

PENGATURAN BENTUK DAN KUALIFIKASI WANPRESTASI AKIBAT KETIDAKSESUAIAN OBJEK TANAH DALAM PERJANJIAN JUAL BELI

Michelle Abigail Suganda, Fakultas Hukum Tarumanagara,

email: michelle.205220293@stu.untar.ac.id

Rasji, Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara,

email: rasji@fh.untar.ac.id

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2025.v13.i10.p06>

ABSTRAK

Penelitian ini membahas bentuk dan kualifikasi wanprestasi yang timbul akibat ketidaksesuaian objek tanah dalam perjanjian jual beli, serta akibat hukum yang muncul terhadap para pihak. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan kualitatif, yang berfokus pada analisis terhadap peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, dan putusan pengadilan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ketidaksesuaian objek tanah – baik terkait luas, batas, maupun status hukumnya – merupakan pelanggaran terhadap kewajiban penjual yang dapat dikategorikan sebagai wanprestasi. Penjual yang lalai atau beritikad buruk dapat dikenai tanggung jawab hukum berupa pemenuhan prestasi, ganti rugi, atau pembatalan perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata. Penelitian ini juga menegaskan pentingnya penerapan asas itikad baik dan kepastian hukum dalam setiap perjanjian jual beli tanah, guna memberikan perlindungan hukum bagi pembeli dan mencegah terjadinya sengketa pertanahan di kemudian hari.

Kata kunci: Wanprestasi, Perjanjian Jual Beli, Tanah, Kepastian Hukum, Itikad Baik.

ABSTRACT

This study examines the forms and qualifications of breach of contract arising from non-conformity of the land object in a sale and purchase agreement, as well as the resulting legal consequences for the parties. The research method used is normative juridical with a qualitative approach, focusing on the analysis of laws and regulations, legal doctrine, and court decisions. The results indicate that non-conformity of the land object – whether related to its area, boundaries, or legal status – constitutes a violation of the seller's obligations and can be categorized as breach of contract. Negligent or bad-faith sellers can be subject to legal liability in the form of performance, compensation, or cancellation of the agreement, as stipulated in Article 1243 of the Civil Code. This study also emphasizes the importance of implementing the principles of good faith and legal certainty in every land sale and purchase agreement to provide legal protection for buyers and prevent future land disputes.

Keywords: Breach of Contract, Sale and Purchase Agreement, Land, Legal Certainty, Good Faith.

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Perjanjian merupakan instrumen penting dalam lalu lintas hukum perdata yang melahirkan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih. Dalam kerangka hukum Indonesia, perjanjian menjadi dasar timbulnya hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan secara timbal balik. Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan di mana

satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.¹ Dari pasal tersebut salah satu bentuk perjanjian yang paling banyak ditemui dalam praktik masyarakat adalah perjanjian jual beli, khususnya jual beli tanah.²

Tanah memiliki kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan sosial dan ekonomi masyarakat Indonesia. Sebagai benda tidak bergerak yang bernilai tinggi dan terbatas jumlahnya, tanah sering kali menjadi objek utama dalam transaksi perdata, terutama dalam jual beli.³ Ketentuan mengenai jual beli diatur dalam Pasal 1457 sampai Pasal 1540. Pasal 1457 KUH Perdata menyebutkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah dijanjikan.⁴ Artinya, jual beli merupakan perjanjian timbal balik yang melahirkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak, yakni penjual dan pembeli.⁵

Dalam praktik hukum, pelaksanaan perjanjian jual beli tanah kerap menimbulkan berbagai permasalahan hukum, salah satunya ketika objek perjanjian tidak sesuai dengan yang diperjanjikan. Ketidaksesuaian objek tanah dapat berupa perbedaan luas, letak, status hukum, atau bahkan adanya penguasaan oleh pihak ketiga.⁶ Kondisi tersebut menimbulkan ketidakseimbangan dalam pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak, dan dalam banyak kasus berujung pada wanprestasi.⁷ Sesuai Pasal 1239 KUH Perdata mengatur bahwa setiap debitur yang tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan dianggap telah melakukan wanprestasi dan berkewajiban mengganti kerugian kepada kreditur.⁸ Oleh karena itu, dalam perjanjian jual beli tanah, apabila penjual gagal menyerahkan objek tanah sesuai dengan isi perjanjian, maka perbuatan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai wanprestasi.

Contoh konkret dapat dilihat dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 281/Pdt.G/2023/PN.Bks memberikan gambaran nyata tentang bagaimana ketidaksesuaian objek tanah dapat menimbulkan wanprestasi dan sengketa hukum.⁹ Dalam perkara tersebut, penggugat telah melakukan pembayaran lunas atas tanah yang dibeli dari tergugat, namun ternyata tanah tersebut masih dikuasai oleh pihak ketiga dan bahkan sedang dalam proses sengketa. Fakta ini menunjukkan bahwa penjual tidak dapat menyerahkan objek tanah sebagaimana dijanjikan dalam akta jual beli (AJB) maupun perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). Akibatnya, pembeli tidak memperoleh

¹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 2019), 12

² Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2018), 103.

³ Rosmidah. "Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia." *Inovatif: Jurnal Ilmu Hukum*, vol. 6, no. 2, (2013),

⁴ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesië*), *Staatsblad Tahun 1847* Nomor 23. Pasal 1457.

⁵ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan* (Bandung: Binacipta, 2020), 67.

⁶ H. Adiansyah, "Tanggung Gugat Notaris Atas Ketidaksesuaian Harga Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan Dengan Harga Sebenarnya," *Jurnal Problematika Hukum* 2(2) (2019): 46-62.

⁷ K. Paendong, "Kajian Yuridis Wanprestasi dalam Perikatan," *Lex Privatum* 11, no. 2 (2022): 76-87,

⁸ KUH Perdata Pasal 1239.

⁹ *Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 281/Pdt.G/2023/PN.Bks.*

hak atas tanah yang menjadi objek transaksi, meskipun secara hukum ia telah memenuhi prestasinya dengan melunasi pembayaran.¹⁰

Ketidaksesuaian objek tanah tersebut menimbulkan dua konsekuensi hukum sekaligus. Pertama, perjanjian menjadi cacat hukum karena tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, khususnya syarat mengenai objek tertentu.¹¹ Objek yang diperjanjikan harus jelas, dapat ditentukan, dan berada dalam kekuasaan pihak yang menyerahkan. Apabila tanah yang dijual ternyata bukan milik penjual atau masih dikuasai pihak lain, maka perjanjian tersebut kehilangan keabsahannya. Kedua, ketidakmampuan penjual untuk menyerahkan tanah sebagaimana dijanjikan menimbulkan wanprestasi, yang pada akhirnya dapat menimbulkan kewajiban ganti rugi terhadap pihak pembeli.¹²

Dalam kasus PN Bekasi, majelis hakim menilai bahwa penjual telah beritikad buruk karena tetap melakukan transaksi jual beli meskipun mengetahui bahwa tanah tersebut masih dikuasai oleh pihak lain.¹³ Majelis hakim berpendapat bahwa perbuatan tergugat melanggar prinsip kejujuran dan kehati-hatian dalam hukum perjanjian, sehingga tergugat harus dinyatakan telah melakukan wanprestasi.¹⁴

Dari sudut pandang teori hukum perdata, wanprestasi dapat terjadi dalam beberapa bentuk, yaitu: tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, melaksanakan apa yang diperjanjikan tetapi tidak sebagaimana mestinya, melaksanakan setelah lewat waktu yang ditentukan, melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.¹⁵

Dalam kasus ini, bentuk wanprestasi yang terjadi adalah tidak melaksanakan prestasi sama sekali, karena penjual gagal menyerahkan objek jual beli kepada pembeli.¹⁶

Teori pertanggungjawaban hukum dalam konteks perikatan mengajarkan bahwa setiap pihak yang lalai memenuhi kewajibannya wajib mengganti kerugian, sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata.¹⁷ Hakim dalam kasus ini menggunakan pendekatan normatif yang mengacu pada pasal tersebut dan mempertimbangkan adanya unsur kelalaian serta tidak adanya alasan pembenar (seperti keadaan memaksa atau *overmacht*).¹⁸ Dengan demikian, tergugat dinyatakan bertanggung jawab secara hukum atas kerugian yang dialami penggugat.

Aspek itikad baik (*good faith*) dan kepastian hukum (*legal certainty*) menjadi dua pilar utama dalam penyelesaian sengketa perjanjian jual beli tanah.¹⁹ Kepastian hukum menuntut agar setiap transaksi pertanahan dilakukan dengan dasar hukum yang jelas, sedangkan itikad baik menuntut agar para pihak bertindak jujur dan terbuka dalam

¹⁰ Ibid.

¹¹ KUH Perdata Pasal 1320.

¹² R. Azurma, "Akibat Hukum Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Tanah," *Al-Mikraj: Jurnal Studi Islam dan Humaniora* 9, no. 2 (2025): 1746–1762.

¹³ *Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 281/Pdt.G/2023/PN.Bks.*

¹⁴ Ibid.

¹⁵ R. Setiawan, *Op.cit* 70.

¹⁶ Ibid.

¹⁷ KUH Perdata Pasal 1243.

¹⁸ FS Limbong, "Penyebab Terjadinya Perjanjian Jual Beli Tanah yang Tidak Sesuai dengan KUH Perdata dan UUPA," *Jurnal Warta Dharmawangsa* 17, no. 2 (2023): 943–951.

¹⁹ N.A. Sinaga, "Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian dalam Mewujudkan Kepastian Hukum," *Binamulia Hukum* 10, no. 1 (2021): 33–35.

seluruh proses perjanjian. Ketika salah satu pihak melanggar asas tersebut, maka pelanggaran tidak hanya bersifat moral tetapi juga berdampak yuridis.²⁰

Dengan demikian, pembahasan mengenai wanprestasi akibat ketidaksesuaian objek tanah dalam perjanjian jual beli tidak hanya penting secara akademis, tetapi juga memiliki relevansi praktis yang tinggi. Masalah ini menyangkut perlindungan hukum terhadap masyarakat, penegakan asas keadilan dan kepastian hukum, serta tanggung jawab moral dan hukum para pihak dalam perjanjian. Melalui kajian terhadap kasus konkret seperti Putusan PN Bekasi No. 281/Pdt.G/2023/PN.Bks, dapat dilihat bagaimana penerapan norma-norma dalam KUH Perdata diinterpretasikan dalam praktik peradilan serta sejauh mana asas itikad baik dijunjung dalam hubungan hukum antara penjual dan pembeli.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada bagian latar belakang yang telah penulis buat mengarah pada perumusan pokok masalah hukum dalam penelitian ini, yaitu bagaimana bentuk dan kualifikasi wanprestasi yang timbul akibat ketidaksesuaian objek tanah dalam perjanjian jual beli ?.

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis secara komprehensif bentuk dan kualifikasi wanprestasi yang timbul akibat ketidaksesuaian objek tanah dalam perjanjian jual beli. Penelitian ini berupaya mengidentifikasi secara yuridis bentuk-bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh penjual, baik berupa keterlambatan, tidak terpenuhinya kewajiban, maupun pelaksanaan prestasi yang tidak sesuai dengan perjanjian. Melalui penelitian ini, diharapkan dapat memberikan kontribusi teoritis dan praktis terhadap pengembangan ilmu hukum perdata, khususnya dalam upaya memberikan perlindungan hukum yang efektif bagi pembeli atas kerugian yang timbul akibat ketidaksesuaian objek tanah dalam perjanjian jual beli.

2. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah metode penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang berfokus pada pengkajian terhadap norma-norma hukum positif yang berlaku serta asas-asas hukum yang menjadi dasar penyelesaian suatu permasalahan hukum. Pendekatan normatif digunakan karena permasalahan yang dikaji bersifat konseptual dan berlandaskan pada peraturan perundang-undangan, khususnya mengenai pertanggungjawaban hukum atas wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Penelitian ini bersifat deskriptif-analitis, di mana penulis menggambarkan secara sistematis aturan hukum yang berlaku, teori-teori hukum dari berbagai literatur, serta praktik peradilan yang relevan untuk kemudian dianalisis guna menjawab permasalahan hukum yang dirumuskan.

²⁰ Ibid.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Analisis Ketidaksesuaian Objek Tanah dalam Perjanjian Jual Beli

Perjanjian jual beli tanah pada hakikatnya tidak hanya mengikat secara perdata, tetapi juga memiliki dimensi publik karena menyangkut pendaftaran dan kepastian hak atas tanah.²¹ Ketika objek tanah yang diperjanjikan ternyata tidak sesuai dengan kenyataan misalnya berbeda luas, status hukumnya tidak jelas, atau masih dikuasai pihak ketiga maka hal ini berpotensi melahirkan pelanggaran terhadap kewajiban penjual untuk menyerahkan objek sebagaimana diperjanjikan.²²

Ketidaksesuaian tersebut biasanya timbul karena dua hal utama. Pertama, kelalaian penjual dalam memastikan status hukum dan fisik tanah yang dijual. Kedua, kurangnya kehati-hatian pembeli dalam melakukan verifikasi terhadap objek perjanjian sebelum transaksi dilakukan.²³ Dalam beberapa kasus, penjual menjual tanah yang belum bersertifikat, tanah sengketa, atau tanah yang sebagian masih berada di bawah penguasaan pihak lain.²⁴ Keadaan demikian menimbulkan ketidaksesuaian antara isi akta jual beli dengan keadaan faktual di lapangan.

Ketidaksesuaian objek tanah dapat dikategorikan sebagai pelanggaran terhadap prestasi utama dalam perjanjian jual beli, yaitu kewajiban penjual untuk menyerahkan barang yang dijanjikan kepada pembeli.²⁵ Dalam kerangka hukum perikatan, perbuatan tersebut memenuhi unsur wanprestasi karena terjadi ketidakmampuan atau kegagalan dalam memenuhi kewajiban sebagaimana diperjanjikan.²⁶ Tanah sebagai objek jual beli harus jelas identitasnya, baik dari segi lokasi, luas, batas, maupun status hukumnya.²⁷ Ketika unsur kejelasan ini tidak terpenuhi, maka perjanjian kehilangan dasar obyektifnya.²⁸

Dalam konteks perjanjian jual beli tanah, wanprestasi yang timbul akibat ketidaksesuaian objek dapat dikualifikasikan menjadi dua bentuk utama.²⁹ Pertama, tidak melaksanakan prestasi sama sekali, yaitu ketika penjual gagal menyerahkan tanah kepada pembeli karena objek tersebut tidak berada dalam kekuasaannya atau ternyata milik pihak lain.³⁰ Kedua, melaksanakan prestasi tidak sebagaimana mestinya, yaitu ketika penjual menyerahkan tanah yang luasnya berbeda, batasnya tidak sesuai, atau status hukumnya bermasalah.³¹

²¹ Hermansyah, *Hukum Pertanahan Nasional Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2020), 132.

²² J. Satrio, *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2021), 113.

²³ E. Nugroho, "Peranan Asas Itikad Baik dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah," *Jurnal Hukum dan Pembangunan Ekonomi* 13, no. 1 (2025): 87-102.

²⁴ Azurma, *Akibat Hukum Wanprestasi*, 1755.

²⁵ R. Subekti, *Op.cit.* 77.

²⁶ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perikatan dan Perjanjian* (Yogyakarta: Liberty, 2018), 56.

²⁷ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2020), 89.

²⁸ A. S. Ahsanicka, "Kepastian Hukum, Wanprestasi, Perjanjian Jual Beli Tanah," *LawJustice Journal* 4, no. 1 (2024): 5-7.

²⁹ J. Satrio, *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, 118.

³⁰ R. Subekti, *Op.cit.* 102.

³¹ FS Limbong, *Penyebab Terjadinya Perjanjian Jual Beli Tanah yang Tidak Sesuai*, 947

Kualifikasi pertama sering kali terjadi ketika penjual melakukan penyerahan objek tanah yang masih dalam sengketa atau berada di bawah penguasaan pihak ketiga.³² Dalam situasi ini, penjual dianggap tidak memenuhi prestasi pokok perjanjian, sebab hak kepemilikan tidak dapat beralih kepada pembeli. Keadaan demikian memenuhi unsur wanprestasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1239 KUH Perdata, di mana penjual (debitur) yang tidak memenuhi kewajibannya diwajibkan mengganti kerugian.³³

Kualifikasi kedua, yaitu pelaksanaan yang tidak sebagaimana mestinya, muncul ketika terdapat ketidaksesuaian substansial antara objek yang diperjanjikan dan objek yang diserahkan. Misalnya, luas tanah yang dijual menurut AJB adalah 500 m², tetapi setelah pengukuran ulang hanya 430 m². Dalam hal ini, meskipun penjual telah melaksanakan sebagian prestasinya, namun tidak sesuai dengan isi perjanjian, sehingga tetap dapat dikualifikasikan sebagai wanprestasi parsial.³⁴

Kualifikasi wanprestasi ini sangat penting karena berimplikasi langsung terhadap bentuk pertanggungjawaban hukum penjual.³⁵ Dalam hal wanprestasi total, pembeli berhak menuntut pembatalan perjanjian (*ontbinding*) dan pengembalian harga disertai ganti rugi. Sedangkan dalam wanprestasi parsial, pembeli dapat menuntut penyesuaian harga, penggantian sebagian kerugian, atau perbaikan prestasi sesuai dengan kesepakatan yang baru.³⁶

Pertanggungjawaban hukum akibat wanprestasi didasarkan pada prinsip umum bahwa setiap debitur yang lalai atau tidak memenuhi kewajibannya wajib mengganti kerugian yang diderita oleh kreditur.³⁷ Dalam konteks jual beli tanah, penjual sebagai debitur bertanggung jawab untuk menyerahkan tanah sesuai dengan isi perjanjian. Jika penjual gagal melakukan hal tersebut karena kelalaiannya sendiri, maka timbul kewajiban untuk mengganti kerugian pembeli. Pertanggungjawaban hukum dapat berupa:

- Pemenuhan perjanjian (*nakoming*), yakni pelaksanaan kewajiban sebagaimana mestinya.
- Ganti rugi (*schadevergoeding*), meliputi kerugian nyata, kehilangan keuntungan, dan bunga.
- Pembatalan perjanjian (*ontbinding*), apabila ketidaksesuaian objek mengakibatkan tujuan perjanjian tidak tercapai.
- Peralihan risiko, apabila telah terjadi penyerahan tetapi objek bermasalah secara hukum.³⁸

Dalam beberapa putusan pengadilan, termasuk Putusan PN Bekasi No. 281/Pdt.G/2023/PN.Bks, majelis hakim menilai bahwa penjual yang menjual tanah

³² R. Purba et al., "Analisis Yuridis Perbuatan Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Tanah di Kabupaten Pandeglang," *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora* 9, no. 2 (2025): 2148.

³³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Pasal 1239.

³⁴ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian*, 96.

³⁵ R. Subekti, *Op.cit.* 80.

³⁶ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perikatan dan Perjanjian*, 61.

³⁷ R. Subekti, *Op.cit.* 45.

³⁸ J. Satrio, *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2018), 132.

yang masih dalam penguasaan pihak lain telah bertindak lalai dan beritikad buruk.³⁹ Akibatnya, penjual diwajibkan mengembalikan seluruh uang yang telah dibayarkan oleh pembeli dan membayar ganti rugi moril serta materil. Akibat yuridis dari wanprestasi tidak hanya terbatas pada tanggung jawab perdata, tetapi juga dapat berimplikasi pada sanksi administratif atau pidana apabila ditemukan unsur penipuan atau pemalsuan dokumen tanah. Namun, dalam lingkup kajian perdata, tanggung jawab tersebut tetap berfokus pada pemulihan keadaan seperti semula (*restitutio in integrum*) bagi pihak yang dirugikan.⁴⁰

Asas itikad baik merupakan prinsip fundamental dalam setiap hubungan kontraktual.⁴¹ Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata menegaskan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Dalam konteks jual beli tanah, asas ini menuntut agar penjual bersikap jujur, transparan, dan tidak menyembunyikan fakta terkait status tanah yang dijual.⁴² Ketika penjual mengetahui bahwa tanah yang menjadi objek perjanjian bermasalah tetapi tetap melanjutkan transaksi, maka ia telah bertindak bertentangan dengan asas itikad baik.

Kepastian hukum juga memegang peranan penting dalam menjamin keadilan bagi pembeli.⁴³ Tanpa kepastian hukum atas objek tanah, maka perjanjian kehilangan nilai perlindungan hukum bagi pihak yang beritikad baik. Oleh karena itu, sistem pertanahan nasional melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menekankan pentingnya pendaftaran tanah sebagai upaya memberikan jaminan kepastian hukum.⁴⁴

Kedua asas ini saling terkait kepastian hukum menjamin kejelasan hak dan kewajiban, sedangkan itikad baik menjamin pelaksanaan yang adil.⁴⁵ Apabila salah satu pihak, khususnya penjual, melanggar salah satu asas tersebut, maka pelanggaran tidak hanya bersifat moral tetapi juga yuridis, dan dapat menjadi dasar bagi pembatalan perjanjian oleh pengadilan.⁴⁶

Dalam hal terjadi wanprestasi akibat ketidaksesuaian objek tanah, pembeli memiliki beberapa upaya hukum untuk melindungi haknya.⁴⁷ Pembeli dapat mengajukan gugatan perdata ke pengadilan negeri setempat berdasarkan Pasal 1243 KUH Perdata untuk menuntut ganti rugi atau pembatalan perjanjian.

Penyelesaian dapat ditempuh melalui alternatif penyelesaian sengketa seperti mediasi atau negosiasi, sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun

³⁹ Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 281/Pdt.G/2023/PN.Bks.

⁴⁰ P. Yuliana, "Tanggung Jawab Hukum Debitur dalam Perikatan Perdata," *Jurnal Hukum Lex Privatum* 11, no. 2 (2022): 125.

⁴¹ Subekti, *op. cit.*, 52.

⁴² M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian* (Jakarta: Sinar Grafika, 2021), 99.

⁴³ M. Luthfi, "Kepastian Hukum dalam Transaksi Tanah Berdasarkan UUPA," *Jurnal Hukum Agraria Nasional* Vol. 10, No. 1 (2023): 41.

⁴⁴ *Ibid.*

⁴⁵ N. Wibowo, "Asas Itikad Baik dalam Kontrak Perdata di Indonesia," *Jurnal Ilmu Hukum Adigama* Vol. 8, No. 2 (2022): 72.

⁴⁶ Harahap, *loc. Cit.* 102

⁴⁷ D. Susanto, "Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Tanah dan Upaya Hukumnya," *Jurnal Hukum Lex Renaissance* Vol. 7, No. 3 (2022): 58.

2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan. Jalur ini sering kali lebih efektif untuk mencapai kesepakatan damai, terutama jika para pihak masih memiliki hubungan baik.

Dalam beberapa kasus, pembeli juga dapat mengajukan laporan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk melakukan klarifikasi dan koreksi data apabila terdapat indikasi kesalahan administratif dalam pendaftaran tanah. Namun, langkah ini bersifat administratif dan tidak menggugurkan hak pembeli untuk menuntut ganti rugi secara perdata.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis terhadap bentuk dan kualifikasi wanprestasi akibat ketidaksesuaian objek tanah dalam perjanjian jual beli, dapat disimpulkan bahwa perjanjian jual beli tanah merupakan hubungan hukum yang menuntut kepastian objek dan itikad baik dari para pihak. Ketidaksesuaian objek tanah baik dari segi luas, batas, status hukum, maupun penguasaan fisik merupakan pelanggaran terhadap prestasi pokok penjual sebagaimana diatur dalam Pasal 1239 dan 1457 KUH Perdata.

Kualifikasi wanprestasi menentukan bentuk pertanggungjawaban hukum penjual, yang dapat berupa pemenuhan prestasi, ganti rugi, pembatalan perjanjian, atau melakukan pengembalian keadaan pada posisi semula (*restitutio in integrum*). Dalam kasus konkret seperti Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 281/Pdt.G/2023/PN.Bks, hakim menegaskan bahwa ketidaksesuaian objek tanah merupakan bentuk wanprestasi yang timbul karena kelalaian dan itikad buruk penjual, yang pada akhirnya menimbulkan kewajiban ganti rugi kepada pembeli.

Asas itikad baik dan kepastian hukum menjadi dua pilar penting dalam menilai tanggung jawab hukum para pihak. Asas itikad baik menuntut transparansi, kejujuran, dan kehati-hatian, sedangkan asas kepastian hukum menuntut kejelasan objek dan legalitas tanah yang diperjualbelikan. Ketika kedua asas ini diabaikan, maka perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik menjadi lemah dan potensi sengketa meningkat.

Untuk mencegah timbulnya wanprestasi akibat ketidaksesuaian objek tanah, perlu penguatan mekanisme verifikasi objek tanah sebelum transaksi, peningkatan peran notaris/PPAT dalam memastikan keabsahan data pertanahan, serta penerapan asas kehati-hatian oleh pembeli. Dengan demikian, penerapan prinsip keadilan, kepastian hukum, dan itikad baik menjadi dasar penting dalam membangun sistem jual beli tanah yang berintegritas dan berkeadilan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdulkadir Muhammad. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.
- Agus Yudha Hernoko. *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2020.
- Harahap, M. Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Jakarta: Sinar Grafika, 2021.
- Hermansyah. *Hukum Pertanahan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2020.
- Satrio, J. *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2021.
- Setiawan, R. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Binacipta, 2020.

Soedewi Masjchoen Sofwan, Sri. *Hukum Perikatan dan Perjanjian*. Yogyakarta: Liberty, 2018.

Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2019.

Jurnal

Adiansyah, H. "Tanggung Gugat Notaris atas Ketidaksesuaian Harga Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan dengan Harga Sebenarnya." *Jurnal Problematika Hukum* 2, no. 2 (2019): 46–62.

Ahsanicka, A. S. "Kepastian Hukum, Wanprestasi, Perjanjian Jual Beli Tanah." *LawJustice Journal* 4, no. 1 (2024): 1–15.

Azurma, R. "Akibat Hukum Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Tanah." *Al-Mikraj: Jurnal Studi Islam dan Humaniora* 9, no. 2 (2025): 1746–1762.

Lestari, Sari. "Perlindungan Hukum Pembeli atas Cacat Objek dalam Jual Beli Tanah." *Jurnal Legislasi Indonesia* 18, no. 4 (2021). : 435–448.

Limbong, F. S. "Penyebab Terjadinya Perjanjian Jual Beli Tanah yang Tidak Sesuai dengan KUH Perdata dan UUPA." *Jurnal Warta Dharmawangsa* 17, no. 2 (2023): 943–951.

Luthfi, M. "Kepastian Hukum dalam Transaksi Tanah Berdasarkan UUPA." *Jurnal Hukum Agraria Nasional* 10, no. 1 (2023): 41–56.

Nugroho, E. "Peranan Asas Itikad Baik dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah." *Jurnal Hukum dan Pembangunan Ekonomi* 13, no. 1 (2025): 87–102.

Paendong, K. "Kajian Yuridis Wanprestasi dalam Perikatan." *Lex Privatum* 11, no. 2 (2022): 76–87.

Purba, R., et al. "Analisis Yuridis Perbuatan Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Tanah di Kabupaten Pandeglang." *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora* 9, no. 2 (2025): 2146–2159.

Sinaga, N. A. "Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian dalam Mewujudkan Kepastian Hukum." *Binamulia Hukum* 10, no. 1 (2021): 27–40.

Susanto, D. "Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Tanah dan Upaya Hukumnya." *Jurnal Hukum Lex Renaissance* 7, no. 3 (2022): 58–72.

Wibowo, N. "Asas Itikad Baik dalam Kontrak Perdata di Indonesia." *Jurnal Ilmu Hukum Adigama* 8, no. 2 (2022): 55–74.

Yuliana, P. "Tanggung Jawab Hukum Debitur dalam Perikatan Perdata." *Jurnal Hukum Lex Privatum* 11, no. 2 (2022): 120–131.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesië*), *Staatsblad* Tahun 1847 Nomor 23

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 281/Pdt.G/2023/PN.Bks.