

Wanprestasi Pengosongan Tanah dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas Nomor 53 Tertanggal 20 Juni 2022 : Analisis Putusan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Jkt.Brt

Sarah Rabbani Salim¹, Sufiarina², Mohammad Wira Utama³

Universitas Tama Jagakarsa, Indonesia

sarah130303@gmail.com¹, sufiarina01@gmail.com², utamawira@ymail.com³

Submitted: 15th July 2026 | **Edited:** 26th August 2026 | **Issued:** 01st September 2026

Cited on: Salim, S. R., Sufiarina, S., & Utama, M. W. (2026). Wanprestasi Pengosongan Tanah dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas Nomor 53 Tertanggal 20 Juni 2022 : Analisis Putusan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Jkt.Brt. *AKADEMIK: Jurnal Mahasiswa Humanis*, 6(3), 1748-1756.

ABSTRACT

This study aims to analyze the legal consequences of the seller's breach of contract (wanprestasi) under the Fully Paid Sale and Purchase Agreement (Perjanjian Pengikatan Jual Beli/PPJB) No. 53 dated June 20, 2022, as well as the judges' considerations in Decision No. 30/Pdt.G/2024/PN Jkt.Brt, in which the court did not grant all of the plaintiff's claims. The issues examined in this study are the legal consequences of the seller's breach of contract for the buyer and the legal basis for the judges' considerations in deciding the case. This study employs normative legal research using a statutory approach and a case approach. The legal materials consist of primary legal materials, including the Indonesian Civil Code (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), court decisions, and secondary legal materials, including legal books and journals. The analysis was conducted qualitatively. The results of the study indicate that the seller committed a breach of contract by failing to deliver the land and building as vacant and unoccupied, as stipulated in the agreement, despite the buyer having fully paid the purchase price. As a legal consequence, the buyer is entitled to demand specific performance of the agreement, compensation, and reimbursement of court costs. However, the Panel of Judges granted only part of the plaintiff's claims because the request for the forced eviction of the disputed property was considered to relate to the enforcement stage of the judgment rather than falling directly within the scope of a breach of contract claim.

Keywords: Breach of Contract, Sale and Purchase Agreement, Land Sale and Purchase, Judicial Consideration, Court Decision

PENDAHULUAN

Hukum perjanjian merupakan salah satu pilar utama dalam sistem hukum perdata Indonesia yang berfungsi menjamin kepastian, keadilan, serta perlindungan hukum bagi para pihak yang mengikatkan diri dalam suatu hubungan hukum (Sinaga, 2018). Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mendefinisikan perjanjian sebagai: "suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih" (KUHPerdata, Pasal 1313; Muljadi & Widjaja, 2014). Dari definisi tersebut, dapat dipahami bahwa perjanjian melahirkan hubungan hukum

yang menimbulkan hak dan kewajiban timbal balik bagi para pihak (Tumalun, 2019). Perjanjian yang dibuat secara sah wajib dilaksanakan dengan itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Turagan, 2019; Khalid, 2023).

Dalam praktik kehidupan bermasyarakat, salah satu bentuk perjanjian yang sering menimbulkan sengketa adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), khususnya dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan (Putri, Djakaria, & Zamil, 2020). PPJB lazim digunakan sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dilaksanakannya Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), terutama apabila masih terdapat syarat administratif atau teknis yang belum terpenuhi (Prawira, Nugraha, & Sugiarto, 2022; Zula, 2024). Keberadaan PPJB dalam praktik hukum perdata Indonesia tidak diatur secara eksplisit dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), namun keberlakuannya didasarkan pada asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Putri, Djakaria, & Zamil, 2020; Kurniawati, 2018).

Permasalahan tersebut tercermin dalam putusan pengadilan yang menjadi objek kajian penelitian ini (Pengadilan Negeri Jakarta Barat, 2024). Dalam perkara tersebut, Penggugat dan Para Tergugat telah mengikatkan diri dalam PPJB Lunas atas objek tanah dan bangunan yang terletak di Tomang, Jakarta Barat (Pengadilan Negeri Jakarta Barat, 2024). Penggugat telah melunasi seluruh harga jual beli sesuai perjanjian, namun objek tanah dan bangunan tidak diserahkan dalam keadaan kosong karena masih dikuasai pihak lain yang menempati tanpa hak dan menolak mengosongkan (Pengadilan Negeri Jakarta Barat, 2024). Penggugat mengajukan gugatan wanprestasi dengan tuntutan utama agar para tergugat dihukum untuk melakukan pengosongan objek sengketa dan menyerahkannya kepada penggugat dalam keadaan kosong dan bebas dari beban hak apa pun (Pengadilan Negeri Jakarta Barat, 2024). Namun demikian, Majelis Hakim dalam putusannya menyatakan bahwa meskipun para tergugat terbukti telah melakukan wanprestasi, tuntutan penggugat mengenai pemenuhan prestasi berupa pengosongan objek sengketa tidak dapat dikabulkan, dengan pertimbangan bahwa dalam gugatan wanprestasi yang dapat dituntut hanyalah pengembalian uang, ganti rugi, dan bunga (Pengadilan Negeri Jakarta Barat, 2024).

Pandangan yang membatasi gugatan wanprestasi hanya pada tuntutan finansial tidak sejalan dengan hukum perikatan (Salim, 2003). Akibat wanprestasi tidak hanya berupa ganti rugi, tetapi juga dapat berupa tuntutan pemenuhan perjanjian sepanjang prestasi tersebut masih dapat dilaksanakan, atau pembatalan perjanjian dengan ganti rugi sesuai Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Dalimunthe, 2017; Salim, 2003). Namun dalam praktiknya, sering terjadi perbedaan antara ketentuan normatif dan pelaksanaannya (Dalimunthe, 2017). Sengketa perdata dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Jkt.Brt menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara isi perjanjian dan pelaksanaannya (Pengadilan Negeri Jakarta Barat, 2024).

Putusan ini menarik untuk dikaji karena menimbulkan persoalan hukum mengenai akibat wanprestasi penjual yang tidak mengosongkan objek tanah sebagaimana diperjanjikan dalam PPJB Lunas Nomor 53 tertanggal 20 Juni 2022. Selain itu, putusan ini juga menunjukkan pertimbangan Majelis Hakim yang tidak mengabulkan seluruh gugatan Penggugat, sehingga perlu dikaji alasan yuridis yang menjadi dasarnya. Oleh karena itu, penelitian mengenai akibat wanprestasi penjual dalam PPJB lunas serta alasan Majelis Hakim tidak mengabulkan seluruh gugatan dalam Putusan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Jkt.Brt penting untuk dilakukan. Atas dasar tersebut, penelitian ini disusun dengan judul “WANPRESTASI PENGOSONGAN TANAH DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) LUNAS NOMOR 53 TERTANGGAL 20 JUNI 2022 (Analisis Putusan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Jkt.Brt)”.

LANDASAN TEORI

Hukum Perjanjian

Hukum perjanjian mengatur hubungan hukum yang timbul karena adanya kesepakatan antara dua pihak atau lebih (Sinaga, 2020). Perjanjian menimbulkan hak dan kewajiban yang wajib dipenuhi para pihak (Sinaga, 2020). Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya, sehingga isi perjanjian wajib dilaksanakan dengan itikad baik (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1313; Turagan, 2019).

Wanprestasi

Wanprestasi adalah keadaan ketika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana diperjanjikan (Subekti, 2020). Wanprestasi dapat berupa tidak

melaksanakan prestasi, terlambat memenuhi prestasi, atau melaksanakan prestasi tidak sesuai isi perjanjian (Wibawati, 2019). Dalam perkara ini, penjual tidak mengosongkan objek tanah sebagaimana diperjanjikan dalam PPJB (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1238; Nugroho, Astutik, & Widodo, 2025).

Pemenuhan Prestasi

Dalam hukum perdata, pihak yang dirugikan akibat wanprestasi berhak menuntut agar pihak yang lalai tetap melaksanakan isi perjanjian. Pemenuhan prestasi merupakan bentuk perlindungan terhadap pihak yang telah melaksanakan kewajibannya. Dalam perkara ini, tuntutan pengosongan tanah merupakan bentuk tuntutan pemenuhan prestasi (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1267).

Pertimbangan Hakim

Pertimbangan hakim harus didasarkan pada fakta persidangan, alat bukti, dan penerapan hukum yang tepat. Hakim juga wajib menilai kesesuaian antara posita dan petitum serta dasar hukum gugatan. Dalam penelitian ini, teori ini digunakan untuk menganalisis alasan Majelis Hakim tidak mengabulkan seluruh gugatan Penggugat.

Akta Jual Beli

Akta Jual Beli adalah akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bukti telah dilakukannya jual beli hak atas tanah. AJB menjadi dasar pendaftaran peralihan hak pada Kantor Pertanahan.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

PPJB adalah perjanjian pendahuluan yang dibuat para pihak sebelum dilaksanakannya jual beli secara sempurna melalui Akta Jual Beli (AJB). PPJB menimbulkan hubungan hukum yang mengikat dan mewajibkan para pihak melaksanakan isi perjanjian.

PPJB Lunas

PPJB Lunas adalah PPJB di mana pembeli telah membayar seluruh harga jual beli kepada penjual. Sehingga penjual berkewajiban menyerahkan objek dan melanjutkan proses peralihan hak atas tanah.

Prestasi

Prestasi adalah kewajiban yang harus dipenuhi debitur dalam suatu perikatan, yaitu memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu. Dalam penelitian ini,

kewajiban penjual untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah termasuk prestasi berupa berbuat sesuatu.

Pengosongan Tanah

Pengosongan tanah adalah tindakan menyerahkan objek tanah dan bangunan dalam keadaan kosong, bebas dari penghuni, bebas sengketa, dan dapat dikuasai secara nyata oleh pembeli. Apabila tidak dilaksanakan, maka dapat menimbulkan wanprestasi.

Gugatan wanprestasi

Gugatan wanprestasi adalah upaya hukum yang diajukan pihak yang dirugikan ke pengadilan karena pihak lain tidak memenuhi isi perjanjian. Gugatan ini dapat berupa tuntutan pemenuhan perjanjian, ganti rugi, maupun pembatalan perjanjian (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1267).

METODE PENELITIAN

Paradigma Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif (doctrinal research), yaitu penelitian yang menelaah norma hukum positif, asas hukum, doktrin, serta putusan pengadilan yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Penelitian ini dipilih karena berfokus pada penerapan dan penafsiran ketentuan hukum perdata mengenai wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dan bangunan, khususnya dalam praktik peradilan. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, pendekatan kasus.

Sampel

Penelitian ini menggunakan beberapa jenis bahan hukum yaitu:

1. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat, meliputi: Akta Jual Beli (AJB), Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Jkt.Brt.

2. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder berupa bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, antara lain: Buku-buku teks hukum perdata dan hukum

perjanjian, Jurnal ilmiah hukum nasional yang membahas wanprestasi dan PPJB, Artikel ilmiah dan pendapat para pakar hukum yang relevan dengan objek penelitian.

3. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier digunakan sebagai penunjang untuk memberikan penjelasan atas istilah atau konsep hukum, seperti kamus hukum dan ensiklopedia hukum.

Teknik Pengambilan Sampel

Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan melalui studi kepustakaan (library research), yaitu dengan cara mengumpulkan, membaca, mengkaji, dan menginventarisasi bahan-bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang berkaitan dengan wanprestasi dalam PPJB tanah dan bangunan. Studi kepustakaan dilakukan baik melalui sumber cetak maupun sumber elektronik yang kredibel. Analisis bahan hukum dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif, yaitu menafsirkan dan menguraikan bahan hukum secara sistematis, logis, dan argumentatif. Analisis dilakukan dengan cara mengkaji ketentuan hukum perdata mengenai wanprestasi dan pemenuhan prestasi, menganalisis konsep serta doktrin wanprestasi dalam PPJB, membandingkan ketentuan hukum dan doktrin dengan pertimbangan hakim dalam putusan yang diteliti, serta menarik kesimpulan untuk menjawab rumusan masalah.

HASIL PENELITIAN

Akibat Wanprestasi oleh Penjual dalam PPJB Lunas Nomor 53 Tertanggal 20 Juni 2022

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian pendahuluan yang lazim digunakan dalam praktik jual beli hak atas tanah dan bangunan sebelum dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Putra et al., 2026). Dalam Putusan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Jkt.Brt, para pihak telah membuat PPJB Lunas Nomor 53 tanggal 20 Juni 2022 dengan nilai transaksi Rp3.000.000.000,-. Berdasarkan isi perjanjian, Penggugat selaku pembeli telah melakukan pembayaran lunas kepada Para Tergugat. Sebaliknya, Para Tergugat berkewajiban menyerahkan objek tanah dan bangunan serta menjamin bahwa objek tersebut bebas dari sengketa, tidak dibebani hak tanggungan, dan tidak dikuasai pihak lain. Namun setelah pembayaran lunas, objek ternyata masih ditempati pihak ketiga yang menolak mengosongkan bangunan tersebut.

Wanprestasi dapat berupa tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan, melaksanakan tetapi tidak sebagaimana mestinya, terlambat melaksanakan, atau melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Dalam perkara ini, Para Tergugat memenuhi unsur wanprestasi karena tidak melaksanakan kewajiban menyerahkan objek sesuai isi PPJB.

Alasan Majelis Hakim Tidak Mengabulkan Seluruh Gugatan Penggugat dalam Putusan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Jkt.Brt

Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Jkt.Brt tidak mengabulkan seluruh gugatan yang diajukan oleh Penggugat, melainkan hanya mengabulkan sebagian petitum yang dianggap beralasan menurut hukum. Dalam hukum acara perdata, hakim memiliki kewenangan untuk menilai apakah seluruh dalil gugatan, alat bukti, serta tuntutan yang diajukan para pihak telah memenuhi dasar hukum serta dapat dilaksanakan secara nyata. Oleh karena itu, meskipun terbukti terjadi wanprestasi, tidak serta-merta seluruh tuntutan Penggugat wajib dikabulkan.

Berdasarkan analisis terhadap pertimbangan hukum putusan tersebut, terdapat beberapa alasan mengapa Majelis Hakim tidak mengabulkan seluruh gugatan Penggugat, yaitu sebagai berikut:

1. Dasar Gugatan yang diajukan adalah Wanprestasi dalam PPJB

Majelis Hakim menilai bahwa pokok sengketa dalam perkara ini terletak pada tidak dipenuhinya kewajiban Para Tergugat berdasarkan PPJB Lunas Nomor 53 tanggal 20 Juni 2022, sehingga hubungan hukum antara Penggugat dan Para Tergugat merupakan hubungan hukum kontraktual.

2. Objek Sengketa Masih dikuasai oleh Pihak Lain

Alasan berikutnya yang menjadi pertimbangan Majelis Hakim tidak mengabulkan seluruh gugatan Penggugat adalah karena objek tanah dan bangunan yang menjadi objek PPJB Lunas Nomor 53 masih dihuni atau dikuasai oleh pihak lain. Dalam fakta persidangan terungkap bahwa penghuni rumah tersebut adalah keponakan Tergugat I, dan Tergugat I sendiri pernah menyatakan akan mengeluarkan penghuni tersebut secara pribadi.

3. PPJB Bukan Dasar Langsung Peralihan Hak atas Tanah

Majelis Hakim juga mempertimbangkan kedudukan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam perkara ini. Secara yuridis, PPJB bukan merupakan alat

bukti yang secara langsung memindahkan hak atas tanah, melainkan hanya perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya jual beli secara sempurna melalui Akta Jual Beli (AJB). Dengan kata lain, PPJB hanya melahirkan hubungan hukum berupa hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli, tetapi belum menyebabkan berpindahnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli.

KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan mengenai wanprestasi pengosongan tanah dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas Nomor 53 tertanggal 20 Juni 2022 maka dapat ditarik sebagai berikut:

1. Akibat wanprestasi oleh penjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas Nomor 53 tertanggal 20 Juni 2022, Timbulnya tanggung jawab hukum bagi penjual karena tidak memenuhi kewajibannya menyerahkan objek tanah dan bangunan dalam keadaan kosong sebagaimana diperjanjikan. Meskipun pembeli telah melunasi seluruh harga jual beli, penjual tetap tidak dapat menyerahkan objek secara nyata karena masih dikuasai pihak lain. Perbuatan tersebut merupakan bentuk wanprestasi karena tidak melaksanakan prestasi sebagaimana isi perjanjian. Akibat hukumnya, pembeli berhak menuntut pemenuhan perjanjian, ganti rugi, biaya perkara.
2. Majelis Hakim tidak mengabulkan seluruh gugatan dalam Putusan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Jkt.Brt, Majelis Hakim berpendapat bahwa tuntutan pengosongan objek secara paksa bukan merupakan ruang lingkup langsung dari gugatan wanprestasi, melainkan berkaitan dengan tahap pelaksanaan atau eksekusi putusan. Oleh karena itu, hakim hanya mengabulkan sebagian gugatan yang berkaitan dengan adanya wanprestasi, namun tidak mengabulkan petitum yang meminta pengosongan paksa objek sengketa. Pertimbangan tersebut menunjukkan bahwa hakim membedakan antara tuntutan pemenuhan prestasi dalam hukum perjanjian dengan tindakan eksekutorial yang pelaksanaannya harus melalui mekanisme hukum acara perdata.

DAFTAR PUSTAKA

- Dalimunthe, D. (2017). Akibat hukum wanprestasi dalam perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW). *Jurnal Ilmu Kesyariahan dan Keperdataan*, 3(1), 12–29.
- Khalid, A. (2023). Analisis itikad baik sebagai asas hukum perjanjian. *Jurnal Hukum*, 5(2).
- Kurniawati, L. (2018). Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli hak atas tanah. *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, 2(1).
- Muljadi, K., & Widjaja, G. (2014). *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Nugroho, R., Astutik, S., & Widodo, E. (2025). Wanprestasi dalam perjanjian jual beli menurut Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata di PT. Adamix Mortar Indonesia. *Court Review: Jurnal Penelitian Hukum*, 5(6).
- Pengadilan Negeri Jakarta Barat. (2024). *Putusan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Jkt.Brt.* Jakarta: Pengadilan Negeri Jakarta Barat.
- Pengadilan Negeri Jakarta Barat. (2024). *Putusan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Jkt.Brt.* Jakarta: Pengadilan Negeri Jakarta Barat.
- Prawira, G. B. G., Nugraha, Y. P., & Sugiarto, A. (2022). Kedudukan hukum akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dalam transaksi jual beli tanah. *Jurnal Education and Development*, 11(1).
- Putri, I. M. A., Djakaria, M., & Zamil, Y. S. (2020). Akibat hukum klausula pemutusan secara sepihak dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) hak milik atas tanah. *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 3(2).
- Salim, H. S. (2003). *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sinaga, N. A. (2018). Peranan asas-asas hukum perjanjian dalam mewujudkan tujuan perjanjian. *Binamulia Hukum*, 7(2), 107–120.
- Sinaga, N. A. (2020). Implementasi hak dan kewajiban para pihak dalam hukum perjanjian. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 10(1).
- Subekti, R. (2020). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Tumalun, H. G. (2019). Penerapan asas itikad baik dalam perjanjian modal ventura berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata dan Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2009. *Lex Privatum*.
- Turagan, A. F. (2019). Pelaksanaan perjanjian dengan itikad baik menurut Pasal 1338 KUHPerdata. *Lex Privatum*, 7(1).
- Wibawati, A. (2019). “Tanggung Jawab Atas Terjadinya Wanprestasi (Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 30/Pdt.G.S/2018/PN.Pwt).” *Soedirman Law Review*, 1(1).
- Zula, J. N. (2024). Transaksi peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). *Unes Journal of Swara Justisia*, 8(2).