

## Analisis Terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 1557 K/Pdt/2019 Tentang Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah

Nayla Audi Zahra<sup>1</sup>, Nazwa Anvella Dilla<sup>2</sup>, Reyhan Prabowo<sup>3</sup>, Rindy Antika Indraswara<sup>4</sup>,  
Sabrina Aulia Amri<sup>5</sup>, Sally Hania Hadi<sup>6</sup>, William Haposan Lubis<sup>7</sup>, Zakia Zaharani<sup>8</sup>

Program Studi S1 Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta

e-mail: <sup>1</sup>[2410611391@mahasiswa.upnvj.ac.id](mailto:2410611391@mahasiswa.upnvj.ac.id), <sup>2</sup>[2410611402@mahasiswa.upnvj.ac.id](mailto:2410611402@mahasiswa.upnvj.ac.id), <sup>3</sup>[2410611384@mahasiswa.upnvj.ac.id](mailto:2410611384@mahasiswa.upnvj.ac.id),  
<sup>4</sup>[2410611006@mahasiswa.upnvj.ac.id](mailto:2410611006@mahasiswa.upnvj.ac.id), <sup>5</sup>[2410611262@mahasiswa.upnvj.ac.id](mailto:2410611262@mahasiswa.upnvj.ac.id), <sup>6</sup>[2410611373@mahasiswa.upnvj.ac.id](mailto:2410611373@mahasiswa.upnvj.ac.id),  
<sup>7</sup>[2410611261@mahasiswa.upnvj.ac.id](mailto:2410611261@mahasiswa.upnvj.ac.id), <sup>8</sup>[2410611279@mahasiswa.upnvj.ac.id](mailto:2410611279@mahasiswa.upnvj.ac.id)

**Abstract:** *This study aims to examine the legal considerations applied by the Sidoarjo District Court, the Surabaya High Court, and the Supreme Court in resolving a land sale and purchase dispute between H. Suudhi and PT Jatarupa Prakarsa Jaya, as well as to analyze the impact of Supreme Court Decision No. 1557 K/Pdt/2019 on legal certainty in land sale and purchase agreements. This research employs a normative juridical method with statutory and case approaches. The findings indicate that the Supreme Court declared PT Jatarupa Prakarsa Jaya to be in default (wanprestasi) for failing to fulfill its obligations as stated in the Sale and purchase Binding Agreement (PPJB). The decision emphasizes that a PPJB executed legally before a notary possesses binding legal force and provides protection to parties acting in good faith, even though it does not yet result in a formal transfer of ownership as in a Sale and Purchase Deed (AJB). The implications of this ruling reinforce the application of the pacta sunt servanda principle and strengthen legal certainty in land sale and purchase practices in Indonesia.*

**Abstrak:** Penelitian ini bertujuan untuk menelaah dasar pertimbangan hukum yang diterapkan oleh Pengadilan Negeri Sidoarjo, Pengadilan Tinggi Surabaya, serta Mahkamah Agung dalam menyelesaikan perkara jual beli tanah antara H. Suudhi dan PT Jatarupa Prakarsa Jaya, sekaligus menganalisis pengaruh Putusan Mahkamah Agung Nomor 1557 K/Pdt/2019 terhadap jaminan kepastian hukum dalam perjanjian jual beli tanah. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Mahkamah Agung menyatakan PT Jatarupa Prakarsa Jaya telah melakukan wanprestasi karena lalai memenuhi kewajiban sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Putusan tersebut menegaskan bahwa PPJB yang dibuat secara sah di hadapan notaris memiliki kekuatan hukum yang mengikat serta memberikan perlindungan kepada pihak yang beritikad baik, meskipun belum mengakibatkan peralihan hak secara hukum seperti Akta Jual Beli (AJB). Dampak dari putusan ini memperkuat penerapan asas pacta sunt servanda serta meningkatkan kepastian hukum dalam praktik transaksi jual beli tanah di Indonesia.

### Article History

Received: November 06, 2025

Revised: November 25, 2025

Published: December 09, 2025

### Keywords:

Law of Obligations, Default, Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB), Legal Certainty, Supreme Court Decision.

### Kata Kunci:

Hukum Perikatan, Wanprestasi, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Kepastian Hukum, Putusan Mahkamah Agung.



<https://doi.org/10.5281/zenodo.17873913>

This is an open-access article under the [CC-BY-SA License](#).



## PENDAHULUAN

Tanah sangat penting bagi kehidupan manusia. Tanah juga merupakan kebutuhan dasar bagi banyak orang, baik untuk membangun rumah maupun usaha. Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), tanah dapat dimanfaatkan dan digunakan. Peraturan dalam UUPA disebut sebagai hukum pertanahan (Harsono 2005).

Sejak UUPA berlaku, peraturan mengenai jual beli tanah telah berubah. Pengalihan hak atas tanah dapat dilakukan tidak hanya melalui penjualan, tetapi juga melalui hibah, tukar-menukar, wasiat, atau perbuatan hukum lainnya yang bertujuan untuk mengalihkan kepemilikan tanah. Hal ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yang kemudian diubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya Pasal 37 ayat (1), yang menyatakan: "Pengalihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan modal dalam suatu perseroan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku."

Namun, tidak semua jual beli tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Sebagai contoh, terdapat kasus jual beli tanah sebidang sawah seluas kurang lebih 3.334 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Keboananom, Kecamatan Gedangan, Kabupaten Sidoarjo, yang dikenal sebagai Blok Ngusen/Tebu, yang diklaim milik PT JATARUPA PRAKARSA JAYA. Lebih lanjut, kantor Tergugat berlokasi di Taman Gerbang Utama Kav. I, Puri Surya Jaya, Gedangan, Kabupaten Sidoarjo, serta tanah seluas kurang lebih 3.334 m<sup>2</sup> di desa ganting, Kecamatan Gedangan, Kabupaten Sidoarjo.

Persoalan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah muncul dari meningkatnya tuntutan masyarakat akan kepastian hukum di sektor pertanahan. Pertumbuhan dan pembangunan penduduk telah meningkatkan nilai tanah dan menjadikannya rentan terhadap sengketa. Untuk mengantisipasi hal ini, Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria mengamanatkan pendaftaran tanah. Peraturan tersebut kemudian dilaksanakan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yang kemudian diubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pasal 32 ayat (1) peraturan tersebut menyatakan bahwa sertifikat merupakan alat bukti hak yang kuat dan dapat digunakan untuk membuktikan data fisik dan hukum sepanjang data tersebut sesuai dengan daftar tanah dan surat ukur.<sup>3</sup> Namun, sengketa atas tanah yang telah bersertifikat seringkali terjadi. Hal ini dipengaruhi oleh sistem pendaftaran tanah Indonesia yang menganut unsur negatif dengan unsur positif, sehingga sertifikat tidak dapat menjamin keakuratan mutlak data yang terkandung di dalamnya.<sup>1</sup> Akibatnya, pihak yang merasa dirugikan tetap dapat mengajukan gugatan.

Untuk memberikan perlindungan hukum yang lebih jelas, Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menetapkan bahwa apabila suatu bidang tanah telah bersertifikat secara sah atas nama orang pribadi atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan benar-benar menguasainya, maka pihak lain yang mengklaim kepemilikan tidak dapat lagi menggugat setelah lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat, dengan ketentuan dalam jangka waktu tersebut tidak ada keberatan tertulis kepada pemegang sertifikat atau kepala kantor pertanahan, atau tidak ada gugatan yang diajukan ke pengadilan.<sup>5</sup>

Status hukum ini menunjukkan bahwa pemegang sertifikat yang beritikad baik dan memiliki penguasaan nyata atas tanah tersebut menerima perlindungan hukum penuh setelah periode lima tahun. Oleh karena itu, sengketa yang diajukan setelah periode ini tidak memiliki dasar hukum, dan sertifikat tersebut dapat benar-benar berfungsi sebagai bukti kepemilikan, memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pemegangnya.<sup>2</sup> Berdasarkan latar belakang singkat di atas, maka kami tertarik untuk menganalisa terkait hasil putusan tersebut.

### **Rumusan Masalah**

<sup>1</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 477.

<sup>2</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi* (Jakarta: Kompas, 2001), hlm. 121.

1. Apa dasar hukum yang digunakan oleh Pengadilan Negeri Sidoarjo, Pengadilan Tinggi Surabaya, dan Mahkamah Agung dalam memutus perkara jual beli tanah antara H. Suudhi dengan PT Jatarupa Prakarsa Jaya?
2. Bagaimana pengaruh putusan Mahkamah Agung Nomor 1557 K/Pdt/2019 terhadap kepastian hukum dalam perjanjian jual beli tanah?

## KRONOLOGI DAN KASUS POSISI

Perkara ini bermula dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Nomor 10 tanggal 3 Januari 2004 yang dibuat antara H. Suudhi selaku pembeli (Penggugat/Pemohon Kasasi) dengan PT Jatarupa Prakarsa Jaya selaku penjual (Tergugat/Termohon Kasasi). Dalam perjanjian tersebut, Tergugat berjanji akan menjual sebidang tanah kepada Penggugat setelah terpenuhinya syarat-syarat tertentu, termasuk pelunasan harga dan penyelesaian administrasi pertanahan.

Sebagai pihak pembeli, H. Suudhi telah memenuhi kewajibannya dengan melunasi harga tanah sesuai dengan perjanjian. Namun, haknya untuk memperoleh tanah tidak dipenuhi karena kelalaian pihak penjual. Oleh karena itu, posisinya adalah sebagai pihak yang dirugikan akibat wanprestasi dari pihak penjual.

Sebagai pihak penjual, PT Jatarupa Prakarsa Jaya memiliki kewajiban untuk menyerahkan tanah sebagaimana dijanjikan dalam PPJB. Namun, perusahaan tersebut tidak melaksanakan prestasinya sehingga dinyatakan telah melakukan wanprestasi oleh Mahkamah Agung. Penggugat telah melaksanakan kewajibannya dengan melakukan pembayaran harga tanah sesuai kesepakatan. Namun, Tergugat tidak memenuhi prestasi utama, yaitu menyerahkan tanah dan memproses balik nama sertifikat hak atas tanah kepada Penggugat. Tindakan ini dianggap sebagai wanprestasi karena Tergugat lalai melaksanakan kewajiban hukum yang secara tegas diatur dalam PPJB.

Akibat kelalaian tersebut, Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri, menuntut agar Tergugat dinyatakan wanprestasi dan diperintahkan untuk menyerahkan tanah yang dijanjikan. Pengadilan negeri mengabulkan sebagian gugatan Penggugat. Namun, Tergugat mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi, yang kemudian membatalkan putusan pengadilan negeri. Tidak terima dengan hasil tersebut, Penggugat mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung.

Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi berpendapat bahwa berdasarkan bukti pembayaran dan isi PPJB, Penggugat telah melaksanakan kewajibannya, sedangkan Tergugat lalai menyerahkan objek jual beli. Oleh karena itu, Mahkamah Agung menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi, dan PPJB yang dibuat secara sah tetap mengikat kedua belah pihak.<sup>10</sup>

Kasus ini menempati posisi penting dalam kajian hukum perikatan, khususnya dalam konteks penerapan asas kekuatan mengikat perjanjian (*pacta sunt servanda*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat

(1) KUHPdata, yang menyatakan bahwa: “*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.*”<sup>11</sup>

PPJB dalam kasus ini merupakan bentuk perjanjian innominat yang lahir dari asas kebebasan berkontrak. Selama memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPdata, perjanjian tersebut memiliki kekuatan hukum yang sama seperti perjanjian bernama (*nominaat*).

Tindakan Tergugat yang tidak menyerahkan tanah kepada penggugat setelah menerima pembayaran merupakan bentuk wanprestasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1239 KUHPdata, yang menegaskan bahwa apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya, ia wajib mengganti kerugian yang timbul akibat kelalaiannya.<sup>12</sup>

Selain itu, Pasal 1243 KUHPdata juga memberikan dasar bagi pihak yang dirugikan untuk

menuntut ganti rugi atas wanprestasi, baik dalam bentuk biaya, kerugian, maupun bunga. Dengan demikian, Mahkamah Agung secara tepat menegakkan prinsip pertanggungjawaban perdata dengan menyatakan Tergugat telah wanprestasi dan wajib memenuhi kewajibannya sesuai isi PPJB.

Kasus ini juga mempertegas penerapan asas itikad baik (*good faith*) dalam pelaksanaan perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota, yang mengharuskan setiap perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik oleh para pihak.<sup>13</sup>

## TINJAUAN PUSTAKA

Dalam hukum perikatan, Wanprestasi ialah kegagalan debitur untuk memenuhi prestasinya sebagaimana dengan “wanprestasi”<sup>3</sup>. Akibat dari wanprestasi antara lain tuntutan ganti rugi, pembatalan perjanjian, atau pemenuhan perikatan sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdota. Kelalaian debitur sendiri harus dinyatakan lebih dahulu melalui somasi, sesuai prinsip Pasal 1238 KUHPerdota. Prinsip mendasar tersebut dapat menentukan kapan wanprestasi dianggap terjadi, sehingga setiap keterlambatan otomatis dianggap sebagai wanprestasi.

PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) merupakan bentuk perjanjian pendahuluan sebelum dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT. Sesuai dengan pasal 1320 dan 1338 KUHPerdota, setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. PPJB tetap memiliki kekuatan mengikat walaupun belum menyebabkan peralihan hak secara yuridis. Penelitian oleh Varah Aisyah Octariani, Antarin Prasanthi Sigit, dan Arsin Lukman<sup>4</sup> (2022) menemukan wanprestasi dalam PPJB sering berujung pada pembatalan akta oleh pengadilan. R. Subekti menyebutkan bahwa debitur tidak mematuhi apa yang menjadi kewajiban dan inilah yang dapat dibatalkan apabila isi perjanjiannya dilanggar, karena kekuatan formal akta tidak menghapus tanggung jawab materiil para pihak.

Sementara itu, Phinka Aprila Maya Sakuntala (2024) dalam penelitiannya terhadap Putusan MA No. 1650/K/Pdt/2015 menyoroti bahwa wanprestasi pembeli dalam PPJB dapat mengakibatkan perintah pengembalian pembayaran, pembatalan perjanjian, serta pemberian ganti rugi<sup>5</sup>. Hasil ini menunjukkan bahwa pengadilan menilai PPJB sebagai perikatan yang menimbulkan konsekuensi hukum penuh apabila terjadinya suatu pelanggaran, bukan sekadar perjanjian pendahuluan.

Berdasarkan teori dan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa PPJB memiliki kekuatan mengikat sebagai perikatan berdasarkan asas kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 KUHPerdota. Ketika salah satu pihak tidak bisa untuk memenuhi kewajibannya, maka timbul wanprestasi yang memberikan hak bagi pihak lainnya untuk menuntut ganti rugi atau pembatalan. Putusan Mahkamah Agung No. 1557 K/Pdt/2019 menjadi contoh konkret penerapan prinsip wanprestasi dan kekuatan mengikat perjanjian dalam praktik hukum perdata di Indonesia.

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, yang berfokus pada kajian norma hukum positif. Metode ini melibatkan analisis peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, dan putusan pengadilan yang relevan. Tujuan utamanya adalah untuk memahami dan menganalisis permasalahan hukum berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, alih-alih berdasarkan observasi lapangan.

<sup>3</sup> I. K. O. Setiawan, *Hukum perikatan* (Jakarta: Sinar Grafika), 19.

<sup>4</sup> <sup>15</sup>Varah Aisyah Octariani, Antarin Prasanthi Sigit, Arsin Lukman, "PEMBATALAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI RUKO AKIBAT WANPRESTASI", *Hukum Kenotariatan*, vol. 10 no. 2, 2021, hal. 175.

<sup>5</sup> Phinka Aprila Maya Sakuntala, "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)", *Akta Notaris*, Vol. 3 No. 2, 2024, hal 198.

Penelitian ini menggunakan dua pendekatan, yaitu pendekatan perundang-undangan dan pendekatan studi kasus. Pendekatan perundang-undangan menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan terkait kontrak dan wanprestasi, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Pokok Agraria, dan peraturan pelaksanaannya. Studi kasus ini menggunakan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1557 K/Pdt/2019 untuk memahami bagaimana hakim mempertimbangkan hukum dalam memutus sengketa perjanjian jual beli tanah.

Bahan hukum yang digunakan terdiri dari tiga jenis: bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer meliputi undang-undang dan putusan pengadilan. Bahan hukum sekunder terdiri dari literatur hukum seperti buku, jurnal, dan pendapat ahli. Sementara itu, bahan hukum tersier meliputi kamus dan ensiklopedia hukum untuk memperjelas istilah dan konsep hukum.

Untuk mengumpulkan bahan hukum, digunakan metode studi pustaka dengan mencari dan menganalisis berbagai literatur hukum yang relevan. Selanjutnya, semua bahan hukum yang diperoleh dianalisis secara kualitatif, yaitu dengan menafsirkan, menghubungkan, dan mempelajari norma hukum, teori hukum, dan pertimbangan hakim dalam putusan. Hasil analisis ini digunakan untuk menarik kesimpulan deskriptif dan analitis mengenai penerapan hukum dalam kasus yang diteliti.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Hasil Penelitian terhadap Putusan No. 1557 K/Pdt/2019**

Perkara antara H. Suudhi (Penggugat/Pemohon Kasasi) melawan PT Jatarupa Prakarsa Jaya (Tergugat/Termohon Kasasi) bermula dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 10 tanggal 3 Januari 2004, yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Sujayanto. Obyek perjanjian adalah tanah sawah gogolan seluas  $\pm 3.334 \text{ m}^2$  di Desa Keboananom, Kecamatan Gedangan, Kabupaten Sidoarjo. Penggugat menilai Tergugat telah wanprestasi karena tidak melaksanakan kewajiban berdasarkan isi PPJB, yaitu menyerahkan tanah sesuai perjanjian atau memberikan penggantian sesuai nilai tanah. Oleh karena itu, Penggugat menggugat Tergugat untuk mengganti tanah atau membayar ganti rugi sejumlah harga pasar tanah, disertai tuntutan ganti rugi immaterial, uang paksa (*dwangsom*), dan sita jaminan atas aset milik Tergugat.

### **Implikasi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1557 K/Pdt/2019 Terhadap Kepastian Hukum dalam Perjanjian Jual Beli Tanah**

Putusan hakim merupakan pernyataan resmi dalam persidangan untuk menyelesaikan suatu sengketa yang merupakan hasil akhir dari tahapan pemeriksaan perkara. Menurut Mukti Arto, "Putusan merupakan pernyataan oleh hakim yang dibuat dalam bentuk tertulis dan disampaikan dalam persidangan terbuka untuk umum, yang merupakan hasil dari pemeriksaan terhadap perkara gugatan (*contentius*)."<sup>6</sup> Pasal 20 ayat (2) UU No. 48 tahun 2009 menegaskan bahwa yang berwenang untuk mengadili perkara pada tingkat kasasi adalah Mahkamah Agung, kecuali undang-undang menentukan lain.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1557 K/Pdt/2019 merupakan putusan yang mengikat pihak Tergugat dan Penggugat. Putusan ini bermula dari sengketa kedua belah pihak mengenai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) di sebidang tanah yang terletak di Sidoarjo. Dalam perkara ini, H. Suudhi menggugat Tergugat yakni PT Jatarupa Prakarsa Jaya bahwasanya telah melakukan wanprestasi dengan melanggar Pasal 1243 KUH Perdata atas Perjanjian Jual Beli Tanah No. 10 tanggal 3 Januari 2004. Pengadilan Negeri Sidoarjo telah mengeluarkan putusan bahwa tergugat melakukan wanprestasi dan wajib melaksanakan isi perjanjian, serta membayar ganti rugi kepada penggugat. Putusan yang

<sup>6</sup> H. Asmu'i Syarkowi, *Mengenal Putusan (Peradilan) Perdata* (Pengadilan Agama Sungguminasa, n.d.), hlm. 3 diakses pada 13 Oktober 2025,



dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Sidoarjo sempat dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya yang dalam putusannya menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima. Namun, pada tingkat kasasi yang diadili oleh Mahkamah Agung terbukti bahwa tergugat telah melakukan ingkar janji atas PPJB Nomor 10 tanggal 3 2004.

Status PPJB sebagai perjanjian yang memenuhi syarat perjanjian sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1320 merupakan perjanjian yang sah dan berdasarkan Pasal 1338 KUHPdata, suatu perjanjian apabila dibuat secara sah wajib dipatuhi dan mengikat bagi Sejalan dengan asas yang terdapat di dalam Pasal 1338 KUHPdata<sup>7</sup> asas Pacta Sunt Servanda, yang menetapkan bahwa setiap kesepakatan wajib dipenuhi dan dipatuhi oleh pihak yang terlibat. Lebih lanjut, terdapat juga asas Itikad Baik yang dimana setiap pihak wajib untuk memberikan informasi yang jelas dan lengkap yang dalam konteks kasus ini harus adanya informasi yang jelas mengenai status tanah, dan juga keberlakuan surat kuasa menjual, langkah administratif yang perlu dilakukan untuk peningkatan status PPJB menjadi AJB. Dalam hal ini H. Suudhi dianggap telah melakukan transaksi sesuai prosedur, tidak mengetahui adanya cacat hukum atau sengketa atas objek perjanjian, serta telah memenuhi kewajiban pembayaran.

Dilihat dari perspektif teori hukum, putusan dalam perkara ini mencerminkan asas kepastian hukum, gagasan ini diperkenalkan oleh Gustav Radbruch yang mana dalam kasus ini posisi kedua belah pihak setara dan dilindungi oleh hukum. Namun, posisi tergugat dalam perkara ini lemah karena tidak menindaklanjuti proses jual beli secara formal atau pembuatan Akta Jual Beli (AJB), dalam perkara ini pihak yang memiliki kekuatan lebih dalam pihak-pihak yang membuatnya. Maka, PPJB yang dibuat oleh kedua pihak dihadapan notaris memiliki konsekuensi hukum bagi para pihak yang membuatnya. Perlindungan hukum adalah pihak Penggugat karena beritikad baik telah melaksanakan kewajibannya sesuai isi perjanjian sehingga tidak dianggap lalai. Putusan ini juga berimplikasi pada praktik jual beli tanah. Dalam konteks ini, diperlukannya kepastian hukum untuk melindungi para pihak karena asas kepastian hukum berperan penting untuk memperkuat status PPJB. Putusan ini memperkuat keberlakuan PPJB sebagai alat bukti yang sah. Selama dalam proses pembuatannya atau perjanjian tersebut memenuhi syarat sah perjanjian serta dilakukan di hadapan notaris, maka diakui dan mendapatkan perlindungan hukum. Dengan demikian, dalam perkara ini PPJB memperoleh legitimasi hukum yang kuat dan berfungsi sebagai dasar perlindungan.

Lebih lanjut, memasuki pembahasan mengenai konsep perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon yang dimana ia membagi menjadi dua, yakni hukum preventif dan represif. Dalam perkara yang terjadi, Mahkamah Agung memberikan perlindungan hukum yang bersifat represif. Hal ini dikarenakan perlindungan yang diberikan setelah hak pihak penggugat dirugikan. Melalui putusan tersebut hak penggugat dipulihkan dengan memerintahkan tergugat untuk bertanggung jawab dengan membayar ganti rugi, dimana hal ini menunjukkan bahwa hukum memberikan keadilan substantif bagi masyarakat. Selain itu, melalui putusan ini dapat meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap peran notaris dan PPAT yang memiliki peran dalam proses jual beli tanah serta mendorong masyarakat untuk melakukan prosedur secara formal sesuai peraturan perundang-undangan sesuai PP No. 24 Tahun 1997 agar tanah memperoleh perlindungan resmi.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1557 K/Pdt/2019 dapat dijadikan yurisprudensi bagi hakim dalam memutus perkara serupa di kemudian hari, dapat dijadikan arah bagi penegak hukum bahwa PPJB yang dibuat secara sah di hadapan pejabat yang berwenang memiliki kekuatan mengikat dan dapat menjadi dasar perlindungan hukum bagi pihak yang beritikad baik meskipun statusnya belum

<sup>7</sup> Yuliza Anisa Fitri & Adlin Budhiawan, Perlindungan Hukum bagi Debitur yang beritikad Baik dalam Perjanjian Over Kredit, *Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis*, Vol. 5, No. 4 (2024)

AJB. Pertimbangan ini dapat menjadi pedoman bagi hakim dalam memutus perkara sehingga terciptanya yurisprudensi yang memperkuat asas kepastian hukum dalam hal praktik jual beli tanah.

Dapat disimpulkan bahwa Putusan Mahkamah Agung Nomor 1557 K/Pdt/2019 dalam kasus ini tidak hanya menyelesaikan perkara yang terjadi, tetapi juga memperkuat kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam praktik jual beli tanah di Indonesia. Putusan MA terhadap kasus ini mencerminkan penerapan asas keadilan dan kepastian hukum yang sejalan dengan tujuan hukum nasional.

## SIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 1557 K/Pdt/2019, dapat disimpulkan bahwa perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dibuat secara sah di hadapan notaris memiliki kekuatan mengikat sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdota. Meskipun PPJB belum menimbulkan peralihan hak secara yuridis seperti akta jual beli (AJB), perjanjian tersebut tetap menimbulkan hubungan hukum yang sah antara para pihak. Oleh karena itu, apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, maka dapat dinyatakan telah melakukan wanprestasi dan wajib bertanggung jawab secara hukum.

Putusan Mahkamah Agung dalam perkara ini menegaskan pentingnya asas kepastian hukum dan asas pacta sunt servanda dalam praktik hukum perdata. Mahkamah Agung mengoreksi kekeliruan pertimbangan pada tingkat banding dan memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang beritikad baik. Selain itu, putusan ini juga memperkuat posisi PPJB sebagai dasar perlindungan hukum yang sah sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian dan dilakukan dengan itikad baik. Dengan demikian, putusan ini tidak hanya menyelesaikan sengketa perdata antara para pihak, tetapi juga memberikan arah dan kepastian bagi praktik jual beli tanah di Indonesia, khususnya dalam hal pengakuan terhadap kekuatan hukum PPJB dan perlindungan terhadap pihak yang beritikad baik.

## SARAN

1. Bagi para pihak yang melakukan perjanjian, disarankan untuk memahami konsekuensi hukum dari setiap klausul dalam PPJB serta memastikan bahwa proses pembuatan perjanjian dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku agar terhindar dari sengketa di kemudian hari.
2. Bagi notaris dan PPAT, penting untuk lebih berhati-hati dan transparan dalam pembuatan akta, serta memastikan bahwa para pihak memahami isi perjanjian dan status objek tanah yang diperjanjikan.
3. Bagi pemerintah, perlu dilakukan upaya peningkatan kesadaran hukum masyarakat melalui sosialisasi terkait pentingnya pendaftaran tanah dan tahapan formal dalam peralihan hak agar tercipta kepastian hukum yang lebih kuat di bidang pertanahan.
4. Bagi penegak hukum dan peradilan, putusan ini dapat dijadikan yurisprudensi dalam menangani perkara serupa, sehingga tercipta keseragaman dalam penerapan asas kepastian hukum serta perlindungan terhadap pihak yang beritikad baik dalam perjanjian perdata.

## REFERENSI

Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Edisi Revisi. Jakarta: Djambatan, 2008.

Maria S.W. Sumardjono. *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas, 2001.

Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok

- Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104.
- Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 28.
- Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2043 K/Pdt/2012 tentang Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 1990.
- R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Binacipta, 1987.
- Salim H.S., *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2003.
- Setiawan, I. K. O. (n.d.). *Hukum perikatan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Octariani, V. A., Sigit, A. P., & Lukman, (2021). Pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli ruko akibat wanprestasi. *Hukum Kenotariatan*, 10(2), 175.
- 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
- Fitri, Y. A., & Budhiawan, A. (2024). Perlindungan hukum bagi debitur yang beritikad baik dalam perjanjian over kredit. *Rewang Rencang: Jurnal Lex Generalis*, 5(4).
- Syarkowi, H. A. (n.d.). *Mengenal putusan (peradilan) perdata*. Pengadilan Agama Sungguminasa. Retrieved October 13, 2025