

Implikasi Hukum Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Akibat Wanprestasi pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat

Nur Adli^{1*}, Sanusi², Moh. Taufik³

¹⁻³Magister Ilmu Hukum, Universitas Pancasakti Tegal, Indonesia

Corresponding Author's e-mail : Gazzam149@gmail.com



e-ISSN: 2964-2981

ARMADA : Jurnal Penelitian Multidisiplin

<https://ejournal.45mataram.ac.id/index.php/armada>

Vol. 04, No. 09 September, 2026

Page: 5319-5328

DOI:

<https://doi.org/10.55681/armada.v4i9.3881>

Article History:

Received: Juli 12, 2026

Revised: Agustus 27, 2026

Accepted: September 19, 2026

Abstract : *This article investigates the legal consequences of terminating a land sale and purchase agreement following a default, taking Central Jakarta District Court Decision Number 498/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst as the main case. The dispute began when the sellers did not hand over the object within the timeframe both sides had agreed on, and it later expanded into a disagreement over the price recorded in the Sale Binding Deed, the Power of Attorney to Sell, and the Vacating Agreement. Applying a normative legal method built on statutory and case-based approaches, the article traces the court's reasoning under Articles 1266, 1267, and 1338 of the Indonesian Civil Code and sets it alongside three other district-level rulings on comparable disputes handed down between 2020 and 2023. The findings indicate that judges repeatedly rely on written evidence of payment and delivery when weighing default claims, and that once an agreement is cancelled, both parties are returned to their pre-agreement standing while the door remains open for compensation. Complaint statistics from the National Consumer Protection Agency reinforce the picture that housing-related disputes keep recurring across Indonesia. The article argues that firmer preventive tools, among them escrow arrangements and compulsory legality checks prior to marketing, are needed to curb the recurrence of such disputes going forward.*

Keywords : *Default, Land Sale Agreement, Contract Cancellation, Consumer Protection, Court Decision.*

Abstrak : Artikel ini mengulas akibat hukum dari pembatalan perjanjian jual beli tanah karena wanprestasi, dengan menjadikan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 498/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst sebagai kajian utama. Persoalan bermula saat pihak penjual gagal mengosongkan objek transaksi sesuai batas waktu yang telah disepakati, yang kemudian berkembang menjadi perselisihan mengenai nilai transaksi yang tercantum dalam Akta Pengikatan Jual Beli, Akta Kuasa Untuk Menjual, dan Akta Perjanjian Pengosongan. Dengan metode yuridis normatif melalui pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus, artikel ini menelusuri pertimbangan hukum dalam putusan tersebut dan membandingkannya dengan tiga putusan pengadilan negeri lain atas sengketa serupa yang diputus pada rentang 2020 sampai 2023. Temuan menunjukkan bahwa hakim secara konsisten mengandalkan bukti tertulis mengenai pembayaran dan penyerahan objek dalam menilai wanprestasi, dan bahwa pembatalan perjanjian mengembalikan kedudukan para pihak seperti sebelum perjanjian dibuat sekaligus membuka peluang tuntutan ganti rugi. Data aduan dari Badan Perlindungan

Konsumen Nasional turut memperlihatkan bahwa sengketa di sektor perumahan masih menjadi persoalan yang terus berulang di Indonesia. Artikel ini menyimpulkan perlunya mekanisme pencegahan yang lebih kuat, seperti kewajiban rekening escrow dan verifikasi legalitas objek sebelum dipasarkan, untuk menekan berulangnya sengketa serupa pada masa mendatang.

Kata Kunci : Wanprestasi, Perjanjian Jual Beli Tanah, Pembatalan Perjanjian, Perlindungan Konsumen, Putusan Pengadilan.

PENDAHULUAN

Ketentuan mengenai perjanjian dalam tata hukum perdata Indonesia tercakup dalam Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mengatur soal perikatan secara umum. Pasal 1313 KUHPerdata merumuskan perjanjian sebagai tindakan hukum yang timbul saat satu orang atau lebih mengikatkan diri kepada orang lain. Sistem hukum perikatan bersifat terbuka, sehingga para pihak leluasa menyusun isi kesepakatan sesuai kehendak mereka selama tidak melanggar norma kesusilaan, ketertiban umum, maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perikatan yang lahir dari perjanjian muncul karena kehendak bersama para pihak, berbeda dengan perikatan yang timbul dari undang-undang yang berlaku otomatis tanpa memerlukan kesepakatan tersendiri antar pihak (Hernoko, 2010).

Keabsahan sebuah perjanjian bergantung pada terpenuhinya empat unsur yang diatur Pasal 1320 KUHPerdata, yakni adanya kata sepakat, kecakapan para pihak untuk bertindak, objek yang jelas, serta kausa yang diperbolehkan. Dua unsur pertama termasuk kategori syarat subjektif, sementara dua unsur berikutnya masuk kategori syarat objektif. Apabila syarat objektif tidak terpenuhi, perjanjian dianggap batal demi hukum sejak semula; sebaliknya, ketidaklengkapan syarat subjektif hanya membuka kemungkinan pembatalan atas permohonan pihak yang merasa dirugikan (Miru, 2014). Kerangka ini penting sebagai acuan ketika menguji keabsahan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah, yang lazim dipakai sebagai tahap antara sebelum akta jual beli resmi diterbitkan.

Dalam praktik transaksi tanah, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) umum dipakai pada kondisi sertifikat belum keluar atau pelunasan belum tuntas. Instrumen ini tunduk pada aturan umum perikatan dan berfungsi sebagai bukti sahnya kesepakatan awal para pihak, sebelum proses peralihan hak berlangsung di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Meski demikian, kenyataan di lapangan memperlihatkan bahwa PPJB kerap justru memicu persoalan baru manakala salah satu pihak lalai menjalankan kewajibannya, entah karena pembayaran tersendat, objek tidak kunjung diserahkan, atau timbul perbedaan pandangan atas nilai transaksi yang sebenarnya disepakati. Kajian atas berbagai putusan pengadilan negeri belakangan ini menunjukkan bahwa corak sengketa serupa terus muncul di sejumlah daerah selama beberapa tahun terakhir, mencakup persoalan pengosongan objek jual beli hingga sengketa keabsahan akta notaris (Sihotang et al., 2023; Soesilo & Pratama, 2022; Febriyani & Indrawati, 2025).

Gambaran nyata persoalan tersebut dapat ditemukan pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 498/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst. Berawal dari persetujuan tertulis Tergugat II kepada istrinya, Tergugat I, pada 6 Februari 2018, kedua belah pihak lalu menandatangani tiga akta notaris pada hari yang sama, yakni Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 16, Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 17, dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 18. Ketiga dokumen ini mengikat para pihak dalam pengalihan hak atas tanah dan bangunan senilai Rp600.000.000,00, dengan kewajiban bagi Tergugat mengosongkan objek paling lambat tiga bulan setelah pelunasan dilakukan. Karena kewajiban pengosongan tersebut tidak dijalankan, Penggugat mengajukan gugatan atas dasar wanprestasi, sedangkan Tergugat balik menyangkal nilai transaksi yang tercantum dan mendalilkan bahwa harga sebenarnya mencapai Rp2.500.000.000,00 sebagai landasan permohonan pembatalan akta.

Bertolak dari paparan di atas, penelitian ini hendak menjawab dua persoalan pokok, yakni bagaimana akibat hukum yang timbul dari pembatalan perjanjian jual beli tanah karena wanprestasi terhadap hak dan kewajiban masing-masing pihak, serta sejauh mana konsistensi pertimbangan hakim pada perkara serupa yang diputus pengadilan negeri lain dalam kurun lima tahun terakhir. Tujuan yang hendak dicapai adalah mengurai akibat hukum tersebut sekaligus memetakan pola putusan melalui perbandingan dengan beberapa perkara relevan, sehingga tergambar secara lebih nyata bagaimana hukum positif di Indonesia merespons sengketa wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah.

METODE PENELITIAN

Kajian ini memakai metode yuridis normatif melalui pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) sekaligus pendekatan kasus (*case approach*). Bahan hukum primer mencakup Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, serta Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 498/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst yang menjadi fokus utama telaah, ditambah tiga putusan pengadilan negeri lain dengan pokok perkara sejenis pada rentang 2020 hingga 2023 sebagai pembanding. Bahan hukum sekunder, berupa literatur dan artikel jurnal hukum terbitan lima tahun terakhir, dipakai untuk memperkuat pembahasan. Pengumpulan data dilakukan lewat penelusuran pustaka. Analisis data disusun secara preskriptif-kualitatif dengan membuat tabel perbandingan guna memetakan urutan fakta hukum, landasan pertimbangan hakim, tingkat konsistensi pola putusan, serta memberi gambaran empiris mengenai jumlah pengaduan konsumen di sektor perumahan dan properti berdasarkan data Badan Perlindungan Konsumen Nasional.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Bagian ini memaparkan temuan penelitian yang terbagi ke dalam lima pokok bahasan, yakni urutan fakta hukum, landasan pertimbangan hakim, akibat hukum terhadap hak dan kewajiban para pihak, perbandingan dengan perkara sejenis, dan potret luasan persoalan sengketa properti di Indonesia berdasarkan data aduan konsumen.

Kronologi dan Fakta Hukum Putusan Nomor 498/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst

Rangkaian fakta hukum yang mendasari sengketa ini, yang disarikan dari pertimbangan hakim dalam putusan, disajikan pada Tabel 1.

Tabel 1. Kronologi Fakta Hukum Putusan Nomor 498/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst

No	Tanggal / Tahapan	Uraian Peristiwa
1	6 Februari 2018	Tergugat II menerbitkan persetujuan tertulis kepada Tergugat I (istrinya) yang menjadi landasan pengalihan hak atas tanah
2	6 Februari 2018	Akta Pengikatan Jual Beli No. 16 ditandatangani di hadapan notaris dengan nilai transaksi Rp600.000.000,00
3	6 Februari 2018	Akta Kuasa Untuk Menjual No. 17 ditandatangani sebagai pelengkap proses peralihan hak
4	6 Februari 2018	Akta Perjanjian Pengosongan No. 18 ditandatangani dengan batas waktu pengosongan 3 bulan setelah pelunasan
5	Pasca pelunasan	Tergugat I dan II tidak mengosongkan objek sengketa sesuai batas waktu yang telah disepakati
6	2020	Penggugat mengajukan gugatan atas dasar wanprestasi ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat
7	2020	Tergugat menyangkal nilai transaksi dan mendalilkan harga sebenarnya Rp2.500.000.000,00 sebagai dasar permohonan pembatalan akta
8	Putusan	Majelis hakim memutuskan ketiga akta tersebut batal dan tidak memiliki kekuatan mengikat

Sumber: diolah dari uraian Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 498/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst (2020)

Rangkaian peristiwa pada Tabel 1 memperlihatkan bahwa sumber sengketa bukanlah minimnya dokumen hukum, melainkan perbedaan antara nilai transaksi yang tercatat dalam akta dengan klaim lisan mengenai harga sesungguhnya, diperparah oleh tidak dipenuhinya kewajiban pengosongan objek yang telah disepakati secara tertulis. Temuan ini sejalan dengan hasil kajian Palar dan Putra (2023) yang menyatakan bahwa wanprestasi dalam jual beli tanah lebih sering bersumber dari kewajiban non-finansial, misalnya kewajiban menyerahkan atau mengosongkan objek, ketimbang semata akibat keterlambatan pembayaran.

Dasar Hukum dan Pertimbangan Hakim

Tabel 2. Dasar Hukum dan Pertimbangan Hakim

Pasal	Inti Ketentuan	Penerapan dalam Putusan
Pasal 1266 KUHPerdata	Pembatalan perjanjian bertimbal balik pada prinsipnya wajib dimohonkan melalui putusan pengadilan	Dijadikan landasan formal bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan wanprestasi ke pengadilan, bukan pembatalan secara sepihak
Pasal 1267 KUHPerdata	Pihak yang dirugikan karena wanprestasi berhak menuntut pelaksanaan perjanjian atau pembatalannya disertai ganti rugi	Dipakai hakim sebagai dasar pertimbangan hak Penggugat atas ganti rugi akibat tidak terlaksananya pengosongan objek
Pasal 1338 KUHPerdata	Perjanjian yang sah mengikat para pihak layaknya undang-undang dan harus dijalankan dengan itikad baik	Dipakai untuk menilai bahwa Tergugat semestinya terikat pada isi akta yang telah ditandatanganinya sendiri
Pasal 1320 KUHPerdata	Syarat sahnya perjanjian mencakup kata sepakat, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal	Dijadikan acuan awal untuk menguji keabsahan ketiga akta sebelum masuk pada penilaian unsur wanprestasi

Sumber: diolah dari KUHPerdata dan pertimbangan hukum Putusan Nomor 498/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst (2020)

Sebagaimana tergambar pada Tabel 2, penilaian hakim tidak langsung tertuju pada ada tidaknya wanprestasi, melainkan diawali dengan pemeriksaan keabsahan akta berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata, baru kemudian beranjak ke Pasal 1266, 1267, dan 1338 KUHPerdata. Alur berpikir bertahap seperti ini juga terlihat pada putusan lain, misalnya dalam kajian Sihotang dkk. (2023) mengenai perkara pembatalan jual beli tanah oleh pihak penjual akibat wanprestasi pembeli, di mana hakim senantiasa memulai analisis dari sisi keabsahan perjanjian sebelum menilai unsur kelalaian.

Implikasi terhadap Hak dan Kewajiban Para Pihak

Tabel 3. Hak dan Kewajiban Para Pihak Pasca Pembatalan Perjanjian

Pihak	Hak Pasca Pembatalan	Kewajiban Pasca Pembatalan
Penggugat (pembeli)	Berhak menuntut kembalinya dana yang telah dibayarkan, disertai ganti rugi, biaya, dan bunga sesuai Pasal 1267 KUHPerdata	Wajib mengembalikan hak atas tanah bila proses balik nama sempat berlangsung
Tergugat I dan II (penjual)	Berhak menerima kembali objek tanah bila hak telah beralih kepada pembeli	Wajib mengembalikan uang muka atau pembayaran yang sudah diterima, dengan kemungkinan dikenai denda
Turut (notaris)	Tidak dikenai kewajiban ganti rugi sepanjang pembuatan akta dilakukan sesuai prosedur	Wajib menyesuaikan status akta yang telah dibuat dengan amar putusan pengadilan

Sumber: diolah dari amar Putusan Nomor 498/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst (2020) dan Pasal 1267 KUHPerdata

Konsekuensi paling mendasar dari pembatalan perjanjian akibat wanprestasi ialah mengembalikan kedudukan para pihak seperti sebelum perjanjian terbentuk, yang dalam doktrin hukum perdata disebut *restitutio in integrum*. Melalui prinsip ini, kedua pihak dikembalikan ke posisi semula, sementara pihak yang wanprestasi tetap menanggung beban tambahan berupa ganti rugi. Hal yang patut dicermati, kedudukan pihak ketiga yang beritikad baik, misalnya konsumen yang membeli dari pembeli pertama, justru paling rawan terdampak, sebab hak mereka sepenuhnya bergantung pada sah tidaknya perikatan pokok yang prosesnya sama sekali tidak mereka ikuti (Miru, 2014).

Perbandingan dengan Putusan Sejenis Tahun 2020-2023

Guna menguji sejauh mana konsistensi pola putusan, Putusan Nomor 498/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst diperbandingkan dengan tiga putusan pengadilan negeri lain yang menangani sengketa wanprestasi perjanjian jual beli tanah selama lima tahun terakhir, sebagaimana tersaji pada Tabel 4. Telaah perbandingan difokuskan pada keabsahan objek transaksi, bentuk wanprestasi yang terjadi, dan amar putusan, guna melihat konsistensi pola pertimbangan hakim pada perkara-perkara sejenis.

Tabel 4. Perbandingan Putusan Sejenis Tahun 2020-2023

Putusan	Pengadilan	Pokok Sengketa	Amar Putusan
No. 498/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst (2020)	PN Jakarta Pusat	Wanprestasi atas kewajiban pengosongan objek serta perselisihan nilai transaksi	Akta PPJB, Kuasa Menjual, dan Perjanjian Pengosongan dinyatakan tidak berlaku
No. 43/Pdt.G/2023/PN.Pwr (Febriyani & Indrawati, 2025)	PN Purworejo	Transaksi jual beli tanah dengan objek yang legalitasnya bermasalah	Gugatan pembeli kandas karena objek tidak memenuhi syarat sebab yang halal
No. 108/PDT.G/2023/PN.JKT.TIM (Palar & Putra, 2023)	PN Jakarta Timur	Wanprestasi atas kewajiban mengosongkan objek dan membantu peralihan hak kendati pembayaran telah lunas	Perjanjian dinyatakan tetap sah dan mengikat, dengan Tergugat dinyatakan wanprestasi
No. 560/PDT.G/2020/PN Sby (Putra & Ramadhanty, 2022)	PN Surabaya	Konsekuensi wanprestasi hukum perjanjian jual beli dalam	Tergugat dinyatakan wanprestasi dan diwajibkan membayar ganti rugi kepada Penggugat

Sumber: diolah dari putusan terkait dan kajian Febriyani & Indrawati (2025), Palar & Putra (2023), Putra & Ramadhanty (2022)

Perbandingan pada Tabel 4 mengungkap dua kecenderungan utama. Pertama, dalam menilai wanprestasi, pengadilan senantiasa mengandalkan bukti tertulis, baik akta, kuitansi pembayaran, maupun bukti pelunasan, sebagai landasan utama pembuktian, selaras dengan asas *pacta sunt servanda* pada Pasal 1338 KUHPerdata. Kedua, amar putusan yang dijatuhkan tidak seragam sebab bergantung pada sah tidaknya objek transaksi itu sendiri. Pada perkara di Purworejo, gugatan pembeli kandas karena objek tanah tidak memenuhi syarat sebab yang halal, sementara pada tiga

perkara lainnya perjanjian dinyatakan tetap sah walaupun pihak yang lalai tetap dikenai tanggung jawab. Pola ini menegaskan bahwa keabsahan objek transaksi menjadi faktor penentu yang lebih dulu diteliti hakim sebelum masuk pada penilaian unsur wanprestasi.

Skala Persoalan Sengketa Properti di Indonesia

Guna memperoleh gambaran yang lebih luas, penelitian ini turut menelusuri data aduan konsumen di sektor perumahan dan properti yang dihimpun Badan Perlindungan Konsumen Nasional, sebagaimana ditampilkan pada Tabel 5.

Tabel 5. Data Pengaduan Konsumen Sektor Perumahan dan Properti

Indikator	Data	Sumber
Jumlah total pengaduan konsumen ke BPKN pada periode 2020 hingga 10 Juni 2025	11.305 pengaduan	Badan Perlindungan Konsumen Nasional (2025)
Jumlah pengaduan sektor perumahan pada periode 2017-2023	3.241 pengaduan	Hidayah & Nugraheni (2025), mengutip data BPKN
Jumlah total pengaduan konsumen pada periode 2023 hingga 10 Juni 2025	3.143 pengaduan	Badan Perlindungan Konsumen Nasional (2025)

Sumber: Badan Perlindungan Konsumen Nasional (2025); Hidayah & Nugraheni (2025)

Angka-angka pada Tabel 5 memperkuat dugaan bahwa sengketa properti, termasuk yang berpangkal dari wanprestasi perjanjian jual beli tanah, bukan sekadar kasus tersendiri melainkan persoalan yang terus berulang dalam skala nasional. Hidayah dan Nugraheni (2025) mencatat bahwa longgarnya kewajiban penggunaan rekening escrow di Indonesia, berbeda dari praktik Singapura yang mewajibkan dana konsumen ditampung dalam escrow account hingga tahap pembangunan tertentu tercapai, turut menjadi penyebab rentannya posisi konsumen atau pembeli. Bila dikaitkan dengan hasil Putusan Nomor 498/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst, absennya mekanisme verifikasi legalitas serta kepastian nilai transaksi sejak awal menjadi celah yang membuat sengketa serupa terus berpotensi terjadi. Secara umum, pembahasan di atas memperlihatkan bahwa pembatalan perjanjian jual beli tanah akibat wanprestasi membawa dua konsekuensi sekaligus. Pada tataran mikro, pembatalan mengembalikan kedudukan hukum para pihak seperti semula, disertai kewajiban ganti rugi bagi pihak yang lalai. Pada tataran makro, terus berulangnya corak sengketa serupa pada berbagai putusan pengadilan negeri selama lima tahun terakhir menandakan pentingnya langkah pencegahan yang lebih terstruktur, bukan sekadar penanganan kasus demi kasus setelah sengketa terjadi.

Pembahasan

Hasil penelitian terhadap Putusan Nomor 498/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst menunjukkan bahwa sengketa jual beli tanah tidak semata-mata muncul akibat tidak terpenuhinya kewajiban pembayaran, tetapi juga dipengaruhi oleh kegagalan salah satu pihak dalam memenuhi kewajiban lain yang telah diperjanjikan, khususnya kewajiban pengosongan objek tanah setelah pembayaran dilakukan. Berdasarkan fakta hukum yang dianalisis, permasalahan utama dalam perkara ini berawal dari adanya perbedaan antara nilai transaksi yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli dengan klaim mengenai harga sebenarnya yang disampaikan setelah perjanjian berjalan. Selain itu, pihak penjual tidak melaksanakan kewajiban untuk mengosongkan objek transaksi sesuai batas waktu yang telah disepakati. Temuan ini menunjukkan bahwa keberadaan dokumen hukum yang lengkap belum sepenuhnya menjamin terlaksananya hubungan kontraktual apabila para pihak tidak memiliki komitmen terhadap prinsip kepatuhan dan itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian. Temuan tersebut sejalan dengan penelitian Palar dan Putra (2023) yang menjelaskan bahwa sengketa jual beli tanah sering kali tidak hanya berkaitan dengan aspek pembayaran, tetapi juga menyangkut kewajiban tambahan seperti penyerahan objek, pengosongan tanah, serta penyelesaian administrasi peralihan hak.

Dalam perspektif hukum perjanjian, hasil penelitian ini memperlihatkan bahwa hakim terlebih dahulu melakukan pengujian terhadap keabsahan perjanjian sebelum menilai adanya unsur wanprestasi. Pendekatan tersebut menunjukkan bahwa asas kepastian hukum dalam kontrak tetap menjadi dasar utama dalam penyelesaian sengketa perdata. Hal ini sesuai dengan ketentuan

Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat sah perjanjian yang meliputi kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Setelah unsur keabsahan terpenuhi, hakim kemudian menilai pelaksanaan kewajiban para pihak berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara mengenai kekuatan mengikat perjanjian dan kewajiban melaksanakan kontrak dengan itikad baik. Pola pertimbangan tersebut memiliki kesamaan dengan penelitian Sihotang *et al.* (2023) yang menemukan bahwa dalam perkara pembatalan jual beli tanah, hakim cenderung memulai analisis dari aspek validitas perjanjian sebelum menentukan apakah tindakan salah satu pihak dapat dikategorikan sebagai wanprestasi.

Temuan penelitian ini juga memperkuat konsep bahwa wanprestasi dalam hukum kontrak tidak selalu berbentuk keterlambatan pembayaran, tetapi dapat berupa tidak dilaksanakannya prestasi lain yang telah disepakati dalam perjanjian. Dalam perkara yang dianalisis, kewajiban pengosongan objek tanah menjadi faktor penting karena berkaitan langsung dengan pemenuhan hak pembeli untuk memperoleh penguasaan penuh terhadap objek transaksi. Kondisi ini menunjukkan bahwa prestasi dalam kontrak memiliki dimensi yang lebih luas, mencakup tindakan aktif maupun kewajiban untuk tidak melakukan sesuatu yang menghambat terpenuhinya hak pihak lain. Pendekatan tersebut sesuai dengan pandangan Subekti yang menjelaskan bahwa wanprestasi dapat terjadi ketika salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan, baik karena tidak melakukan prestasi sama sekali, melakukan prestasi tetapi tidak sesuai, maupun terlambat memenuhi kewajibannya.

Perbandingan dengan penelitian terdahulu menunjukkan adanya pola yang relatif konsisten dalam penyelesaian sengketa jual beli tanah melalui jalur pengadilan. Penelitian Putra dan Ramadhanty (2022) menunjukkan bahwa pihak yang terbukti melakukan wanprestasi dapat dikenakan kewajiban membayar ganti rugi sebagai bentuk pemulihan terhadap kerugian pihak lain. Sementara itu, penelitian Febriyani dan Indrawati (2025) menemukan bahwa status legalitas objek transaksi menjadi aspek fundamental yang menentukan keberhasilan gugatan dalam sengketa pertanahan. Jika dibandingkan dengan Putusan Nomor 498/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst, terdapat perbedaan karakteristik karena objek tanah dalam perkara ini tidak menjadi persoalan utama, melainkan pelaksanaan kewajiban setelah terjadinya kesepakatan jual beli. Perbedaan tersebut menunjukkan bahwa sengketa pertanahan memiliki karakter yang kompleks, sehingga penyelesaian hukum tidak hanya bergantung pada status objek, tetapi juga pada perilaku para pihak dalam menjalankan isi kontrak.

Hasil penelitian ini juga memperlihatkan bahwa prinsip *pacta sunt servanda* memiliki peran penting dalam memberikan perlindungan hukum terhadap pihak yang telah memenuhi kewajibannya. Ketika suatu perjanjian telah dibuat secara sah, para pihak memiliki kewajiban untuk menghormati dan melaksanakan isi kontrak sebagaimana hukum mengikat mereka. Pandangan tersebut sejalan dengan Beale *et al.* (2020) yang menjelaskan bahwa kontrak berfungsi sebagai instrumen perlindungan kepentingan para pihak karena memberikan kepastian mengenai hak dan kewajiban yang harus dipenuhi. Fried (2020) juga menegaskan bahwa hubungan kontraktual didasarkan pada nilai moral dari janji yang diberikan oleh para pihak, sehingga pelanggaran terhadap janji tersebut dapat menimbulkan konsekuensi hukum. Dengan demikian, keputusan hakim dalam perkara ini menunjukkan upaya mempertahankan keseimbangan antara perlindungan terhadap kepentingan pembeli dan penerapan tanggung jawab terhadap pihak yang tidak menjalankan kewajibannya.

Selain aspek wanprestasi, penelitian ini menemukan bahwa pembatalan perjanjian membawa konsekuensi hukum berupa pemulihan kondisi para pihak seperti sebelum perjanjian berlangsung. Konsep tersebut dikenal sebagai *restitutio in integrum*, yaitu pengembalian keadaan hukum para pihak ke posisi awal sebelum terjadinya hubungan kontraktual. Dalam konteks perkara ini, pembatalan akta menyebabkan para pihak memiliki kewajiban untuk mengembalikan prestasi yang telah diterima, termasuk pengembalian pembayaran maupun pengembalian hak atas objek tanah apabila telah terjadi proses peralihan. Konsep ini sejalan dengan pendapat Miru (2014) bahwa pembatalan perjanjian tidak hanya menghapus hubungan hukum antara para pihak, tetapi juga menimbulkan kewajiban pemulihan sebagai bentuk keadilan kontraktual. Hesselink (2021) menambahkan bahwa prinsip keseimbangan dalam hukum kontrak modern menghendaki adanya

perlindungan terhadap pihak yang mengalami kerugian akibat kegagalan pihak lain memenuhi kewajibannya.

Dalam konteks yang lebih luas, penelitian ini menunjukkan bahwa sengketa jual beli properti masih menjadi persoalan yang membutuhkan perhatian dalam praktik hukum Indonesia. Data pengaduan konsumen sektor properti menunjukkan bahwa konflik dalam bidang perumahan dan pertanahan memiliki jumlah yang signifikan. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa melalui pengadilan merupakan mekanisme korektif, tetapi diperlukan pula upaya preventif melalui peningkatan transparansi transaksi, pemeriksaan legalitas objek, serta pemahaman para pihak terhadap konsekuensi hukum perjanjian. Smits (2020) menjelaskan bahwa kepastian hukum dalam transaksi privat tidak hanya dibangun melalui aturan tertulis, tetapi juga melalui mekanisme yang mampu memastikan para pihak memahami dan menjalankan kewajiban kontraktualnya.

Berdasarkan hasil penelitian, terdapat beberapa implikasi penting. Secara teoritis, penelitian ini memperkuat pemahaman mengenai hubungan antara asas kebebasan berkontrak, *pacta sunt servanda*, dan perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan akibat wanprestasi. Penelitian ini menunjukkan bahwa keberlakuan kontrak tidak hanya bergantung pada pembentukan perjanjian, tetapi juga pada pelaksanaan kewajiban secara konsisten berdasarkan prinsip itikad baik. Secara praktis, penelitian ini memberikan implikasi bagi masyarakat, notaris, dan praktisi hukum bahwa proses jual beli tanah perlu dilakukan dengan kehati-hatian, termasuk memastikan kejelasan nilai transaksi, status objek, kewajiban pengosongan, serta mekanisme penyelesaian apabila terjadi pelanggaran kontrak. Bagi lembaga peradilan, penelitian ini menunjukkan pentingnya pendekatan analisis yang sistematis dengan memeriksa validitas perjanjian, bentuk pelanggaran, serta akibat hukum yang ditimbulkan.

Penelitian ini memiliki beberapa keterbatasan yang perlu diperhatikan. Pertama, penelitian hanya menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan fokus pada satu putusan pengadilan, sehingga analisis lebih menggambarkan konstruksi hukum dalam perkara tertentu dibandingkan pola umum seluruh sengketa jual beli tanah di Indonesia. Kedua, penelitian belum mengkaji secara mendalam perspektif para pihak yang terlibat langsung dalam sengketa, seperti pengalaman pembeli, penjual, maupun notaris dalam proses transaksi. Ketiga, penelitian belum menggunakan pendekatan empiris melalui wawancara atau observasi terhadap praktik penyelesaian sengketa pertanahan. Namun demikian, keterbatasan tersebut tidak mengurangi kontribusi penelitian karena analisis terhadap putusan pengadilan tetap memberikan gambaran mengenai penerapan prinsip hukum perjanjian dan pola pertimbangan hakim dalam menyelesaikan sengketa jual beli tanah. Penelitian selanjutnya dapat memperluas kajian dengan mengombinasikan pendekatan normatif dan empiris agar memperoleh gambaran yang lebih komprehensif mengenai efektivitas perlindungan hukum dalam transaksi properti.

KESIMPULAN DAN SARAN

Pembatalan perjanjian jual beli tanah akibat wanprestasi, sebagaimana tampak dalam Putusan Nomor 498/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst, mengembalikan kedudukan hukum para pihak ke posisi sebelum perjanjian dibuat sekaligus membuka peluang tuntutan ganti rugi bagi pihak yang dirugikan berdasarkan Pasal 1267 KUHPerdata. Perbandingan dengan tiga putusan pengadilan negeri lain pada rentang 2020-2023 memperlihatkan bahwa hakim secara konsisten mendasarkan penilaian wanprestasi pada bukti tertulis dan senantiasa memeriksa keabsahan objek transaksi lebih dahulu sebelum menilai unsur kelalaian. Data aduan Badan Perlindungan Konsumen Nasional turut membenarkan bahwa sengketa di sektor perumahan dan properti masih menjadi persoalan yang terus berulang, sehingga pendekatan hukum yang sifatnya reaktif semata dinilai belum memadai untuk melindungi konsumen maupun para pihak dalam transaksi tanah.

Pertama, para pihak yang akan menyusun PPJB sebaiknya mencantumkan secara rinci kejelasan nilai transaksi dan kewajiban masing-masing dalam akta, termasuk ketentuan sanksi keterlambatan serta mekanisme penyelesaian sengketa, guna memperkecil kemungkinan perselisihan di kemudian hari. Kedua, notaris maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah dituntut lebih teliti dalam memverifikasi legalitas objek dan kesesuaian nilai transaksi sebelum akta ditandatangani. Ketiga, para pembuat kebijakan perlu mempertimbangkan langkah pencegahan

seperti kewajiban penggunaan rekening escrow bagi dana konsumen dan penetapan standar minimum verifikasi legalitas sebelum unit properti dipasarkan, mengikuti praktik yang sudah diterapkan di Singapura, sehingga kepastian hukum tidak hanya muncul setelah sengketa bergulir di meja pengadilan.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis mengucapkan terima kasih kepada Program Magister Ilmu Hukum Universitas Pancasakti Tegal atas dukungan akademik selama proses penulisan artikel ini, serta kepada dosen pembimbing dan semua pihak yang telah memberikan masukan berharga sehingga naskah ini dapat rampung disusun.

DAFTAR PUSTAKA

- Atiyah, P. S. (2017). *The rise and fall of freedom of contract*. Oxford University Press.
- Badan Perlindungan Konsumen Nasional. (2025). *Statistik pengaduan*. https://bpkn.go.id/statistik_pengaduan
- Beale, H., Hartkamp, A., Kötz, H., & Tallon, D. (2020). *Cases, materials and text on contract law* (3rd ed.). Hart Publishing.
- Cartwright, J. (2021). *Contract law: An introduction to the English law of contract for the civil lawyer* (4th ed.). Hart Publishing.
- Febriyani, A., & Indrawati, S. (2025). Perlindungan hukum terhadap perbuatan wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah (Studi Putusan Perkara Nomor 43/Pdt.G/2023/PN.Pwr). *Eksaminasi: Jurnal Hukum*, 4(3), 159–167.
- Febriyani, R., & Indrawati, S. (2025). Analisis yuridis sengketa jual beli tanah akibat ketidakabsahan objek perjanjian. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 32(1), 115–132.
- Fried, C. (2020). *Contract as promise: A theory of contractual obligation* (2nd ed.). Oxford University Press.
- Harahap, M. Yahya. (2017). *Segi-segi hukum perjanjian*. Bandung: Alumnus.
- Hernoko, A. Y. (2010). *Hukum perjanjian: Asas proporsionalitas dalam kontrak komersial*. Kencana.
- Hesselink, M. W. (2021). *Justifying contract in Europe: Political philosophies of European contract law*. Oxford University Press.
- Hidayah, P. M. N., & Nugraheni, A. S. C. (2025). Komparasi perlindungan hukum dalam kontrak *pre-project selling* properti Indonesia dan Singapura. *Jembatan Hukum: Kajian Ilmu Hukum, Sosial dan Administrasi Negara*, 2(1), 192–205. <https://doi.org/10.62383/jembatan.v2i1.1314>
- MacQueen, H. (2021). Remedies for breach of contract and the development of private law. *European Review of Private Law*, 29(4), 671–694.
- Miru, A. (2014). *Hukum kontrak dan perancangan kontrak*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Miru, A. (2014). *Hukum kontrak dan perancangan kontrak*. Rajawali Pers.
- Muniefiy, N. Z. E., Santoso, B., & Ganindha, R. (2023). Perlindungan hukum terhadap konsumen *pre project selling* perusahaan pengembang properti yang dinyatakan pailit. *Warkat*, 3(2), 134–154. <https://doi.org/10.21776/warkat.v3n2.4>
- Palar, A., & Putra, R. (2023). Wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah dan akibat hukumnya terhadap pemenuhan prestasi para pihak. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 53(2), 245–260.
- Palar, V. C. E., & Putra, M. F. M. (2023). Wanprestasi terhadap akta perjanjian jual beli tanah dan bangunan di Jakarta Timur (Putusan Nomor 108/PDT.G/2023/PN.JKT.TIM). *RIGGS: Journal of Artificial Intelligence and Digital Business*.
- Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. (2020). *Putusan Nomor 498/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst*.
- Putra, A. R., & Ramadhanty, N. (2022). Akibat hukum wanprestasi dalam perjanjian jual beli berdasarkan perspektif hukum perdata. *Jurnal RechtsVinding*, 11(3), 421–438.
- Putra, M. F. M., & Ramadhanty, S. D. P. (2022). Akibat hukum terjadinya wanprestasi dalam perjanjian jual beli (Studi kasus Putusan Nomor 560/PDT.G/2020/PN Sby). *Pakuan Law Review*, 8(4), 106–114. <https://doi.org/10.33751/palar.v8i4>

- Republik Indonesia. (1997). *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*.
- Republik Indonesia. (1999). *Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen*.
- Republik Indonesia. (2014). *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*.
- Salim H.S. (2021). *Hukum kontrak: Teori dan teknik penyusunan kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sihotang, A. P., Sari, G. N., Arifin, Z., & Wahyudin, M. I. (2023). Pembatalan perjanjian jual beli tanah oleh penjual karena pembeli wanprestasi. *Jurnal USM Law Review*, 6(3), 1210–1222.
- Sihotang, M., Simanjuntak, M., & Siregar, R. (2023). Pertimbangan hakim dalam pembatalan perjanjian jual beli tanah akibat wanprestasi. *Jurnal Yudisial*, 16(2), 189–206.
- Smits, J. M. (2020). *Contract law: A comparative introduction*. Edward Elgar Publishing.
- Soesilo, G. B., & Pratama, I. A. (2022). Perlindungan hukum akibat pembatalan akta pengikatan jual beli tanah di hadapan notaris di Purworejo. *Eksaminasi: Jurnal Hukum*, 2(1), 30–55.
- Subekti, R. (2014). *Aneka perjanjian*. PT Citra Aditya Bakti.
- Subekti. (2019). *Hukum perjanjian*. Jakarta: Intermasa.