AHKAM
Jurnal Hukum Islam dan Humaniora

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

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

https://doi.org/10.58578/ahkam.v4i3.6955

URGENSI PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PARA PIHAK DALAM SENGKETA WANPRESTASI JUAL BELI TANAH (TINJAUAN TERHADAP PUTUSAN NOMOR: 222/Pdt.G/2024/PN Tjk)

The Urgency of Legal Protection for Parties in Land Sale and Purchase Default Disputes (Review of Decision Number: 222/Pdt.G/2024/PN Tjk)

Ahmad Farhan Nindya Praja & Rifandy Ritonga
Universitas Bandar Lampung
a.farhan.21211163@student.ubl.ac.id; rifandy@ubl.ac.id

Article Info:

Submitted:	Revised:	Accepted:	Published:
Jun 20, 2025	Jul 14, 2025	Jul 26, 2025	Jul 31, 2025

Abstract

This study is motivated by the high frequency of land sale and purchase agreements in Indonesian society, which often lead to disputes arising from *wanprestasi*—a breach of contractual obligations by one of the parties. Such conditions result in losses, legal uncertainty, and the potential for civil legal conflict. The objective of this research is to analyze the urgency of legal protection for parties involved in *wanprestasi* disputes over land sale agreements, with a specific focus on the decision of the Tanjungkarang District Court No: 222/Pdt.G/2024/PN Tjk, based on a case in Bandar Lampung. The study employs an empirical juridical method, combining normative legal analysis of legislation with empirical examination through court decision analysis and interviews with relevant stakeholders. The findings show that the judge provided thorough legal reasoning by declaring the defendant in *wanprestasi* and ordering restitution of rights to the plaintiff. The legal protection granted was not only

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

declaratory but also executory, reflecting the law's function as a concrete instrument for safeguarding civil rights. The study affirms the importance of a legal system that ensures justice and legal certainty in land transactions, which are vital to the economic and social interests of society. The implications of these findings highlight the need to raise public awareness regarding the legality of land sale agreements and to strengthen the role of legal authorities in upholding justice and the *rule of law*.

Keywords: *Wanprestasi*; Land Sale and Purchase; Legal Protection; Court Decision; Legal Certainty

Abstrak: Penelitian ini dilatarbelakangi oleh tingginya frekuensi perjanjian jual beli tanah dalam masyarakat Indonesia, yang sering kali menimbulkan sengketa akibat wanprestasi, yakni pelanggaran terhadap kewajiban kontraktual oleh salah satu pihak. Kondisi ini menyebabkan kerugian, ketidakpastian hukum, dan dapat memicu konflik hukum perdata. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis urgensi perlindungan hukum bagi para pihak dalam sengketa wanprestasi jual beli tanah, dengan fokus pada studi Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor: 222/Pdt.G/2024/PN Tjk berdasarkan kasus di Kota Bandar Lampung. Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris, yaitu pendekatan yang menggabungkan analisis normatif terhadap peraturan perundang-undangan dengan studi empiris melalui analisis putusan pengadilan dan wawancara dengan pihak-pihak terkait. Hasil penelitian menunjukkan bahwa hakim telah memberikan pertimbangan hukum yang cermat dengan menyatakan tergugat melakukan wanprestasi dan memerintahkan pemulihan hak kepada penggugat. Perlindungan hukum yang diberikan tidak hanya bersifat deklaratif, tetapi juga bersifat eksekutorial, mencerminkan fungsi hukum sebagai instrumen perlindungan hak-hak keperdataan secara konkret. Penelitian ini menegaskan pentingnya sistem hukum yang menjamin keadilan dan kepastian hukum dalam transaksi tanah yang menyangkut kepentingan ekonomi dan sosial masyarakat. Implikasi dari temuan ini mencakup perlunya peningkatan kesadaran masyarakat terhadap legalitas perjanjian jual beli tanah, serta penguatan peran aparat penegak hukum dalam menegakkan prinsip keadilan dan *rule of law*.

Kata Kunci: Wanprestasi; Jual Beli Tanah; Perlindungan Hukum; Putusan Pengadilan; Kepastian Hukum.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan objek hukum yang memiliki nilai strategis tinggi serta keterkaitan erat dengan dimensi sosial, ekonomi, dan hukum dalam kehidupan masyarakat. Transaksi jual beli tanah tidak hanya melibatkan individu, tetapi juga badan hukum yang memiliki kepentingan atas kepemilikan maupun pemanfaatan tanah tersebut. Dalam sistem hukum perdata Indonesia, perjanjian yang dibuat secara sah memiliki kekuatan mengikat sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata, yang menegaskan bahwa setiap perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Ketentuan ini

mencerminkan asas kebebasan berkontrak, di mana setiap individu bebas membuat dan menentukan isi perjanjian sesuai dengan kesepakatan bersama (Turagan, 2019). Namun, dalam kenyataannya, tidak semua perjanjian berjalan sesuai dengan prinsip tersebut. Banyak ditemukan pelanggaran terhadap isi perjanjian, yang dapat disebabkan oleh kurangnya pemahaman hukum, niat tidak baik, atau kelalaian dalam menjalankan kewajiban, sehingga memicu terjadinya wanprestasi. Fenomena ini menunjukkan pentingnya perlindungan hukum yang adil dan efektif bagi para pihak yang dirugikan, khususnya dalam konteks sengketa jual beli tanah, agar tercipta kepastian hukum dan keadilan dalam setiap transaksi perdata (Hadjon, 2017).

Di negara agraris seperti Indonesia, hak atas tanah sangat penting bagi kehidupan sehari-hari masyarakat. Banyak masyarakat yang bergantung pada tanah untuk kelangsungan hidup ekonomi dan pelestarian budaya (Pemerintah RI, 1960). Namun demikian, terdapat hambatan yang signifikan dalam melindungi hak-hak atas tanah di Indonesia dalam beberapa dekade terakhir. Perusahaan dan masyarakat setempat sering kali terlibat dalam konfrontasi yang berlarut-larut atas tanah, yang dapat menimbulkan konsekuensi sosial dan ekonomi yang merugikan kedua belah pihak (Jaringan Kerja Pemetaan Partisipatif, 2021). Setiap perjanjian jual-beli tanah yang dibuat oleh masyarakat harus tunduk pada semua peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia dan memenuhi semua kriteria hukum. Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mengatur tentang kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, suatu pokok persoalan tertentu, dan suatu sebab yang halal, begini cara kerjanya (Idris et al., 2024).

Dalam hukum agraria nasional Indonesia, ada dua jenis hak atas tanah: “hak primer, yang berasal dari hak bangsa Indonesia dan dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh perorangan atau badan hukum (misalnya, Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), dan Hak Pakai (HP)), dan hak sekunder, yang bersifat sementara dan meliputi hal-hal seperti gadai, hak menumpang, hak usaha bagi hasil, dan hak sewa tanah pertanian. "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat." Ketentuan ini, yang terdapat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, mengatur penggunaan tanah di Indonesia. Langkah pertama untuk memperoleh hak hukum untuk memiliki tanah adalah dengan mendaftarkannya. Pendaftaran hak atas tanah memastikan bahwa semua pihak yang terlibat mengetahui status hukum tanah tersebut,

termasuk lokasi, luas dan batas-batasnya. Informasi ini kemudian disimpan dalam catatan arsip dalam bentuk sertifikat" (Adillah & Hakim, 2024).

Ketika salah satu pihak yang berkontrak gagal memenuhi kewajibannya sesuai dengan ketentuan perjanjian, baik secara keseluruhan maupun sebagian, hal ini dikenal sebagai wanprestasi. Penjual gagal menyerahkan properti pada jangka waktu yang telah disepakati, menjual tanah yang sebenarnya bukan miliknya, atau gagal melengkapi dokumen administratif; ini semua adalah contoh-contoh wanprestasi yang mungkin terjadi dalam konteks jual beli tanah. Namun, pembeli juga dapat melakukan wanprestasi dengan, misalnya, tidak membayar seluruh harga yang telah disepakati untuk tanah tersebut.

Ketika para pihak terpaksa menempuh jalur hukum karena kerugian finansial dan moral yang disebabkan oleh wanprestasi, masalahnya menjadi semakin sulit. Di sinilah perlindungan hukum menjadi sangat penting. Selain memastikan orang yang melanggar membayar atas tindakan mereka, perlindungan hukum juga memastikan bahwa pihak yang dirugikan mendapatkan apa yang layak mereka dapatkan. Namun, seperti yang kita ketahui dari pengalaman, posisi negosiasi, ketidakseimbangan pengetahuan, dan kontrak yang tidak jelas membuat tidak semua orang mendapatkan perlindungan yang mereka butuhkan.

Kebiasaan masyarakat untuk menyerahkan suatu barang secara sah dan pembeli berkomitmen untuk membayar harga yang telah disepakati merupakan salah satu sumber perselisihan di sektor pertanahan Kota Bandar Lampung (Rusli, 2016). Setelah menerima pembayaran dan penyerahan barang yang dipasok secara bersamaan, penjual telah menyelesaikan transaksi secara hukum. Berikut ini adalah definisi "membeli" dan "menjual" yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457. Satu pihak berjanji untuk menyediakan suatu barang dan pihak lain berjanji untuk membayar sejumlah uang dalam perjanjian jual-beli. Ketika pembeli dan penjual mencapai kesepakatan tentang elemen-elemen mendasar - barang dan harga - dari suatu jual beli, perjanjian tersebut lahir sebagai perjanjian yang sah (mengikat atau memiliki kekuatan hukum) menurut hukum perdata. "Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang tersebut belum diserahkan maupun harganya belum dibayar," bunyi Pasal 1458 KUH Perdata, yang menunjukkan sifat konsensual jual beli.

Selain sebagai perjanjian yang mengikat secara hukum antara dua pihak, tindakan pembelian dan penjualan memberikan hak dan membebankan kewajiban kepada kedua belah pihak; misalnya, pembeli memiliki kewenangan hukum untuk meminta pengalihan

kepemilikan barang yang dijual. Fakta bahwa pembeli tidak memperoleh kepemilikan atas barang yang ditawarkan sampai penyerahan dilakukan dijelaskan dalam Pasal 1459 KUH Perdata, yang membuat kebutuhan ini cukup jelas. Jual beli dalam hukum perdata ditandai dengan dua hal: pertama, jual beli terjadi setelah para pihak yang terlibat setuju untuk melakukannya, dan kedua, kepemilikan barang tidak berpindah tangan sampai levering (penyerahan) terjadi.

Dari hal tersebut maka diperlukan pengalihan kepemilikan secara hukum dari penjual ke pembeli, tidak hanya pengalihan kendali atas barang, tetapi juga pengalihan hak milik. Menurut hukum perdata, ada tiga jenis penyerahan yuridis yang berbeda berdasarkan komoditas yang bersangkutan: 1) Penyerahan barang bergerak, dilakukan dengan penyerahan yang nyata atau menyerahkan kekuasaan atas barangnya (Pasal 612 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). 2) Penyerahan barang tak bergerak terjadi dengan pengutipan sebuah "akta transport" dalam register tanah di depan Pegawai Balik nama (Ordonansi Balik Nama L.N. 1834-27). Sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960) dengan pembuatan aktanya jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). 3) Penyerahan piutang atas nama, dilakukan dengan pembuatan sebuah akta yang diberitahukan kepada si berutang (akta "cessie", Pasal 613)" (PagarAlam, 2020). Contoh kasus sengketa jual beli tanah terkait wanprestasi adalah Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor: 222/Pdt.G/2024/PN Tjk. Dimana permasalahan ini terletak di wilayah Bandar Lampung. Di sini, ketidaksepakatan dalam melaksanakan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian jual beli tanah berujung pada penyelesaian yang diperintahkan oleh pengadilan. Penelitian lebih lanjut mengenai putusan ini diperlukan untuk memahami keadaan seputar jenis wanprestasi yang terjadi, evaluasi pengadilan terhadap komponen-komponen wanprestasi, dan tingkat perlindungan hukum yang diterima oleh masing-masing pihak dari majelis hakim.

Dengan melihat kasus ini dari sisi hukum, penulis berharap dapat menunjukkan bahwa transaksi jual beli tanah sangat membutuhkan perlindungan hukum untuk memastikan keadilan dan kejelasan bagi semua pihak yang terlibat. Karena tanah adalah sumber daya yang berharga bagi negara dan warganya, penelitian ini juga dapat membantu merevitalisasi praktik hukum perdata, khususnya yang berkaitan dengan penyelesaian sengketa wanprestasi yang melibatkan tanah. Transaksi tanah penuh dengan jebakan hukum, dan sengketa wanprestasi menyoroti bagaimana dinamika kekuatan yang tidak seimbang dapat memperburuk bahaya tersebut. Pihak yang dirugikan sering kali adalah pembeli atau penjual yang tidak memiliki

pemahaman yang jelas tentang masalah hukum. Bahwa hak-hak hukum para pihak tetap terjaga meskipun terjadi pelanggaran perjanjian menunjukkan pentingnya perlindungan hukum yang bersifat preventif dan represif (HS, 2015).

Perlindungan hukum dalam konteks ini mencakup beberapa aspek: jaminan atas hak keperdataan, kejelasan mekanisme pemulihan akibat wanprestasi, dan kepastian terhadap pelaksanaan putusan pengadilan. Di sisi lain, pengadilan sebagai lembaga yang menyelesaikan sengketa harus mampu memberikan pertimbangan hukum yang adil, proporsional, dan berlandaskan asas kepastian hukum serta keadilan substantif. Melalui kajian terhadap Putusan Nomor: 222/Pdt.G/2024/PN Tjk, peneliti berupaya menganalisis secara lebih mendalam bagaimana konstruksi wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah dinilai oleh hakim, serta bagaimana perlindungan hukum itu diterapkan secara konkret dalam putusan tersebut. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya akan memberikan sumbangan bagi pengembangan ilmu hukum perdata, tetapi juga bagi masyarakat umum dalam memahami hak-haknya dalam transaksi jual beli tanah. Ketika dua pihak atau lebih menandatangani perjanjian yang mengikat secara hukum, mereka berkomitmen satu sama lain dan melaksanakan hak dan tanggung jawab mereka. Kami memahami bahwa hukum perjanjian yang relevan mengakui kebebasan berkontrak sebagai hak fundamental para pihak dalam perjanjian, yang memungkinkan mereka untuk mengatur kepentingan mereka sendiri dan memasukkan persyaratan yang berbeda dari pasal-pasal hukum perjanjian (MP Pangaribuan, 2019). Salah satu alasan mengapa penelitian ini sangat penting adalah karena meskipun perjanjian untuk membeli dan menjual properti merupakan hal yang umum, tidak semua orang yang terlibat memiliki pemahaman yang kuat tentang konsekuensi hukum yang mengikutinya. Tujuan penelitian ini untuk menganalisis urgensi perlindungan hukum bagi para pihak dalam sengketa wanprestasi jual beli tanah, dengan fokus pada studi Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor: 222/Pdt.G/2024/PN Tjk berdasarkan kasus di Kota Bandar Lampung.

METODE

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris, yaitu suatu metode yang mengkaji hukum secara langsung di dalam masyarakat dengan melihat bagaimana hukum diterapkan dalam kenyataan, khususnya dalam sengketa wanprestasi jual beli tanah yang terjadi di Kota Bandar Lampung. Penelitian ini bertujuan

untuk menelaah urgensi perlindungan hukum terhadap para pihak yang terlibat dalam sengketa wanprestasi, dengan fokus pada analisis terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor: 222/Pdt.G/2024/PN Tjk. Pendekatan yuridis empiris digunakan karena selain mengkaji ketentuan hukum positif yang mengatur mengenai wanprestasi dan perlindungan hukum, juga dilakukan observasi dan wawancara kepada pihak-pihak terkait seperti kuasa hukum para pihak, hakim, dan pejabat pertanahan untuk mengetahui sejauh mana hukum memberikan perlindungan dalam praktiknya.

Sumber data primer diperoleh melalui dokumentasi putusan pengadilan dan wawancara mendalam, sementara data sekunder diperoleh dari peraturan perundang-undangan, literatur hukum, dan jurnal ilmiah terkait. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi dokumen, wawancara, dan observasi lapangan. Data yang diperoleh kemudian dianalisis secara kualitatif dengan menggunakan metode deskriptif analitis, yaitu menggambarkan fakta-fakta hukum yang terjadi serta menganalisisnya berdasarkan norma hukum yang berlaku. Penelitian ini dilaksanakan selama kurun waktu bulan Mei hingga Juli 2025, dengan lokasi penelitian difokuskan di Kota Bandar Lampung, khususnya di wilayah kerja Pengadilan Negeri Tanjungkarang dan Kantor Pertanahan setempat.

HASIL

Bentuk wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah sebagaimana tercermin dalam Putusan Nomor: 222/Pdt.G/2024/PN Tjk menunjukkan kompleksitas pelanggaran kewajiban kontraktual yang dilakukan oleh Tergugat. Pelanggaran tersebut tidak hanya berupa keterlambatan pelunasan pembayaran, tetapi juga mencakup penguasaan fisik atas objek tanah sebelum kewajiban pembayaran diselesaikan. Hal ini diperkuat oleh keterangan Penggugat yang menyatakan bahwa:

"Kami sudah memberikan tenggat waktu pembayaran yang cukup, bahkan dua kali somasi secara resmi sudah dilayangkan. Namun tidak ada tanggapan, dan yang lebih menyakitkan, mereka justru memasang papan proyek di atas tanah itu seolah-olah sudah sah menjadi miliknya" Ungkapnya saat diwawancara

Lebih lanjut, Kuasa Hukum Penggugat menegaskan bahwa tindakan tersebut tidak hanya memenuhi unsur wanprestasi, melainkan juga mengandung unsur perbuatan melawan hukum karena dilakukan secara sadar tanpa pelunasan sebagaimana diatur dalam perjanjian.

Dalam konteks perlindungan hukum terhadap Penggugat, bentuk perlindungan yang diberikan bersifat represif, yakni melalui mekanisme peradilan yang menghasilkan putusan untuk mengakui adanya wanprestasi serta menetapkan kewajiban kepada Tergugat untuk melunasi sisa pembayaran dan mengosongkan objek sengketa. Hakim Pengadilan Negeri Tanjungkarang menyatakan bahwa penggugat telah menjalankan kewajibannya secara benar dan itikad baik. Maka dari itu, amar putusan kami dasarkan pada prinsip keadilan dan kelalaian nyata dari pihak Tergugat. Hal ini sejalan dengan asas kepastian hukum dan keadilan dalam hukum perdata Indonesia.

Sementara itu, perlindungan hukum terhadap Tergugat tetap dijamin sebagai bagian dari prinsip fair trial dan due process of law dalam sistem peradilan perdata. Tergugat diberikan kesempatan untuk menyampaikan pembelaan, menanggapi somasi, serta memperoleh waktu yang wajar untuk mengosongkan objek tanah sebagaimana tercantum dalam amar putusan. Selain itu, tidak semua tuntutan Penggugat dikabulkan, sebagaimana diungkapkan oleh Kuasa Hukum Penggugat bahwa Hakim tidak mengabulkan semua tuntutan kami, terutama ganti rugi immateriil. Tapi kami mengerti, karena dalam hukum perdata memang harus ada bukti objektif untuk kerugian semacam itu. Dengan demikian, perlindungan hukum terhadap Tergugat bersifat korektif dan edukatif, mencerminkan penerapan asas imparsialitas dan proporsionalitas dalam praktik peradilan. Untuk temuannya sebagai berikut:

Tabel 1. Identifikasi Bentuk Wanprestasi Berdasarkan Putusan 222/Pdt.G/2024/PN Tjk

No.	Bentuk Wanprestasi	Bukti dalam Putusan	Dampak Hukum
1.	Tidak melunasi pembayaran sesuai perjanjian	Terlampir dalam bukti surat perjanjian	Hak atas tanah tidak beralih secara sah
2.	Menguasai objek tanah sebelum lunas	Dokumentasi lapangan & keterangan saksi	Pelanggaran perjanjian & kepercayaan
3.	Memasang papan proyek tanpa izin	Foto lapangan & pernyataan saksi	Mengarah pada perbuatan melawan hukum
4.	Mengabaikan dua kali somasi resmi	Surat somasi I dan II	Penguatan unsur wanprestasi (Pasal 1243 KUHPer)
5.	Menyalahgunakan posisi dalam perjanjian (bad faith)	Diperkuat oleh sikap pasif terhadap pelunasan	Kerugian ekonomi & hukum bagi penjual

Dari tabel 1 diatas maka dapat dijelaskan bahwa wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat dalam jual beli tanah bukan hanya bersifat teknis, tetapi juga mencerminkan pelanggaran terhadap asas-asas perikatan dan kepercayaan dalam hukum perdata. Tindakan penguasaan atas objek tanah tanpa pelunasan serta mengabaikan somasi adalah bentuk nyata pelanggaran kontraktual yang berdampak pada kepastian hukum dan keadilan

Tabel 2. Perlindungan Hukum terhadap Para Pihak

No.	Pihak	Bentuk Perlindungan Hukum	Sumber Hukum/Dasar
1.	Penggugat	- Putusan wanprestasi - Perintah pelunasan - Perintah pengosongan tanah	KUH Perdata Pasal 1243, asas keadilan
2.	Tergugat	- Penolakan ganti rugi immateriil - Diberi waktu pengosongan yang wajar	Prinsip fair trial, due process of law

Dari tabel 2 diatas dijelaskan bahwa perlindungan hukum yang diberikan oleh pengadilan pada kedua belah pihak menunjukkan prinsip keseimbangan dan imparsialitas hukum, sesuai dengan pendekatan yuridis empiris yang menggabungkan norma hukum dengan realitas praktik.

PEMBAHASAN

Perjanjian jual beli tanah adalah bentuk perikatan konsensual dan obligatoir yang bersumber pada kehendak para pihak untuk saling mengikatkan diri. Dalam kerangka hukum perdata Indonesia, perjanjian ini dilindungi oleh asas kebebasan berkontrak sebagaimana termuat dalam Pasal 1338 KUH Perdata. Artinya, perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Namun, dalam praktik, perjanjian ini kerap mengalami pelanggaran sepihak yang mengarah pada wanprestasi. Dalam Putusan Nomor: 222/Pdt.G/2024/PN Tjk, Tergugat terbukti tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana diatur dalam perjanjian jual beli tanah. Tergugat tidak melakukan pelunasan pembayaran tanah hingga batas waktu yang telah disepakati, padahal pembayaran adalah unsur esensial yang menentukan sahnya peralihan hak atas tanah. Hal ini menyebabkan batalnya tujuan dari perjanjian itu sendiri, yaitu pengalihan hak secara sah dan terlindungi hukum. Pelanggaran ini jelas melanggar prinsip proporsionalitas dalam perjanjian. Tidak hanya soal keterlambatan pembayaran, Tergugat juga bertindak lebih jauh dengan tetap menguasai objek tanah tanpa pelunasan. Ia bahkan memasang papan proyek di atas objek tanah tersebut seolah-olah telah menjadi pemilik sah. Tindakan ini dilakukan tanpa seizin Penggugat, yang masih memegang hak atas tanah tersebut. Hal ini tidak hanya wanprestasi, tetapi juga mengandung unsur perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) (Mertokusumo, 2022).

Menurut ketentuan Pasal 1339 KUH Perdata, suatu perjanjian tidak hanya mengikat pada hal-hal yang secara tegas tertulis, tetapi juga pada apa yang secara wajar diwajibkan oleh kepatutan, kebiasaan, dan undang-undang. Maka, ketika Tergugat bertindak secara sepihak

dengan menduduki tanah tanpa hak, ia telah melanggar prinsip kesusilaan dan hukum yang hidup di masyarakat. Tindakan tersebut mencerminkan hilangnya itikad baik dalam hubungan kontraktual. Padahal, hukum perdata sangat menjunjung tinggi asas kepercayaan dan etika bisnis (Jane, 2023). Fakta dalam putusan menyebutkan bahwa Penggugat telah memberikan dua kali somasi secara tertulis kepada Tergugat. Namun, Tergugat tidak memberikan tanggapan atau itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya. Somasi tersebut merupakan bagian penting dari proses pembuktian wanprestasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1243 KUH Perdata. Ketiadaan respons dari Tergugat menandakan adanya kelalaian dan penolakan terhadap peringatan hukum.

Dalam literatur hukum, Subekti dalam (Sofwan, 2023)menjelaskan bahwa wanprestasi dapat berbentuk empat hal, yaitu tidak memenuhi prestasi, memenuhi tidak sebagaimana mestinya, memenuhi tetapi terlambat, dan melanggar isi perjanjian. Tergugat dalam perkara ini memenuhi hampir semua unsur wanprestasi tersebut. Dengan tetap menguasai objek tanah dan menolak melunasi pembayaran, Tergugat telah menunjukkan itikad buruk dalam melaksanakan isi kontrak. Pelanggaran ini berimplikasi serius terhadap kelangsungan transaksi dan kepercayaan antara para pihak.

Bentuk wanprestasi 1) yang dilakukan Tergugat adalah tidak memenuhi janji sebagaimana tercantum dalam perjanjian. Ia tidak melunasi pembayaran tanah sesuai kesepakatan waktu. Padahal pelunasan adalah syarat sah untuk memproses balik nama hak atas tanah di kantor pertanahan. Dengan demikian, hubungan hukum yang seharusnya berakhir secara tertib justru menjadi sumber sengketa. Bentuk 2) adalah Tergugat melakukan tindakan yang dilarang dalam perjanjian, yaitu menguasai objek tanah tanpa hak. Padahal perjanjian menyatakan bahwa kepemilikan tanah baru dapat berpindah setelah pembayaran lunas dan akta jual beli ditandatangani secara resmi di hadapan PPAT. Penguasaan sepihak oleh Tergugat dapat merusak asas kepercayaan yang menjadi landasan utama dalam kontrak. Hal ini berdampak langsung pada posisi hukum Penggugat sebagai pemilik sah. Bentuk k3)adalah kelalaian Tergugat dalam menanggapi somasi yang telah dilayangkan dua kali secara resmi. Ketidakresponsifan ini mencerminkan tidak adanya itikad baik dan keengganan untuk menyelesaikan kewajiban secara damai. Dalam sistem hukum perdata, somasi memiliki kekuatan hukum untuk menunjukkan kelalaian pihak yang dituju. Maka dari itu, pengadilan memiliki dasar kuat untuk menyatakan bahwa telah terjadi wanprestasi. 4) Tindakan Tergugat telah menimbulkan kerugian baik secara material maupun immaterial bagi Penggugat. Kerugian material meliputi keterlambatan pemanfaatan hasil jual beli dan ketidakjelasan

status tanah. Sementara kerugian immaterial dapat berupa tekanan psikologis, beban emosional, serta hilangnya peluang usaha lain dari objek tersebut. Semua ini menunjukkan bahwa wanprestasi memiliki dampak multidimensional. 5) Tergugat telah menyalahgunakan kedudukannya dalam perjanjian dengan bertindak tidak berdasarkan prinsip keadilan dan kepercayaan. Dalam doktrin hukum kontrak, tindakan tersebut dikenal sebagai acting in bad faith atau bertindak dengan itikad buruk. Hal ini dapat dijadikan dasar penguatan gugatan dan pertimbangan dalam menetapkan sanksi. Itikad buruk juga dapat menghapuskan pertimbangan ringan dalam amar putusan.

Ketika dilihat dari sudut pandang hukum agraria, tindakan wanprestasi ini menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap status tanah yang disengketakan (Sukmawati, 2022). Padahal Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA menekankan pentingnya asas kepastian hukum dalam transaksi hak atas tanah. Kepastian hukum diperlukan agar objek tanah tidak menjadi sumber konflik berkepanjangan (Wardhani, 2020). Kasus ini membuktikan bahwa wanprestasi dalam transaksi tanah memiliki potensi besar untuk merusak sistem hukum agraria. Penggugat sebagai pihak yang telah dirugikan berhak atas perlindungan hukum yang memadai melalui jalur litigasi. Dalam putusan pengadilan, Penggugat memperoleh hak untuk mendapatkan pelunasan serta pengosongan objek tanah dari tangan Tergugat. Hal ini menunjukkan bahwa pengadilan menilai perbuatan Tergugat sebagai pelanggaran nyata terhadap isi perjanjian. Perlindungan hukum tersebut sekaligus mengembalikan posisi hukum Penggugat ke keadaan semula.

Perlindungan hukum ini masuk dalam kategori perlindungan hukum represif, yaitu diberikan setelah terjadi pelanggaran hukum. Mekanisme pengadilan berperan penting dalam memulihkan hak yang dirugikan melalui amar putusan yang adil dan berdasarkan bukti konkret (Machmud, 2017). Putusan ini tidak hanya mengikat secara hukum, tetapi juga memberi kepastian terhadap keberlanjutan transaksi. Hal ini menegaskan pentingnya fungsi lembaga peradilan sebagai penjaga keadilan sipil. Pengadilan juga mempertimbangkan asas keadilan dan proporsionalitas dalam amar putusannya. Hakim menyatakan bahwa Penggugat telah melaksanakan kewajibannya dengan baik, sehingga pantas diberikan perlindungan hukum. Amar putusan mencerminkan kehati-hatian hakim dalam menyeimbangkan hak dan kewajiban para pihak. Hal ini penting agar tidak menimbulkan ketimpangan perlakuan di kemudian hari.

Sementara itu, perlindungan hukum terhadap Tergugat tetap diakomodasi dalam proses persidangan. Meskipun dinyatakan wanprestasi, Tergugat tetap berhak mengajukan pembelaan, menunjukkan alat bukti, dan mendapatkan waktu yang wajar untuk mengosongkan objek tanah. Ini mencerminkan bahwa sistem hukum perdata Indonesia menjamin prinsip *fair trial* dan *due process of law*. Perlindungan ini menunjukkan bahwa hukum tidak serta merta menghukum tanpa dasar yang objektif. Bukti perlindungan terhadap Tergugat juga tampak dari ditolaknya tuntutan ganti rugi immateriil oleh Penggugat. Hakim menilai bahwa kerugian immateriil tidak dapat dibuktikan secara objektif dan konkret. Maka dari itu, dalam kerangka pembuktian hukum perdata, tuntutan tersebut dianggap tidak memiliki dasar yang cukup kuat. Ini menunjukkan bahwa setiap permintaan ganti rugi tetap tunduk pada asas pembuktian.

Selain itu, pengadilan memberikan jangka waktu tertentu kepada Tergugat untuk mengosongkan objek tanah, bukan secara serta-merta. Hal ini menunjukkan pendekatan edukatif dan korektif dalam amar putusan, dengan harapan Tergugat menyadari kesalahannya dan tidak mengulangi pelanggaran serupa di masa depan. Pendekatan ini juga mencerminkan semangat mediasi dalam hukum perdata modern. Hukum tidak hanya menghukum, tetapi juga mendidik. Dalam studi yang dilakukan oleh (Darmadi & Nuswardhani, 2016) menyebutkan bahwa dalam penyelesaian sengketa wanprestasi jual beli tanah, perlindungan hukum ideal adalah yang seimbang memberikan keadilan bagi pihak yang dirugikan, tetapi tetap menjunjung hak pembelaan pihak tergugat. Hal ini penting agar putusan yang dihasilkan dapat diterima secara sosial dan hukum. Kesetaraan perlakuan hukum adalah pondasi dari negara hukum yang demokratis. Oleh karena itu, pengadilan harus menjaga posisi imparsialnya (R, 2016).

Dengan demikian, meskipun Tergugat dinyatakan wanprestasi, ia tetap memperoleh perlindungan hukum yang adil dalam proses peradilan. Hal ini membuktikan bahwa sistem hukum perdata Indonesia tidak bersifat diskriminatif, melainkan menjunjung tinggi prinsip imparsialitas dan kesetaraan hukum bagi seluruh pihak yang terlibat dalam sengketa perdata (Nur Azra et al., 2024). Secara keseluruhan perkara ini menunjukkan pentingnya pemahaman mendalam terhadap bentuk wanprestasi dalam jual beli tanah dan mekanisme perlindungan hukum yang adil bagi semua pihak. Pengadilan sebagai institusi negara telah menunjukkan peran strategisnya dalam menjaga keseimbangan hukum. Putusan yang dihasilkan tidak hanya menegakkan keadilan, tetapi juga mengembalikan tatanan hukum ke jalur yang benar. Kasus

ini dapat dijadikan rujukan akademik maupun praktis dalam menangani sengketa perdata yang melibatkan transaksi hak atas tanah.

Implementasi dari penelitian ini tercermin dalam pemahaman praktis mengenai bagaimana hukum perdata diterapkan dalam menyelesaikan sengketa perjanjian tanah. Putusan pengadilan menjadi contoh konkret bagaimana hakim menafsirkan dan menegakkan ketentuan wanprestasi sesuai Pasal 1243 KUH Perdata, sekaligus memberikan perlindungan hukum yang proporsional kepada kedua belah pihak. Dalam implementasinya, penelitian ini menyoroti pentingnya kejelasan kontrak, pelaksanaan itikad baik, serta penegakan prinsip keadilan dan kepastian hukum melalui mekanisme peradilan. Temuan dari pembahasan ini dapat dijadikan acuan bagi para praktisi hukum, notaris, maupun masyarakat dalam memahami serta menerapkan perlindungan hukum dalam praktik jual beli tanah agar terhindar dari konflik hukum serupa.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor: 222/Pdt.G/2024/PN Tjk, dapat disimpulkan bahwa bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat adalah kegagalan dalam melunasi pembayaran tanah sesuai isi perjanjian dan tetap menguasai objek tanpa dasar hukum yang sah. Hal ini merupakan pelanggaran terhadap asas itikad baik dan kepastian hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata. Putusan pengadilan membuktikan bahwa Tergugat secara hukum telah melakukan wanprestasi, sehingga memberi dasar kuat bagi Penggugat untuk menuntut haknya melalui proses peradilan. Pengadilan memberikan perlindungan hukum kepada Penggugat dengan memerintahkan pelunasan serta pengosongan objek tanah, sambil tetap mempertimbangkan pembelaan Tergugat secara proporsional, menunjukkan bahwa sistem peradilan menjunjung prinsip objektivitas dan keadilan. Penelitian ini menekankan pentingnya pemahaman mendalam para pihak dalam perjanjian jual beli tanah terhadap aspek legal-formal dalam kontrak agar sengketa serupa dapat dicegah. Perjanjian sebaiknya dibuat dalam bentuk tertulis dan melibatkan notaris atau PPAT untuk menghindari multitafsir dan memperkuat pembuktian hukum. Di sisi lain, peran pengadilan sangat penting dalam menjaga supremasi hukum dengan memberikan putusan yang adil, imparsial, dan efektif, termasuk dalam tahap eksekusi putusan. Dengan demikian, penelitian ini memberikan kontribusi penting dalam memperkuat kesadaran hukum masyarakat serta

merekomendasikan peningkatan profesionalitas lembaga peradilan dalam menangani sengketa perdata secara tepat dan efisien.

Kontribusi Penelitian ini penting dalam penguatan pemahaman masyarakat, praktisi hukum, dan akademisi terhadap urgensi perlindungan hukum dalam sengketa wanprestasi jual beli tanah, khususnya melalui studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor: 222/Pdt.G/2024/PN Tjk. Melalui analisis yuridis empiris, penelitian ini menunjukkan bagaimana peran pengadilan dalam menegakkan asas keadilan, kepastian hukum, dan keseimbangan hak-hak keperdataan para pihak yang bersengketa. Selain itu, penelitian ini turut memperkaya kajian hukum perdata dengan memberikan gambaran konkret tentang implementasi Pasal 1243 KUH Perdata dalam praktik peradilan, serta menekankan pentingnya pembuatan perjanjian secara sah dan tertulis untuk menghindari sengketa di kemudian hari. Dengan demikian, hasil penelitian ini dapat dijadikan rujukan untuk perbaikan regulasi, edukasi hukum, dan pembentukan praktik hukum yang lebih akuntabel serta responsif terhadap perlindungan hak masyarakat dalam transaksi jual beli tanah.

Rekomendasi penelitian selanjunya 1) Melakukan pengembangan kajian yang lebih komprehensif terhadap efektivitas pelaksanaan eksekusi putusan perdata dalam kasus wanprestasi, khususnya terkait hambatan administratif, teknis, dan sosial yang sering menghambat realisasi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. 2) Memperluas ruang lingkup analisis dengan membandingkan beberapa putusan pengadilan serupa dari wilayah atau yurisdiksi lain guna memperoleh pola perlindungan hukum yang lebih representatif secara nasional. 3) Menggunakan pendekatan interdisipliner antara hukum dan studi sosial dapat memberikan gambaran lebih utuh mengenai dampak sosial-ekonomi dari wanprestasi dalam jual beli tanah terhadap masyarakat, terutama kelompok rentan. 4) Menelusuri peran notaris atau PPAT dalam mencegah potensi sengketa perdata, serta menilai sejauh mana penyuluhan hukum kepada masyarakat berpengaruh terhadap kepatuhan dan pemahaman hukum dalam transaksi jual beli tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Adillah, M. I., & Hakim, L. (2024). Pertimbangan Hakim Terhadap Gugatan Peralihan Nama Atas Hak Milik Tanah Keuskupan Sufragan Tanjung Karang Yang Diatas Namakan Milik Pribadi (Studi Putusan Nomor: 54/pdt.g/2023/pn.tjk). *JALAKOTEK: Journal of Accounting Law Communication and Technology*, *1*(2), 218–228.

https://doi.org/10.57235/jalakotek.v1i2.2228

Darmadi, S., & Nuswardhani. (2016). *Proses Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Jual Beli Tanah Atas Harta Bersama Yang Belum Dibagi Setelah Bercerai (Studi Kasus Pengadilan Negeri Surakarta* [Universitas Muhammadiyah Surakarta]. https://eprints.ums.ac.id/47370/

Hadjon, P. M. (2017). *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Bina Ilmu.

HS, S. (2015). *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Sinar Grafika.

Idris, A. M. A., Madiong, B., & Tira, A. (2024). ANALISIS YURIDIS WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL-BELI TANAH. *Clavia*, *22*(3), 280–292. https://doi.org/10.56326/clavia.v22i3.5441

Jane, M. A. (2023). Analisis Putusan Pengadilan Nomor 672K/PDT/2020 Terkait Pemutusan Perjanjian Secara Sepihak Pada Proyek Pembangunan Jembatan Plapar Berdasarkan Hukum Perjanjian KUHPerdata. *Urnal Multidisiplin Indonesia*, *2*(8), 1800. https://jmi.rivierapublishing.id/index.php/rp/article/view/365

Jaringan Kerja Pemetaan Partisipatif. (2021). *Laporan tentang Konflik Agraria di Indonesia*. Jaringan Kerja Pemetaan Partisipatif.

Machmud, S. (2017). Tindakan Preventif dan Represif Non-Yustisial Penegakan Hukum Administrasi Oleh Eksekutif. *Jurnal Hukum Media Justitia Nusantara*, *7*(2), 62. https://doi.org/10.30999/mjn.v7i2.660

Mertokusumo, S. (2022). *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Liberty.

MP Pangaribuan, T. (2019). Permasalahan Penerapan Klausula Pembatasan Pertanggungjawaban Dalam Perjanjian Terkait Hak Menuntut Ganti Kerugian Akibat Wanprestasi,. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, *49*(2), 443. https://doi.org/10.21143/jhp.vol49.no.2.1738

Nur Azra, D., Annisa Qutrunnadaa, F., Simamora, Y., Dio Wijatmika, R., & Siswajayanthy, F. (2024). Perkembangan dan Pembaharuan Terhadap Hukum Perdata di Indonesia Beserta Permasalahan Eksekusi dan Mediasi. *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, *2*(1), 65–69. https://doi.org/10.61104/alz.v2i1.204

PagarAlam, A. A. (2020). Analisis Gugatan Wanprestasi Dalam Jual Beli Tanah. *De'rechtsstaat*, *6*(2), 113–123. https://doi.org/10.30997/jhd.v6i2.2576

Pemerintah RI. (1960). *Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria Pasal 1*. Sekretariat Negara.

R, S. (2016). *Hukum Perjanjian*. Intermasa.

Rusli, T. (2016). Analisis Gugatan Wanprestasi dalam Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor: 127/Pdt. G/2014/PN. TK). *Pranata Hukum*, *11*(1), 59. https://jurnal.ubl.ac.id/index.php/PH/article/view/623

Sofwan, S. S. M. (2023). *Hukum Perikatan*. Liberty.

Sukmawati, P. D. (2022). Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, *2*(2), 89. https://semnas-fmipa.undiksha.ac.id/index.php/JIH/article/view/1015

Turagan, A. F. (2019). Pelaksanaan perjanjian dengan itikad baik menurut pasal 1338 KUH Perdata. *Lex Privatum*, *7*(1), 45. https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/25866

Wardhani, D. K. (2020). Disharmoni Antara Ruu Cipta Kerja Bab Pertanahan Dengan Prinsip-Prinsip UU Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)*, *6*(2), 440. https://ejournal.undiksha.ac.id/index.php/jkh/article/view/28095