., & Rahayu, R. (2024). Nuansa keadilan dalam Undang-Undang Perkawinan: Sebuah kajian filosofis Pancasila. *Innovative: Journal of Social Science Research*, 4(4), 16585–16601. <https://doi.org/10.31004/innovative.v4i4.15424>
- Ningtyas, D. C. A. (2023). Hak atas tanah sebagai dasar pembuktian bagi pemiliknya dalam hukum agraria yang di dasari UUPA. *Court Review: Jurnal Penelitian Hukum*, 3(1), 28–35. <https://doi.org/10.69957/cr.v3i01.698>
- Normawati, D., & Maulida, I. (2019). Perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang tertutup dalam memperoleh akses jalan ditinjau dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria. *Hukum Responsif*, 10(2), 67–75. <https://doi.org/10.33603/responsif.v10i2.5060>
- Nurdianto, F. T. (2018). Pembayaran ganti rugi oleh debitur kepada kreditur akibat wanprestasi dalam perjanjian berdasarkan Pasal 1236 KUHPdata. *Lex Et Societatis*, 6(7), 58–65. <https://doi.org/10.35796/les.v6i7.21605>
- Octariani, V. A., Sigit, A. P., & Lukman, A. (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>
- Paramita, A. R., Yunanto, & Hendrawati, D. (2016). Wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan (Studi penelitian pada pengembang kota Semarang). *Diponegoro Law Journal*, 5(3), 1–12. <https://doi.org/10.14710/dlj.2016.12507>
- Prasetyo, K. A., Suharto, R., & Badriyah, S. M. (2025). Perlindungan hukum kepada penjual dalam hal terdapat wanprestasi pembeli pada perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) atas tanah dan bangunan (Studi kasus putusan Mahkamah Agung Nomor 615 K/Pdt/2021). *Diponegoro Law Journal*, 14(4). <https://doi.org/10.14710/dlj.2025.53366>
- Putri, A. A., & Gultom, E. (2025). John Rawls' theory of justice in the perspective of shareholder rights protection. *Jurnal Sosial Humaniora Dan Pendidikan*, 4(1), 289–303. <https://doi.org/10.55606/inovasi.v4i1.4326>
- Sakuntala, P. A. M. (2024). Analisis yuridis pembeli yang wanprestasi terhadap kesepakatan pembayaran akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tanah dan bangunan (Studi kasus putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1650/K/Pdt/2015). *Jurnal Akta Notaria*.
- Susilo, E., & Negara, D. S. (2025). Ratio decidendi dan obiter dictum: Evolusi konseptual pertimbangan hakim dalam putusan pidana Indonesia. *Negara Hukum*, 16(2), 165–181. <http://dx.doi.org/10.22212/jnh.v16i2.5049>
- Urbanisasi, & Octavia, E. (2026). Ganti rugi sebagai akibat wanprestasi berdasarkan Pasal 1243 KUHPdata. *Nusantara: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial*, 13(1), 19–23. <https://doi.org/10.31604/jips.v13i1.2026.19-23>

