AHKAM
Jurnal Hukum Islam dan Humaniora

p-ISSN: 2964-6332
e-ISSN: 2964-6340

Terindeks: Dimensions, Scilit, Lens, Semantic, Crossref Garuda, Google, Base, etc.

https://doi.org/10.58578/ahkam.v5i4.11453

IMPLEMENTASI KLAUSUL MITIGASI RISIKO SEBAGAI UPAYA PENCEGAHAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DIKOTA SAMARINDA

Implementation of a Risk Mitigation Clause as an Effort to Prevent Default in a Land Sale and Purchase Binding Agreement in Samarinda City

Nurtiara, Asnawi Mubarok, Rahmatullah Ayu Hasmiati
Universitas Muhammadiyah Kalimantan Timur
2211102432099@umkt.ac.id

Article Info:

Submitted:	Revised:	Accepted:	Published:
Jun 12, 2026	Jul 10, 2026	Jul 22, 2026	Jul 27, 2026

Abstract

Although risk mitigation clauses in land Preliminary Sale and Purchase Agreements (PPJB) play an important role in preventing breaches of contract, their implementation continues to face various obstacles, including incomplete documentation and unclear legal status of the land concerned, limited understanding among the parties regarding the contents of the agreement, noncompliance with obligations, and the suboptimal application of the principle of good faith. This study aimed to analyze the implementation of risk mitigation clauses in land PPJB as an effort to prevent breaches of contract and identify the obstacles to and measures for optimizing their application. The study employed an empirical legal method with an empirical juridical approach and qualitative analysis. Data were obtained through interviews with notaries/Land Deed Officials and employees of the Samarinda City Land Office and were supported by a literature review. The results showed that risk mitigation clauses had been implemented through provisions governing the rights and obligations of the parties, payment

AHKAM is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0 International License

mechanisms, deadlines for the fulfillment of contractual obligations, breach-of-contract provisions, force majeure, and dispute resolution mechanisms. Notaries/Land Deed Officials also verified the legality of the land concerned and explained the substance of the agreement before the PPJB was signed, thereby supporting legal certainty and protection for the parties. However, the effectiveness of their application remained influenced by administrative completeness, certainty regarding the legal status of the land concerned, the parties' understanding, compliance with contractual obligations, and adherence to the principle of good faith. This study confirms that optimizing risk mitigation clauses requires clear and comprehensive clause formulation, strengthening the role of notaries/Land Deed Officials in providing legal explanations, and enhancing administrative verification and verification of the legality of the land concerned before the PPJB is prepared. These findings contribute to the development of contract law studies and provide practical implications for the parties and authorized officials in improving the effectiveness of breach-of-contract prevention in land sale and purchase transactions.

Keywords: Risk Mitigation; Preliminary Sale and Purchase Agreement; Breach of Contract; Legal Certainty; Land Sale and Purchase

Abstrak: Meskipun klausul mitigasi risiko dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah berperan penting dalam mencegah wanprestasi, implementasinya masih menghadapi berbagai hambatan, seperti ketidaklengkapan dokumen dan ketidakjelasan status hukum objek tanah, rendahnya pemahaman para pihak terhadap isi perjanjian, ketidakpatuhan dalam memenuhi kewajiban, serta belum optimalnya penerapan asas itikad baik. Penelitian ini bertujuan menganalisis implementasi klausul mitigasi risiko dalam PPJB tanah sebagai upaya pencegahan wanprestasi serta mengidentifikasi hambatan dan upaya optimalisasi penerapannya. Penelitian menggunakan metode hukum empiris dengan pendekatan yuridis empiris dan analisis kualitatif. Data diperoleh melalui wawancara dengan notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pegawai Kantor Pertanahan Kota Samarinda serta didukung oleh studi kepustakaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa klausul mitigasi risiko telah diimplementasikan melalui pengaturan hak dan kewajiban para pihak, mekanisme pembayaran, batas waktu pemenuhan prestasi, ketentuan wanprestasi, *force majeure*, dan mekanisme penyelesaian sengketa. Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah juga melakukan pemeriksaan legalitas objek tanah dan memberikan penjelasan mengenai substansi perjanjian sebelum penandatanganan PPJB sehingga mendukung kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak. Namun, efektivitas penerapannya masih dipengaruhi oleh kelengkapan administrasi, kepastian status hukum objek tanah, pemahaman para pihak, kepatuhan terhadap kewajiban kontraktual, dan pelaksanaan asas itikad baik. Penelitian ini menegaskan bahwa optimalisasi klausul mitigasi risiko memerlukan perumusan klausul yang jelas dan komprehensif, penguatan peran notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam memberikan penjelasan hukum, serta peningkatan verifikasi administratif dan legalitas objek tanah sebelum PPJB dibuat. Temuan ini berkontribusi terhadap pengembangan kajian hukum perjanjian serta memberikan implikasi praktis bagi para pihak dan pejabat berwenang dalam meningkatkan efektivitas pencegahan wanprestasi pada transaksi jual beli tanah.

Kata Kunci: Mitigasi Risiko; Perjanjian Pengikatan Jual Beli; Wanprestasi; Kepastian Hukum; Jual Beli Tanah

PENDAHULUAN

Penelitian ini berangkat dari belum optimalnya implementasi klausul mitigasi risiko dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah sebagai instrumen perlindungan hukum preventif dalam mencegah wanprestasi (Safatullah & Adriaman, 2025; Safitri, 2023). Secara normatif, PPJB diharapkan mampu memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi para pihak sebelum dilaksanakannya Akta Jual Beli (AJB) (Prawira et al., 2023; Rahman et al., 2025). Namun, dalam praktiknya masih sering terjadi wanprestasi karena klausul mitigasi risiko belum dirumuskan secara rinci dan efektif, sehingga belum mampu mengantisipasi berbagai risiko yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian (Oswari & Ratna, 2024; Widjaja & Samsuto, 2024). Kondisi tersebut menunjukkan adanya kesenjangan antara fungsi normatif PPJB dengan implementasinya di lapangan (Mugiati, 2022; Rohali, 2025).

Penelitian didasarkan pada kenyataan bahwa tanah merupakan objek hukum yang memiliki nilai strategis sehingga setiap transaksi peralihan hak memerlukan kepastian hukum (Kurniawan & Handayani, 2025; Zula, 2024). Dalam praktik, PPJB digunakan sebagai perjanjian pendahuluan ketika AJB belum dapat dilaksanakan karena berbagai hambatan administratif maupun faktual (Binela & Prananingrum, 2023; Prawira et al., 2023). Walaupun PPJB memiliki kekuatan mengikat berdasarkan Pasal 1313 dan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pelaksanaannya masih sering menimbulkan sengketa akibat wanprestasi (Harahap, 2022; Lubis, 2021; Syamsiah et al., 2023). Permasalahan tersebut diperparah oleh penyusunan PPJB yang umumnya hanya memuat klausul standar tanpa pengaturan mitigasi risiko secara rinci, sehingga ketika terjadi pelanggaran para pihak tidak memiliki pedoman yang jelas mengenai pembagian risiko, penyelesaian sengketa, maupun konsekuensi hukumnya (Safitri, 2023; Widjaja & Samsuto, 2024). Oleh karena itu, diperlukan penelitian mengenai implementasi klausul mitigasi risiko dalam PPJB untuk mengetahui efektivitasnya sebagai instrumen pencegahan wanprestasi sekaligus memberikan kepastian hukum bagi para pihak (Safatullah & Adriaman, 2025; Rahman et al., 2025).

Penelitian (Sulistiorini, 2022) mengkaji akibat hukum pembatalan PPJB karena wanprestasi. Selanjutnya, penelitian (Latif et al., 2025) membahas perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan akibat wanprestasi dalam PPJB, sedangkan penelitian (Ikhwan, 2024) menitikberatkan pada penyelesaian sengketa melalui putusan pengadilan. Ketiga penelitian tersebut masih berorientasi pada penyelesaian sengketa setelah wanprestasi terjadi, seperti akibat hukum wanprestasi, pembatalan PPJB, perlindungan hukum bagi pihak yang

dirugikan, maupun pertimbangan hakim dalam putusan pengadilan. Berdasarkan uraian tersebut, masih terdapat kesenjangan penelitian karena belum ditemukan penelitian yang secara khusus menganalisis implementasi klausul mitigasi risiko sebagai instrumen preventif dalam PPJB (Safitri, 2023). Kesenjangan inilah yang menjadi dasar perlunya penelitian lebih lanjut mengenai penerapan klausul mitigasi risiko sebagai upaya pencegahan wanprestasi.

Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum empiris dengan mengkaji praktik kenotariatan dan administrasi pertanahan untuk memperoleh gambaran mengenai implementasi, faktor penghambat, dan upaya optimalisasi penerapan klausul mitigasi risiko dalam mewujudkan kepastian hukum (Sumarna & Kadriah, 2023; Wiraguna, 2024). Adapun dasar teori yang digunakan dalam penelitian ini meliputi teori perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdata, asas kebebasan berkontrak berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdata, konsep wanprestasi, teori perlindungan hukum preventif, teori kepastian hukum, serta konsep klausul mitigasi risiko dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) (Harahap, 2022; Susanti, 2024; Halilah & Arif, 2021; Firdaus, 2025).

Implementasi klausul mitigasi risiko dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah sebagai instrumen perlindungan hukum preventif dalam mencegah wanprestasi, faktor-faktor yang menghambat implementasinya, serta upaya optimalisasi penerapannya untuk mewujudkan kepastian hukum bagi para pihak (Safatullah & Adriaman, 2025; Rahman et al., 2025; Rohali, 2025).

Tujuan penelitian ini adalah untuk memahami dan menganalisis implementasi klausul mitigasi risiko dalam PPJB tanah sebagai instrumen perlindungan hukum preventif dalam mencegah wanprestasi, mengetahui sejauh mana klausul tersebut mampu memberikan kepastian hukum, perlindungan hak, dan keseimbangan kewajiban para pihak, serta mengidentifikasi faktor-faktor yang menghambat implementasinya dan mengkaji upaya optimalisasi penerapan klausul mitigasi risiko melalui perumusan klausul yang lebih jelas, proporsional, dan adaptif guna mewujudkan kepastian hukum bagi para pihak.

METODE

Penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris dengan pendekatan kualitatif (Sumarna & Kadriah, 2023; Wiraguna, 2024). Pendekatan empiris dipilih karena penelitian tidak hanya mengkaji hukum sebagai norma tertulis (*law in books*), tetapi juga mengkaji hukum sebagai perilaku nyata dalam masyarakat (*law in action*), khususnya terkait

implementasi klausul mitigasi risiko dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah sebagai upaya pencegahan wanprestasi (Wiraguna, 2024). Penelitian ini bersifat kualitatif karena menekankan pemahaman secara mendalam terhadap fenomena hukum dalam konteks alamiahnya dengan fokus pada makna, proses, dan interpretasi praktik hukum yang terjadi di masyarakat (Anggito & Setiawan, 2018; Sumarna & Kadriah, 2023).

Penelitian dilaksanakan di Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, yaitu pada Kantor Notaris/PPAT Dedek Yuliona, S.H., M.Kn., Kantor Notaris/PPAT Hermina, S.H., M.Kn., dan Kantor Pertanahan Kota Samarinda. Pemilihan lokasi dilakukan secara *purposive* berdasarkan pertimbangan bahwa instansi tersebut memiliki keterkaitan langsung dengan praktik penyusunan, pelaksanaan, dan administrasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah (Lenaini, 2021).

Partisipan penelitian terdiri atas Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Samarinda serta pegawai Kantor Pertanahan Kota Samarinda yang memiliki pengetahuan, pengalaman, dan keterlibatan langsung dalam penyusunan, pelaksanaan, serta administrasi PPJB tanah. Teknik penentuan partisipan menggunakan *purposive sampling*, yaitu pemilihan narasumber berdasarkan pertimbangan bahwa mereka merupakan pihak yang berwenang dan memiliki informasi yang relevan mengenai implementasi klausul mitigasi risiko dalam PPJB sebagai upaya pencegahan wanprestasi (Lenaini, 2021).

Penelitian ini adalah peneliti sebagai instrumen utama dengan menggunakan pedoman wawancara sebagai instrumen pendukung (Anggito & Setiawan, 2018). Pengumpulan data dilakukan melalui dua teknik, yaitu wawancara (*interview*) dan studi kepustakaan (*library research*) (Anggito & Setiawan, 2018; Sumarna & Kadriah, 2023). Wawancara dilakukan secara langsung kepada Notaris/PPAT dan pegawai Kantor Pertanahan Kota Samarinda untuk memperoleh informasi mengenai praktik penyusunan klausul mitigasi risiko, pertimbangan hukum, serta kendala dalam penerapannya. Sementara itu, studi kepustakaan dilakukan melalui penelaahan terhadap peraturan perundang-undangan, buku, jurnal ilmiah, serta hasil penelitian terdahulu yang berkaitan dengan PPJB, wanprestasi, dan klausul mitigasi risiko sebagai landasan teoritis dan normatif penelitian (Sumarna & Kadriah, 2023).

Teknik analisis data menggunakan analisis kualitatif dengan metode deskriptif analitis (Anggito & Setiawan, 2018; Sumarna & Kadriah, 2023). Analisis dilakukan melalui tiga tahapan, yaitu reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan (Anggito & Setiawan,

2018). Reduksi data dilakukan dengan memilih dan mengelompokkan data yang relevan dengan fokus penelitian. Penyajian data dilakukan secara sistematis dalam bentuk uraian deskriptif agar hubungan antara fakta lapangan dan ketentuan hukum dapat dipahami dengan jelas. Selanjutnya, penarikan kesimpulan dilakukan dengan menghubungkan data lapangan, ketentuan hukum, dan teori yang relevan untuk menjawab rumusan masalah mengenai implementasi klausul mitigasi risiko, faktor penghambat, serta upaya optimalisasi penerapannya dalam mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak. Keabsahan data diuji menggunakan triangulasi sumber, yaitu dengan membandingkan hasil wawancara dengan dokumen hukum, peraturan perundang-undangan, buku, jurnal ilmiah, dan penelitian terdahulu yang relevan (Anggito & Setiawan, 2018; Sumarna & Kadriah, 2023).

HASIL

Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi klausul mitigasi risiko dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah di Kota Samarinda telah berfungsi sebagai instrumen perlindungan hukum yang bersifat preventif dalam mengurangi potensi terjadinya wanprestasi. Implementasi tersebut diwujudkan melalui perumusan klausul yang mengatur secara jelas hak dan kewajiban para pihak, mekanisme pembayaran, batas waktu pelaksanaan perjanjian, ketentuan mengenai wanprestasi, klausul *force majeure*, serta mekanisme penyelesaian sengketa. Selain itu, pemeriksaan legalitas objek tanah dan pemberian penjelasan mengenai isi PPJB oleh Notaris/PPAT turut mendukung terciptanya kepastian hukum bagi para pihak. Meskipun demikian, penelitian menemukan bahwa keberadaan klausul mitigasi risiko belum mampu menghilangkan sepenuhnya kemungkinan terjadinya wanprestasi, namun berfungsi sebagai pedoman hukum dalam menentukan hak, kewajiban, dan konsekuensi apabila terjadi pelanggaran terhadap isi perjanjian.

Penelitian ini juga menemukan bahwa implementasi klausul mitigasi risiko masih menghadapi beberapa hambatan, yaitu belum lengkapnya dokumen dan kepastian status hukum objek tanah, kurangnya pemahaman para pihak terhadap isi PPJB, rendahnya kepatuhan dalam melaksanakan kewajiban yang telah disepakati, serta belum optimalnya penerapan asas itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian. Hambatan tersebut berpotensi mengurangi efektivitas klausul mitigasi risiko dalam mencegah terjadinya wanprestasi.

Sebagai upaya optimalisasi, penelitian menunjukkan bahwa penerapan klausul mitigasi risiko perlu didukung melalui penyusunan klausul yang lebih jelas, rinci, dan proporsional sesuai karakteristik transaksi, peningkatan peran Notaris/PPAT dalam memberikan penjelasan hukum kepada para pihak sebelum penandatanganan PPJB, serta penguatan verifikasi administrasi dan legalitas objek tanah. Upaya tersebut mencerminkan implementasi prinsip kepastian hukum karena didukung oleh pemeriksaan legalitas objek tanah, penyusunan klausul yang lengkap, pemberian penjelasan kepada para pihak, dan pemenuhan persyaratan administrasi sehingga mampu memperkuat perlindungan hukum dan meminimalkan potensi wanprestasi dalam pelaksanaan PPJB tanah.

PEMBAHASAN

Pembahasan penelitian ini menunjukkan bahwa implementasi klausul mitigasi risiko dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah di Kota Samarinda memiliki peran penting sebagai instrumen perlindungan hukum preventif dalam upaya mencegah terjadinya wanprestasi (Safatullah & Adriaman, 2025; Rohali, 2025). Klausul mitigasi risiko diwujudkan melalui pengaturan yang jelas mengenai hak dan kewajiban para pihak, mekanisme pembayaran, batas waktu pelaksanaan, ketentuan wanprestasi, klausul *force majeure*, serta mekanisme penyelesaian sengketa (Widjaja & Samsuto, 2024; Safitri, 2023). Selain itu, pemeriksaan legalitas objek tanah dan pemberian penjelasan oleh Notaris/PPAT sebelum penandatanganan perjanjian menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam proses mitigasi risiko (Rohali, 2025; Zula, 2024). Temuan ini menunjukkan bahwa keberadaan klausul yang dirumuskan secara jelas dan terstruktur mampu memberikan pedoman bagi para pihak dalam melaksanakan perjanjian serta mengurangi potensi munculnya sengketa akibat perbedaan penafsiran terhadap isi PPJB (Rahman et al., 2025; Prawira et al., 2023).

Hasil penelitian tersebut sejalan dengan Teori Kepastian Hukum yang dikemukakan oleh Sudikno Mertokusumo, Gustav Radbruch, dan E. Utrecht yang menegaskan bahwa hukum harus memberikan aturan yang jelas, pasti, dan dapat dijadikan pedoman dalam bertindak (Halilah & Arif, 2021; Firdaus, 2025; Khairiah & Dan, 2025). Dalam konteks PPJB tanah, kepastian hukum diwujudkan melalui perumusan klausul yang rinci sehingga hak, kewajiban, dan konsekuensi hukum bagi para pihak dapat dipahami secara jelas (Savitri, 2023; Susanti, 2024). Temuan penelitian ini juga memperkuat pandangan bahwa kepastian hukum dalam perjanjian tidak hanya terletak pada keberadaan norma kontraktual, tetapi juga pada

konsistensi pelaksanaannya serta kepatuhan terhadap prosedur hukum yang berlaku (Syamsiah et al., 2023; Irawan, 2025). Dengan demikian, implementasi klausul mitigasi risiko tidak hanya berfungsi sebagai sarana pengaturan hubungan hukum para pihak, tetapi juga sebagai instrumen untuk mewujudkan kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah (Rahman et al., 2025; Mugiati, 2022).

Apabila dibandingkan dengan penelitian terdahulu, hasil penelitian ini menunjukkan adanya kesamaan dalam memandang wanprestasi sebagai salah satu risiko utama dalam pelaksanaan PPJB tanah (Sulistiorini, 2022; Ikhwan, 2024; Latif et al., 2025). Namun demikian, penelitian ini memberikan penekanan yang berbeda dengan menempatkan klausul mitigasi risiko sebagai fokus utama kajian (Safitri, 2023). Penelitian terdahulu umumnya lebih banyak membahas akibat hukum wanprestasi, pembatalan PPJB, atau bentuk perlindungan hukum setelah sengketa terjadi (Sulistiorini, 2022; Latif et al., 2025; Ikhwan, 2024). Sebaliknya, penelitian ini menyoroti aspek preventif melalui implementasi klausul mitigasi risiko yang dirancang untuk mengurangi kemungkinan terjadinya wanprestasi sejak awal pembentukan perjanjian (Safitri, 2023; Safatullah & Adriaman, 2025). Dengan demikian, penelitian ini memperkaya kajian hukum perjanjian khususnya terkait upaya pencegahan sengketa melalui penguatan substansi klausul dalam PPJB tanah (Widjaja & Samsuto, 2024; Rahman et al., 2025).

Meskipun demikian, hasil penelitian juga menunjukkan bahwa implementasi klausul mitigasi risiko belum sepenuhnya mampu menghilangkan kemungkinan terjadinya wanprestasi (Oswari & Ratna, 2024; Vaustine & Purwanti, 2024). Hambatan yang ditemukan meliputi belum lengkapnya dokumen administrasi, belum adanya kepastian status hukum objek tanah, kurangnya pemahaman para pihak terhadap isi perjanjian, rendahnya kepatuhan dalam memenuhi kewajiban yang telah disepakati, serta belum optimalnya penerapan asas itikad baik (Naufaldy et al., 2024; Rohali, 2025). Faktor-faktor tersebut menunjukkan bahwa efektivitas klausul mitigasi risiko tidak hanya ditentukan oleh kualitas perumusan klausul, tetapi juga oleh kesiapan administrasi, kesadaran hukum, dan komitmen para pihak dalam melaksanakan isi perjanjian (Safitri, 2023; Widjaja & Samsuto, 2024). Oleh karena itu, keberhasilan mitigasi risiko dalam PPJB memerlukan sinergi antara substansi perjanjian yang baik dan pelaksanaan yang didasarkan pada itikad baik (Irawan, 2025; Syamsiah et al., 2023).

Implikasi penelitian ini menunjukkan bahwa Notaris/PPAT memiliki peran strategis dalam memperkuat efektivitas klausul mitigasi risiko melalui penyusunan klausul yang jelas,

rinci, dan proporsional sesuai karakteristik setiap transaksi. Selain itu, proses pemeriksaan legalitas objek tanah dan pemberian penjelasan hukum kepada para pihak perlu dioptimalkan untuk memastikan bahwa setiap pihak memahami hak, kewajiban, dan konsekuensi hukum dari perjanjian yang dibuat. Dari sisi praktis, hasil penelitian ini dapat menjadi bahan pertimbangan bagi Notaris/PPAT, pihak penjual, maupun pembeli dalam menyusun PPJB yang lebih memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Dari sisi akademis, penelitian ini memberikan kontribusi terhadap pengembangan kajian hukum perjanjian, khususnya mengenai penerapan klausul mitigasi risiko sebagai instrumen pencegahan wanprestasi.

Penelitian ini memiliki keterbatasan karena hanya berfokus pada implementasi klausul mitigasi risiko dalam PPJB tanah di Kota Samarinda dengan sumber data yang diperoleh melalui wawancara dengan Notaris/PPAT dan pihak Kantor Pertanahan. Oleh karena itu, hasil penelitian belum dapat menggambarkan secara menyeluruh praktik implementasi klausul mitigasi risiko di daerah lain yang memiliki karakteristik permasalahan pertanahan yang berbeda. Penelitian selanjutnya diharapkan dapat memperluas wilayah penelitian, melibatkan lebih banyak informan dari berbagai pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah, serta mengkaji efektivitas klausul mitigasi risiko berdasarkan kasus-kasus konkret yang telah menimbulkan sengketa. Dengan demikian, penelitian di masa mendatang dapat memberikan gambaran yang lebih komprehensif mengenai peran klausul mitigasi risiko dalam mewujudkan kepastian hukum dan mencegah wanprestasi dalam PPJB tanah.

KESIMPULAN

Penelitian ini menunjukkan bahwa implementasi klausul mitigasi risiko dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah di Kota Samarinda telah diterapkan sebagai upaya preventif untuk meminimalkan potensi terjadinya wanprestasi. Implementasi tersebut diwujudkan melalui pengaturan hak dan kewajiban para pihak, mekanisme pembayaran, jangka waktu pelaksanaan, ketentuan wanprestasi, klausul *force majeure*, serta mekanisme penyelesaian sengketa yang dirumuskan secara jelas dalam PPJB. Selain itu, pemeriksaan legalitas objek tanah dan pemberian penjelasan hukum oleh Notaris/PPAT sebelum penandatanganan perjanjian turut mendukung terciptanya kepastian hukum bagi para pihak. Meskipun demikian, efektivitas implementasi klausul mitigasi risiko masih dipengaruhi oleh

beberapa kendala, seperti belum lengkapnya dokumen administrasi, ketidakpastian status hukum objek tanah, kurangnya pemahaman para pihak terhadap isi perjanjian, serta belum optimalnya penerapan asas itikad baik. Oleh karena itu, klausul mitigasi risiko belum sepenuhnya mampu mencegah terjadinya wanprestasi, tetapi berfungsi sebagai instrumen yang memperkecil risiko dan memberikan dasar perlindungan hukum apabila terjadi pelanggaran terhadap isi perjanjian.

Penelitian ini memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum perjanjian dan hukum pertanahan, dengan menunjukkan bahwa klausul mitigasi risiko memiliki fungsi preventif dalam memperkuat kepastian hukum pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah. Penelitian ini juga melengkapi kajian sebelumnya yang umumnya berfokus pada penyelesaian wanprestasi setelah sengketa terjadi, dengan menghadirkan perspektif mengenai pentingnya penerapan klausul mitigasi risiko sejak tahap penyusunan perjanjian sebagai upaya pencegahan sengketa. Dengan demikian, hasil penelitian ini dapat menjadi referensi bagi pengembangan praktik penyusunan PPJB oleh Notaris/PPAT maupun pengembangan kajian akademik mengenai mitigasi risiko dalam perjanjian.

Penelitian selanjutnya disarankan untuk memperluas cakupan wilayah penelitian, melibatkan lebih banyak notaris, PPAT, serta para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah agar diperoleh gambaran yang lebih komprehensif mengenai implementasi klausul mitigasi risiko. Selain itu, penelitian berikutnya dapat menggunakan pendekatan kuantitatif atau *mixed methods* untuk mengukur tingkat efektivitas klausul mitigasi risiko dalam mencegah wanprestasi, serta mengembangkan model atau standar klausul mitigasi risiko yang dapat diterapkan secara lebih optimal dalam praktik Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

Anggito, A., & Setiawan, J. (2018). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. CV Jejak.

Binela, B. A., & Prananingrum, D. H. (2024). Pengikatan Perjanjian Jual Beli dalam Transaksi Jual Beli Tanah. *Jurnal Ilmu Hukum: ALETHEA, 7*(1), 20–35. https://doi.org/10.24246/alethea.vol7.no1.p20-35

Firdaus, M. B. (2025). Dialektika Keadilan, Kepastian, Kemanfaatan Hukum dalam Perspektif Gustav Radbruch pada Hukum Indonesia. *Jurnal Kajian Hukum dan Kebijakan Publik, 3*(1), 357–367.

Halilah, S., & Arif, M. F. (2021). Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli. *Siyasah: Jurnal Hukum Tata Negara, 4*(2). https://ejournal.an-nadwah.ac.id/index.php/Siyasah/article/view/334

Harahap, N. (2022). Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Jurnal Hukum Al-Hikmah: Media Komunikasi dan Informasi Hukum dan Masyarakat, 3*(3), 598–609. https://jurnal.uisu.ac.id/index.php/alhikmah/article/view/5900

Ikhwan, T. S. (2024). Akibat Hukum Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah. *Jurnal Hukum Kenotariatan Otentik's, 6*(2), 199–222. https://doi.org/10.35814/otentik.v6i2.6647

Irawan, F. S. (2025). Keseimbangan Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Hukum Kontrak. *Pemuliaan Keadilan, 2*(2), 51–65. https://doi.org/10.62383/pk.v2i2.586

Khairiah, U. (2025). Relevansi Kepastian Hukum dalam Mewujudkan Keadilan pada Sistem Peradilan Indonesia. *Jurnal Normatif, 5*(2), 527–536.

Kurniawan, K., & Handayani, S. W. (2025). Kepastian dan Keadilann Hak Atas Tanah di Indonesia Analisis Komprehensif Hak Atas Tanah di Indonesia: Dasar Hukum, Karakteristik, dan Tantangan Kontemporer. *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum, 3*(5), 6950–6962. https://ejournal.yayasanpendidikandzurriyatulquran.id/index.php/AlZayn/article/view/2328

Latif, A., Daryono, J. W., & Fitriah, S. N. (2025). Analisis Yuridis terhadap Wanprestasi dalam Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) serta Perlindungan Hukum terhadap Pihak yang Dirugikan dalam Perspektif Hukum Kontrak dan Ditinjau Berdasarkan Prinsip Kebebasan Berkontrak. *El-Iqthisady: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah, 7*(1), 87–97. https://journal.uin-alauddin.ac.id/index.php/iqthisadi/article/view/56155

Lenaini, I. (2021). Teknik Pengambilan Sampel Purposive dan Snowball Sampling. *Historis: Jurnal Kajian, Penelitian dan Pengembangan Pendidikan Sejarah, 6*(1), 33–39. https://journal.ummat.ac.id/index.php/historis/article/view/4075

Lubis, T. H. (2021). Hukum Perjanjian di Indonesia. *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi, 2*(3), 177–190. https://jurnal.bundamediagrup.co.id/index.php/sosek/article/view/250

Mugiati, M. (2022). Analisis Yuridis Kepastian Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas Tanah. *Jurnal Hukum Mimbar Justitia, 8*(1), 32–52. https://jurnal.unsur.ac.id/index.php/jhmj/article/view/2099

Naufaldy, M. B., Arsil, F., & Priandhini, L. (2024). Kepastian Hukum terhadap Pembeli Hak Atas Tanah dalam Transaksi Jual Beli yang Mana Penjual Wanprestasi: Studi Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 8/PDT/2022/PT.BDG. *Indonesian Notary, 5*(3), Article 7. https://doi.org/10.21143/notary.vol5.no3.115

Oswari, D. O., Ashibly, & Ratna, L. (2024). Analisis Hukum terhadap Kerugian akibat Wanprestasi dalam Kontrak Bisnis. *Jurnal Jendela Hukum dan Keadilan, 9*(2), 48–57. https://journals.unihaz.ac.id/index.php/jjhk/article/view/4721

Prawira, G. B. G., Nugraha, Y. P., & Sugiarto, A. (2023). Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Jual Beli Tanah. *Jurnal Education and Development, 11*(1), 270–274. https://doi.org/10.37081/ed.v11i1.4453

Rahman, A., Wahyuningsih, W., Andriyani, S., & Mulada, D. A. (2025). Analisis Hukum Kekuatan Mengikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah. *Jurnal Fundamental*

Justice, *6*(1), 101–116. https://journal.universitasbumigora.ac.id/fundamental/article/view/4885

Rohali, N. (2025). Perlindungan Hukum melalui Pencatatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah di Kantor Pertanahan. *Recital Review, 7*(1), 109–139. https://doi.org/10.22437/rr.v7i1.44169

Safatullah, A. A., & Adriaman, M. (2025). Urgensi Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Menjamin Perlindungan Hukum bagi Penjual dan Pembeli dalam Transaksi Tanah. *Iuris Notitia: Jurnal Ilmu Hukum, 3*(1), 31–35. https://ojs.ninetyjournal.com/index.php/IURIS/article/view/228

Safitri, D., & Sumriyah. (2023). Menggali Ketidakpastian Hukum pada Perjanjian: Strategi Berfokus pada Mitigasi Risiko. *Jurnal Ilmiah Research Student, 1*(2), 551–559. https://ejurnal.kampusakademik.co.id/index.php/jirs/article/view/460

Savitri, W. W. (2023). Kepastian Hukum terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Tidak Memenuhi Syarat Materiil. *Begawan Abioso, 14*(2), 97–108. https://doi.org/10.37893/abioso.v14i2.783

Sulistiorini, S. (2022). Akibat Hukum Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) yang Dibatalkan oleh Pengadilan karena Wanprestasi. *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia, 7*(8). https://jurnal.syntaxliterate.co.id/index.php/syntax-literate/article/view/8346

Sumarna, D., & Kadriah, A. (2023). Penelitian Kualitatif terhadap Hukum Empiris. *Jurnal Penelitian Serambi Hukum, 16*(2), 101–113. https://doi.org/10.59582/sh.v16i02.730

Susanti, N. (2024). Kepastian Hukum Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak dalam Sebuah Perjanjian Baku Ditinjau Berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Indragiri Law Review, 2*(2), 33–39. https://doi.org/10.32520/ilr.v2i2.32

Syamsiah, D., Bao, R. M. B., & Yuliana, N. F. (2023). Dasar Penerapan Asas *Pacta Sunt Servanda* dalam Perjanjian. *Jurnal Hukum Das Sollen, 9*(2), 841–848. https://ejournal.unisi.ac.id/index.php/das-sollen/article/view/2988

Vaustine, G., Marina, & Purwanti, P. A. (2024). Mekanisme Penyelesaian Sengketa Wanprestasi dalam Hukum Perdata Indonesia. *Jurnal Hukum Lex Generalis, 5*(4). https://ojs.rewangrencang.com/index.php/JHLG/article/view/1371

Widjaja, G., & Samsuto, S. (2024). Analisis Ketentuan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Perspektif Hukum Perdata: Tinjauan terhadap Aspek Keabsahan dan Penyelesaian Sengketa. *Sinergi: Jurnal Riset Ilmiah, 1*(4), 252–260. https://doi.org/10.62335/psn0p742

Wiraguna, S. (2024). Metode Normatif dan Empiris dalam Penelitian Hukum: Studi Eksploratif di Indonesia. *Public Sphere: Jurnal Sosial Politik, Pemerintahan dan Hukum, 3*(3). https://jurnal.penerbitwidina.com/index.php/JPS/article/view/1390

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), 338–348. https://doi.org/10.31933/my9e8v54