



Analisis Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No.746/Pdt.G/2021/PN.Sby Terkait Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah di Kota Surabaya

Dhaniar Eka Budiastanti, Daniel Ananda Sebayang

Fakultas Hukum Universitas Merdeka Malang

Abstrak

Praktik wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) seringkali menimbulkan sengketa hukum yang memperlihatkan benturan antara kepastian hukum dan asas kemanfaatan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis ketidakkonsistenan penerapan norma hukum perdata dalam Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No.746/Pdt.G/2021/PN.Sby serta implikasi yuridisnya. Penelitian hukum normatif ini menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, dan pendekatan konseptual. Pengumpulan bahan hukum primer dan sekunder dilakukan melalui studi kepustakaan, yang selanjutnya dianalisis secara deskriptif analitis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun tergugat terbukti melakukan wanprestasi karena tidak melaksanakan kewajiban dalam PPJB, pertimbangan hakim cenderung menitikberatkan pada asas kemanfaatan guna melindungi pihak pembeli beritikad baik, tanpa memberikan kepastian hukum yang proporsional bagi penggugat. Implikasi yuridis dari putusan ini adalah munculnya kekaburan norma dan lemahnya kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa PPJB tanah. Belum adanya sinkronisasi antara KUHPerdata dan UUPA menyebabkan ketidakjelasan kedudukan hukum PPJB, sehingga berpotensi memicu sengketa baru di kemudian hari. Selain itu, perlindungan hukum terhadap pihak yang beritikad baik menjadi tidak optimal akibat ketiadaan pengaturan yang eksplisit mengenai status hukum PPJB dan batas perlindungan pembeli.

Abstract

The practice of breach of contract in a Binding Sale and Purchase Agreement (PPJB) often leads to legal disputes that demonstrate a clash between legal certainty and the principle of utility. This research aims to analyze the inconsistency in the application of civil law norms in the Surabaya District Court Decision No. 746/Pdt.G/2021/PN.Sby, along with its juridical implications. This normative legal research employs a statutory approach, a case approach, and a conceptual approach. The collection of primary and secondary legal materials was conducted through library research, which were subsequently analyzed using a descriptive-analytical method. The results indicate that although the defendant was proven to have committed a breach of contract by failing to fulfill their obligations under the PPJB, the judge's considerations tended to

Kata kunci:

Wanprestasi; Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB); Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum

Article Histori:

Received : 19-05-2026

Received in Revised Form :
29-05-2026

Accepted : 30 -05-2026

Publish : 10-06-2026

Keywords:

Breach of Contract; Binding Sale and Purchase Agreement (PPJB) and Legal Certainty; Legal Protection

emphasize the principle of utility to protect the bona fide purchaser, without providing proportional legal certainty for the plaintiff. The juridical implication of this decision is the emergence of obscure norms and weak legal certainty in the resolution of land PPJB disputes. The lack of synchronization between the Indonesian Civil Code and the Basic Agrarian Law causes ambiguity in the legal standing of the PPJB, thus potentially triggering new disputes in the future. Furthermore, legal protection for bona fide purchasers becomes suboptimal due to the absence of explicit regulations regarding the legal status of the PPJB and the limits of purchaser protection.

Koresponden Penulis;

Dhaniar Eka Budiastanti

Email: Dhaniar.Eka.Budiastanti@unmer.ac.id

1. Latar Belakang

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan sumber daya alam yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhannya. Tanah merupakan tempat tinggal sekaligus tempat untuk bercocok tanam maupun melaksanakan usaha seperti, perdagangan, industri, pertanian, perkebunan, pembangunan sarana dan prasarana lainnya. Di era kemajuan zaman dan teknologi yang semakin canggih dan modern ini membuat manusia seringkali diuntut oleh kebutuhan yang mendesak dan meningkat setiap harinya (Adriansa et al., 2022). Dasar hukum tentang tanah di Indonesia diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan. Adapun dasar hukum utama yang mengatur pertanahan di Indonesia yakni UUD 1945 Pasal 33 Ayat (3) yang menjelaskan "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat." Ini merupakan dasar konstitusional yang menyatakan bahwa negara memiliki hak untuk mengatur dan mengelola sumber daya alam termasuk tanah. Selain itu Dasar hukum pertanahan di Indonesia juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) (Amborowati, 2020).

Untuk memenuhi permintaan masyarakat akan lahan yang terus meningkat setiap harinya, kebutuhan tersebut akan selalu berevolusi sesuai dengan kebutuhan yang ada. Dalam kehidupan masyarakat saat ini, penguasaan hak atas lahan lebih umum terjadi melalui peralihan hak yang dilakukan melalui transaksi jual-beli (Ardika & Ramli, 2019). Peralihan hak dapat dimaknai sebagai pemindahan kepemilikan suatu aset atau hak dari satu individu kepada individu lainnya melalui kesepakatan yang sah serta sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Menurut Pasal 1313 KUHPerdata, bahwa: "*Perjanjian didefinisikan sebagai suatu perbuatan di mana satu atau lebih pihak saling berkomitmen kepada pihak lain. Arti mengikatkan diri satu sama lain berarti bahwa seluruh pihak telah mencapai dan menyetujui kesepakatan yang disepakati bersama.*"

Dalam suatu transaksi jual-beli, terdapat kesepakatan antara penjual dengan pembeli. Jual beli merupakan tindakan hukum yang umum dilakukan oleh masyarakat saat ini. Dalam proses jual-beli tersebut, terjalin hubungan hukum antara kedua belah pihak dimana penjual berkomitmen untuk menyerahkan barang yang disepakati, sementara pembeli berkewajiban untuk membayar sesuai dengan kesepakatan bersama (Firdaus, 2017). Dari perjanjian atau kesepakatan tersebut, timbul suatu perikatan antara kedua belah pihak. Menurut R. Subekti, perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak, di mana salah satu pihak memiliki hak untuk menuntut suatu barang dari pihak lainnya, sementara pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut (Hamonangan et al.,

2021). Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdato bahwa: *“Jual beli merupakan suatu perjanjian di mana salah satu pihak berjanji untuk menyerahkan suatu barang, sementara pihak lainnya bersepakat untuk membayar sejumlah uang yang telah disepakati bersama”*.

Seiring berjalannya waktu, Akta Jual Beli atau yang sering di singkat (AJB) diawali dengan (PPJB) Perjanjian Pengikatan Jual Beli terlebih dahulu dan dibuat oleh pejabat umum yang bewenang, yaitu PPAT atau Notaris. Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), kuasa menjual adalah pemberian wewenang dari penjual kepada pembeli untuk melakukan tindakan jual-beli atas nama penjual, terutama jika ada kendala dalam proses balik nama sertifikat. Kuasa menjual ini bisa dimasukkan sebagai klausul dalam PPJB atau dibuat secara terpisah (Inawati, 2023).

Dalam jual-beli, Akta Jual Beli (AJB) merupakan dokumen penting yang menandakan peralihan hak atas tanah atau bangunan dari penjual kepada pembeli, dan dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sebelum AJB dibuat, seringkali ada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang merupakan perjanjian awal antara penjual dan pembeli yang mengikat mereka sebelum proses jual beli selesai dengan AJB. Dasar hukum balik nama dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Setelah AJB ditandatangani, proses balik nama sertifikat tanah dapat dilakukan di Kantor Pertanahan.

Secara prinsip, Perjanjian Pengikatan Jual Beli tunduk pada ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) yang mendefinisikan perjanjian sebagai suatu tindakan di mana satu pihak atau lebih mengikatkan diri kepada pihak lainnya. Umumnya, perjanjian dibuat secara bebas, termasuk kebebasan untuk menentukan pihak yang terlibat, syarat-syaratnya, serta bentuknya, baik tertulis maupun tidak tertulis. Berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdato, bahwa: *“Semua perjanjian yang diratifikasi secara sah akan memiliki kekuatan hukum bagi para pihak yang terlibat”*.

Pasal tersebut menerapkan prinsip kebebasan untuk berkontrak, yang memberikan hak tersebut kepada tiap-tiap individu untuk membuat perjanjian dalam berbagai bentuk, isi, maupun pihak yang terlibat. Namun, prinsip kebebasan ini harus terpenuhinya syarat validitas perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdato, yang mencakup kesepakatan, kecakapan, objek yang jelas, serta alasan yang sah. Dalam kehidupan sehari-hari masyarakat, seringkali muncul konflik berkaitan dengan kepemilikan tanah. Contoh umum dari perselisihan tanah yang terjadi saat ini adalah ketika individu melakukan jual beli tanah tanpa memiliki perjanjian pengikatan jual beli serta melakukan perubahan nama pada sertifikat tanpa adanya hak yang sah dan tindakan lainnya yang dapat menimbulkan kerugian bagi pemilik yang berhak.

Oleh karena itu, tindakan ini merupakan suatu pelanggaran terhadap peraturan yang berlaku, yang disebut sebagai perbuatan wanprestasi. Tindakan wanprestasi juga dapat dipahami sebagai suatu tindakan pelanggaran atau kelalaian, yang tidak sesuai dengan hak orang lain, atau bertentangan dengan tanggung jawab hukum pelakunya, maupun bertentangan dengan norma moral, atau kewajiban yang seharusnya diikuti dalam interaksi sosial dengan orang lain atau barang.

Salah satu kasus wanprestasi dalam pelanggaran jual beli yakni kasus yang terjadi pada Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No.746/Pdt.G/2021/Pn.Sby. Perkara ini bermula ketika Ratnasari Budiarto selaku Penggugat melakukan pembelian sebidang tanah dan bangunan seluas 204 m² yang berlokasi di Perumahan Pakuwon City, Surabaya, dari PT. Sunlight International selaku Tergugat. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara para pihak ditandatangani di hadapan Notaris Felicia Imantaka, S.H., dan dituangkan dalam akta No. 2901/W/III/2019 tanggal 2 Maret 2017. Berdasarkan kesepakatan,

harga jual-beli ditetapkan sebesar Rp 3.350.000.000 dengan sistem angsuran. Hingga waktu tertentu, Penggugat telah melakukan pembayaran secara bertahap sejumlah Rp 2.550.000.000 kepada Turut Tergugat selaku direktur dan komisaris pada perusahaan tersebut (Tergugat). Namun, pada saat akan melunasi sisa pembayaran sebesar Rp 800.000.000. Penggugat mengalami kesulitan karena Tergugat telah tutup dan Turut Tergugat tidak lagi dapat dihubungi.

Berbagai upaya seperti somasi, kunjungan ke kantor dan tempat tinggal Tergugat, serta pencarian informasi melalui pihak ketiga tidak membuahkan hasil. Kantor Tergugat diketahui telah tutup, dan rumah Turut Tergugat pun dalam kondisi kosong. Keadaan ini menciptakan ketidakpastian bagi Penggugat karena tidak terdapat jaminan bahwa pelunasan akan diikuti dengan penyerahan hak atas objek jual beli. Ketiadaan respons dan itikad baik dari Tergugat memperkuat dugaan wanprestasi, sehingga Penggugat merasa perlu menempuh jalur hukum untuk melindungi hak-haknya. Gugatan kemudian diajukan ke Pengadilan Negeri Surabaya.

Pada saat proses persidangan hingga pembacaan amar putusan, Majelis Hakim menjatuhkan amar putusan dengan menolak gugatan Penggugat atas tuntutanannya kepada Turut Tergugat I dan II yang merupakan pihak yang menerima pembayaran jual-beli bangunan tersebut. Sehingga, kepastian hukum atas sah tidaknya proses jual-beli tersebut menjadi kabur. Maka dari itu, sudah sepatutnya Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan wanprestasi dalam perjanjian jual beli sebagaimana yang dijelaskan dalam pasal 1457 KUHPerdota bahwa "Jual- beli merupakan suatu perjanjian di mana salah satu pihak berjanji untuk menyerahkan suatu barang, sementara pihak lainnya bersepakat untuk membayar sejumlah uang yang telah disepakati bersama".

Dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah, pembeli sering kali berada pada posisi yang lemah secara hukum, terutama Ketika penjual atau pengembang tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati. Oleh karena itu, diperlukan adanya perlindungan hukum terhadap pembeli untuk menjamin kepastian hak atas tanah yang telah dibayar sebagian maupun seluruhnya. Perlindungan hukum bagi pembeli tercermin dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota yang menegaskan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, artinya penjual wajib melaksanakan kewajiban sesuai isi perjanjian dan tidak boleh merugikan pembeli. Selain itu, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen juga memberikan dasar hukum bagi pembeli yang mengalami kerugian akibat wanprestasi penjual, di mana pelaku usaha wajib memberikan ganti rugi atas barang dan/atau jasa yang tidak sesuai dengan perjanjian.

Dalam praktiknya, perlindungan hukum preventif diberikan melalui keharusan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara autentik di hadapan Notaris/PPAT yang memastikan keabsahan, kejelasan objek, serta hak dan kewajiban para pihak. Sedangkan perlindungan hukum represif diberikan melalui upaya hukum berupa gugatan perdata di pengadilan, apabila pihak penjual tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang dijanjikan. Dengan demikian, perlindungan hukum terhadap pembeli tidak hanya bertujuan memberikan keadilan dan kepastian hukum, tetapi juga menjamin agar setiap transaksi jual beli tanah berjalan sesuai dengan prinsip kejujuran, keterbukaan, dan tanggung jawab para pihak.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan sebelumnya, Penulis merasa perlu untuk melakukan pengkajian suatu permasalahan hukum terhadap pertimbangan hakim dalam perkara Putusan No.746/Pdt.G/2021/PN.Sby. perihal Penggugat diberikan hak melakukan pengurusan balik nama sertifikat tanah sedangkan Para Turut Tergugat melakukan tindak pidana pemalsuan surat dan tanda tangan pada proses penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah serta belum adanya penandatanganan

Akta Jual-Beli dihadapan pejabat yang berwenang atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) antara calon penjual dengan calon pembeli.

Putusan No.746/Pdt.G/2021/PN.Sby. menimbulkan persoalan, sebab bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat sahnya perjanjian serta Pasal 1457 KUH Perdata yang menyatakan bahwa jual-beli adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban bagi penjual untuk menyerahkan barang dan kewajiban bagi pembeli untuk membayar harga yang telah disepakati. Dalam hal ini, seharusnya Penggugat berhak memperoleh perlindungan hukum berupa kepemilikan sah atas objek jual-beli, yakni dengan diterbitkannya sertifikat tanah. Akan tetapi, dengan adanya penolakan hakim, kepastian hukum bagi Penggugat bertolak belakang dengan prinsip perlindungan hukum terhadap pihak yang telah memenuhi prestasinya. Berdasarkan uraian latar belakang diatas, adanya beberapa masalah yang dapat di rumuskan, antara lain sebagai berikut; bagaimana pertimbangan hukum hakim dan analisa putusan pengadilan negeri surabaya No.746/Pdt.G/2021/Pn.Sby terkait wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bagaimana implikasi yuridis pada analisa putusan pengadilan negeri surabaya No.746/Pdt.G/2021/Pn.Sby terkait wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah.

2. Metode

Jenis Penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis normatif, dengan fokus mengkaji mengenai "Analisis Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No.746/Pdt.G/2021/Pn.Sby Terkait Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Di Kota Surabaya". Metode pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*).

3. Hasil dan Pembahasan

3.1 Analisa Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No.746/Pdt.G/2021/Pn.Sby Terkait Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah

Dalam menelaah Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No.746/Pdt.G/2021/PN.Sby, penting terlebih dahulu memahami prinsip-prinsip dasar perjanjian yang menjadi pondasi hubungan hukum antar pihak. Dalam hukum perdata indonesia, perjanjian merupakan sumber utama lahirnya hak dan kewajiban. Berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdata, semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Hal ini dikenal dengan "*asas pacta sunt servanda*", yang berarti perjanjian harus dipenuhi sebagaimana mestinya. Prinsip ini menegaskan bahwa setiap pihak yang telah mengikatkan diri dalam suatu perjanjian wajib mematuhi isi perjanjian tersebut dengan itikad baik. Selain itu, asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata memberikan kebebasan bagi para pihak untuk menentukan isi, bentuk, maupun pihak-pihak dalam perjanjian, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan (B. P. N. M. Indonesia & Supriyadi, 2017).

Keabsahan suatu perjanjian diukur berdasarkan empat syarat utama yang termuat dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perjanjian, objek yang jelas, dan sebab yang halal. Keempat unsur tersebut harus terpenuhi agar suatu perjanjian mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Jika salah satu syarat tidak terpenuhi, maka perjanjian

tersebut dapat batal demi hukum atau dapat dibatalkan (Indonesia & Rustam, 2021). Dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), syarat-syarat tersebut menjadi sangat penting karena PPJB merupakan perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya Akta Jual Beli (AJB). PPJB mengandung janji timbal balik, di mana pihak penjual berkewajiban menyerahkan hak atas tanah atau bangunan setelah pembeli melunasi harga yang telah disepakati, sedangkan pihak pembeli berkewajiban membayar harga sesuai kesepakatan. Dengan demikian, PPJB tidak hanya menciptakan hubungan keperdataan biasa, melainkan juga mengandung konsekuensi hukum yang kuat antara kedua belah pihak (Misbruik Van Omstandigheden, 2020).

Dalam suatu perjanjian terdapat istilah prestasi dan wanprestasi. Prestasi merupakan kewajiban utama dari masing-masing pihak dalam suatu kontrak. Dalam perjanjian jual-beli, prestasi penjual adalah menyerahkan hak atas barang yang dijual, sedangkan prestasi pembeli adalah membayar harga barang tersebut. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati, maka pihak tersebut dikatakan melakukan wanprestasi atau ingkar janji (Pohan et al., 2023). Menurut Pasal 1238 KUHPerdota, debitur dianggap lalai apabila tidak melaksanakan kewajibannya setelah diberi peringatan secara resmi melalui somasi. Wanprestasi dapat berupa empat bentuk, yaitu: tidak melaksanakan prestasi sama sekali, melaksanakan prestasi tetapi tidak tepat waktu, melaksanakan prestasi tetapi tidak sesuai dengan isi perjanjian, atau melakukan sesuatu yang dilarang oleh perjanjian. Akibat hukum dari wanprestasi yaitu sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdota, yang memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk menuntut ganti rugi, pembatalan perjanjian, atau pemenuhan prestasi disertai kompensasi atas kerugian yang ditimbulkan.

Apabila dikaitkan dengan perkara pada Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No.746/Pdt.G/2021/Pn.Sby, antara Ratnasari Budiarto (penggugat) dan PT Sunlight International (tergugat), maka hubungan hukum keduanya lahir dari perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat di hadapan Notaris Felicia Imantaka, S.H., dengan akta Nomor 2901/W/III/2019 tanggal 2 Maret 2017. Perjanjian tersebut sah menurut hukum karena memenuhi keempat syarat dalam Pasal 1320 KUHPerdota. Pihak penjual, yaitu PT Sunlight International mengikatkan diri untuk menyerahkan sebidang tanah dan bangunan di Perumahan Pakuwon City, Surabaya, sedangkan Ratnasari sebagai pembeli berkewajiban melunasi harga jual sebesar Rp3.350.000.000,00 secara bertahap. Sampai pada tahap tertentu, Ratnasari telah melaksanakan sebagian besar prestasinya dengan membayar sejumlah Rp2.550.000.000,00, sementara sisa pembayaran sebesar Rp800.000.000,00 belum dilakukan karena pihak tergugat menutup perusahaan dan tidak lagi dapat dihubungi. Kondisi tersebut menyebabkan penggugat kehilangan kepastian hukum atas haknya, karena pelunasan tidak menjamin diperolehnya sertifikat atau hak atas tanah yang menjadi objek perjanjian.

Apabila ditelaah dari sudut pandang hukum perikatan, tindakan PT Sunlight International merupakan bentuk wanprestasi, karena perusahaan tersebut tidak memenuhi kewajiban utama dalam perjanjian, yakni menyerahkan hak atas tanah setelah menerima sebagian besar pembayaran. Dengan ditutupnya kantor perusahaan serta tidak adanya itikad baik untuk menyelesaikan kewajiban, maka unsur kelalaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1238 KUHPerdota telah terpenuhi. Pembeli yang telah beritikad baik dan memenuhi sebagian besar prestasinya tentu berhak menuntut perlindungan hukum agar kerugian yang dialaminya tidak semakin besar. Oleh karena itu, penggugat menempuh jalur hukum dengan menggugat PT Sunlight International ke Pengadilan Negeri Surabaya guna memperoleh kepastian hukum terhadap hak kepemilikannya.

Dari sisi ekonomi hukum, tindakan PT Sunlight menjual tanah kepada Ratnasari sebenarnya merupakan praktik bisnis yang lazim dilakukan oleh pengembang properti, yaitu menjual satuan rumah atau tanah melalui perjanjian pengikatan jual beli sebelum diterbitkannya (AJB) Akta Jual Beli. Namun dalam praktiknya, tidak jarang pengembang melakukan kelalaian atau penyimpangan yang menyebabkan pembeli tidak memperoleh haknya. Dalam kasus ini, kelalaian PT Sunlight tidak hanya bersifat administratif tetapi juga substantif, karena berdampak pada hilangnya hak kepemilikan pihak pembeli yang beritikad baik. Dengan demikian, akar permasalahan bukan pada keabsahan perjanjian, melainkan pada pelanggaran terhadap kewajiban hukum yang lahir dari perjanjian tersebut.

Dari hasil pemeriksaan di pengadilan, majelis hakim mempertimbangkan bahwa perjanjian pengikatan jual beli antara penggugat dan tergugat adalah sah menurut hukum karena telah memenuhi syarat subjektif dan objektif sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Namun, majelis hakim juga menilai bahwa telah terjadi wanprestasi karena tergugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan hak atas tanah sesuai perjanjian. Majelis Hakim mendasarkan pertimbangannya pada Pasal 1338 KUHPerdara yang menegaskan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak sebagaimana undang-undang, serta Pasal 1243 KUHPerdara mengenai ganti rugi akibat tidak dipenuhinya kewajiban. Dalam hal ini, hakim menyimpulkan bahwa tergugat telah melanggar asas itikad baik, karena mengabaikan kewajiban dan tidak merespons upaya penyelesaian dari pihak penggugat.

Meskipun demikian, dalam amar putusannya, majelis hakim tidak mengabulkan seluruh petitum penggugat. Hakim menolak sebagian tuntutan dengan alasan adanya potensi tumpang tindih perkara lain dan untuk menjaga prinsip kehati-hatian dalam eksekusi putusan. Pertimbangan ini menunjukkan adanya keseimbangan antara kepastian hukum dan perlindungan terhadap pihak beritikad baik. Dari sisi yuridis, pertimbangan hakim ini termasuk dalam ranah *ratio decidendi*, yaitu alasan hukum utama yang mendasari putusan. *Ratio decidendi* dari putusan ini adalah bahwa meskipun terbukti terjadi wanprestasi, namun pelaksanaan hak penggugat terhadap objek tanah tidak dapat serta merta dilakukan karena masih ada persoalan hukum lain yang dapat mempengaruhi keabsahan objek sengketa. Dengan demikian, majelis hakim menilai perlunya kehati-hatian dalam memberikan putusan agar tidak menimbulkan sengketa baru.

Apabila di analisis lebih dalam, pendekatan majelis hakim dalam perkara ini cenderung bersifat moderatif. Hakim berusaha menjaga keseimbangan antara kepastian hukum kontraktual dan perlindungan terhadap pihak beritikad baik. Dari sisi kepastian hukum seharusnya perjanjian yang sah dan terbukti dilanggar memberikan hak penuh kepada penggugat untuk memperoleh ganti rugi atau kepemilikan atas objek sengketa. Namun, karena adanya indikasi persoalan pidana berupa pemalsuan tanda tangan dan keterlibatan pihak lain, maka hakim menunda pemberian hak penuh tersebut. Pendekatan ini selaras dengan prinsip kehati-hatian dalam yurisprudensi perdata, di mana hakim berwenang menolak permohonan eksekusi apabila terdapat alasan kuat yang dapat menimbulkan ketidakadilan bagi pihak lain.

Beberapa ahli hukum perdata memberikan pandangan mengenai upaya hukum yang dapat ditempuh oleh kreditor apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian. Subekti, menjelaskan bahwa apabila salah satu pihak dalam perjanjian tidak memenuhi kewajibannya, maka pihak lain yang dirugikan berhak memilih untuk menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian, atau ganti rugi (Saputra, 2021). Hal ini sejalan dengan pendapat R. Setiawan, yang menyatakan bahwa bentuk tanggung jawab debitur

akibat wanprestasi mencakup kewajiban untuk memenuhi prestasi, mengganti kerugian, atau jika tidak memungkinkan, memberikan kompensasi dalam bentuk tertentu sesuai ketentuan hukum perdata. Sementara itu, Salim HS berpendapat bahwa hakim memiliki kewenangan untuk menilai bentuk perlindungan hukum yang paling proporsional bagi kreditor atau pihak yang dirugikan. Perlindungan tersebut dapat berupa pemenuhan perjanjian secara nyata (*specific performance*), pembatalan perjanjian disertai pengembalian hak dan kewajiban, atau pemberian ganti rugi atas kerugian yang timbul (Utama et al., 2021).

Berdasarkan beberapa pendapat para ahli di atas, dapat diketahui bahwa pihak yang dirugikan akibat wanprestasi memiliki hak untuk memperoleh perlindungan hukum secara proporsional. Dalam perkara ini, seharusnya hakim dapat menegaskan bentuk perlindungan hukum yang adil bagi penggugat, misalnya dengan memerintahkan tergugat atau pihak terkait untuk mengembalikan dana pembayaran yang telah diterima, atau memerintahkan pengalihan hak setelah persyaratan administratif terpenuhi. Dengan demikian, prinsip perlindungan terhadap pihak beritikad baik yang telah melaksanakan kewajiban kontraktualnya dapat diwujudkan secara nyata dalam putusan pengadilan.

Berdasarkan analisis di atas, dapat disimpulkan bahwa perbuatan wanprestasi yang dilakukan pada PT Sunlight International terjadi karena kegagalan perusahaan dalam memenuhi kewajiban untuk menyerahkan hak atas tanah kompensasi dalam bentuk tertentu sesuai ketentuan hukum perdata. Sementara itu, Salim HS berpendapat bahwa hakim memiliki kewenangan untuk menilai bentuk perlindungan hukum yang paling proporsional bagi kreditor atau pihak yang dirugikan. Perlindungan tersebut dapat berupa pemenuhan perjanjian secara nyata (*specific performance*), pembatalan perjanjian disertai pengembalian hak dan kewajiban, atau pemberian ganti rugi atas kerugian yang timbul.

Berdasarkan beberapa pendapat para ahli di atas, dapat diketahui bahwa pihak yang dirugikan akibat wanprestasi memiliki hak untuk memperoleh perlindungan hukum secara proporsional. Dalam perkara ini, seharusnya hakim dapat menegaskan bentuk perlindungan hukum yang adil bagi penggugat, misalnya dengan memerintahkan tergugat atau pihak terkait untuk mengembalikan dana pembayaran yang telah diterima, atau memerintahkan pengalihan hak setelah persyaratan administratif terpenuhi. Dengan demikian, prinsip perlindungan terhadap pihak beritikad baik yang telah melaksanakan kewajiban kontraktualnya dapat diwujudkan secara nyata dalam putusan pengadilan.

Berdasarkan analisis di atas, dapat disimpulkan bahwa perbuatan wanprestasi yang dilakukan pada PT Sunlight International terjadi karena kegagalan perusahaan dalam memenuhi kewajiban untuk menyerahkan hak atas tanah dasar bagi segala bentuk transaksi hukum, baik dalam bidang perdata, perdagangan, maupun hubungan keperdataan lainnya. Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Unsur penting dalam perjanjian adalah adanya kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal sebagaimana disebut dalam Pasal 1320 KUHPperdata. Syarat-syarat tersebut merupakan syarat sahnya perjanjian yang apabila tidak terpenuhi dapat berakibat batal demi hukum atau dapat dibatalkan.

Selain itu, dalam hukum perjanjian dikenal beberapa asas pokok, seperti asas kebebasan berkontrak (Pasal 1338 ayat (1) KUHPperdata) yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan isi dan bentuk perjanjian, asas konsensualisme yang menegaskan bahwa perjanjian lahir sejak tercapainya kesepakatan, serta asas itikad baik (Pasal 1338 ayat (3) KUHPperdata) yang mengharuskan pelaksanaan perjanjian dilakukan secara jujur, adil, dan sesuai norma kepatutan. Asas-asas tersebut

menunjukkan bahwa perjanjian bukan hanya perikatan formal, tetapi juga mengandung dimensi moral dan sosial. Dengan demikian, dalam perkara wanprestasi pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah (PPJB) sebagaimana di analisis dalam Putusan Pengadilan Negeri Surabaya nomor 746/Pdt.G/2021/PN.Sby. pemahaman terhadap prinsip umum perjanjian menjadi landasan utama bagi hakim dalam menilai sah atau tidaknya hubungan hukum antara pihak-pihak yang berperkara. Hakim tidak hanya mempertimbangkan aspek formil perjanjian, tetapi juga asas keadilan dan keseimbangan hak kewajiban para pihak sebagaimana di kehendaki oleh hukum perjanjian perdata indonesia.

3.2 Implikasi Yuridis Pada Analisa Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No.746/Pdt.G/2021/Pn.Sby Terkait Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah

Putusan Pengadilan Negeri Surabaya nomor 746/Pdt.G/2021/PN.Sby merupakan salah satu perkara perdata yang menarik untuk di analisis karena menyangkut sengketa wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah (PPJB) di kota surabaya. Penggugat dalam perkara ini mengajukan gugatan dengan dasar bahwa tergugat telah melakukan wanprestasi, yaitu tidak melaksanakan kewajiban yang telah disepakati dalam PPJB. Oleh karena itu, penggugat menuntut agar majelis hakim menyatakan perjanjian tersebut batal atau dapat dibatalkan serta memerintahkan pengembalian hak atau pemberian ganti kerugian.

Akan tetapi, majelis hakim dalam amar putusannya justru menolak beberapa petitum yang dimohonkan penggugat dengan alasan tertentu, salah satunya adanya itikad baik dari pihak pembeli. Penolakan ini menimbulkan problem yuridis, karena di satu sisi penggugat merasa haknya di abaikan, sementara di sisi lain hakim menggunakan pendekatan perlindungan pembeli beritikad baik. Keputusan hakim ini melahirkan apa yang disebut sebagai kekaburan norma, yaitu ketidakjelasan penerapan aturan hukum akibat adanya tumpang tindih peraturan perundang-undangan yang dijadikan dasar pertimbangan.

Dalam hukum perdata, persoalan wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyebutkan bahwa debitur yang tidak memenuhi kewajibannya dapat dituntut untuk mengganti biaya, kerugian, dan bunga (Wahyuni et al., 2021). Apabila perjanjian tidak dilaksanakan sesuai dengan ketentuan, maka jelas terjadi wanprestasi yang mengakibatkan salah satu pihak berhak mengajukan gugatan ke pengadilan (Winarno, 2017).

Peralihan hak atas tanah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan pelaksanaannya, yaitu bahwa peralihan hak harus dilakukan dengan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan di kantor pertanahan Wulandari (2019). Dengan demikian, meskipun PPJB secara perdata sah sebagai perjanjian, namun perjanjian ini tidak otomatis memindahkan hak kepemilikan atas tanah. Hal inilah yang menimbulkan dilema dari perspektif KUHPerdata, tergugat bisa dinilai wanprestasi, tetapi dari perspektif UUPA, PPJB tidak serta merta memiliki kekuatan hukum penuh untuk memindahkan hak, sehingga amar petitum penggugat menjadi sulit dipenuhi.

Ketentuan mengenai pendaftaran tanah tersebut secara teknis diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai peraturan pelaksana dari Undang-Undang Pokok Agraria. Dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 ditegaskan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual-beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Selanjutnya, tata cara pembuatan akta dan pendaftaran peralihan

hak tersebut diatur lebih rinci dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksanaan dari PP No. 24 Tahun 1997, yang mengatur prosedur administrasi, kelengkapan dokumen, serta tahapan pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan. Dengan demikian, peralihan hak atas tanah tidak cukup hanya didasarkan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), melainkan harus dilanjutkan dengan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT dan didaftarkan agar memperoleh kekuatan hukum yang sempurna.

Selain itu, hakim dalam putusan ini menambahkan pertimbangan lain yaitu doktrin perlindungan pembeli beritikad baik. Doktrin ini memang diakui dalam praktik peradilan untuk melindungi pihak yang melakukan transaksi dengan keyakinan bahwa objek yang dibeli sah secara hukum. Namun, permasalahan muncul karena tidak ada aturan eksplisit yang mengatur perlindungan pembeli beritikad baik dalam konteks agraria secara tegas, sehingga penggunaannya oleh hakim justru menimbulkan kerancuan. Hakim lebih memilih melindungi pembeli beritikad baik dengan menolak beberapa petitum penggugat, tanpa secara rinci menguji sah atau tidaknya PPJB menurut syarat sah perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPerduta. Hal ini menyebabkan norma yang diterapkan menjadi kabur, karena hakim tampak mengabaikan uji formil dan materiil dari perjanjian hanya demi memberikan perlindungan pada salah satu pihak.

Implikasi yuridis dari Putusan Pengadilan Negeri Surabaya nomor 746/Pdt.G/2021/PN.Sby menunjukkan bahwa hak-hak pembeli, khususnya pembeli yang beritikad baik, menjadi tidak terpenuhi akibat tidak adanya perlindungan hukum yang tegas dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). Dalam hukum perjanjian, hubungan hukum antara penjual dan pembeli didasarkan pada asas kebebasan berkontrak serta asas itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerduta. Ketika salah satu pihak dalam hal ini penjual tidak melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan objek jual beli, maka secara yuridis telah terjadi wanprestasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1243 KUHPerduta.

Wanprestasi yang dilakukan oleh PT Sunlight International menyebabkan timbulnya kerugian bagi pembeli, baik secara materiil maupun immateriil. Pembeli yang telah melaksanakan sebagian besar prestasinya tidak memperoleh hak kepemilikan sebagaimana dijanjikan. Kondisi ini memperlihatkan adanya ketimpangan posisi hukum antara penjual dan pembeli, karena pembeli yang telah beritikad baik justru tidak mendapatkan perlindungan yang layak dari hukum positif. Akibatnya, prinsip keadilan dan keseimbangan dalam perjanjian menjadi terabaikan.

Implikasi dari putusan ini adalah lemahnya penerapan prinsip perlindungan hukum bagi pihak beritikad baik. Hakim dalam pertimbangannya memang mempertimbangkan aspek keadilan dan kehati-hatian, namun belum sepenuhnya memberikan jaminan hukum bagi pembeli yang telah memenuhi kewajibannya. Hal ini berdampak pada ketidakpastian hukum terhadap hak-hak pembeli karena ketiadaan mekanisme perlindungan konkret, apabila terjadi wanprestasi dari pihak penjual.

Secara normatif, peristiwa ini menunjukkan bahwa sistem hukum perjanjian di Indonesia masih perlu memberikan perlindungan hukum yang lebih kuat bagi pembeli dalam perjanjian jual-beli tanah. Tanpa adanya putusan yang jelas mengenai tanggung jawab penjual saat terjadi wanprestasi, maka hak pembeli akan terus terabaikan, dan setiap kerugian yang timbul hanya dapat diselesaikan melalui proses peradilan yang panjang. Putusan yang dihasilkan akhirnya tidak menyelesaikan sengketa secara komprehensif, melainkan meninggalkan ruang ketidakpastian yang berpotensi menimbulkan sengketa baru.

Dengan demikian, implikasi yuridis dari putusan ini menegaskan perlunya kepastian hukum dan instrumen perlindungan bagi pembeli agar tidak menjadi pihak yang selalu dirugikan dalam transaksi jual-beli tanah. Implikasi yuridis pada Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No.746/Pdt.G/2021/Pn.Sby sangat signifikan, diantaranya:

- a. Dari sisi kepastian hukum, putusan ini membuat posisi penggugat menjadi tidak jelas, karena haknya atas tanah yang di sengketa tidak mendapat perlindungan yang memadai. Di sisi lain tergugat sebagai pembeli memang mendapat perlindungan, tetapi perlindungan tersebut diberikan dengan mengabaikan uji sah perjanjian. Hal ini tentu menciderai prinsip keadilan, karena hukum seharusnya memberikan kepastian dan perlindungan yang proporsional kepada kedua belah pihak.
- b. Dari sisi sistem hukum agraria, putusan ini memperlihatkan lemahnya sinkronisasi antara hukum perdata dan hukum pertanahan. PPJB yang sah menurut perdata tetapi tidak sempurna menurut hukum agraria terus menimbulkan sengketa, dan selama tidak ada pengaturan tegas mengenai status PPJB, maka pengadilan akan terus menghasilkan putusan yang menimbulkan perdebatan.

Implikasi lain yang juga penting adalah terhadap praktik peradilan itu sendiri. Hakim dalam perkara ini tampak lebih mengutamakan asas kemanfaatan, yaitu melindungi pembeli beritikad baik, dibandingkan asas kepastian hukum. Padahal, dalam teori hukum, asas kemanfaatan, kepastian, dan keadilan seharusnya berjalan beriringan. Ketika hakim lebih mengutamakan salah satu asas, maka asas lain dikorbankan. Dalam kasus ini, kepastian hukum dikorbankan demi kemanfaatan. Hal ini menimbulkan ketidakselarasan antara teori dan praktik, serta dapat melemahkan kepercayaan masyarakat terhadap pengadilan. Masyarakat tentu mengharapkan putusan yang tidak hanya bermanfaat secara praktis, tetapi juga memberikan kepastian hukum dan rasa keadilan yang sejati.

Dari analisis di atas, dapat disimpulkan bahwa penolakan hakim terhadap petitum dalam Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No.746/Pdt.G/2021/PN.Sby telah menimbulkan implikasi yuridis. Hakim lebih memilih menolak sebagian petitum dengan alasan adanya itikad baik, namun mengabaikan uji sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPperdata. Hal ini ber implikasi pada lemahnya perlindungan hak penggugat, terhambatnya kepastian hukum dalam perjanjian jual-beli tanah, serta semakin jelasnya kebutuhan akan sinkronisasi norma hukum perdata dan agrarian, untuk itu, diperlukan pembaruan hukum yang lebih tegas mengenai kedudukan PPJB dan perlindungan pembeli beritikad baik agar praktik peradilan di Indonesia tidak lagi menghasilkan putusan yang multitafsir, melainkan putusan yang adil, bermanfaat, dan pasti.

Analisis terhadap putusan Pengadilan Negeri Surabaya nomor 746/Pdt.G/2021/PN.Sby, juga di perdalam melalui teori-teori hukum perjanjian yang menjadi dasar utama dalam menilai sah atau tidaknya suatu perjanjian. Dalam hal ini, asas kebebasan berkontrak sebagaimana termuat dalam Pasal 1338 KUHPperdata memberikan ruang bagi para pihak untuk membuat perjanjian sesuai dengan kepentingan mereka, sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, maupun kesusilaan. PPJB yang dibuat para pihak pada dasarnya sah dan mengikat, sehingga konsekuensi yuridisnya adalah para pihak wajib melaksanakan isi perjanjian tersebut, akan tetapi, karena objek perjanjian berupa tanah, maka asas kebebasan berkontrak dibatasi oleh hukum agraria yang menuntut formalitas tertentu, yakni pembuatan akta PPAT dan pendaftaran tanah. Inilah titik lemah yang sering menimbulkan sengketa, karena perjanjian sah menurut perdata tetapi tidak sempurna menurut hukum pertanahan.

Selain itu dalam teori hukum, kepastian hukum menghendaki agar hukum dapat ditegakkan dengan jelas, konsisten, dan tidak menimbulkan keragu-raguan. Namun, putusan hakim dalam perkara ini justru menimbulkan kebingungan, karena hakim menolak beberapa petitum tanpa memberikan justifikasi normatif yang jelas selain perlindungan terhadap pembeli beritikad baik. Jika asas kepastian hukum dijadikan pijakan utama, maka seharusnya hakim lebih menegaskan apakah PPJB tersebut sah, batal, atau dapat dibatalkan, serta menegaskan akibat hukum dari wanprestasi yang terjadi. Penolakan tanpa kepastian mengenai status perjanjian menyebabkan putusan ini gagal memenuhi asas kepastian hukum.

Dari segi akibat hukum, wanprestasi dalam perjanjian seharusnya menimbulkan konsekuensi bagi pihak yang lalai. KUHPdata memberikan empat bentuk wanprestasi, yaitu tidak melakukan apa yang dijanjikan, melaksanakan tetapi tidak sesuai dengan yang diperjanjikan, terlambat dalam melaksanakan, dan melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Dalam perkara ini, tergugat dapat dikategorikan sebagai pihak yang tidak melaksanakan isi perjanjian sebagaimana mestinya, sehingga konsekuensi hukumnya adalah ganti kerugian. Namun, amar putusan hakim justru melemahkan posisi penggugat yang sebenarnya dirugikan. Hal ini memperlihatkan bahwa aspek keadilan distributif tidak sepenuhnya terwujud, karena salah satu pihak tidak memperoleh haknya sebagaimana mestinya.

Selain menimbulkan problem dalam tataran normatif, putusan ini juga memiliki implikasi praktis yang cukup luas terhadap masyarakat, di kota surabaya dan berbagai daerah lain di Indonesia, praktik PPJB masih marak digunakan, baik karena alasan pembiayaan, keterbatasan prosedur, maupun praktik spekulasi tanah. Apabila pengadilan tidak memberikan kepastian hukum mengenai kedudukan PPJB, maka masyarakat akan terus menghadapi risiko hukum dalam setiap transaksi. Putusan ini bisa menjadi preseden yang berbahaya, karena pihak yang dirugikan dalam perjanjian dapat kehilangan haknya hanya karena hakim lebih memilih melindungi pihak lain dengan alasan itikad baik. Dalam jangka panjang, hal ini bisa mengurangi kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum, khususnya dalam penyelesaian sengketa pertanahan.

Kritik terhadap putusan ini juga perlu diarahkan pada aspek metodologi pertimbangan hakim. Idealnya, hakim tidak hanya mempertimbangkan kemanfaatan, tetapi juga harus memperhatikan asas kepastian hukum dan keadilan. Teori Gustav Radbruch tentang 3 nilai dasar hukum kepastian, keadilan, dan kemanfaatan seharusnya menjadi kerangka dasar dalam menilai perkara ini. Hakim dalam putusan ini tampak lebih menekankan pada kemanfaatan (perlindungan pembeli beritikad baik), tetapi mengabaikan kepastian hukum (status PPJB) dan keadilan bagi penggugat. Ketidakseimbangan dalam menegaskan ketiga nilai tersebut menimbulkan problem serius, karena putusan yang dihasilkan cenderung pragmatis, tetapi tidak menyelesaikan persoalan mendasar.

Dalam perspektif yang lebih luas, putusan ini memperlihatkan adanya kebutuhan mendesak untuk melakukan pembaruan hukum, diantaranya: Pertama, perlu ada regulasi yang secara tegas mengatur kedudukan PPJB, apakah hanya sebagai perjanjian pendahuluan atau dapat menimbulkan hak tertentu. Kedua, perlu ada aturan tertulis mengenai perlindungan pembeli beritikad baik, sehingga hakim tidak lagi bergantung pada interpretasi subjektif. Ketiga, sinkronisasi antara KUHPdata dan UUPA harus dilakukan, agar tidak terjadi dualisme norma dalam menyelesaikan sengketa jual-beli tanah.

Tanpa adanya pembaruan hukum, maka pengadilan akan terus menghadapi kesulitan dalam memberikan putusan yang konsisten dan memenuhi prinsip kepastian hukum, dengan demikian, analisis terhadap Putusan Pengadilan Negeri Surabaya nomor 746/Pdt.G/2021/PN.Sby menegaskan

bahwa implikasiyuridis dari penolakan petitum penggugat, mengurangi rasa keadilan, dan menciptakan ketidakpastian dalam praktik jual-beli tanah di masyarakat.

Secara konseptual, perjanjian tidak hanya dipahami sebagai hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban antar pihak, tetapi juga sebagai instrumen kepercayaan sosial dalam lalu lintas hukum dan ekonomi. Dalam sistem hukum perdata, perjanjian memiliki fungsi ganda, yaitu sebagai sumber hukum privat yang mengatur kepentingan individu, dan sekaligus sebagai mekanisme penyeimbang antara kebebasan bertindak dengan kepastian hukum. Dengan kata lain, perjanjian menjadi media untuk mewujudkan tanggung jawab hukum atas kehendak bebas para pihak.

Perjanjian adalah wujud konkret dari asas keadilan kontraktual (*contractual justice*), di mana keseimbangan hak dan kewajiban menjadi inti utama agar hubungan hukum berjalan secara proporsional. Hal ini berarti, suatu perjanjian tidak hanya sah secara formil karena memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerdata, tetapi juga harus memiliki legitimasi moral dan sosial. Jika salah satu pihak memperoleh manfaat berlebihan sementara pihak lain dirugikan, maka perjanjian tersebut secara substansi telah kehilangan nilai keadilannya.

Selain itu, perjanjian pada umumnya memiliki fungsi pengaturan dan perlindungan. Fungsi pengaturan menegaskan bahwa perjanjian mengikat para pihak sebagaimana undang-undang (asas *pacta sunt servanda*, Pasal 1338 KUHPerdata), sedangkan fungsi perlindungan muncul dari asas itikad baik yang mewajibkan para pihak bertindak jujur, terbuka, dan adil dalam pelaksanaan perjanjian. Dalam praktik, fungsi perlindungan ini menjadi sangat penting ketika terjadi pelanggaran (wanprestasi), karena hukum tidak semata-mata menghukum pihak yang lalai, melainkan juga memastikan bahwa pihak yang dirugikan memperoleh pemulihan secara proporsional.

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Surabaya nomor 746/Pdt.G/2021/PN.Sby, pemahaman terhadap perjanjian sebagai instrumen kepercayaan dan keadilan menjadi relevan untuk menilai implikasi yuridis putusan. Hakim seharusnya tidak hanya menafsirkan perjanjian dari sisi formalitas hukum, tetapi juga melihat tujuan sosial dari kontrak tersebut, yakni untuk menciptakan keseimbangan dan melindungi pihak yang telah beritikad baik, dengan pendekatan demikian, hukum perjanjian dapat berfungsi secara ideal, memberikan kepastian bagi pihak yang patuh dan sanksi bagi pihak yang melanggar, tanpa mengorbankan rasa keadilan substantif.

Dengan demikian, perjanjian dalam perspektif hukum modern tidak lagi dipandang sebatas alat transaksi, tetapi sebagai cerminan nilai-nilai tanggung jawab dan kepatutan dalam kehidupan bermasyarakat. Oleh karena itu, dalam setiap analisis yuridis terhadap perkara wanprestasi, termasuk pada PPJB, pemahaman terhadap fungsi sosial dan moral dari perjanjian menjadi penting untuk memastikan hukum perdata tidak kehilangan orientasi etikanya.

4. Simpulan

Terdapat ketidakkonsistenan antara norma hukum perdata dan penerapan asas-asas hukum dalam praktik. Dalam perkara ini, tergugat terbukti melakukan wanprestasi karena tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana yang diatur dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), namun tergugat di menangkan dalam persidangan. Dalam perkara ini, tergugat terbukti melakukan wanprestasi karena tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana yang diatur dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Namun, pertimbangan hakim cenderung lebih menekankan asas kemanfaatan dengan melindungi pihak pembeli beritikad baik, tanpa memberikan kepastian hukum yang proporsional bagi penggugat.

Implikasi yuridis dari Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No.746/Pdt.G/2021/PN.Sby adalah munculnya kekaburan norma dan lemahnya kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah (PPJB). Putusan ini memperlihatkan bahwa belum adanya sinkronisasi antara KUHPerduta dan UUPA menyebabkan ketidakjelasan kedudukan PPJB, sehingga berpotensi menimbulkan sengketa baru di kemudian hari.

Daftar Pustaka

- Adriansa, M. Z., Dewi, I. G. S., & Priyono, E. a. A. (2022). Kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli tanah dibuat dibawah tangan. *Progresif Jurnal Hukum*, 16(2), 130-148. <https://doi.org/10.33019/progresif.v16i2.3623>
- Amborowati, Y. (2020). Kekuatan hukum perjanjian terhadap perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dan bangunan yang belum terdaftar. *Ubaya Repository (University of Surabaya)*, 18(1), 302-319.
- Ardika, G. T., & Ramli, R. (2019). Kekutan Hukum Akta Perjanjian 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>
- Firdaus, R. (2017). Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Masih Berstatus Hak Pengelolaan. *Lambung Mangkurat Law Journal*, 2(1), 112-122. <https://doi.org/10.32801/abc.v2i1.46>
- Hamonangan, A., Taufiqurrahman, M., & Pasaribu, R. M. (2021). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan. *JURNAL RECTUM Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana*, 3(2), 239-255. <https://doi.org/10.46930/jurnalrectum.v3i2.1180>
- Inawati, I. (2023). Pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah. *Recital Review*, 5(1), 135-150. <https://doi.org/10.22437/rr.v5i1.23047>
- Indonesia, B. P. N. M., & Supriyadi, S. (2017). Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan. *Arena Hukum*, 10(2), 204-226. <https://doi.org/10.21776/ub.arenahukum.2017.01002.3>
- Indonesia, F. H. U. I., & Rustam, R. (2021). Autentikasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Antidatir. *Arena Hukum*, 14(1), 130-149. <https://doi.org/10.21776/ub.arenahukum.2021.01401.7>
- Pohan, R. H. A., Pujiwati, Y., & Saleh, K. A. (2023). Analisis Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 746/Pdt.G/2021/Pn.Sby Tentang Pelanggaran Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah di Kota Surabaya Dikaitkan Dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *COMSERVA Jurnal Penelitian Dan Pengabdian Masyarakat*, 2(09), 1661-1676. <https://doi.org/10.59141/comserva.v2i09.564>
- Saputra, A. (2021). Penerapan Prinsip Kehati-Hatian pembuatan Akta Kuasa Menjual dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah. *Jurnal Officium Notarium*, 1(3), 492-499. <https://doi.org/10.20885/jon.vol1.iss3.art9>
- Utama, P. a. B., Sumardika, I. N., & Astiti, N. G. K. S. (2021). Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak atas Tanah sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Dihadapan PPAT. *Jurnal Preferensi Hukum*, 2(1), 177-181. <https://doi.org/10.22225/jph.2.1.3064.177-181>

- Wahyuni, S., Mading, B., & Makkawaru, Z. (2021). Analisis Wewenang Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Di Kota Makassar. *Jurnal Paradigma Administrasi Negara*, 3(2), 131-137. <https://doi.org/10.35965/jpan.v3i2.675>
- Winarno, J. (2017). Kajian Normatif Tentang Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). *Jurnal Independent*, 5(1), 60. <https://doi.org/10.30736/ji.v5i1.62>
- Wulandari, A. a. D. (2019). Tanggung jawab notaris akibat batalnya akta perjanjian pengikatan jual beli tanah karena cacat hukum. *Acta Comitatus*, 3(3), 436. <https://doi.org/10.24843/ac.2018.v03.i03.p04>