



Analisis Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang Melibatkan Ahli Waris: Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 711/PDT.G/2023/PN JKT.UTR

Analysis of Default in a Land Sale and Purchase Binding Agreement Involving Heirs: A Case Study of the North Jakarta District Court Decision Number 711/PDT.G/2023/PN JKT.UTR

Reza Bintang Prakosa¹, Haryo Lutfifizildan. A², Ahmad Rais Imtiyaz³

¹⁻³UPN Veteran Jakarta

E-mail: 2410611451@mahasiswa.upnvj.ac.id¹, 2410611382@mahasiswa.ac.upnvj.ac.id²,
2410611011@mahasiswa.ac.upnvj.ac.id³

Abstract: Penelitian ini menganalisis implikasi hukum perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tanah ketika pihak penjual meninggal dunia sebelum penandatanganan akta jual beli (AJB). Melalui studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 711/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr, yang melibatkan Dedi Suwasono (pembeli) melawan ahli waris Iwan Herlambang (penjual), ditemukan bahwa kewajiban penjual beralih kepada ahli warisnya berdasarkan hukum waris. Ketika ahli waris menolak menyelesaikan peralihan hak atas tanah, tindakan tersebut dikategorikan sebagai wanprestasi (cidera janji). Putusan hakim menegaskan berlakunya asas pacta sunt servanda, memerintahkan ahli waris untuk melanjutkan dan menyelesaikan PPJB, serta membayar biaya perkara. Temuan ini menyoroti keterkaitan antara hukum perikatan, hukum waris, dan hukum tanah dalam melindungi pembeli beritikad baik, serta memberikan wawasan penting mengenai kelangsungan kewajiban kontrak pasca-meninggalnya salah satu pihak.

Abstract: This study analyzes the legal implications of a preliminary sale and purchase agreement (PPJB) for land when the seller dies before signing the deed of sale and purchase (AJB). Through a case study of North Jakarta District Court Decision Number 711/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr, involving Dedi Suwasono (buyer) against the heirs of Iwan Herlambang (seller), it was found that the seller's obligations are transferred to his heirs based on inheritance law. When the heirs refuse to complete the transfer of land rights, this action is categorized as a breach of contract (cidera janji). The judge's decision affirms the principle of *pacta sunt servanda*, ordering the heirs to continue and complete the PPJB, as well as pay court costs. This finding highlights the interconnection between contract law, inheritance law, and land law in protecting buyers acting in good faith, and provides important insights into the continuity of contractual obligations after the death of one of the parties.

Article History

Received: December 06, 2025

Revised: December 09, 2025

Published: December 11, 2025

Keywords:

wanprestasi, PPJB, ahli waris, peralihan hak tanah, *pacta sunt servanda*

Keywords

breach of contract, PPJB, heirs, transfer of land rights, *pacta sunt servanda*

<https://doi.org/10.5281/zenodo.17908108>

This is an open-access article under the CC-BY-SA License.



PENDAHULUAN

Tanah memiliki nilai ekonomi yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia dan sering kali menjadi objek berbagai bentuk transaksi hukum. Salah satu bentuk transaksi tersebut adalah jual beli tanah, yang dalam praktiknya kerap memunculkan sengketa hukum apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana tercantum dalam perjanjian. Kompleksitas masalah bertambah ketika muncul keadaan di mana salah satu pihak dalam perjanjian meninggal dunia sebelum proses pemindahan hak atas tanah selesai dilakukan.



Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan antara calon penjual dan calon pembeli sebelum dilakukan jual beli secara resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPJB memiliki peran penting untuk mengikat para pihak agar tidak melakukan transaksi dengan pihak ketiga hingga proses jual beli yang sah dilaksanakan. Namun, dalam praktiknya, PPJB kerap menimbulkan permasalahan hukum berupa wanprestasi yang berdampak pada ketidakpastian status kepemilikan tanah.

Wanprestasi, atau yang dikenal juga dengan istilah cidera janji, merupakan keadaan ketika salah satu pihak gagal memenuhi prestasi sesuai yang diperjanjikan. Berdasarkan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), pihak yang lalai dapat diwajibkan mengganti biaya, kerugian, dan bunga apabila tetap tidak melaksanakan kewajibannya setelah dinyatakan lalai, atau jika prestasi yang dijanjikan hanya dapat dilakukan dalam waktu yang telah terlewati.

Permasalahan menjadi lebih kompleks apabila salah satu pihak dalam PPJB meninggal dunia sebelum penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT. Dalam sistem hukum perdata Indonesia, kematian menimbulkan akibat hukum berupa beralihnya hak dan kewajiban dari pewaris kepada para ahli warisnya. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 833 KUH Perdata yang menyatakan bahwa ahli waris secara hukum memperoleh hak dan kewajiban atas harta peninggalan pewaris.

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 711/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr menjadi contoh menarik untuk dikaji karena memperlihatkan permasalahan wanprestasi dalam PPJB yang melibatkan ahli waris. Dalam perkara tersebut, Iwan Herlambang sebagai penjual meninggal dunia pada 29 Juli 2022, sedangkan perjanjian pengikatan jual beli telah ditandatangani pada 16 Juli 2021 di hadapan notaris. Para ahli waris bersama Haji Abu Bakar selaku tergugat tidak memenuhi kewajibannya untuk menyelesaikan proses peralihan hak dan pendaftaran tanah kepada pembeli, Dedi Suwasono.

Kasus ini memperlihatkan pentingnya pemahaman terhadap kedudukan hukum PPJB, konsep wanprestasi dalam hukum perikatan, serta tanggung jawab hukum ahli waris terhadap kewajiban pewaris. Kajian atas putusan ini juga memberikan gambaran mengenai pertimbangan hakim dalam memutus perkara wanprestasi yang melibatkan ahli waris, serta dampak hukumnya terhadap pelaksanaan kewajiban pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif yang berfokus pada analisis norma hukum yang berlaku dalam kasus wanprestasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah yang melibatkan ahli waris, karena bertujuan mengkaji konsistensi penerapan ketentuan hukum perikatan (KUHPerdata Buku III), hukum waris (KUHPerdata Buku II), dan hukum tanah (PP No. 24 Tahun 1997) terhadap fakta Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 711/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr. Metode pengumpulan data bersifat kualitatif dengan sumber data primer berupa putusan pengadilan dari situs resmi Mahkamah Agung RI dan dokumen PPJB terkait kasus, serta data sekunder meliputi buku teks hukum seperti karya Subekti, Syahrani, Muladi, jurnal ilmiah dari Jihaan Nabila Zula, Simanjuntak, Sitorus, dan peraturan perundang-undangan yang relevan. Teknik analisis data menerapkan metode studi kasus dengan pendekatan deskriptif-analitis, yaitu menguraikan kerangka konsep hukum terlebih dahulu kemudian menganalisis fakta kasus serta mengevaluasi putusan hakim untuk menarik kesimpulan normatif secara deduktif dari norma umum ke kasus konkret, dengan prinsip pacta sunt servanda sebagai landasan utama.



HASIL DAN PEMBAHASAN

Konsep Hukum Perikatan

Perikatan merupakan suatu hubungan hukum dalam ranah kekayaan antara dua pihak atau lebih, di mana salah satu pihak mempunyai kewajiban untuk memberikan atau melakukan sesuatu kepada pihak lainnya. Berdasarkan Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perikatan dapat timbul baik dari perjanjian maupun dari ketentuan undang-undang.¹ Hal ini menandakan bahwa perikatan memiliki dua sumber utama, yakni kesepakatan para pihak (Perikatan yang lahir dari perjanjian) atau perintah hukum (Perikatan yang lahir dari Undang-Undang). Selanjutnya, Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur bahwa setiap perikatan dapat berupa kewajiban untuk menyerahkan sesuatu, melakukan sesuatu, atau tidak melakukan sesuatu. Dalam konteks jual beli tanah, bentuk prestasi dapat berupa penyerahan objek tanah sebagai bentuk kewajiban memberikan sesuatu, maupun tindakan administratif seperti memfasilitasi proses peralihan hak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan kantor pertahanan sebagai pelaksanaan kewajiban berbuat sesuatu.²

Konsep Perjanjian

Perjanjian merupakan perbuatan hukum yang dibentuk atas dasar kesepakatan dua pihak atau lebih untuk saling mengikatkan diri guna melaksanakan suatu prestasi tertentu. Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mendefinisikan perjanjian sebagai perbuatan di mana satu atau lebih pihak mengikatkan dirinya terhadap pihak lain.³

Kemudian sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum perdata, perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya. Ketentuan tersebut menjadi dasar bagi beberapa asas penting dalam hukum perjanjian, antara lain:

1. Asas kebebasan berkontrak, yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat perjanjian dengan siapa pun dan dalam bentuk apa pun selama tidak melanggar hukum.
2. Asas konsensualisme, yang menyatakan bahwa perjanjian telah lahir sejak adanya kesepakatan tanpa memerlukan bentuk formal tertentu.
3. Asas pacta sunt servanda, yang menegaskan bahwa perjanjian yang telah dibuat harus ditaati dan dilaksanakan dengan penuh tanggung jawab.
4. Asas itikad baik (good faith), sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, di mana pelaksanaan perjanjian harus dilakukan dengan kejujuran dan kepatutan.⁴

Untuk dapat dinyatakan sah secara hukum, perjanjian harus memenuhi empat syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek yang jelas, serta sebab yang halal. Dua syarat pertama bersifat subjektif dan kegagalannya menyebabkan perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan dua syarat terakhir bersifat objektif dan jika tidak terpenuhi, perjanjian batal demi hukum.⁵

¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1233.

² Ibid., Pasal 1234.

³ Ibid., Pasal 1313.

⁴ Subekti, Hukum Perjanjian, Cet. 23 (Jakarta: Intermasa, 2010), hlm. 20.

⁵ Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata* (Bandung: Alumni, 2010), hlm. 213.



Konsep Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

PPJB merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat antara calon penjual dan calon pembeli untuk mengikat kesepakatan jual beli yang akan dilaksanakan di kemudian hari setelah terpenuhinya syarat-syarat tertentu. PPJB hanya menimbulkan hak dan kewajiban untuk melaksanakan jual beli secara resmi, namun belum memindahkan hak kepemilikan atas tanah.⁶

Ciri khas PPJB antara lain bersifat obligatoir (menimbulkan kewajiban bagi para pihak), berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan sebelum pembuatan Akta Jual Beli (AJB), serta mempunyai kekuatan mengikat berdasarkan prinsip *pacta sunt servanda*. Apabila PPJB dibuat dalam bentuk akta notaris, maka ia memiliki kekuatan pembuktian sempurna di mata hukum.⁷

Terkait dengan peralihan hak atas tanah, Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa setiap pemindahan hak hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁸ Maka itu, PPJB bukanlah bentuk peralihan hak, melainkan hanya tahapan awal menuju peralihan yuridis yang sah melalui AJB dan pendaftaran tanah di kantor pertanahan.

Konsep Wanprestasi

Istilah wanprestasi menggambarkan keadaan di mana salah satu pihak dalam perikatan tidak memenuhi prestasi sebagaimana diperjanjikan. Berdasarkan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, penggantian biaya, kerugian, dan bunga dapat dituntut apabila debitur yang telah dinyatakan lalai tetap tidak melaksanakan kewajibannya, atau apabila pelaksanaan prestasi sudah tidak mungkin dilakukan karena waktu yang disepakati telah lewat.⁹

Dalam praktik hukum, wanprestasi dapat terjadi dalam berbagai bentuk, seperti:

1. Tidak melakukan prestasi sama sekali.
2. Melaksanakan prestasi secara tidak sesuai dengan perjanjian.
3. Melaksanakan prestasi terlambat.
4. Melakukan sesuatu yang justru dilarang oleh isi perjanjian.

Agar suatu perbuatan dapat dinilai sebagai wanprestasi, harus terdapat perikatan yang sah, terjadi pelanggaran terhadap isi perjanjian, debitur telah dinyatakan lalai melalui somasi, serta tidak terdapat alasan pemberar atau keadaan memaksa (*force majeure*).¹⁰ Berdasarkan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pihak yang dirugikan dapat memilih untuk memaksa pelaksanaan perjanjian, meminta pembatalan, atau menuntut ganti rugi.¹¹ Bentuk ganti rugi sebagaimana Pasal 1246 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata meliputi biaya, kerugian nyata, dan bunga atas keuntungan yang hilang.¹²

Konsep Hukum Waris dan Pembatalan Perjanjian

Dalam hukum perdata Indonesia, kematian seseorang menimbulkan akibat hukum berupa peralihan hak dan kewajiban dari pewaris kepada para ahli warisnya. Berdasarkan Pasal 830 Kitab Undang-Undang

⁶ Jihaan Nabila Zula, "Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)," *Unes Journal of Swara Justisia*, Vol. 8, No. 2 (2024), hlm. 340.

⁷ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum* (Jakarta: Rajawali Pers, 2008), hlm. 5

⁸ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat (1).

⁹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1243.

¹⁰ Ibid., Pasal 1238.

¹¹ Ibid., Pasal 1267.

¹² Ibid., Pasal 1246.



Hukum Perdata, pewarisan hanya terjadi karena kematian,¹³ sementara Pasal 833 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menegaskan bahwa ahli waris secara hukum memperoleh hak, piutang, maupun kewajiban pewaris terhadap pihak lain.¹⁴

Pasal 1100 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur bahwa ahli waris yang menerima warisan turut menanggung kewajiban atau beban pewaris, termasuk utang atau kewajiban dari suatu perjanjian yang belum diselesaikan.¹⁵ Dalam konteks perikatan, apabila pewaris meninggal dunia sebelum memenuhi prestasinya, maka para ahli waris wajib melanjutkan atau menyelesaikan kewajiban tersebut sesuai bagian masing-masing. Kendati demikian, ahli waris memiliki tiga pilihan dalam menerima harta warisan, yaitu: menerima sepenuhnya (*zuivere aanvaarding*) dengan risiko menanggung seluruh utang pewaris; menerima dengan pembatasan tanggung jawab (*beneficiaire aanvaarding*); atau menolak warisan (*verwerping*) jika tidak ingin menanggung kewajiban pewaris.

Apabila pihak pewaris atau ahli waris ternyata tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana diperjanjikan, maka hal tersebut dapat menimbulkan keadaan wanprestasi. Dalam kondisi seperti ini, pihak lawan perjanjian berhak menuntut pembatalan perjanjian sesuai ketentuan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa setiap perjanjian timbal balik secara hukum dianggap mengandung syarat batal apabila salah satu pihak lalai melaksanakan kewajibannya.¹⁶ Pembatalan tersebut dapat dimintakan melalui putusan pengadilan dan dapat disertai dengan tuntutan ganti rugi, biaya, dan bunga.

Dengan demikian, keterkaitan antara konsep hukum waris dan pembatalan perjanjian terletak pada tanggung jawab ahli waris terhadap perikatan pewaris. Jika kewajiban pewaris yang dialihkan kepada ahli waris tidak terpenuhi, maka pihak lain memiliki dasar hukum untuk memohon pembatalan perjanjian sekaligus menuntut pemenuhan haknya atas kerugian yang timbul akibat wanprestasi tersebut.

Kasus Posisi

Dalam Putusan Pengadilan Jakarta Utara Nomor 711/Pdt. G/2023/PN Jkt. Utr, kasus ini berasal dari tuntutan yang diajukan oleh Dedi Suwasono selaku penggugat terhadap Novi Endang Setiani dan Haji Abu Bakar sebagai tergugat dengan tambahan tergugat Murtamah serta kantor pertanahan kota administrasi Jakarta Utara.¹⁷ Perselisihan ini muncul dari sebuah kontrak jual beli tanah sawah yang diatur dalam Akta Perjanjian/Perikatan Jual Beli No. 2 tanggal 16 Juli 2021 dan Akta Ikatan Jual Beli No. 16 tanggal 29 April 2005.¹⁸ Dalam dokumen perjanjian, para tergugat berkomitmen untuk menjalankan kewajiban yang telah ditetapkan, namun tidak memenuhi komitmen tersebut. Penggugat merasa dirugikan karena perjanjian tidak dijalankan sesuai dengan apa yang disepakati, sehingga ia memutuskan untuk mengajukan gugatan wanprestasi ke pengadilan.¹⁹

Perjanjian jual beli tanah yang tidak dipenuhi oleh para tergugat, merupakan objek dari wanprestasi dalam perkara ini. Menurut hukum, wanprestasi terjadi ketika pihak tergugat gagal menjalankan kewajiban yang seharusnya, baik dalam menyerahkan objek tanah maupun memenuhi ketentuan administratif yang

¹³ Ibid., Pasal 830.

¹⁴ Ibid., Pasal 833.

¹⁵ Ibid., Pasal 1100.

¹⁶ Ibid., Pasal 1266

¹⁷ Simanjuntak, B., *Analisis Putusan Perdata di Indonesia*, Jurnal Hukum dan Pembangunan, Vol. 51, No. 2, 2021, hlm. 120.

¹⁸ Muladi, M., *Hukum Perikatan dan Perjanjian*, Jakarta: Rajawali Pers, 2019, hlm. 75–76.

¹⁹ Website Mahkamah Agung RI, “Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 711/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr”, diakses 23 Oktober 2025, <https://putusan.mahkamahagung.go.id>.



telah disetujui dalam perjanjian.²⁰ Penggugat menegaskan bahwa ia telah menunjukkan itikad baik dan melaksanakan kewajibannya sesuai dengan perjanjian, sementara pihak tergugat terbukti mengabaikan dan menunda pelaksanaan perjanjian tanpa alasan yang sah. Oleh karena itu, tindakan tergugat dianggap sebagai bentuk wanprestasi sesuai dengan Pasal 1239 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa perikatan yang timbul dari perjanjian tidak dipenuhi.

Dalam pertimbangannya, majelis hakim menyatakan bahwa penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dan bahwa para tergugat telah terbukti melakukan wanprestasi. Putusan pengadilan menyatakan bahwa akta-akta perjanjian tersebut sah dan memiliki kekuatan hukum, serta memerintahkan para tergugat untuk mengalihkan hak atas tanah yang menjadi sengketa kepada penggugat.²¹ Di samping itu, pengadilan juga mengenakan biaya perkara kepada para tergugat sebesar Rp8.094.200. Putusan ini memiliki makna penting bahwa dalam setiap perjanjian, *asas pacta sunt servanda* (janji harus ditunaikan) tetap harus dipatuhi, dan pelanggaran terhadap prinsip tersebut akan berakibat hukum berupa kewajiban untuk mengganti kerugian atau melaksanakan perjanjian yang telah disepakati secara sah.

Analisis Pembahasan Kasus

Analisis terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 711/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr berpusat pada dua aspek hukum perikatan yang fundamental: kekuatan mengikatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan beralihnya kewajiban hukum akibat pewarisan.

Titik sentral perkara ini adalah wafatnya penjual, Iwan Herlambang, pada 29 Juli 2022 , setelah PPJB No. 2 ditandatangani pada 16 Juli 2021. Sesuai dengan kerangka konsep hukum waris, peristiwa kematian ini secara otomatis mengalihkan seluruh hak dan kewajiban hukum pewaris kepada ahli warisnya. Prinsip ini ditegaskan dalam Pasal 833 KUH Perdata yang menyatakan bahwa ahli waris secara hukum memperoleh hak dan kewajiban atas harta peninggalan seketika setelah pewaris meninggal.

Kewajiban yang beralih kepada para ahli waris (dalam hal ini Para Tergugat, termasuk Novi Endang Setiani) adalah kewajiban yang timbul dari PPJB yang telah dibuat secara sah oleh Iwan Herlambang. PPJB, sebagaimana diuraikan dalam konsep 2.1.3, merupakan perjanjian pendahuluan yang bersifat obligatoris. Artinya, PPJB tersebut melahirkan perikatan bagi para pihak untuk melakukan suatu prestasi di kemudian hari , yaitu menandatangani Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT agar peralihan hak atas tanah dapat didaftarkan secara sah sesuai Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997.

Wanprestasi dalam kasus ini terjadi karena para ahli waris dan Tergugat lainnya tidak memenuhi prestasi yang diwariskan tersebut. Mereka gagal menyelesaikan proses peralihan hak dan pendaftaran tanah kepada Dedi Suwasono selaku pembeli. Tindakan ini secara jelas merupakan bentuk wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdata , khususnya dalam bentuk "tidak melakukan prestasi sama sekali" atau "melaksanakan prestasi terlambat".

Keputusan Majelis Hakim yang menyatakan para tergugat telah terbukti melakukan wanprestasi sangat tepat dan berdasar. Putusan ini mengukuhkan *asas pacta sunt servanda* (perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi pembuatnya) yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata. Asas ini tidak gugur oleh kematian salah satu pihak, sebab kewajibannya beralih kepada ahli waris sesuai Pasal 1100 KUHPerdata.

²⁰ Subekti, R., *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, 2008, hlm. 42–43.

²¹ Sitorus, A., "Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Tanah di Indonesia," *Jurnal Hukum & Bisnis*, Vol. 12, No. 1, 2022, hlm. 55–56.



Lebih lanjut, putusan hakim yang memerintahkan para tergugat untuk mengalihkan hak atas tanah kepada penggugat merupakan penerapan langsung dari opsi yuridis yang dimiliki kreditur akibat wanprestasi. Sesuai Pasal 1267 KUHPerdata, pihak yang dirugikan (Dedi Suwasono) berhak untuk "memaksa pelaksanaan perjanjian". Majelis hakim juga secara tepat mengidentifikasi Penggugat sebagai "pembeli yang beritikad baik" , yang telah melaksanakan kewajibannya dan berhak menuntut pemenuhan prestasi dari pihak lawan, sekalipun pihak lawan tersebut kini adalah ahli waris dari penjual awal.

SIMPULAN

Berdasarkan analisis terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 711/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr serta kerangka konseptual hukum perikatan, dapat ditarik beberapa kesimpulan:

1. Telah terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat (ahli waris dari penjual Iwan Herlambang dan pihak terkait lainnya). Wanprestasi ini terwujud dalam bentuk kegagalan memenuhi prestasi untuk menyelesaikan proses peralihan hak dan pendaftaran tanah kepada Penggugat (Dedi Suwasono), sebagaimana yang telah disepakati dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang sah.
2. Kewajiban hukum untuk melaksanakan prestasi dalam PPJB tidak terhapus oleh meninggalnya penjual (Iwan Herlambang). Berdasarkan Pasal 833 KUHPerdata dan Pasal 1100 KUHPerdata, kewajiban tersebut beralih secara hukum (demi hukum) kepada para ahli warisnya. Dengan demikian, para ahli waris terikat untuk melanjutkan dan menyelesaikan kewajiban yang ditinggalkan oleh pewaris.
3. Putusan Majelis Hakim telah tepat secara hukum dengan mengafirmasi prinsip *pacta sunt servanda* (Pasal 1338 KUHPerdata) dan memberikan perlindungan hukum kepada Penggugat sebagai pembeli beritikad baik. Dengan memerintahkan para tergugat untuk mengalihkan hak atas tanah, hakim menerapkan salah satu solusi wanprestasi yang diatur dalam Pasal 1267 KUHPerdata, yaitu pemaksaan pemenuhan perjanjian. Putusan ini menegaskan bahwa PPJB memiliki kekuatan hukum mengikat yang kuat, bahkan lintas generasi melalui mekanisme hukum waris.

SARAN

Untuk meminimalisir terjadinya wanprestasi pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), para pihak sebaiknya memastikan bahwa seluruh syarat administratif dan legal terkait objek tanah telah lengkap sebelum PPJB ditandatangani. Calon penjual maupun pembeli juga perlu melakukan pengecekan status tanah melalui Kantor Pertanahan untuk menghindari sengketa di kemudian hari. Selain itu, PPJB hendaknya dibuat dalam bentuk akta notaris agar memiliki kekuatan pembuktian yang lebih kuat dan memuat klausul yang jelas mengenai hak, kewajiban, batas waktu, serta konsekuensi hukum apabila terjadi wanprestasi.

Selanjutnya, diperlukan peningkatan pemahaman hukum bagi masyarakat mengenai konsekuensi pewarisan terhadap hak dan kewajiban dalam perjanjian. Ahli waris seharusnya segera menindaklanjuti kewajiban pewaris untuk menghindari munculnya sengketa baru yang merugikan pihak lain, terutama pembeli beritikad baik. Pemerintah dan lembaga terkait juga perlu memperkuat regulasi dan sosialisasi mengenai kewajiban pendaftaran tanah serta pentingnya memenuhi perjanjian yang telah dibuat, sehingga tercipta kepastian hukum dan perlindungan bagi seluruh pihak yang terlibat.



REFERENSI

- Indonesia. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*. Cet. 23. Jakarta: Intermasa, 2010.
- Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*. Bandung: Alumni, 2010.
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers, 2008.
- Muladi, M., *Hukum Perikatan dan Perjanjian*, Jakarta: Rajawali Pers, 2019, hlm. 75–76.
- Subekti, R., *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, 2008, hlm. 42–43.
- Jihaan Nabila Zula, "Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)," *Unes Journal of Swara Justisia*, Vol. 8, No. 2 (2024).
- Simanjuntak, B., Analisis Putusan Perdata di Indonesia, *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 51, No. 2, 2021, hlm. 120.
- Sitorus, A., "Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Tanah di Indonesia," *Jurnal Hukum & Bisnis*, Vol. 12, No. 1, 2022, hlm. 55–56.
- Satino Sulastri, Yuliana Yli W., "Pendampingan Manfaat Pendaftaran Tanah bagi Pemegang Hak Atas Tanah di Serang Jurnal Pengabdian kepada Masyarakat." *Jurnal Pengabdian kepada Masyarakat*, Vol. 13, No. 2, (2022).
- Noormansyah, N., & Taupiqqurrahman, T. "Penerapan Asas Keseimbangan Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Sebagai Perlindungan Hukum Pembeli Atas Wanprestasi Developer." *Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 8, No. 1, (2023).
- Website Mahkamah Agung RI, "Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 711/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr", diakses 23 Oktober 2025, <https://putusan.mahkamahagung.go.id>.