

**PUTUSAN MA NOMOR 3459 K/PDT MENGENAI WANPRESTASI
TERHADAP PERJANJIAN JUAL BELI TANAH
*SUPREME COURT DECISION NO. 3459 K/PDT REGARDING BREACH OF
CONTRACT IN A LAND SALE AND PURCHASE AGREEMENT***

**Elvira Fitriyani Pakpahan, Gail Jevona Juneta Elviani Zebua dan Melva
Nainggolan**

Universitas Prima Indonesia

Korespondensi Penulis : elvirapakpahan@unprimdn.ac.id, gailjevona@gmail.com,
melvanainggolan96@gmail.com

Citation Structure Recommendation :

Elvira Fitriyani Pakpahan, Gail Jevona Juneta Elviani Zebua dan Melva Nainggolan, *Putusan MA Nomor 3459 K/Pdt Mengenai Wanprestasi terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah*. Rewang Rencang :
Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.4 (2025).

ABSTRAK

Kasus ini melibatkan sengketa perjanjian jual beli tanah antara pihak pembeli dan penjual. Pembeli (Penggugat) mengklaim bahwa penjual tidak menyerahkan sertifikat tanah sesuai dengan yang dijanjikan dalam perjanjian, kemudian penjual (Tergugat) mengajukan argumen bahwa penyerahan sertifikat tertunda karena adanya masalah administratif yang bukan merupakan tanggungjawabnya. Mahkamah Agung menilai bahwa dalam sebuah perjanjian jual beli, kedua belah pihak memiliki kewajiban untuk memenuhi ketentuan yang telah disepakati. Wanprestasi terjadi apabila salah satu pihak tidak memenuhinya tanpa alasan yang sah. Oleh sebab itu Mahkamah Agung memutuskan bahwa penjual telah melakukan wanprestasi karena tidak menyerahkan sertifikat tanah sesuai dengan perjanjian. Akibatnya, Mahkamah Agung menguatkan putusan pengadilan tingkat pertama yang memerintahkan penjual untuk segera menyerahkan sertifikat tanah kepada pembeli dan membayar denda sesuai yang ditetapkan dalam perjanjian. Putusan ini menegaskan pentingnya pemenuhan kewajiban dalam perjanjian jual beli tanah dan memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang dirugikan akibat wanprestasi. Putusan ini mempertegas pentingnya kepatuhan terhadap perjanjian jual beli tanah dan memberikan kejelasan mengenai konsekuensi hukum bagi pihak yang melakukan wanprestasi.

Kata Kunci: Wanprestasi, Perjanjian Jual Beli Tanah, Kepastian Hukum, Hak dan Kewajiban

ABSTRACT

This case involves a land sale and purchase agreement dispute between the buyer and seller. The buyer (Plaintiff) claims that the seller did not deliver the land certificate as promised in the agreement, then the seller (Defendant) submits an argument that the delivery of the certificate was delayed due to administrative problems which were not his responsibility. The Supreme Court considered that in a sale and purchase agreement, both parties have an obligation to fulfill the agreed provisions. Default occurs if one party does not fulfill its obligations without a valid reason. Therefore, the Supreme Court decided that the seller had committed a breach of contract because he did not hand over the land certificate in accordance with the agreement. As a result, the Supreme Court upheld the decision of the court of first instance which ordered the seller to immediately hand over the land certificate to the buyer and pay the fine as stipulated in the agreement. This decision emphasizes the importance of fulfilling obligations in the land sale and purchase agreement and providing legal protection to parties who suffer losses due to default.

Keywords: Default, Land Sale and Purchase Agreement, Legal Certainty, Rights and Obligations

A. PENDAHULUAN

Sengketa terkait kontrak kerap kali timbul pada kehidupan masyarakat, baik dalam konteks jual beli, pinjam- meminjam, maupun kerja sama bisnis. Dalam beberapa kasus, salah satu individu gagal memenuhi tanggung jawabnya yang telah disepakati, hal ini disebut wanprestasi. Wanprestasi jual beli tanah adalah ketidakpatuhan atau kegagalan seseorang (penjual maupun pembeli) dalam melaksanakan kewajibannya sesuai dengan kesepakatan. Wanprestasi dapat terjadi berbagai bentuk, seperti penyerahan tanah yang tidak sesuai dengan kesepakatan, keterlambatan pembayaran, atau pelanggaran terhadap aturan hukum yang berlaku pada transaksi jual beli tanah.¹

Apabila terjadi wanprestasi jual beli tanah, seseorang yang merasa dirugikan memiliki hak untuk mengajukan tuntutan pemenuhan perjanjian sesuai kesepakatan, mengajukan gugatan ganti rugi kepada orang yang melakukan pelanggaran kontrak dan membatalkan kontrak jual beli tanah jika dianggap tidak dapat dipenuhi. Salah satu contoh kasus sengketa yang sampai ke tingkat Mahkamah Agung adalah Putusan Nomor 3459 K/Pdt. Kasus ini melibatkan pelanggaran kontrak yang terjadi dalam transaksi bisnis yang mengakibatkan kerugian bagi salah satu orang.

¹ Pasal 1238 dan 1243 KUHPerduta.

Tinjauan akademis wanprestasi dalam jual beli tanah mencakup pembahasan tentang asas hukum perjanjian, penerapan teori wanprestasi di praktik, serta relevansi yurisprudensi sebagai sumber hukum tak tertulis. Asas pacta sunt servanda memiliki posisi penting sebagai prinsip dasar yang mengikat para pihak untuk melaksanakan perjanjian sebagaimana telah disepakati. Asas ini juga menekankan bahwa pelanggaran terhadap isi kontrak bukan sekadar persoalan moral, tetapi juga dapat menimbulkan konsekuensi hukum berupa ganti rugi, pemenuhan prestasi, atau pembatalan perjanjian. Di teori wanprestasi, masalah utama yang muncul adalah tentang bagaimana pengadilan menilai adanya kelalaian atau pelanggaran kewajiban. Menurut teori dari Scholten, wanprestasi tidak semata dilihat dari sisi formal, tetapi juga harus mempertimbangkan konteks sosial dan motif para pihak dalam perjanjian. Oleh sebab itu, dalam banyak putusan termasuk Putusan MA No. 3459 K/Pdt, hakim tidak hanya mengkaji dokumen kontrak, tetapi juga mendalami kronologi dan intensi hukum dari masing-masing pihak, termasuk keseriusan dalam melaksanakan isi kontrak.

Dalam kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3459 K/Pdt, perkara bermula dari perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat yang disepakati untuk dilakukan secara bertahap, baik dari sisi pembayaran maupun penyerahan dokumen kepemilikan. Namun dalam praktiknya, salah satu pihak lalai memenuhi prestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan, yang kemudian menimbulkan kerugian pada pihak lainnya. Kasus ini bermula dari perjanjian jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta notaris (di bawah tangan), yang kemudian diperkarakan karena pembeli merasa dirugikan akibat tidak diterimanya tanah sebagaimana perjanjian, sementara pembayaran telah dilakukan sebagian besar.

Penggugat mengajukan gugatan wanprestasi ke pengadilan negeri, menuntut agar tergugat menyerahkan tanah sesuai kesepakatan atau mengembalikan uang yang telah dibayarkan. Dalam persidangan tingkat pertama dan banding, pengadilan mengabulkan sebagian gugatan penggugat, namun pihak tergugat mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung. Dalam pertimbangannya, Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi dan menegaskan bahwa tergugat memang telah melakukan wanprestasi. Mahkamah menilai terdapat unsur kelalaian dalam menjalankan isi perjanjian dan pengabaian terhadap kewajiban hukum, yang memperkuat dalil gugatan penggugat.

Elvira Fitriyani Pakpahan, Gail Jevona Juneta Elviani Zebua dan Melva Nainggolan
Putusan MA Nomor 3459 K/Pdt Mengenai Wanprestasi terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah

Dalam amar putusannya, Mahkamah Agung menegaskan bahwa bentuk wanprestasi yang terjadi tidak hanya meliputi keterlambatan, tetapi juga mencakup tidak dipenuhinya janji untuk menyerahkan objek perjanjian. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata, bahwa debitur yang lalai memenuhi perikatan wajib mengganti kerugian, termasuk biaya, rugi, dan bunga.

Putusan ini juga memperlihatkan bagaimana Mahkamah Agung mempertimbangkan unsur itikad baik, legalitas perjanjian, dan relevansi pembuktian dalam memutuskan sengketa wanprestasi. Dalam pertimbangannya, Mahkamah menyatakan bahwa perjanjian meskipun dibuat di bawah tangan, tetap mengikat selama memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Hal ini memberikan penegasan bahwa kekuatan hukum suatu kontrak tidak semata-mata bergantung pada formalitas, tetapi pada substansi dan kesungguhan para pihak dalam memenuhi perikatan.

Kasus ini menjadi penting untuk dikaji karena mencerminkan realita umum dalam praktik perjanjian tanah di masyarakat, di mana perjanjian seringkali dibuat tanpa keterlibatan notaris atau PPAT. Mahkamah Agung melalui putusan ini menunjukkan keberpihakan pada perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan akibat wanprestasi, sekaligus menegaskan pentingnya kehati-hatian dalam melakukan perjanjian yang melibatkan aset bernilai tinggi seperti tanah.

Lebih jauh lagi, dari sisi yurisprudensi, putusan ini memperkuat prinsip bahwa dalam wanprestasi, pengadilan dapat memberikan kompensasi yang tidak hanya bersifat pemenuhan prestasi, tetapi juga ganti rugi dan pembatalan kontrak jika dipandang tidak layak untuk dilanjutkan. Hal ini memperkaya penafsiran dan penerapan Pasal 1267 KUH Perdata mengenai pilihan upaya hukum yang tersedia bagi pihak yang dirugikan.

Dalam pendidikan hukum, analisis terhadap putusan pengadilan digunakan sebagai sarana case method learning, di mana mahasiswa hukum dan peneliti hukum dapat melihat hubungan antara teori dan praktik, serta memahami bagaimana pengadilan menafsirkan dan menerapkan hukum dalam kasus nyata. Oleh karena itu, studi terhadap putusan ini tidak hanya penting untuk pengembangan yurisprudensi nasional, tetapi juga memperkaya bahan ajar dan referensi akademik. Dalam putusan itu, Mahkamah Agung memutuskan berdasar bukti pelanggaran kontrak yang dilakukan oleh seseorang di dalam perjanjian,

serta mengkaji lebih jauh mengenai tanggung jawab hukum dan kewajiban ganti rugi. Kasus ini menjadi penting karena menunjukkan bagaimana Mahkamah Agung menginterpretasikan prinsip-prinsip wanprestasi dan kewajiban hukum suatu perjanjian. Putusan MA No 3459 K/Pdt memberikan gambaran tentang bagaimana aturan KUHPer diterapkan untuk menyelesaikan sengketa wanprestasi, serta bagaimana pengadilan mempertimbangkan berbagai faktor sebelum mengambil keputusan final².

Kasus ini juga menjadi relevan dalam konteks perkembangan hukum perdata di Indonesia, di mana semakin banyaknya sengketa perdata yang melibatkan kontrak menuntut adanya kejelasan hukum mengenai hak dan kewajiban setiap orang dalam kesepakatan. Penelitian terhadap putusan MA No 3459 K/Pdt dapat memberikan berbagai dampak positif dalam konteks hukum dan sosial, penelitian ini dapat berkontribusi pada pengembangan ilmu hukum dengan memberikan analisis mendalam terkait pertimbangan hukum yang diambil oleh Mahkamah Agung, putusan ini juga dapat menjadi rujukan atau preseden yang berguna bagi hakim dan pengacara dalam menangani kasus yang serupa.

Kajian terhadap putusan MA membantu meningkatkan kepastian hukum, terutama dalam kasus-kasus yang memiliki kompleksitas hukum yang tinggi, dan memberikan gambaran bagaimana hukum diterapkan secara konsisten. Studi ini bisa dimanfaatkan mendidik masyarakat luas tentang bagaimana hukum diterapkan dalam perkara perdata di Indonesia.

Oleh karena itu, kajian terhadap putusan Mahkamah Agung dalam kasus wanprestasi tidak hanya penting dalam konteks praktis, tetapi juga secara teoritis dapat memperkuat pemahaman akademis mengenai dinamika hukum perjanjian dan peran pengadilan dalam menciptakan kepastian hukum di Indonesia.

B. PEMBAHASAN

Pengaturan Hukum Terkait Wanprestasi Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah Di Indonesia

Menurut kebahasaan di KBBI, wanprestasi merupakan kondisi di mana seseorang, dalam sebuah kontrak, gagal memenuhi kewajibannya akibat kelalaian.

² Putusan Mahkamah Agung Nomor 3459 K/Pdt/2022.

Wanprestasi juga dapat diartikan sebagai tindakan wanprestasi³. Wanprestasi adalah seseorang yang tidak memenuhi atau mengabaikan kontrak yang dibuat dalam perjanjian antara kreditor dan debitur⁴. Wanprestasi disebut dengan istilah ingkar janji merupakan tanggung jawab debitur untuk melaksanakan suatu prestasi, apabila kewajiban tidak terpengaruh disebabkan keadaan, debitur dianggap ingkar janji⁵. Pasal 1338 ayat (1) Kitab (KUHPer)⁶, berbunyi: "Setiap perjanjian yang disepakati dengan sah mengikat seperti UU bagi pihak yang terlibat." Terdapat beberapa jenis wanprestasi diantaranya:

1. Gagal melakukan perjanjian
Terjadi ketika pihak yang telah sepakat di awal tidak memenuhi perjanjian, mungkin karena tidak mampu, berubah pikiran, atau enggan mengambil risiko.
2. Melaksanakan perjanjian tetapi terlambat
Ketika pihak terkait baru melakukan tanggung jawabnya setelah melewati batas waktu yang telah disepakati, yang dapat merugikan pihak lain.
3. Melaksanakan kontrak namun tidak sesuai kesepakatan
Pihak yang memenuhi perjanjian, namun tidak seperti dengan kesepakatan pertama, menyebabkan kerugian bagi pihak lain. Contohnya, seorang debitur membayar utangnya dengan jumlah yang tidak sesuai.
4. Melakukan sesuatu yang bertentangan dengan kontrak Seseorang melakukan tindakan yang bertentangan dalam perjanjian.

³ Deny Cristian, Wanprestasi dalam Pelaksanaan Perjanjian Konsinyasi di Dapur Roti Bu Haryati, *Jurnal Ilmu Hukum, UAJY* (2014).

⁴ Elvira Fitriyani Pakpahan, Devi Lyana Simanjuntak dan Sahat Raja Hutajulu, *Akibat Hukum terhadap Nasabah Wanprestasi pada Lembaga Pembiayaan PT. Buana Finance Medan*, *Yustisi: Jurnal Hukum & Hukum Islam*, Vol.10, No.2 (2023), p.272–84.

⁵ Michael Surya Pranata dkk., *Permohonan Wanprestasi Akibat Keterlambatan Konsumen Membayar Upah Jasa dan Bangunan Rumah dalam Perjanjian Pembangunan Rumah*, *Jurnal Darma Agung*, Vol.30 (2022).

⁶ Pasal 1338 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁷ Rodiatun Adawiyah dkk., *Analisis Yuridis tentang Pembuktian Kebenaran Dasar terhadap Penguasaan Tanah Berdasarkan Putusan Nomor: 813 K/Pdt/2022*, *Jurnal Darma Agung*, Vol.31, No.3 (2023).

Tanah adalah komponen dari bumi dan merupakan hal penting yang diperlukan manusia sebagai wadah beristirahat⁷. Tanah yang disebut terlantar apabila tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya⁸. Keberadaan tanah dalam kehidupan mempunyai fungsi ganda sebagai penghubung antara kehidupan sosial dan penghidupan⁹.

Secara hukum, ada dua kategori tanah yaitu tanah pribadi dan tanah adat. Tanah adat ialah tanah yang dikendalikan oleh komunitas hukum adat tertentu di berbagai daerah yang didistribusikan di seluruh Indonesia. Di sisi lain, tanah pribadi adalah properti pribadi, dan hak propertinya diturunkan oleh keluarga¹⁰. Transaksi tanah merupakan suatu jenis pemindahan kepemilikan tanah yang umum dilakukan di Indonesia. Tanah sebagai objek perjanjian memiliki nilai penting, baik dari segi ekonomi maupun sosial. Karena itu, pengaturan mengenai transaksi tanah di Indonesia dilakukan secara ketat dan rinci. Masalah yang sering muncul dalam jual beli tanah adalah wanprestasi, yaitu ketika seseorang dalam kontrak gagal melakukan atau melanggar kewajibannya.

Menurut hukum adat, transaksi tanah yaitu tindakan di mana penjual memberikan hak milik terhadap konsumen secara permanen, meskipun saat transaksi konsumen baru mencicil sebagian dari biaya yang disepakati¹¹. Di Indonesia, konflik tanah tidak lagi menjadi kasus yang jarang. Ini disebabkan oleh pertumbuhan populasi yang tinggi, jadi membutuhkan tanah yang memadai untuk tempat tinggal¹².

Sejak transaksi terjadi, pemindahan hak tanah tersebut berpindah dari penjual ke pembeli¹³. Dalam hukum adat harus mengikuti beberapa prinsip:

⁸ Blessinta Joice Sinaga, Sani Chablitta Siregar dan Yanti Agustina, *Tinjauan Yuridis terhadap Hapusnya Hak Milik Atas Tanah Akibat Penelantaran Ditinjau dari Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria*, Syntax Literate, Vol.7, No.5 (2022).

⁹ Herman Herman dkk., *Analisis Hukum terhadap Sertifikat Atas Kesalahan Pengukuran Tanah*, Jurnal Darma Agung, Vol.30, No.2 (2022).

¹⁰ Sinaga, Siregar dan Agustina, *Op.Cit.*.

¹¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Cipta Aditya Bakti, Bandung, 2014.

¹² Adawiyah dkk., *Op.Cit.*.

¹³ Eli Wuria Dewi, *Mudahnya Mengurus Sertifikat Tanah dan Segala Perizinannya*, BukuPintar, Yogyakarta, 2014.

Elvira Fitriyani Pakpahan, Gail Jevona Juneta Elviani Zebua dan Melva Nainggolan
Putusan MA Nomor 3459 K/Pdt Mengenai Wanprestasi terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah

1. Prinsip tunai, adalah pemberian hak dan pembayaran harga tanah dilakukan bersamaan. Prinsip ini juga berarti pembayaran harus dibayar dengan nominal kesepakatan AJB. Namun, tidak harus berarti pembayaran langsung penuh, melainkan bisa dilakukan secara bertahap, selama sesuai dengan kesepakatan awal.
2. Prinsip terang, transaksi wajib dilaksanakan dengan terbuka juga transparan. Prinsip ini terpenuhi jika transaksi dilaksanakan di depan (PPAT), berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 mengenai Registrasi Tanah dan PP No 18 Tahun 2021 perihal Hak Pengolahan, Kepemilikan Tanah, Unit Rumah Susun, serta Registrasi Tanah. Fungsi dari transaksi di hadapan PPAT adalah:
 - a) Memastikan keaslian status, pemilik, juga kebenaran transaksi dengan ketentuan hukum serta memenuhi prinsip keterbukaan.
 - b) Melibatkan perwakilan masyarakat desa sebagai bentuk prinsip publisitas, dengan minimal dua saksi.

Ketentuan utama dalam transaksi tanah, yaitu:

- a) Ketentuan materiil, terdiri dari pihak penjual atau pemilik sah dan pihak pembeli
- b) Ketentuan formil, transaksi jual beli dilaksanakan di depan Pejabat PPAT sesudah syarat materiil terpenuhi.

Cidera janji dalam transaksi tanah merupakan pelanggaran kewajiban oleh pihak yang tidak bertanggung jawab sehingga membuat kerugian bagi orang lain. Beberapa bentuk pelanggaran ini meliputi:

- a) Penjual tidak menyerahkan tanah. Terjadi ketika penjual gagal menyerahkan tanah seperti kesepakatan dalam AJB, misalnya, tidak menyerahkan sertifikat tanah yang sah atau menunda proses balik nama di BPN. Hal tersebut bisa diakibatkan oleh berbagai hal, seperti tanah yang masih dalam sengketa, belum bersertifikat, atau masalah administratif lainnya.
- b) Penjual menyerahkan tanah yang bermasalah. Contohnya, pembeli hanya membayar sebagian atau terlambat melunasi, yang bisa merugikan penjual yang sudah menyerahkan tanah atau sertifikat.

- c) Pembeli menolak melakukan balik nama
- d) Meskipun jarang terjadi, ada kasus di mana pembeli menolak untuk memproses balik nama sertifikat tanah yang telah dibeli, yang dapat menyulitkan penjual yang memerlukan kepastian hukum bahwa tanah tersebut telah berpindah kepemilikan.

Secara tidak langsung jumlah populasi yang meningkat menyebabkan kebutuhan lahan yang lebih besar. Tanah sangat penting dalam hidup karena menyediakan tempat untuk hidup, hak atas tanah diberikan secara bersama-sama atau individual berdasarkan Undang-Undang No 5 dari tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria atau UUPA. Faktor-faktor yang menjadi penyebab wanprestasi, yaitu:

1. Keadaan memaksa (force majeure)

Wanprestasi terjadi karena salah satu pihak berada dalam situasi di luar kendalinya, seperti bencana alam, pencurian, atau kehilangan objek. Unsur-unsur keadaan memaksa ini meliputi:

- a) Prestasi tidak terpenuhi karena objek perjanjian hancur akibat suatu peristiwa.
- b) Prestasi tidak dapat dilaksanakan karena adanya peristiwa yang menghalangi debitur untuk memenuhi kewajibannya.
- c) Bukan kesalahan pihak-pihak yang terlibat, melainkan peristiwa tak terduga yang terjadi setelah perjanjian dibuat. Kelalaian salah satu pihak

Jika debitur lalai dan menyebabkan kerugian bagi pihak lain, ada beberapa kewajiban yang dianggap tidak dipenuhi, diantaranya:

- a) Tanggungjawab untuk menyerahkan sesuatu sesuai kesepakatan.
- b) Tanggungjawab untuk melaksanakan kesepakatan.
- c) Tanggungjawab untuk tidak melanggar kesepakatan.
- d) Adanya pihak yang sengaja melanggar perjanjian

Wanprestasi jual beli tanah menimbulkan beberapa dampak di bidang ekonomi dan sosial, antara lain:

1. Di bidang ekonomi

Wanprestasi dalam jual beli tanah dapat berdampak besar secara ekonomi, baik bagi pihak yang terlibat maupun bagi perekonomian secara keseluruhan. Sengketa yang berkepanjangan dapat menghambat investasi dan pengembangan infrastruktur, serta menurunkan kepercayaan publik terhadap sistem hukum.

2. Di bidang sosial

Sengketa tanah sering kali melibatkan aspek sosial, seperti hubungan antarpihak yang bisa terganggu. Wanprestasi dapat memicu konflik yang lebih besar, terutama jika melibatkan masyarakat adat atau hak ulayat. Oleh karena itu, penyelesaian sengketa harus mempertimbangkan aspek sosial untuk mencegah ketegangan yang lebih lanjut.

Akibat dari wanprestasi, pihak yang dirugikan bisa menuntut pembatalan perjanjian, namun hal ini hanya berlaku untuk kesepakatan dua arah, yaitu kesepakatan di mana kedua individu belah mempunyai tanggungjawab untuk melaksanakan prestasi. Berbeda dengan perjanjian sepihak, yang menurut Pasal 1266 KUHPerdara tidak bisa dibatalkan, karena hanya satu pihak yang berkewajiban berprestasi, dan pembatalan justru berfungsi untuk membebaskan pihak tersebut dari kewajibannya.

Jual beli tanah adalah transaksi yang umum dilakukan dan memiliki dampak hukum penting. Aturan jual beli tanah di Indonesia didasarkan pada KUHPerdara serta beberapa peraturan lain yang relevan, seperti:

1. Pasal 1457-1460 KUHPerdara yang mengatur kesepakatan transaksi, termasuk kewenangan dan tanggungjawab pedagang juga konsumen.
2. PP No. 24 Tahun 1997 yang mengatur registrasi tanah dan kepemilikan atas tanah.
3. UU No. 5 Tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria UUPA , yang mengatur hak atas tanah dan pengalihannya.
4. PP No. 37 Tahun 1998, yang merupakan aturan pelaksanaan dari UUPA, mengatur pengelolaan dan penggunaan tanah.

Beberapa pasal yang mengatur tentang wanprestasi antara lain sebagai berikut:

1. Pasal 1243 BW (Burgelijk Wetboek/KUHPerdata) tentang tanggungjawab membayar kerugian oleh yang mengalami kerugian
2. Pasal 1267 BW (Burgelijk Wetboek/KUHPerdata) yang menetapkan pemutusan perjanjian disertai dengan pembayaran kompensasi.
3. Pasal 1237 ayat (2) BW (Burelijk Wetboek/KUHPerdata) tentang Alih tanggung jawab risiko sejak terjadinya wanprestasi.
4. Pasal 181 ayat (2) HIR (Herjiene Indonesisch Reglement) ketentuan mengenai pihak yang menanggung biaya perkara di pengadilan.

Pengaturan yang cermat terkait jual beli dalam peraturan perundang-undangan sangat penting, baik terkait jenis barang yang diperdagangkan maupun cara pembayarannya¹⁴. Jika seseorang melakukan wanprestasi¹⁵, kreditur berwenang untuk memperingatkan debitur sesuai Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) yang berbunyi: “Si berutang adalah lalai, bila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri jika ini menetapkan bahwa si berutang akan harus dianggap lalai denganlewatnya waktu yang ditentukan”.¹⁶Perbuatan atau sikap debitur tidak menunaikan kewajiban tersebut tentunya merupakan perbuatan atau sikap yang bertentangan dengan tidak sah hukum yang demikian debitur membawa dirinya sendiri kasus wanprestasi ke dalam, debitur melanggar hukum haknya.

Menurut Abdulkadir Muhammad, Pasal 1243 hingga Pasal 1248 KUHP memberikan perlindungan hukum bagi debitur terhadap tindakan sewenang-wenang kreditur akibat wanprestasi¹⁷. Dalam jual beli tanah, ketika wanprestasi terjadi, orang yang merasa dirugikan dapat memilih penyelesaian melalui jalur di luar pengadilan atau litigasi pengadilan. Penyelesaian di luar pengadilan bisa dilaksanakan beberapa metode, seperti:

¹⁴ Ahmad Miru, *Hukum Kontrak Bernuansa Islam*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012.

¹⁵ Subekti Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta, 2005.

¹⁶ Pakpahan, Simanjuntak dan Hutajulu, *Op.Cit.*.

¹⁷ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 1982.

1. Negosiasi

Penyelesaian damai dilaksanakan secara langsung antara penjual dan pembeli tanpa menghadirkan pihak ketiga. Jika berhasil, mereka dapat menyepakati solusi baru untuk menyelesaikan wanprestasi.

2. Mediasi

Jika negosiasi gagal, mediasi mengikutsertakan orang ketiga yang netral untuk membantu menemukan keadilan. Penengah tidak berwenang memutuskan, hanya memfasilitasi solusi bersama.

3. Arbitrase

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan dengan arbiter yang berwenang memutuskan sengketa. Arbitrase sering digunakan dalam perjanjian jual beli yang kompleks. Putusan arbitrase bersifat final dan mengikat.

Jika penyelesaian non-litigasi tidak berhasil atau tidak dapat dilakukan, orang yang merasarugi bisa mengusulkan tuntutan ke pengadilan. Proses litigasi kasus wanprestasi jual beli tanah biasanya diajukan di Pengadilan Negeri sesuai dengan yurisdiksi tempat tanah berada. Ketika terjadi wanprestasi, ada beberapa bentuk sanksi yang dapat dikenakan kepada pihak yang lalai.

Berdasarkan Pasal 1243 dan Pasal 1267 KUHPerdata, pihak yang wanprestasi dapat dikenakan sanksi berupa:

1. Pemenuhan prestasi

Jika wanprestasi terjadi karena penjual tidak menyerahkan tanah atau pembeli tidak melunasi pembayaran, penggugat dapat menuntut agar tergugat melaksanakan kewajibannya sesuai dengan perjanjian.

2. Pembatalan perjanjian

Jika wanprestasi yang terjadi sangat signifikan dan tidak dapat diperbaiki, penggugat dapat menuntut pembatalan perjanjian. Dalam kasus ini, semua hak dan kewajiban yang sudah dilakukan para pihak harus dikembalikan ke keadaan semula (*restitutio in integrum*).

a. Ganti rugi

Selain menuntut pemenuhan prestasi atau pembatalan perjanjian, seseorang yang dapat mengalami kerugian berhak menuntut kompensasi atas kerugian akibat cidera janji. Berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdata, ganti rugi meliputi biaya,

kerugian, dan bunga. Biaya adalah segala bentuk pengeluaran yang harus dikeluarkan oleh pihak yang dirugikan akibat wanprestasi, sementara kerugian adalah nilai kehilangan atau pengurangan manfaat yang dialami. Dalam hal jual belitanah, ganti rugi yang diajukan bisa meliputi kerugian material (seperti kehilangan keuntungan karena penggunaan tanah tertunda) maupun immaterial (seperti stres yang dialami oleh pihak yang dirugikan). Hakim akan memutuskan besaran ganti rugi berdasarkan bukti yang diajukan oleh pihak penggugat.

b. Penahanan objek tanah

Dalam beberapa kasus, pengadilan dapat memerintahkan penahanan terhadap objek tanah sebagai jaminan bahwa pihak yang wanprestasi akan memenuhi kewajibannya. Ini dapat dilakukan, misalnya, jika pembeli belum melunasi harga tanah tetapi sudah menguasai objek tanah tersebut. Penahanan tanah akan dilakukan sampai kewajiban pembayaran terpenuhi.

Kekuatan Hukum Ppjb Pada Perkara 3459 K/Pdt

Perjanjian PPJB merupakan kesepakatan pertama antara pedagang serta konsumen yang dilakukan sebelum dibuatnya AJB. Biasanya, PPJB digunakan dalam transaksi properti ketika dokumen atau sertifikat tanah belum lengkap atau pembayaran belum lunas. PPJB memberikan kepastian kepada kedua belah pihak bahwa transaksi akan dilakukan sesudah terwujudnya ketentuan tertentu¹⁸.

Pada hukum perdata Indonesia, Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak diatur secara spesifik dalam KUHPer, tetapi termasuk sebagai perjanjian obligatoir, adalah kesepakatan dimana menciptakan tanggung jawab terhadap yang terlibat untuk melakukan sesuatu di masa mendatang. Dasar aturan PPJB merujuk dalam Klausul 1313 KUHPerdata dimana mendefinisikan perjanjian sebagai tindakan yang mengikat seseorang atau lebih untuk melakukan sesuatu terhadap individu lain. Karakteristik PPJB meliputi:

¹⁸ Pasal 131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

1. Perjanjian Pendahuluan, PPJB adalah perjanjian sebagai langkah awal mendahului sebelum perjanjian jual beli sah, yaitu AJB dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Oleh karena itu, sifatnya belum final dan menunggu syarat-syarat yang disepakati.
2. Bersifat Obligator, PPJB hanya menciptakan kewajiban untuk pengalihan hak di masa depan, bukan langsung mengalihkan hak tersebut. Hak milik baru akan berpindah setelah AJB dibuat.
3. Dapat Diikat Dengan Ketentuan Tertentu, PPJB sering mencantumkan klausul yang mengatur syarat pelaksanaan perjanjian, seperti kapan pembayaran harus dilunasi, kapan sertifikat diserahkan, atau kapan AJB dibuat.
4. Mengandung Risiko Hukum, karena PPJB hanya merupakan perjanjian pendahuluan, ada risiko wanprestasi (gagal memenuhi kewajiban), yang sering menjadi sumber sengketa, terutama jika sertifikat tidak segera diterbitkan atau pembeli tidak mampu melunasi pembayaran sesuai kesepakatan..¹⁹

Perjanjian PPJB adalah kesepakatan yang memiliki kekuatan hukum antara pembeli dan penjual, yang digunakan demi memastikan perlindungan sebelum pembuatan Akta Jual Beli. Meskipun sering dipakai pada praktik, PPJB hanya mengikuti dasar kesepakatan dan ditetapkan pada KUHPer serta tidak ditetapkan dengan spesifik dalam peraturan perundang-undangan yang terkait dengan hak atas tanah. Alasan umum penggunaan PPJB dalam transaksi properti antara lain disebabkan objek dimana belum sepenuhnya dikuasai oleh penjual atau pembeli, berkas administrasi yang belum lengkap, atau pembayaran yang belum lunas.

PPJB berperan penting sebelum adanya AJB, karena meskipun PPJB telah ditandatangani, kewenangan atas properti belum dialihkan, serta pemindahan kewenangan harus dilaksanakan dengan AJB. PPJB dilaksanakan di depan notaris, sedangkan AJB dibuat oleh PPAT, sehingga keduanya adalah dokumen resmi juga memiliki klausul kekuatan pembuktian yang sempurna, kecuali dibuktikan sebaliknya. Isi PPJB sering kali disesuaikan dengan kehendak para pihak, dan mereka juga dapat memberikan seluruhnya kepada notaris isi perjanjian.

¹⁹ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

PPJB menunjukkan keseriusan pihak terkait dalam melanjutkan transaksi properti sesuai syarat-syarat sesuai yang telah disepakati, sehingga dapat menjadi bukti kuat apabila timbul permasalahan suatu saat nanti²⁰. Dalam PP 24/1997 disebutkan bahwa pengalihan kewenangan properti atau hak milik atas satuan rumah susun hanya dapat didaftarkan jika didukung oleh akta yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam perkara Nomor 3459 K/Pdt, Mahkamah Agung mengkaji keabsahan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat antara para pihak. Isu utama dibahas adalah apakah perjanjian tersebut memenuhi syarat sah sebagaimana diatur dalam KUHPerdata, serta apa akibat hukum dari pelanggaran perjanjian. Mahkamah Agung²¹ menegaskan bahwa PPJB wajib mencapai ketentuan sesuai Pasal 1320 KUHPerdata, dengan penekanan pada beberapa hal, yaitu:

1. Kesepakatan antara para pihak harus jelas.
2. Kecakapan hukum para pihak harus diperiksa, termasuk apakah pihak-pihak tersebut memiliki kemampuan untuk mengikatkan diri secara hukum.
3. Objek perjanjian harus jelas, sah, dan tidak bertentangan dengan undang-undang.

Mahkamah Agung memutuskan bahwa kesepakatan jika tidak mencapai ketentuan-ketentuan dianggap bukan sah dan tidak mengikat. Selain itu, pelanggaran terhadap perjanjian ini dapat menimbulkan akibat hukum, termasuk hak untuk menuntut pemenuhan perjanjian atau ganti rugi.

Pengadilan tingkat pertama memutuskan bahwa PPJB antara para pihak sah dan mengikat, asalkan syarat-syarat hukum telah terpenuhi, dan tidak ditemukan adanya unsur penipuan atau paksaan dalam perjanjian tersebut. Pengadilan Tinggi kemudian memperkuat putusan ini dengan menyatakan perjanjian itu berlaku,

²⁰ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

²¹ H Soebekti, *Hukum Perdata Indonesia*, Intermasa, Jakarta, 2020.

serta pihak yang dirugikan akibat pelanggaran perjanjian berhak menuntut ganti rugi. Pengadilan menekankan pentingnya kepastian hukum dalam transaksi jual beli dan kewajiban untuk mematuhi syarat-syarat hukum dalam setiap perjanjian, serta mencatat bahwa ketidakpatuhan dapat menyebabkan batalnya perjanjian dan kewajiban ganti rugi²².

Dalam perkara No 3459 K/Pdt/2020 terkait kesepakatan transaksi properti, pengadilan menilai bahwa tergugat gagal memenuhi kewajiban untuk menyerahkan tanah dan bangunan sesuai kesepakatan, dan dianggap melakukan wanprestasi karena tidak melaksanakan perjanjian pengosongan bangunan yang seharusnya diserahkan kepada penggugat.

Hakim pada kasus tersebut menyatakan bahwa tersangka melakukan wanprestasi karena menolak menyerahkan tanah yang menjadi objek sengketa, meskipun sudah diberikan somasi. Pertimbangan hukum ini didasarkan pada Pasal 1238 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa tergugat secara sengaja mengabaikan kewajibannya, sehingga memenuhi unsur kesalahan berupa kesengajaan. Putusan MA pada perkara No 3459 K/Pdt berpengaruh besar terhadap kepercayaan masyarakat dalam menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam transaksi properti. Putusan ini memengaruhi berbagai aspek yang berkaitan dengan persepsi publik mengenai kepastian hukum dan risiko dalam jual beli tanah atau bangunan melalui PPJB.

Sebelumnya, masyarakat mungkin ragu menggunakan PPJB karena khawatir pihak penjual akan melanggar perjanjian, terutama terkait penyerahan objek transaksi. Namun, dengan adanya putusan ini, penjual yang tidak memenuhi kewajiban dalam PPJB dapat dikenakan tindakan hukum. Hal ini memperkuat keyakinan bahwa pelanggaran terhadap PPJB akan dihukum secara tegas, sehingga mengurangi ketakutan terhadap ketidakpastian atau risiko yang mungkin terjadi.

²² Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3459 K/Pdt/2020.

C. PENUTUP

Wanprestasi transaksi tanah diatur pada Kitab KUHPer juga peraturan terkait lainnya. Dalam perjanjian jual beli tanah, salah satu individu dikategorikan wanprestasi jika tidak melaksanakan kewajibannya sesuai kesepakatan dalam perjanjian. Hukum memberikan beberapa solusi atas terjadinya wanprestasi, diantaranya batalnya perjanjian, tuntutan kompensasi, juga pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi. Transaksaksi tanah juga wajib dilakukan sesuai ketentuan aturan hukum, yang melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai aturan yang sah, seperti pengecekan sertifikat tanah dan pernyataan bebas sengketa. Serta, hak juga kewajiban orang yang terlibat dalam kontrak jual beli harus dipenuhi tepat waktu dan sesuai kesepakatan yang telah disepakati.

Dalam perkara nomor 3459 K/Pdt/2020, kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli terletak pada keabsahannya, dan ditentukan oleh terpenuhinya syarat perjanjian yang sah menurut Pasal 1320 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata. Oleh karena itu, pemberi kuasa tidak boleh melanggar ketentuan hukum dan pemberi kuasa harus selalu bertindak dalam batas yang diizinkan oleh hukum.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Dewi, Eli Wuria. 2014. *Mudahnya Mengurus Sertifikat Tanah dan Segala Perizinannya*. (Yogyakarta: Buku Pintar).
- Miru, Ahmad. 2007. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. (Jakarta: Rajawali Pers).
- _____. 2012. *Hukum Kontrak Bernuansa Islam*. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada).
- Muhammad, Abdulkadir. 1982. *Hukum Perikatan*. (Bandung: Alumni).
- Muhammad, Abdulkadir. 2014. *Hukum Perdata Indonesia*. (Bandung: PT Cipta Aditya Bakti).
- Sjahdeini, Sutan Remy. 1993. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*. (Jakarta: Institut Bankir Indonesia).
- Soebekti, H. 2020. *Hukum Perdata Indonesia*. (Jakarta: Intermedia).
- Subekti. 2005. *Hukum Perjanjian*. (Jakarta: PT. Intermedia).
- Syahrini, Riduan. 1999. *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).

Publikasi

- Adawiyah, Rodiatun. dkk.. *Analisis Yuridis tentang Pembuktian Kebenaran Dasar terhadap Penguasaan Tanah Berdasarkan Putusan Nomor: 813 K/Pdt/2022*. Jurnal Darma Agung. Vol.31. No.3 (Juni 2023).
- Cristian, Deny. *Wanprestasi dalam Pelaksanaan Perjanjian Konsinyasi di Dapur Roti Bu Haryati*. Skripsi, Ilmu Hukum, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2014.
- Farida, Kholismu. *Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terhadap Tanah dan Bangunan dengan Kuasa*. Jurnal Signifikan Humaniora. Vol.2. No.3 (2021).
- Herman, dkk.. *Analisis Hukum terhadap Sertifikat Atas Kesalahan Pengukuran Tanah*. Jurnal Darma Agung. Vol.30. No.2 (Agustus 2022).
- Pakpahan, Elvira Fitriyani, Devi Lyana Simanjuntak dan Sahat Raja Hutajulu. *Akibat Hukum terhadap Nasabah Wanprestasi pada Lembaga Pembiayaan PT. Buana Finance Medan*. Yustisi: Jurnal Hukum & Hukum Islam. Vol.10. No.2 (2023).
- Pranata, Michael Surya, dkk. *Permohonan Wanprestasi Akibat Keterlambatan Konsumen Membayar Upah Jasa dan Bangunan Rumah dalam Perjanjian Pembangunan Rumah*. Jurnal Darma Agung. Vol.30. No.2 (Agustus 2022).
- Sinaga, Blessinta Joice, Sani Chablitta Siregar dan Yanti Agustina. *Tinjauan Yuridis terhadap Hapusnya Hak Milik Atas Tanah Akibat Penelantaran Ditinjau dari Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria*. Syntax Literate. Vol.7. No.5 (Mei 2022).
- Wibawati, Siska Tri, Tri Lisiani Prihatinah, and Budiman Setyo Haryanto. *Tanggung Jawab Atas Terjadinya Wanprestasi (Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Pengadilan Negeru Purwokerto No 30/PDT.G.S/2018/PN.PWT)*. Sriwijaya Law Review. Vol.1. No.1 (2019).

Karya Ilmiah

Nasution, Putri Hasanah. 2023. *Tanggung Jawab Hukum dalam Wanprestasi pada Perjanjian Jual Beli Ekspor Kopi Antara PT. Degayo Agri Indonesia ke Sucafinasa*. Skripsi. (Medan: Universitas Medan Area).

Sumber Hukum

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3459 K/Pdt/2020.