



PENYELESAIAN WANPRESTASI PERJANJIAN JUAL BELI TANAH SECARA ANGSURAN YANG DIBUAT DALAM AKTA NOTARIS

Ariq Febrian, Maryati Bachtiar, Ulfia Hasanah

Fakultas Hukum, Universitas Riau, Pekanbaru

Received: 10 September 2026
Revised: 15 September 2026
Accepted: 01 Oktober 2026

Abstract

Wanprestasi terjadi ketika suatu perjanjian tidak dilaksanakan sesuai dengan yang telah disepakati. Permasalahan menjadi lebih kompleks apabila perjanjian jual beli tanah dengan pembayaran secara angsuran dituangkan dalam akta notaris, karena akta otentik memberikan kekuatan pembuktian yang tinggi tetapi tidak dengan sendirinya menyelesaikan sengketa. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian jual beli tanah secara angsuran yang dibuat di hadapan notaris serta bentuk dan mekanisme penyelesaian wanprestasi atas perjanjian tersebut. Penelitian ini merupakan penelitian hukum sosiologis dengan data primer yang diperoleh melalui wawancara dengan pihak pembeli, notaris, dan saksi akta, serta data sekunder dari studi kepustakaan, yang dianalisis secara kualitatif menggunakan teori perjanjian dan teori wanprestasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian dilaksanakan melalui fase pra kontraktual dan fase kontraktual, tetapi tidak terlaksana dengan baik karena pihak pembeli tidak melunasi pembayaran tahap akhir sesuai batas waktu yang ditentukan dalam akta. Wanprestasi tersebut diselesaikan melalui jalur non-litigasi, yaitu musyawarah untuk mufakat yang difasilitasi notaris, dengan melaksanakan klausul wanprestasi dalam akta: penjual mencari pembeli baru, perjanjian dibatalkan secara damai, dan uang pembeli dikembalikan setelah dikurangi kompensasi sebesar Rp20.000.000,00. Meskipun berhasil mengakhiri sengketa, penyelesaian tersebut mengandung kelemahan yuridis, antara lain somasi yang hanya dilakukan secara lisan, pembatalan perjanjian tanpa melalui pengadilan, dan besaran kompensasi yang tidak didasarkan pada kerugian riil.

Keywords: Wanprestasi, Perjanjian Jual Beli, Tanah, Akta Notaris

How to Cite: Febrian, A., Bachtiar, M., & Hasanah, U. (2026). PENYELESAIAN WANPRESTASI PERJANJIAN JUAL BELI TANAH SECARA ANGSURAN YANG DIBUAT DALAM AKTA NOTARIS. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 12(10.D), 295-309. Retrieved from <https://jurnal.peneliti.net/index.php/JIWP/article/view/14918>.

LATAR BELAKANG MASALAH

Manusia menurut Aristoteles adalah *zoon politicon*, yakni makhluk yang pada dasarnya selalu ingin bergaul dalam masyarakat (Herimanto dan Winarno, 2012). Sebagai makhluk sosial, manusia tidak dapat dilepaskan dari berbagai bentuk perjanjian dalam kehidupan sehari-hari, mulai dari perjanjian kerja hingga kesepakatan kecil seperti membeli barang, baik yang dibuat secara formal maupun informal. Menurut Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), tiap-tiap perikatan lahir karena persetujuan atau karena undang-undang. Pasal 1313 KUH Perdata mendefinisikan perjanjian sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih, sehingga perjanjian merupakan ikatan hukum yang lahir dari kesepakatan para pihak yang masing-masing memiliki hak dan kewajiban (Subekti, 2002). Perjanjian

dapat dibuat secara tertulis maupun lisan; perjanjian tertulis dibuat dalam bentuk tulisan, sedangkan perjanjian lisan cukup didasarkan pada kesepakatan para pihak (Salim HS, 2010).

Pasal 1338 KUH Perdata menegaskan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Keabsahan tersebut ditentukan oleh empat syarat dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal; dua syarat pertama merupakan syarat subjektif yang apabila tidak dipenuhi menyebabkan perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan dua syarat terakhir merupakan syarat objektif yang apabila tidak dipenuhi menyebabkan perjanjian batal demi hukum. Selain itu, pelaksanaan perjanjian harus memperhatikan asas-asas hukum perjanjian, yaitu asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas *pacta sunt servanda*, asas itikad baik, dan asas kepribadian (Salim HS, 2010).

Salah satu perjanjian yang paling sering dibuat dalam masyarakat adalah jual beli. Pasal 1457 KUH Perdata mengatur jual beli sebagai persetujuan dengan mana penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah dijanjikan, sedangkan Pasal 1458 KUH Perdata menentukan bahwa jual beli dianggap telah terjadi sejak para pihak mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang belum diserahkan dan harga belum dibayar. Dalam jual beli tanah, para pihak kerap membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebelum Akta Jual Beli (AJB) ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena masih terdapat unsur yang belum terpenuhi, misalnya sertipikat yang masih dalam proses atau pembayaran yang belum lunas. PPJB dikenal dalam bentuk PPJB lunas dan PPJB tidak lunas (Apriandini dan Sudiro, 2023). Menurut Herlien Budiono, PPJB memuat kesepakatan penjual dan pembeli mengenai harga, tanggal jatuh tempo pembayaran, dan pembuatan AJB (Palar dan Putra, 2023), serta berfungsi sebagai perjanjian bantuan atau perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas (Budiono, 2004). PPJB bukanlah bukti perpindahan hak; peralihan hak baru terjadi melalui AJB setelah syarat-syarat khusus terpenuhi (Akbar, 2022). Dengan kata lain, dalam PPJB masih terdapat keadaan, syarat, atau unsur jual beli yang belum terpenuhi, sedangkan dalam AJB seluruh syarat dan unsur jual beli telah terpenuhi. Pejabat umum yang berwenang membuat PPJB adalah notaris, yaitu pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya (Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014), sedangkan AJB dibuat di hadapan PPAT setempat.

Dalam praktiknya, pelaksanaan PPJB tidak selalu berjalan lancar. Perbuatan salah satu pihak, baik disengaja maupun tidak, dapat menimbulkan kerugian dan benturan kepentingan yang berujung pada wanprestasi (Yustyawa dan Marwanto, 2021). Pasal 1243 KUH Perdata menentukan bahwa penggantian biaya, kerugian, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan apabila debitur, setelah dinyatakan lalai, tetap melalaikannya. Subekti mengemukakan empat bentuk wanprestasi, yaitu tidak melakukan apa yang disanggupi, melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana dijanjikan, melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat, dan melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan (Subekti, 1979b). Wanprestasi mengandung unsur

adanya perjanjian yang sah, adanya kesalahan karena kelalaian atau kesengajaan, adanya kerugian, dan adanya sanksi berupa ganti rugi, pembatalan perjanjian, peralihan risiko, serta pembayaran biaya perkara apabila sampai ke pengadilan (Sinaga dan Darwis, 2015).

Terhadap wanprestasi dalam kontrak jual beli tanah secara angsuran, pihak yang dirugikan pada dasarnya berhak menuntut pelaksanaan, ganti rugi, pembatalan kontrak dan/atau pemulihan (*restitution*), termasuk praktik *forfeiture*, yakni pelepasan pembayaran pembeli yang dianggap hilang (Lee, 1965). Permasalahan menjadi lebih kompleks ketika kontrak angsuran dituangkan dalam akta notaris. Akta otentik memberikan kekuatan pembuktian yang tinggi, tetapi tidak otomatis menyelesaikan sengketa wanprestasi; klaim *forfeiture*, yaitu penjual menyatakan kontrak batal dan menahan seluruh pembayaran, bahkan dapat sangat merugikan pembeli yang telah membayar dalam jumlah substansial (Freyfogle, 1988).

Peristiwa semacam ini terjadi di Kantor Notaris Ikhwan Wahyudhi, Kota Pekanbaru. Seorang pemilik tanah berinisial A, dengan persetujuan istrinya yang berinisial EZM, selaku pihak penjual, dan KAW selaku pihak pembeli, berkonsultasi dan bernegosiasi di kantor notaris pada 18 Agustus 2014, lalu menandatangani akta perjanjian jual beli pada 25 Agustus 2014 setelah akta dibacakan oleh notaris. Objek perjanjian berupa dua bidang tanah bersertipikat hak milik atas nama A seluas 1.633 m² dan 479 m² di Kelurahan Simpang Tiga, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru, dengan harga Rp200.000.000,00 yang dibayar dalam tiga tahap. Pasal 3 akta memuat klausul wanprestasi: apabila pembeli tidak melaksanakan pembayaran tahap kedua dan/atau ketiga, penjual seketika berhak mencari pembeli baru dan seluruh uang pembeli dikembalikan setelah dikurangi Rp20.000.000,00 sebagai kompensasi kerugian materiil dan immateriil, sedangkan pembeli juga berhak mencari pembeli baru dengan persetujuan tertulis penjual. Pasal 3 akta juga menentukan bahwa sejak diterimanya uang Rp10.000.000,00, penjual tidak berhak lagi menjaminkan, menjual, atau mengalihkan objek perjanjian kepada pihak lain; sertipikat dititipkan di kantor notaris dan hanya dapat diambil oleh para pihak secara bersama-sama; serta proses AJB dan balik nama sertipikat hanya dapat dilakukan setelah harga dilunasi. Adapun Pasal 5 akta menentukan bahwa perjanjian tidak berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia, pailit, atau berada di bawah pengampunan, dan bahwa permasalahan diselesaikan terlebih dahulu secara musyawarah untuk mufakat, dan apabila tidak berhasil, para pihak memilih domisili hukum di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru. Dalam pelaksanaannya, KAW memenuhi pembayaran tahap pertama dan kedua, tetapi tidak melunasi pembayaran tahap ketiga hingga beberapa bulan melewati batas waktu, sehingga berlakulah klausul wanprestasi dalam Pasal 3 ayat (2) akta.

Penelitian terdahulu tentang wanprestasi dalam perjanjian jual beli antara lain dilakukan oleh Junita (2023) yang mengkaji wanprestasi penjual dalam perjanjian jual beli perumahan yang dibuat di bawah tangan di Kabupaten Kepulauan Meranti, serta Helmi (2024) yang mengkaji wanprestasi dalam perjanjian kerja sama bagi hasil pembangunan rumah tinggal di Kota Pekanbaru. Berbeda dengan penelitian Junita, penelitian ini berlokasi di Kota Pekanbaru, mengkaji perjanjian yang berbentuk akta otentik dan bukan perjanjian di bawah tangan, dengan objek berupa tanah dan bukan bangunan rumah, serta pihak yang melakukan wanprestasi adalah

pembeli dan bukan penjual. Berbeda pula dengan penelitian Helmi yang objeknya perjanjian kerja sama bagi hasil, penelitian ini mengkaji perjanjian jual beli, khususnya pelaksanaan perjanjian jual beli tanah secara angsuran yang dibuat di hadapan notaris dan penyelesaian wanprestasinya.

Penelitian ini menggunakan teori perjanjian dan teori wanprestasi. Sudikno Mertokusumo mengemukakan bahwa perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum, sehingga pihak yang melanggar kesepakatan dapat dikenai sanksi (Mertokusumo, 2005). Perjanjian berbeda dengan janji; meskipun sama-sama didasarkan pada kesepakatan, janji tidak dimaksudkan untuk menimbulkan akibat hukum sehingga pelanggaran tidak menimbulkan sanksi hukum (Mertokusumo, 2010). Unsur-unsur perjanjian meliputi hubungan hukum, subjek hukum, kata sepakat, dan akibat hukum (Simanullang dkk., 2025), yang dapat dikategorikan ke dalam unsur *essentialia*, *naturalia*, dan *accidentalialia* (Khairandy, 2004). Hukum perjanjian menganut sistem terbuka sebagaimana tersimpul dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, sehingga para pihak dapat membuat ketentuan yang menyimpang dari pasal-pasal hukum perjanjian yang bersifat pelengkap, sepanjang tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Dalam jual beli, unsur pokoknya adalah barang dan harga, dan sesuai dengan asas konsensualisme, perjanjian jual beli lahir pada saat tercapainya kata sepakat mengenai keduanya (Subekti, 1995). Karena perjanjian mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan undang-undang bagi para pihak, perjanjian kerap dijadikan pedoman dalam pelaksanaan transaksi sekaligus dalam penyelesaian sengketa apabila terjadi perselisihan di kemudian hari.

Istilah wanprestasi berasal dari bahasa Belanda *wanprestatie* yang berarti prestasi yang buruk (Setiawan, 2020). Menurut Subekti, debitur melakukan wanprestasi apabila tidak melakukan apa yang dijanjikannya, alpa, lalai, ingkar janji, atau melakukan sesuatu yang tidak boleh dilakukannya (Subekti, 1979a). Wanprestasi dapat terjadi pada tahap sebelum perjanjian, pembentukan perjanjian, maupun pelaksanaan perjanjian, ketika debitur tidak memenuhi prestasi sebagaimana ditetapkan (Sinaga dan Darwis, 2015). Mariam Darus Badruzaman memaknai wanprestasi sebagai keadaan ketika debitur karena kesalahannya tidak melakukan apa yang diperjanjikan, sedangkan M. Yahya Harahap memaknainya sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilaksanakan tidak selayaknya (Adati, 2018). Dalam perikatan timbal balik, prestasi dan kontraprestasi seharusnya saling bertukar; ketika pertukaran itu tidak berjalan sebagaimana mestinya, timbullah wanprestasi (Hernoko, 2011). Sebelum debitur dinyatakan wanprestasi, pada umumnya harus didahului teguran atau somasi (Bachtiar, 2007) sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUH Perdata. Dengan demikian, seorang debitur dapat dinyatakan wanprestasi apabila terpenuhi syarat materiil berupa kesengajaan atau kelalaian dan syarat formil berupa peringatan atau somasi. Menurut O.W. Holmes, terdapat kewajiban untuk menjaga suatu perjanjian, sehingga pihak yang tidak menjaganya harus bertanggung jawab membayar ganti rugi atau kompensasi (Holmes, 2009). Akibat hukum wanprestasi antara lain berupa kewajiban membayar ganti rugi yang terdiri atas kerugian yang diderita dan keuntungan yang sedianya dapat diperoleh (Pasal 1246 KUH Perdata), pembatalan perjanjian yang harus dimintakan kepada pengadilan meskipun syarat batal telah

dicantumkan dalam persetujuan, di mana hakim dapat memberikan jangka waktu pemenuhan kewajiban paling lama satu bulan apabila syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan (Pasal 1266 KUH Perdata), dan peralihan risiko (Pasal 1237 KUH Perdata).

Berdasarkan uraian tersebut, permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini adalah: pertama, bagaimana pelaksanaan perjanjian jual beli tanah secara angsuran yang dibuat di hadapan notaris; dan kedua, bagaimana bentuk dan mekanisme penyelesaian wanprestasi atas perjanjian jual beli tanah secara angsuran yang dibuat dalam akta notaris. Sejalan dengan itu, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian tersebut serta bentuk dan mekanisme penyelesaian wanprestasinya.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum sosiologis atau penelitian lapangan yang mengkaji berlakunya hukum positif serta pengaruhnya dalam kehidupan masyarakat. Penelitian dilakukan di Kantor Notaris Ikhwan Wahyudhi, Jalan Nenas Nomor 16 B, Sukajadi, Pekanbaru, karena di lokasi ini ditemukan perjanjian jual beli tanah secara angsuran yang tidak lazim beserta permasalahan wanprestasinya. Populasi penelitian terdiri atas pihak pembeli, notaris, dan saksi akta yang masing-masing berjumlah satu orang, dan seluruhnya dijadikan sampel melalui teknik *non-probability sampling* dengan metode *purposive sampling*, sebagaimana tercantum pada Tabel 1.

Tabel 1
Populasi dan Sampel Penelitian

No.	Jenis Populasi	Jumlah Populasi	Jumlah Sampel	Persentase
1	Pihak pembeli	1	1	100%
2	Notaris	1	1	100%
3	Saksi akta	1	1	100%
	Jumlah	3	3	100%

Sumber: Data Olahan Tahun 2026

Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari sumbernya tanpa perantara pihak lain (Suteki dan Taufani, 2022), yaitu melalui wawancara terstruktur dengan Notaris Ikhwan Wahyudhi pada 28 Januari 2026 serta dengan KAW selaku pembeli dan Rahadian Anhar selaku saksi akta pada 17 Februari 2026. Wawancara dipilih karena memungkinkan peneliti mengumpulkan data yang beragam dari responden dalam berbagai situasi, meskipun hasilnya perlu ditriangulasi dengan sumber lain (Saroso, 2017). Adapun data sekunder diperoleh secara tidak langsung melalui sumber lain yang telah tersedia (Suteki dan Taufani, 2022), terdiri atas bahan hukum primer yang bersifat autoritatif (Ali, 2018), yaitu Akta Perjanjian Jual Beli, KUH Perdata, serta Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014; bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal, dan skripsi yang relevan; serta bahan hukum tersier berupa kamus dan ensiklopedia. Data dianalisis secara kualitatif, yaitu melalui uraian terhadap bahan-bahan hukum yang terkumpul

(Sunggono, 2010), dengan menggunakan teori perjanjian dan teori wanprestasi sebagai pisau analisis.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah Secara Angsuran yang Dibuat di Hadapan Notaris

Perjanjian merupakan lembaga hukum yang didasarkan pada asas kebebasan berkontrak, sehingga para pihak bebas menentukan bentuk dan isi perjanjian yang mereka buat (Fuady, 2015), termasuk bebas membuat atau tidak membuat perjanjian serta menentukan isi, berlakunya, dan syarat-syarat perjanjian, sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan (Yanti dan Fajar, 2018). Perjanjian jual beli tanah antara A, dengan persetujuan EZM, selaku penjual dan KAW selaku pembeli dituangkan dalam akta notaris yang merupakan akta otentik menurut Pasal 1868 KUH Perdata, sehingga isi akta tersebut mengikat penjual sebagai pemilik tanah dan pembeli (Sihotang dkk., 2023). Menurut keterangan notaris, pelaksanaan perjanjian tersebut terbagi ke dalam dua fase, yaitu fase pra kontraktual dan fase kontraktual (Wawancara dengan Ikhwan Wahyudhi, 28 Januari 2026).

1. Fase Pra Kontraktual

Fase pra kontraktual adalah tahap sebelum para pihak mencapai kesepakatan, yang diisi dengan negosiasi dan pertukaran informasi mengenai objek, harga, cara pembayaran, dan penyerahan barang (Gupita dan Sri, 2018). Dalam perkara ini, para pihak datang ke kantor notaris, memperkenalkan diri dengan menunjukkan identitas, menyampaikan maksud dan tujuan, serta berkonsultasi mengenai perjanjian yang akan dibuat. Penjual memberikan informasi mengenai status kepemilikan tanah dengan menunjukkan sertifikat hak milik, kondisi fisik, serta letak tanah. Para pihak kemudian bernegosiasi mengenai harga, mekanisme pembayaran, jaminan dari pihak pertama, biaya dan pajak, serta ketentuan lain-lain. Setelah itu, notaris memberikan saran (*advice*) mengenai klausul tambahan untuk mengantisipasi permasalahan di kemudian hari, sejalan dengan kewenangan notaris memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta berdasarkan Pasal 15 ayat (2) huruf e Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014. Saran tersebut disetujui para pihak dan dimasukkan ke dalam akta sebagai klausul wanprestasi (Wawancara dengan Ikhwan Wahyudhi, 28 Januari 2026).

2. Fase Kontraktual

Fase kontraktual ditandai dengan tercapainya kesepakatan, penandatanganan kontrak, serta pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak (Purba, 2022). Penjual berhak menerima pembayaran dan berkewajiban mengalihkan penguasaan objek setelah pembeli menyelesaikan prestasinya, tidak mengalihkan objek kepada pihak lain sejak diterimanya uang Rp10.000.000,00, serta menjamin keamanan objek, baik secara yuridis maupun di lapangan. Pembeli berkewajiban membayar harga sesuai skema yang disepakati dan menanggung biaya pengalihan nama sertifikat, serta berhak menguasai tanah setelah pembayaran lunas. Hal ini sejalan dengan hak dan kewajiban para pihak dalam jual beli menurut KUH Perdata: penjual berhak menuntut pembayaran harga dan berkewajiban menyerahkan barang serta menanggungnya, yaitu menjamin penguasaan benda yang dijual berlangsung aman dan menjamin terhadap cacat tersembunyi (Meliala, 1985). Jaminan atas

penguasaan yang aman mencakup pula perlindungan terhadap hak pihak ketiga, sehingga setelah jual beli tidak muncul gugatan dari pihak lain yang mengaku sebagai pemilik atau pemegang beban atas benda tersebut (Meliala, 1985). Adapun pembeli berhak menuntut penyerahan barang dan berkewajiban membayar harga pada waktu dan tempat yang ditetapkan dalam perjanjian (Meliala, 1985). Skema pembayaran dalam akta dan pelaksanaannya dapat dilihat pada Tabel 2.

Tabel 2

Skema Pembayaran dalam Akta Perjanjian Jual Beli dan Pelaksanaannya

Tahap	Jumlah	Batas Waktu	Pelaksanaan
1	Rp10.000.000,00	Sebelum penandatanganan akta	Dilaksanakan
2	Rp90.000.000,00	Selambat-lambatnya 6 September 2014	Dilaksanakan
3	Rp100.000.000,00	Selambat-lambatnya 9 Oktober 2014	Tidak dilaksanakan (wanprestasi)
	Rp200.000.000,00	Total harga objek perjanjian	

Sumber: Pasal 1 Akta Perjanjian Jual Beli dan data primer olahan tahun 2026

Selain harga, akta memuat ketentuan jaminan dari pihak pertama, pengalihan hak atas tanah beserta klausul wanprestasi, biaya dan pajak, serta ketentuan lain-lain mengenai penyelesaian sengketa. Akta ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi, dan notaris, lalu salinannya diserahkan kepada pembeli. Dengan terpenuhinya kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal, perjanjian tersebut sah menurut Pasal 1320 KUH Perdata. Akta merupakan surat bertanda tangan yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan dan sejak semula dibuat dengan sengaja untuk pembuktian (Mertokusumo, 2006); sebagai akta otentik, akta notaris memiliki kekuatan pembuktian dari aspek lahiriah, formil, dan materiil (Adjie, 2009). Menurut Irwan Soerodjo, syarat formal akta otentik terpenuhi apabila akta dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum, dan pejabat tersebut berwenang untuk itu di tempat akta dibuat (Soerodjo, 2003). Dalam perkara ini, perjanjian dibuat sebagai akta notaris karena notaris berwenang membuat akta otentik yang bersifat umum, sedangkan PPAT berwenang secara khusus atas perbuatan hukum mengenai hak atas tanah, sehingga AJB dan balik nama sertipikat baru dapat dilakukan di hadapan PPAT setelah harga dilunasi sebagaimana ditentukan dalam Pasal 3 akta.

Menurut notaris, pemenuhan hak dan kewajiban para pihak pada awalnya berjalan baik: pembeli membayar tahap pertama dan kedua sesuai Pasal 1 ayat (1) dan (2) akta. Namun, pada tahap akhir pembeli tidak menyanggupi pelunasan sesuai jadwal yang disepakati (Wawancara dengan Ikhwan Wahyudhi, 28 Januari 2026). KAW menerangkan bahwa ia tidak melunasi pembayaran karena titik-titik batas tanah di lapangan tidak sesuai dengan yang tercantum dalam sertipikat, dan karena ia lebih memilih mengalokasikan dananya untuk usaha yang sedang dijalankannya (Wawancara dengan KAW, 17 Februari 2026). Sesuai saran notaris pada fase pra kontraktual, para pihak kemudian sepakat untuk kembali ke kantor notaris guna

menyelesaikan permasalahan tersebut. Pada dasarnya, penjual yang dirugikan dapat menuntut pembatalan perjanjian, pemenuhan perjanjian, pembayaran ganti rugi, pembatalan perjanjian disertai ganti rugi, atau pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi. Namun, dalam perkara ini akibat wanprestasi telah diatur sendiri dalam klausul wanprestasi akta yang disarankan notaris dan disepakati kedua belah pihak.

Dari perspektif teori perjanjian, kata sepakat memang telah tercapai dan dibuktikan dengan penandatanganan akta di hadapan notaris, tetapi kesepakatan tersebut tidak sepenuhnya mencerminkan keseimbangan kepentingan para pihak secara substantif. Sahnya perjanjian tidak cukup hanya dengan dipenuhinya empat syarat formal dalam Pasal 1320 KUH Perdata; yang lebih esensial, perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik sebagaimana ditegaskan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata. Dalam perkara ini, iktikad baik dilanggar oleh kedua belah pihak pada fase yang berbeda: pembeli tidak melunasi pembayaran dengan alasan yang bersifat subjektif, sedangkan penjual berpotensi melanggar iktikad baik pada fase pra kontraktual karena tidak mengungkapkan secara penuh ketidaksesuaian batas fisik tanah dengan sertipikat.

Unsur *essentialia* berupa barang dan harga telah terpenuhi, tetapi unsur *naturalia* dan *accidentalia* tidak diatur secara memadai. Unsur *naturalia* yang seharusnya melekat, yaitu kewajiban penjual menjamin penguasaan yang aman atas tanah (Pasal 1491 KUH Perdata) dan menjamin terhadap cacat tersembunyi (Pasal 1504 KUH Perdata), tidak dirumuskan secara tegas dalam akta, sehingga pembeli tidak memiliki dasar yang kuat untuk menunda pembayaran ketika menemukan ketidaksesuaian batas tanah. Sebaliknya, unsur *accidentalia* berupa klausul wanprestasi justru dirumuskan lebih menguntungkan penjual, bertentangan dengan prinsip keseimbangan kepentingan (*balance of interests*) yang menurut Munir Fuady harus dianut oleh kontrak yang sehat. Dengan demikian, perjanjian tidak berjalan dengan baik bukan semata-mata karena wanprestasi pembeli, melainkan juga karena konstruksi perjanjian yang belum mengakomodasi asas keseimbangan, asas kepatutan, dan asas iktikad baik. Perjanjian semacam ini, meskipun sah secara formil-yuridis dalam bentuk akta otentik, pada hakikatnya cacat secara sosiologis, dan penyelesaiannya pun didasarkan pada klausul yang menguntungkan penjual sehingga memunculkan pertanyaan apakah keadilan substantif benar-benar tercapai.

B. Bentuk dan Mekanisme Penyelesaian Wanprestasi atas Perjanjian Jual Beli Tanah Secara Angsuran yang Dibuat dalam Akta Notaris

Pada prinsipnya para pihak wajib melaksanakan prestasi sesuai isi kesepakatan, tetapi dalam perjanjian jual beli tanah secara angsuran yang melibatkan jangka waktu tertentu dan kewajiban pembayaran bertahap, risiko kelalaian salah satu pihak cukup besar. Perbuatan wanprestasi menimbulkan akibat hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata, dan sebelum seseorang dinyatakan wanprestasi biasanya harus didahului somasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUH Perdata (Paramita dkk., 2016). Dalam perkara ini, tidak dilunasinya pembayaran tahap akhir membuat penjual mengalami kerugian sepihak karena tidak memperoleh haknya sesuai kesepakatan. Untuk meminimalkan konflik, kedua belah pihak datang kembali ke kantor notaris guna mencari solusi (Wawancara dengan Rahadian Anhar, 17 Februari 2026). Langkah ini berkaitan dengan asas kebebasan berkontrak, karena para pihak telah mengatur sendiri

klausul wanprestasi; asas kekuatan mengikat, karena isi akta berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak; serta asas iktikad baik dalam pelaksanaan perjanjian dan penyelesaian permasalahan.

1. Bentuk Penyelesaian Wanprestasi

Sengketa perdata dapat diselesaikan melalui jalur litigasi di pengadilan maupun non-litigasi melalui alternatif penyelesaian sengketa, di mana para pihak tidak perlu menempuh proses hukum formal yang sering kali mahal dan memakan waktu (Muryati dan Heryanti, 2011). Penyelesaian non-litigasi, yang dalam sistem hukum Indonesia telah diatur dalam undang-undang tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa, merupakan upaya kompromi untuk memperoleh jalan keluar yang saling menguntungkan, dengan alternatif berupa konsultasi, negosiasi dan perdamaian, mediasi, konsiliasi, serta arbitrase (Ananda dan Afifah, 2023). Dalam perkara ini, wanprestasi KAW diselesaikan dalam bentuk non-litigasi melalui musyawarah untuk mufakat berupa mediasi di kantor notaris, karena para pihak merasa perjanjian yang dibuat di kantor notaris sepatutnya diselesaikan di tempat yang sama. Pilihan ini sejalan dengan Pasal 5 ayat (2) akta yang mewajibkan penyelesaian secara musyawarah terlebih dahulu, sedangkan jalur Pengadilan Negeri Pekanbaru sebagaimana Pasal 5 ayat (3) akta baru ditempuh apabila musyawarah tidak berhasil.

Mediasi pada dasarnya merupakan penyelesaian perselisihan melalui perantaraan pihak ketiga sebagai penengah. Dalam KUH Perdata, penyelesaian secara damai dikenal dengan perdamaian atau *dading*, yaitu persetujuan dengan mana kedua belah pihak mengakhiri suatu perkara yang sedang bergantung atau mencegah timbulnya suatu perkara di kemudian hari, yang harus dibuat secara tertulis (Pasal 1851 KUH Perdata). Kehadiran pihak ketiga yang netral dalam mekanisme ini bukan untuk memutus sengketa, karena keputusan akhir tetap berada pada para pihak sendiri.

Rahadian Anhar selaku saksi akta menilai bahwa penyelesaian wanprestasi melalui pengadilan patut disayangkan karena menambah beban perkara, memakan waktu lama, dan menimbulkan biaya besar untuk jasa advokat. Mekanisme alternatif dinilai lebih efektif, efisien, dan dapat menghasilkan *win-win solution*, meskipun keberhasilannya tetap bergantung pada kehendak dan iktikad baik kedua belah pihak sebagaimana dikehendaki Pasal 1338 KUH Perdata (Wawancara dengan Rahadian Anhar, 17 Februari 2026).

2. Mekanisme Penyelesaian Wanprestasi

Mediasi difasilitasi dan ditengahi oleh notaris di kantornya, sehingga para pihak memperoleh akses yang lebih luas untuk mencapai penyelesaian yang memuaskan dan berkeadilan (Boboy dkk., 2020). Kehadiran kedua belah pihak dalam mediasi menunjukkan kehendak bersama untuk menyelesaikan konflik, dan mediasi yang tidak berhasil pun tetap bermanfaat untuk memperjelas pokok perselisihan (Abbas, 2011). Setelah saling menyampaikan argumen, para pihak bermufakat untuk melaksanakan klausul wanprestasi dalam Pasal 3 ayat (2) dan (3) akta, yaitu penjual berhak mencari pembeli baru dengan kewajiban mengembalikan uang pembeli setelah dikurangi Rp20.000.000,00, sedangkan pembeli juga dapat mencari pembeli baru dengan persetujuan tertulis penjual dan kelebihan harga dari pembeli baru menjadi hak penjual. Klausul yang bersifat *accidentalialia* ini memberi ruang bagi para pihak untuk mengatur teknis penyelesaian secara mandiri, namun

tetap memiliki kekuatan mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Wawancara dengan Ikhwan Wahyudhi, 28 Januari 2026).

KAW menerangkan bahwa setelah dinyatakan wanprestasi melalui somasi lisan dari A, ia menghubungi notaris dan penjual, lalu di hadapan notaris menyatakan memilih melaksanakan klausul wanprestasi sepenuhnya. Pernyataan tersebut diterima oleh penjual, dan dalam beberapa minggu penjual memperoleh pembeli baru. Para pihak, termasuk pembeli baru, kemudian kembali ke kantor notaris untuk membuat akta pembatalan perjanjian, dan penjual mengembalikan uang KAW setelah dikurangi kompensasi sesuai akta, sehingga permasalahan berakhir damai (Wawancara dengan KAW, 17 Februari 2026). Notaris menambahkan bahwa klausul tambahan yang bertujuan untuk kebaikan kedua belah pihak boleh menyimpang dari ketentuan hukum perjanjian, dan penyuluhan hukum diberikan agar para pihak memahami isi perjanjian yang disepakati; perjanjian yang baik dirumuskan dengan frasa yang konkret dan eksplisit sehingga tidak menimbulkan penafsiran yang keliru (Wawancara dengan Ikhwan Wahyudhi, 28 Januari 2026). Peran tersebut sejalan dengan tugas notaris untuk mencatatkan, memformulasikan, menganalisis, sekaligus memahami kehendak para pihak dalam akta otentik (Sulihandari dan Rifiani, 2013), serta kewenangannya memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta berdasarkan Pasal 15 ayat (2) huruf e Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014. Dengan memberikan pelayanan yang berimbang kepada semua pihak, notaris dapat mencegah sekaligus membantu menyelesaikan perselisihan di antara para pihak.

Berdasarkan teori wanprestasi, KAW telah memenuhi kriteria wanprestasi karena tidak melunasi pembayaran tahap akhir yang dijanjikan dalam Pasal 1 ayat (3) akta, meskipun dua tahap pertama telah dibayar. Menurut klasifikasi Subekti, perbuatan tersebut merupakan tidak melakukan apa yang disanggupi, yakni pelunasan tahap akhir. Adapun menurut klasifikasi J. Satrio, yang membedakan wanprestasi menjadi tidak memenuhi prestasi sama sekali, memenuhi prestasi tetapi tidak tepat pada waktunya, dan memenuhi prestasi tetapi keliru (Satrio, 1999), perbuatan KAW lebih tepat digolongkan sebagai memenuhi prestasi tetapi tidak tepat pada waktunya, karena ia telah membayar Rp100.000.000,00 tetapi gagal melunasi sisa Rp100.000.000,00 hingga batas waktu 9 Oktober 2014. Penggolongan ini penting karena debitur yang telah memenuhi sebagian prestasi masih menunjukkan iktikad baik dan seharusnya diperlakukan berbeda dari debitur yang sama sekali tidak berprestasi.

Tidak dipenuhinya kewajiban debitur dapat disebabkan oleh kesalahan debitur, baik kesengajaan maupun kelalaian, atau oleh keadaan memaksa (*overmacht*) di luar kemampuan debitur (Hanifah, 2016). Ketidaksesuaian batas tanah sebenarnya dapat dipandang sebagai *lack of conformity* yang berpotensi membebaskan debitur apabila terbukti, tetapi karena pembeli sendiri mengakui lebih memilih mengalokasikan dana ke usahanya, faktor subjektif lebih dominan sehingga wanprestasi tetap dikategorikan sebagai kesalahan debitur. Penggolongan ini menentukan apakah debitur dapat dibebaskan dari kewajiban ganti rugi berdasarkan Pasal 1244–1245 KUH Perdata tentang keadaan memaksa.

Dari sisi syarat formil, somasi dalam perkara ini hanya dilakukan secara lisan tanpa surat perintah atau akta sejenis sebagaimana dimaksud Pasal 1238 KUH Perdata, sehingga status wanprestasi pembeli sebenarnya belum sempurna secara

yuridis apabila perkara dibawa ke pengadilan. Somasi tidak diperlukan apabila perjanjian menentukan bahwa lewatnya waktu dengan sendirinya dianggap wanprestasi, tetapi Pasal 1 ayat (3) akta hanya menetapkan batas waktu pelunasan tanpa menegaskan hal tersebut. Sejalan dengan pandangan M. Yahya Harahap bahwa wanprestasi mencakup pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau tidak selayaknya (Harahap, 1986), penyelesaian melalui musyawarah yang difasilitasi notaris merupakan implementasi Pasal 5 ayat (2) akta yang mengutamakan *win-win solution* dan menjaga hubungan baik para pihak. Namun, penyelesaian non-litigasi tidak boleh mengabaikan hak-hak fundamental para pihak. Dalam perkara ini, penjual tetap memperoleh kompensasi Rp20.000.000,00, sedangkan pembeli kehilangan hak atas tanah sekaligus sebagian uangnya; hasil ini lebih menguntungkan kreditur, yang dapat dibenarkan karena wanprestasi dilakukan oleh debitur.

Akibat wanprestasi menurut hukum meliputi kewajiban membayar ganti rugi, hak pihak lain untuk memutus perjanjian timbal balik melalui hakim (Pasal 1266 KUH Perdata), peralihan risiko, pembayaran biaya perkara apabila diperkarakan, serta pemenuhan atau pembatalan perjanjian yang disertai ganti rugi (Suhendro, 2014). Dalam perkara ini, pembatalan dilakukan atas kesepakatan bersama, sejalan dengan prinsip bahwa suatu perjanjian tidak dapat dibatalkan secara sepihak (Permatasari, 2021). Meskipun berhasil mengakhiri sengketa secara pragmatis, penyelesaian tersebut mengandung sejumlah catatan yuridis sebagaimana dirangkum dalam Tabel 3.

Tabel 3
Catatan Yuridis atas Penyelesaian Wanprestasi

No.	Aspek	Temuan
1	Somasi	Somasi hanya dilakukan secara lisan, tanpa surat perintah atau akta sejenis sebagaimana dimaksud Pasal 1238 KUH Perdata.
2	Pembatalan perjanjian	Pembatalan dilakukan tanpa melalui pengadilan, menyimpang dari Pasal 1266 KUH Perdata.
3	Tempo pembayaran	Tidak tersedia tempo pembayaran (<i>grace period</i>) bagi pembeli yang terlambat membayar.
4	Besaran ganti rugi	Kompensasi Rp20.000.000,00 tidak didasarkan pada perhitungan kerugian riil.
5	Iktikad baik	Terjadi pelanggaran iktikad baik pada fase pra kontraktual oleh kedua belah pihak.

Sumber: Data olahan hasil penelitian tahun 2026

Keberhasilan penyelesaian secara non-litigasi tidak boleh dijadikan justifikasi untuk mengabaikan prinsip-prinsip fundamental hukum wanprestasi, karena dapat menjadi preseden buruk dalam praktik pembuatan akta notaris. Oleh karena itu, standar klausul wanprestasi dalam akta notaris perlu direformulasi dengan mencantumkan mekanisme somasi tertulis, *grace period*, perhitungan ganti rugi yang transparan dan proporsional, serta kewajiban pengungkapan informasi material pada fase pra kontraktual berdasarkan asas iktikad baik.

KESIMPULAN

1. Pelaksanaan perjanjian jual beli tanah secara angsuran antara A dan KAW yang dibuat secara otentik di hadapan notaris melalui dua tahap, yaitu fase pra kontraktual yang meliputi konsultasi, pertukaran informasi, negosiasi, dan saran notaris mengenai klausul wanprestasi, serta fase kontraktual yang meliputi penandatanganan akta dan pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak. Perjanjian tidak terlaksana dengan baik karena KAW selaku pembeli melakukan wanprestasi dengan tidak melunasi pembayaran tahap akhir sebagaimana diwajibkan dalam akta, yang juga dipengaruhi oleh konstruksi perjanjian yang belum sepenuhnya mengakomodasi asas keseimbangan dan asas itikad baik.
2. Penyelesaian wanprestasi dilakukan melalui jalur non-litigasi, yaitu musyawarah untuk mufakat berupa mediasi yang difasilitasi notaris selaku penengah. Para pihak sepakat melaksanakan klausul wanprestasi dalam akta: penjual mencari pembeli baru, perjanjian dibatalkan secara damai, dan uang pembeli dikembalikan setelah dikurangi kompensasi Rp20.000.000,00. Meskipun efektif mengakhiri sengketa, penyelesaian tersebut mengandung kelemahan yuridis, antara lain somasi yang hanya dilakukan secara lisan, pembatalan tanpa melalui pengadilan, dan kompensasi yang tidak didasarkan pada kerugian riil.

SARAN

1. Para pihak yang melakukan jual beli tanah secara angsuran hendaknya bersikap terbuka dan jujur pada fase pra kontraktual, khususnya dengan memverifikasi batas fisik tanah di lapangan, guna menghindari sengketa yang dapat memicu wanprestasi. Masyarakat juga disarankan tetap menggunakan akta otentik di hadapan notaris dalam transaksi pertanahan, karena klausul *accidentalia* yang konkret dan eksplisit terbukti efektif sebagai instrumen perlindungan hukum dan panduan penyelesaian sengketa secara non-litigasi.
2. Notaris diharapkan terus meningkatkan peran aktif dalam memberikan penyuluhan hukum mengenai implikasi yuridis setiap klausul, memfasilitasi penyelesaian sengketa melalui musyawarah, serta merumuskan klausul wanprestasi yang lebih berimbang dengan memuat mekanisme somasi tertulis, *grace period*, dan perhitungan ganti rugi yang proporsional.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abbas, Syahrizal. (2011). *Mediasi dalam Hukum Syariah, Hukum Adat, dan Hukum Nasional*. Jakarta: Prenada Media.
- Adjie, Habib. (2009). *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris)*. Bandung: Refika Aditama.
- Ali, Zainuddin. (2018). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Bachtiar, Maryati. (2007). *Buku Ajar: Hukum Perikatan*. Pekanbaru: Pusat Pengembangan Pendidikan Universitas Riau.
- Fuady, Munir. (2015). *Hukum Kontrak*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Hanifah, Mardalena. (2016). *Pengantar Hukum Perdata*. Pekanbaru: Alaf Riau.
- Harahap, M. Yahya. (1986). *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Cet. II. Bandung: Alumni.
- Herimanto dan Winarno. (2012). *Ilmu Sosial dan Budaya Dasar*. Jakarta: Bumi Aksara.

- Hernoko, Agus Yudha. (2011). *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana.
- Holmes Jr., Oliver Wendell. (2009). *The Path of the Law*. Auckland: The Floating Press.
- Khairandy, Ridwan. (2004). *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*. Yogyakarta: FH UII Press.
- Meliala, A. Qirom Syamsudin. (1985). *Pokok-Pokok Hukum Perikatan beserta Perkembangannya*. Yogyakarta: Liberty.
- Mertokusumo, Sudikno. (2005). *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*. Yogyakarta: Liberty.
- Mertokusumo, Sudikno. (2006). *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- Mertokusumo, Sudikno. (2010). *Mengenal Hukum*. Edisi Revisi. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka.
- Purba, Hasim. (2022). *Hukum Perikatan & Perjanjian*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Salim HS. (2010). *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Saroso, S. (2017). *Analisis Data Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta: Kanisius.
- Satrio, J. (1999). *Hukum Perikatan*. Bandung: Alumni.
- Setiawan, I Ketut Oka. (2020). *Hukum Perikatan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Soerodjo, Irwan. (2003). *Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arkola.
- Subekti, R. (1979a). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Subekti, R. (1979b). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Pembimbing Masa.
- Subekti, R. (1995). *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Subekti, R. (2002). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Suhendro. (2014). *Tumpang Tindih Pemahaman Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Wacana Akademik dan Praktik Yudisial*. Yogyakarta: FH UII Press.
- Sulihandari, Hartati, dan Nisya Rifiani. (2013). *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris*. Jakarta: Dunia Cerdas.
- Sunggono, Bambang. (2010). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Suteki dan Galang Taufani. (2022). *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori, dan Praktik)*. Depok: Raja Grafindo.

B. Jurnal

- Adati, Medika Andarika. (2018). "Wanprestasi dalam Perjanjian yang Dapat Dipidana Menurut Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana". *Lex Privatum*, Vol. VI, No. 4.
- Akbar, Muhammad Alif Prayuta. (2022). "Wanprestasi dalam Akta Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan yang Masuk dalam Boedel Pailit (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 687 PK/Pdt/2016)". *Indonesian Notary*, Vol. IV, No. 1.
- Ananda, Hilda, dan Siti Nur Afifah. (2023). "Penyelesaian Secara Litigasi dan Non-Litigasi". *Jurnal Ekonomi Syariah dan Keuangan Islam*, Vol. I, No. 1.
- Apriandini, Dian, dan Amad Sudiro. (2023). "Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas yang Belum Mendapatkan Pemecahan

- Sertipikat dari Developer yang Dipailitkan". *Binamulia Hukum*, Vol. XII, No. 1.
- Boboy, Juwita Tarochi, Budi Santoso, dan Irawati. (2020). "Penyelesaian Sengketa Pertanahan melalui Mediasi berdasarkan Teori Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin". *Jurnal Notarius*, Vol. XIII, No. 2.
- Freyfogle, Eric T. (1988). "Vagueness and the Rule of Law: Reconsidering Installment Land Contract Forfeitures". *Duke Law Journal*, Vol. IV, No. 4.
- Gupita, Fatia, dan Anjar Sri. (2018). "Pelaksanaan Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Jual Beli Secara Online di Beteng Trade Centre Surakarta". *Privat Law*, Vol. VI, No. 1.
- Lee, Richard H. (1965). "Remedies for Breach of the Installment Land Contract". *University of Miami Law Review*, Vol. IX, No. 4.
- Muryati, Dewi Tuti, dan B. Rini Heryanti. (2011). "Pengaturan dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa Nonlitigasi di Bidang Perdagangan". *Jurnal Dinamika Sosbud*, Vol. XIII, No. 1.
- Palar, Vicky Caesar Elang, dan Mohammad Fajri Mekka Putra. (2023). "Wanprestasi terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun yang Dibuak oleh Notaris". *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, Vol. V, No. 1.
- Paramita, Arina Ratna, Yunanto, dan Dewi Hendrawati. (2016). "Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan". *Diponegoro Law Journal*, Vol. V, No. 3.
- Permatasari, Ninda Afifah. (2021). "Peran Notaris dan Analisis Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Akibat Wanprestasi". *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. X, No. 1.
- Sihotang, Amri Panahan, Gita Novita Sari, Zaenal Arifin, dan Muhammad Isro Wahyudin. (2023). "Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah oleh Penjual karena Pembeli Wanprestasi". *Jurnal USM Law Review*, Vol. VI, No. 3.
- Simanullang, Enjelina, Rosmidah, dan Indriyani Fathni. (2025). "Implikasi Hukum Pemutusan Sepihak Perjanjian Kerja Sama: Analisis Putusan 351/Pdt.G/2021/PN. Bekasi". *Zaaken: Journal of Civil and Business Law*, Vol. VI, No. 1.
- Sinaga, Niru Anita, dan Nurtlely Darwis. (2015). "Wanprestasi dan Akibatnya dalam Pelaksanaan Perjanjian". *Jurnal Mitra Manajemen*, Vol. VII, No. 2.
- Yanti, Fitri, dan M. Fajar. (2018). "Wanprestasi Penjual dalam Perjanjian Jual Beli Meubel". *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Bidang Hukum Keperdataan*, Vol. II, No. 4.
- Yustyawa, Gde Yogi, dan Marwanto. (2021). "Akibat Hukum Wanprestasi yang Dilakukan oleh Pembeli dalam Perjanjian Jual Beli Tanah yang Belum Lunas di Kabupaten Badung". *Jurnal Kertha Desa*, Vol. IX, No. 5.
- C. Skripsi dan Majalah**
- Budiono, Herlien. (2004). "Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak". *Majalah Renvoi*, Edisi Tahun I, No. 10.
- Helmi, Rackhel Monica. (2024). "Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Kerja Sama Bagi Hasil Pembangunan Rumah Tinggal antara Pihak Pertama sebagai Pemilik Tanah dengan Pihak Kedua sebagai Developer". *Skripsi*. Pekanbaru: Fakultas Hukum Universitas Riau.

Junita, Jeni Desfa. (2023). "Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan antara Penjual PT Cahaya Meranti Internasional (CMI) dengan Pembeli di Kepulauan Meranti". *Skripsi*. Pekanbaru: Fakultas Hukum Universitas Riau.

D. Peraturan Perundang-undangan dan Dokumen

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Akta Perjanjian Jual Beli antara A dan KAW, dibuat di hadapan Notaris Ikhwan Wahyudhi, Pekanbaru, 25 Agustus 2014.

E. Wawancara

Wawancara dengan Ikhwan Wahyudhi, Notaris/PPAT, 28 Januari 2026, di Kantor Notaris/PPAT Ikhwan Wahyudhi, Pekanbaru.

Wawancara dengan KAW selaku pihak pembeli, 17 Februari 2026, di tempat usaha KAW, Pekanbaru.

Wawancara dengan Rahadian Anhar selaku saksi akta perjanjian jual beli, 17 Februari 2026, di tempat usaha KAW, Pekanbaru.