

## Analisis Wanprestasi Dalam Pihak Penjual Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung 252 K/PDT/2020)

**Shashia Andini Kristianto<sup>1</sup> Nabila Chynta Dwi Anggraini<sup>2</sup> Chatrine Orry Manurung<sup>3</sup>**  
Jurusan Hukum, Universitas Tarumanagara, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, Indonesia<sup>1,2,3</sup>

Email: [shashia.205230371@stu.untar.ac.id](mailto:shashia.205230371@stu.untar.ac.id)<sup>1</sup> [nabila.205230379@stu.untar.ac.id](mailto:nabila.205230379@stu.untar.ac.id)<sup>2</sup>  
[chatrine.205230294@stu.untar.ac.id](mailto:chatrine.205230294@stu.untar.ac.id)<sup>3</sup>

### Abstrak

Perjanjian jual beli tanah adalah suatu bentuk perikatan yang memiliki konsekuensi hukum signifikan karena tanah merupakan aset bernilai tinggi dan tidak bergerak. Permasalahan utama dalam transaksi ini sering kali terjadi ketika salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya atau wanprestasi, yang dapat menimbulkan kerugian dan sengketa hukum. Studi ini membahas langkah-langkah hukum dalam penyelesaian sengketa wanprestasi perjanjian jual beli tanah, dengan fokus pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 252 K/Pdt/2020 yang melibatkan gugatan wanprestasi dari pihak pembeli terhadap penjual. Metode penelitian yang digunakan adalah metode hukum normatif melalui analisis bahan hukum primer dan sekunder, seperti KUH Perdata dan literatur terkait. Hasil pembahasan menunjukkan bahwa penegakan hukum terhadap wanprestasi memerlukan pembuktian yang kuat dan pemenuhan syarat sahnya perjanjian. Selain itu, upaya penyelesaian dapat dilakukan baik melalui litigasi maupun alternatif penyelesaian sengketa (ADR). Studi ini memberikan gambaran mengenai pentingnya dokumen perjanjian yang jelas dan keabsahan hukum guna menghindari sengketa dalam transaksi jual beli tanah.

**Kata Kunci:** Wanprestasi, Jual beli, Perjanjian

### Abstract

*Land sale and purchase agreement is a form of obligation that has significant legal consequences because land is a high-value and immovable asset. The main problem in this transaction often occurs when one party fails to fulfill its obligations or defaults, which can lead to losses and legal disputes. This study discusses the legal steps in resolving disputes over default in land sale and purchase agreements, focusing on Supreme Court Decision Number 252 K/Pdt/2020 involving a lawsuit for default from the buyer against the seller. The research method used is the normative legal method through analysis of primary and secondary legal materials, such as the Civil Code and related literature. The results of the discussion show that law enforcement against default requires strong evidence and fulfillment of the requirements for the validity of the agreement. In addition, settlement efforts can be carried out either through litigation or alternative dispute resolution (ADR). This study provides an overview of the importance of clear agreement documents and legal validity in order to avoid disputes in land sale and purchase transactions.*

**Keywords:** Default, Sale and purchase, Agreement



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/).

## PENDAHULUAN

Perjanjian merupakan suatu peristiwa hukum dimana dua pihak atau lebih mengikatkan diri dalam sebuah kesepakatan yang saling menguntungkan.<sup>1</sup> Dalam perjanjian ini, para pihak memiliki kewajiban yang wajib dipenuhi sesuai kesepakatan yang telah dibuat. Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), syarat sahnya perjanjian mencakup kesepakatan di antara para pihak, kecakapan hukum, suatu hal tertentu, dan tujuan yang halal. Apabila syarat-syarat ini terpenuhi, maka perjanjian tersebut sah di mata hukum dan mengikat

<sup>1</sup> R.Subekti, Hukum Perjanjian, Jakarta: Intermasa, 2005, hlm. 1

para pihak yang terlibat seolah-olah perjanjian tersebut menjadi undang-undang bagi mereka, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPer.<sup>2</sup> Perjanjian jual beli tanah adalah salah satu bentuk perikatan yang memiliki konsekuensi hukum penting, terutama karena tanah termasuk dalam kategori barang tidak bergerak yang seringkali memiliki nilai ekonomi tinggi. Selain itu, perjanjian ini dapat melibatkan kepentingan pihak ketiga, seperti lembaga keuangan atau koperasi, yang kadang memberikan pembiayaan kepada para pihak. Maka dari itu, proses jual beli tanah ini umumnya diatur dengan teliti dan harus melibatkan pejabat yang berwenang, seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang bertugas untuk menjamin sahnyanya perjanjian jual beli sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Namun, permasalahan yang sering terjadi dalam perjanjian jual beli tanah adalah wanprestasi atau kegagalan memenuhi kewajiban sesuai dengan perjanjian. Wanprestasi dapat terjadi pada salah satu pihak, baik penjual maupun pembeli, yang tidak melaksanakan kewajibannya sesuai yang diperjanjikan.<sup>3</sup> Bentuk wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah antara lain berupa kegagalan pihak penjual dalam menyerahkan objek tanah sesuai ketentuan perjanjian, tidak memenuhi spesifikasi atau kondisi tanah yang dijanjikan, ataupun terdapat permasalahan dalam status hukum tanah yang dijual. Ketika terjadi wanprestasi, pihak yang dirugikan berhak menuntut ganti rugi, menuntut pemenuhan kewajiban, atau bahkan meminta pembatalan perjanjian. Salah satu kasus wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah yang menjadi perhatian adalah perkara dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 252 K/Pdt/2020. Dalam kasus ini, pihak pembeli (Tuan Priyatin dan Nyonya Lestari) mengajukan gugatan terhadap pihak penjual (Budiono Arief Rachman) yang diduga melakukan wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah. Sengketa ini bermula dari ketidaksesuaian antara apa yang telah diperjanjikan dengan tindakan yang dilakukan oleh pihak penjual.<sup>4</sup> Gugatan ini berlanjut hingga tingkat kasasi di Mahkamah Agung, dengan harapan pihak pembeli dapat memperoleh kepastian hukum atas haknya serta pemulihan kerugian yang diakibatkan oleh tindakan pihak penjual. Namun, Mahkamah Agung memutuskan untuk menolak permohonan kasasi pihak pembeli, menguatkan putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta, dan menyatakan bahwa perjanjian jual beli yang telah dilakukan adalah sah di mata hukum.

Kasus ini menimbulkan pertanyaan penting terkait penegakan hukum terhadap penjual yang melakukan wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah. Dalam konteks ini, penegakan hukum berarti bagaimana sistem hukum dan pengadilan berperan dalam memberikan keadilan bagi pihak yang dirugikan oleh wanprestasi, serta dalam memberikan efek jera bagi pihak yang melakukan wanprestasi agar kasus serupa dapat dihindari di masa mendatang. Pertanyaan ini sangat relevan mengingat kasus ini telah melalui proses hukum hingga tingkat kasasi di Mahkamah Agung. Bagaimana Mahkamah Agung mempertimbangkan dan memutuskan suatu perkara wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah memberikan gambaran penting mengenai pendekatan hukum yang diambil dalam menegakkan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat. Di sisi lain, terdapat pula pertanyaan mengenai langkah-langkah yang dapat diambil oleh pihak yang dirugikan untuk menyelesaikan sengketa wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah. Dalam hal ini, pihak yang merasa dirugikan akibat wanprestasi dapat menempuh berbagai jalur hukum, seperti mengajukan gugatan di pengadilan atau berupaya mencapai kesepakatan damai melalui mediasi. Selain itu, opsi untuk mengajukan permohonan kasasi juga dapat diambil apabila pihak yang dirugikan merasa bahwa keputusan pengadilan tingkat pertama atau banding tidak memberikan keadilan. Langkah-langkah penyelesaian ini bukan hanya bertujuan untuk memulihkan kerugian, tetapi juga untuk menjaga kepercayaan para

---

<sup>2</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 1999, hlm. 82.

<sup>3</sup> Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Bandung: Mandar Maju, 1994, hlm. 4.

<sup>4</sup> Putusan Mahkamah Agung Nomor 252 K/Pdt/2020, hlm. 3

pihak dalam transaksi jual beli tanah di masa mendatang. Analisis dalam penelitian ini akan difokuskan pada dua aspek utama, yaitu penegakan hukum terhadap penjual yang dinyatakan wanprestasi dan langkah-langkah hukum yang dapat ditempuh oleh pihak yang dirugikan. Penelitian ini akan mengkaji lebih dalam mengenai peran pengadilan dalam mengidentifikasi dan menegakkan ketentuan wanprestasi, serta bagaimana mekanisme hukum yang tersedia dapat dimanfaatkan oleh pihak yang dirugikan untuk menyelesaikan permasalahan wanprestasi. Melalui studi kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 252 K/Pdt/2020, penelitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran mendalam mengenai penerapan hukum wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah di Indonesia, serta memberikan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai opsi-opsi hukum yang tersedia bagi pihak yang dirugikan.

Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya relevan bagi pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli tanah, tetapi juga bagi praktisi hukum dan masyarakat umum yang ingin memahami mekanisme hukum dalam menghadapi wanprestasi. Pemahaman yang baik mengenai hal ini diharapkan dapat meningkatkan kesadaran hukum masyarakat serta mendorong penerapan perjanjian yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga dapat meminimalisir risiko sengketa di kemudian hari. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat berkontribusi dalam pengembangan literatur hukum mengenai wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi bagi akademisi, praktisi, serta pihak-pihak terkait lainnya dalam memahami aspek-aspek hukum wanprestasi, khususnya dalam kasus-kasus yang melibatkan transaksi tanah yang memiliki dampak ekonomi dan hukum yang signifikan. Studi kasus yang diambil dari Putusan Mahkamah Agung Nomor 252 K/Pdt/2020 akan menjadi landasan untuk menganalisis aspek hukum dan langkah-langkah penyelesaian yang tepat dalam menghadapi wanprestasi.

#### Rumusan Masalah

1. Bagaimana penegakan hukum terhadap pihak penjual yang dinyatakan wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 252 K/Pdt/2020?
2. Apa saja langkah-langkah hukum yang dapat ditempuh untuk menyelesaikan wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah sebagaimana yang terjadi dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 252 K/Pdt/2020?

#### **METODE PENELITIAN**

Metode penelitian yang diterapkan dalam studi ini adalah penelitian hukum normatif, yang memerlukan sumber hukum primer. Sumber primer tersebut mencakup perundang-undangan. Selain itu, bahan hukum sekunder juga diperlukan, yang berasal dari publikasi non-resmi mengenai hukum, seperti buku teks, kamus hukum, jurnal hukum, dan komentar.<sup>5</sup> Hal ini mencakup literatur ilmiah serta tulisan-tulisan lain yang berkaitan dengan topik yang diteliti. Penelitian hukum ini akan dilakukan melalui analisis komprehensif terhadap bahan hukum primer dan sekunder, dan hasil analisis tersebut akan disajikan secara lengkap dan sistematis.

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **Penegakan Hukum terhadap Penjual yang Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 252 K/Pdt/2020**

Menurut Pasal 1234 KUHPdata, setiap perjanjian memiliki tujuan yang harus dipenuhi, yaitu memberikan sesuatu, melakukan sesuatu, atau tidak melakukan sesuatu. Dalam hal ini, kewajiban yang harus dilaksanakan disebut sebagai "prestasi," dan pemenuhan prestasi menjadi inti dari perjanjian. Pada transaksi jual beli tanah, penjual wajib menyerahkan tanah

---

<sup>5</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, 1990, hlm. 15.

sesuai perjanjian, lengkap dengan status hukum yang jelas dan tanpa kendala apapun. Dalam perjanjian jual beli tanah, kewajiban penjual ini sangat penting demi kepastian hukum bagi pembeli atas kepemilikan dan penggunaan tanah.<sup>6</sup> Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, jika suatu perjanjian memenuhi syarat sahnya baik secara subjektif maupun objektif, maka perjanjian tersebut sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat layaknya undang-undang bagi para pihak.<sup>7</sup> Apabila salah satu pihak gagal memenuhi kewajiban dalam perjanjian yang sah, maka pihak tersebut dianggap wanprestasi. Wanprestasi dalam konteks perjanjian jual beli tanah bisa terjadi ketika pihak penjual gagal menyerahkan tanah sesuai perjanjian, tidak memberikan dokumen kepemilikan tanah yang sah, atau bahkan jika ditemukan ada pihak ketiga yang memiliki hak atas tanah tersebut. Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 252 K/Pdt/2020, kasus yang menjadi perhatian melibatkan sengketa antara pihak pembeli, Tuan Priyatin dan Nyonya Lestari, yang menggugat pihak penjual, Budiono Arief Rachman, atas dugaan wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah.<sup>8</sup> Berdasarkan kasus ini, pihak penjual diduga telah gagal menyerahkan tanah sesuai ketentuan dalam perjanjian jual beli yang sah, di mana objek tanah yang dimaksud adalah tanah yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 09301 seluas 529 m<sup>2</sup> di Desa Bantul. Selain itu, pembeli mengklaim mengalami kerugian baik secara materiil maupun moril akibat kegagalan penjual memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian. Penggugat mengajukan gugatan atas kerugian materiil dan moril yang diperkirakan mencapai Rp 725.000.000,00. Dalam konteks hukum perdata, ketika pihak penjual gagal melaksanakan kewajiban ini, maka pembeli berhak menuntut ganti rugi, penyerahan objek tanah tanpa syarat, atau bahkan meminta pembatalan perjanjian. Berdasarkan ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara, seorang debitur atau pihak yang wanprestasi wajib mengganti kerugian yang ditimbulkan akibat kelalaiannya. Kerugian ini bisa mencakup biaya, ganti rugi materiil, dan juga kompensasi moril, terutama apabila tindakan wanprestasi telah menyebabkan kerugian yang berdampak pada reputasi atau integritas pihak yang dirugikan.

Selain ganti rugi, pihak yang mengalami wanprestasi juga bisa mengajukan gugatan pembatalan perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1266 KUHPerdara. Dalam kasus ini, pihak penggugat meminta agar perjanjian jual beli dinyatakan sah secara hukum dan penyerahan tanah dilakukan sesuai kesepakatan. Akan tetapi, tergugat melakukan gugatan balik (rekonvensi) dengan alasan bahwa gugatan penggugat tidak sempurna dan kurang pihak. Dalam sidang pertama, Pengadilan Negeri Bantul menolak gugatan rekonvensi tergugat, dan menghukum pihak tergugat untuk membayar biaya perkara baik dalam gugatan konvensi maupun rekonvensi, serta menyatakan penjual wanprestasi dan meminta pelaksanaan perjanjian sesuai kesepakatan. Putusan kasasi oleh Mahkamah Agung dalam kasus ini menguatkan putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang menyatakan bahwa proses jual beli tanah dalam kasus ini sah. Dalam tingkat kasasi, Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi dari penggugat, menyatakan bahwa perjanjian jual beli tanah yang dilakukan sesuai hukum. Mahkamah Agung, melalui pertimbangannya, menyebutkan bahwa tidak ada bukti kuat untuk menyatakan adanya kelalaian atau tindakan wanprestasi dari pihak tergugat, karena proses jual beli yang dilakukan telah memenuhi syarat dan dinyatakan sah oleh PPAT.

Dari putusan ini, dapat diambil analisis bahwa penegakan hukum terhadap wanprestasi memerlukan bukti dan pemenuhan persyaratan tertentu. Dalam hal ini, pihak penggugat harus bisa menunjukkan bukti bahwa tergugat benar-benar gagal melaksanakan kewajiban sesuai perjanjian. Mahkamah Agung menilai bahwa, meskipun ada klaim wanprestasi oleh penggugat, proses jual beli tersebut tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku, dan bahkan didukung

---

<sup>6</sup> Mariam Darus Badruizaman, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Bandung: Alumni, 1996, hlm. 99.

<sup>7</sup> Salim, H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010, hlm. 33-34.

<sup>8</sup> *Ibid.*

oleh dokumen sah dari PPAT.<sup>9</sup> Dengan kata lain, penegakan hukum dalam kasus wanprestasi memerlukan kajian mendalam terhadap fakta-fakta dan bukti hukum untuk memastikan bahwa pelanggaran atau kelalaian benar-benar terjadi. Penegakan hukum dalam hal wanprestasi di Indonesia, seperti yang dicontohkan dalam kasus ini, menunjukkan bahwa proses pembuktian dan verifikasi bukti menjadi elemen yang sangat penting dalam menyelesaikan sengketa perdata. Dalam konteks penjualan tanah, pembeli yang merasa dirugikan wajib memiliki bukti kuat yang menunjukkan bahwa penjual tidak memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian. Selain itu, penting untuk memiliki dokumentasi yang lengkap dari pejabat berwenang seperti PPAT untuk menghindari potensi gugatan wanprestasi yang tidak beralasan. Berdasarkan putusan tersebut, dapat disimpulkan pula bahwa terdapat implikasi hukum yang mengikat bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli tanah. Hal ini mencakup pemenuhan ganti rugi atas kerugian yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Selain itu, penting juga untuk memastikan bahwa syarat-syarat sahnya perjanjian yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdata telah dipenuhi sejak awal, karena hal ini dapat menjadi dasar bagi para pihak dalam mempertahankan hak-haknya jika terjadi sengketa.

### **Upaya Hukum dalam Menyelesaikan Wanprestasi pada Perjanjian Jual Beli Tanah Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 252 K/Pdt/2020**

Wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah, seperti yang terjadi dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 252 K/Pdt/2020, merupakan salah satu bentuk pelanggaran yang terjadi ketika salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya sesuai dengan kesepakatan yang diatur dalam perjanjian. Dalam kasus ini, Priyatin dan Lestari sebagai pemohon kasasi merasa bahwa Budiono Arief Rachman telah melanggar perjanjian jual beli tanah, dan mereka berusaha menuntut haknya melalui langkah hukum. Upaya hukum ini diatur dalam KUH Perdata dan dapat melibatkan prosedur penyelesaian baik melalui jalur litigasi maupun non-litigasi.<sup>10</sup> Dasar hukum bagi penyelesaian wanprestasi ini didasarkan pada asas *pacta sunt servanda*, yang terkandung dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Ini mengikat para pihak untuk memenuhi kewajiban yang telah disepakati. Jika terjadi wanprestasi, maka pihak yang dirugikan dapat menuntut haknya melalui berbagai jalur. Langkah pertama yang bisa ditempuh oleh pihak yang merasa dirugikan akibat wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah adalah meminta pemenuhan prestasi sesuai dengan kesepakatan awal.<sup>11</sup> Dalam kasus ini, penggugat meminta agar tanah yang menjadi objek sengketa dikembalikan dan diserahkan tanpa beban dan syarat apa pun, sesuai dengan perjanjian awal. Langkah ini merupakan upaya untuk menuntut pemenuhan prestasi dari tergugat yang diduga telah melanggar kewajibannya. Berdasarkan Pasal 1267 KUH Perdata, pihak yang dirugikan berhak menuntut agar pihak yang lalai memenuhi perjanjian atau menyerahkan barang yang diperjanjikan. Pemenuhan prestasi ini adalah bentuk dasar penyelesaian sengketa wanprestasi, di mana pihak yang melanggar diwajibkan untuk melaksanakan atau menyerahkan sesuatu sesuai perjanjian.

Klaim kompensasi dan ganti rugi juga merupakan langkah hukum yang dapat ditempuh dalam penyelesaian wanprestasi. Dalam perkara 252 K/Pdt/2020, penggugat tidak hanya menuntut pemenuhan prestasi berupa penyerahan tanah, tetapi juga menuntut ganti rugi atas kerugian materiil dan moril yang mereka alami. Tuntutan ini mencakup kerugian materiil sebesar Rp225.000.000,00, yang terdiri dari uang yang telah dibayarkan dan kompensasi atas

---

<sup>9</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perdata*, cetakan ketujuh, Bandung: Sumur Bandung, 1979, hlm. 56.

<sup>10</sup> *Ibid.*

<sup>11</sup> Munir Fuady, *Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999, hlm. 87.

keuntungan yang hilang. Selain itu, penggugat menuntut ganti rugi moril sebesar Rp500.000.000,00 karena merasa dipermalukan akibat tindakan tergugat. Ini mencerminkan bahwa kompensasi atau ganti rugi bisa mencakup dua jenis kerugian: materiil (finansial atau harta benda) dan moril (harga diri atau kehormatan). Ganti rugi ini bertujuan untuk memulihkan kondisi pihak yang dirugikan akibat kelalaian pihak lain dalam memenuhi kewajiban perjanjian. Kompensasi menjadi langkah penting dalam penyelesaian sengketa wanprestasi karena memungkinkan pihak yang dirugikan memperoleh penggantian atas kerugian yang dideritanya.<sup>12</sup> Pembatalan perjanjian menjadi langkah ketiga yang sering ditempuh dalam sengketa perjanjian. Jika satu pihak tidak memenuhi kewajibannya atau melanggar perjanjian, pihak yang dirugikan dapat menuntut pembatalan perjanjian agar perjanjian dinyatakan tidak berlaku. Menurut Pasal 1266 KUH Perdata, pembatalan perjanjian hanya dapat dilakukan melalui putusan hakim. Dalam kasus ini, meskipun penggugat berharap agar perjanjian jual beli tanah dibatalkan jika tergugat gagal memenuhi kewajibannya, Mahkamah Agung memutuskan bahwa perjanjian tersebut tetap sah dan mengikat. Ini menunjukkan bahwa pembatalan perjanjian dalam wanprestasi hanya akan dipertimbangkan jika ada alasan kuat yang menunjukkan bahwa perjanjian cacat hukum, misalnya, akibat paksaan atau kekeliruan.<sup>13</sup>

Selain jalur pengadilan, penyelesaian wanprestasi juga dapat ditempuh melalui mekanisme Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR), yang mencakup metode seperti negosiasi, mediasi, arbitrase, dan konsiliasi. ADR merupakan metode penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang lebih efisien dan cepat. Menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, ADR memberikan ruang bagi para pihak untuk menyelesaikan sengketa melalui kesepakatan yang difasilitasi pihak ketiga netral.<sup>14</sup> Misalnya, dalam mediasi, mediator membantu para pihak berkomunikasi untuk mencapai kesepakatan damai, sedangkan arbitrase memungkinkan pihak-pihak memperoleh putusan yang mengikat. Metode ini sering dipilih dalam sengketa perjanjian jual beli tanah untuk menghindari proses pengadilan yang panjang dan mahal. Namun, dalam perkara ini, Priyatin dan Lestari memilih untuk membawa kasus ini ke pengadilan (litigasi) karena mereka merasa dirugikan dan menginginkan kepastian hukum mengenai hak atas tanah yang dipersengketakan. Litigasi memiliki kelebihan, yaitu memberikan keputusan yang berkekuatan hukum tetap, namun sering kali memakan waktu lama dan biaya yang cukup besar. Pengadilan Negeri Bantul awalnya mengabulkan sebagian tuntutan Priyatin dan Lestari dengan memerintahkan Budiono untuk mengembalikan tanah yang menjadi objek sengketa dan menolak sebagian klaim ganti rugi yang diajukan. Namun, putusan ini dikuatkan dalam tingkat banding oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta, yang menolak banding Budiono dan menyatakan perjanjian jual beli sah.

Ketika mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung, Priyatin dan Lestari berharap agar putusan sebelumnya dibatalkan dan perjanjian jual beli dinyatakan batal, sehingga tanah kembali menjadi milik mereka. Namun, Mahkamah Agung menilai bahwa perjanjian jual beli yang dibuat antara kedua pihak telah sah secara hukum dan tidak ditemukan bukti pelanggaran yang mendasar. Berdasarkan prinsip *pacta sunt servanda* dan ketentuan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, perjanjian tersebut sah dan mengikat selama memenuhi empat syarat: kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek tertentu, dan sebab yang halal. Dalam kasus ini, Mahkamah Agung berpendapat bahwa tidak ada unsur kekeliruan, penipuan, atau paksaan dalam

---

<sup>12</sup> Nur Azza & Taun, "Akibat Hukum Wanprestasi Serta Upaya Hukum Wanprestasi Berdasarkan Undang-Undang Yang Berlaku", *Jurnal The Juris*, Vol. 6, No. 2, 2022, hlm. 348

<sup>13</sup> *Ibid.*

<sup>14</sup> Dsalimunthe Dermina, "Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)", *Jurnal Al-Maqasid*, Vol. 3, No. 1, 2017, hlm. 36

perjanjian tersebut, sehingga perjanjian tetap sah.<sup>15</sup> Putusan Mahkamah Agung ini menunjukkan pentingnya bukti kuat dalam mengajukan klaim wanprestasi dan membatalkan perjanjian. Mahkamah Agung memutuskan menolak kasasi Priyatin dan Lestari dengan alasan bahwa klaim wanprestasi yang diajukan kurang memiliki dasar yang kuat. Artinya, dalam konteks wanprestasi perjanjian jual beli, pihak yang dirugikan perlu menyiapkan bukti-bukti yang dapat menunjukkan bahwa pelanggaran yang dilakukan pihak lawan cukup serius untuk membatalkan perjanjian atau setidaknya memberi dasar bagi klaim ganti rugi. Selain itu, langkah hukum dalam menyelesaikan wanprestasi harus mempertimbangkan dampak hukum jangka panjang, terutama jika perjanjian melibatkan aset berharga seperti tanah. Wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah dapat berdampak signifikan terhadap hak kepemilikan, status legal, dan penggunaan aset tersebut di masa depan. Oleh karena itu, penyelesaian sengketa melalui jalur ADR sering kali dianggap lebih fleksibel dan minim konflik dibandingkan litigasi. Dalam beberapa sengketa properti, metode ADR seperti mediasi dan negosiasi dapat mengurangi ketegangan di antara para pihak dan menghasilkan solusi yang lebih memuaskan.<sup>16</sup>

Namun, dalam beberapa situasi seperti dalam Putusan Nomor 252 K/Pdt/2020, pihak-pihak merasa perlu mengajukan klaim ke pengadilan karena adanya tuntutan yang mendesak untuk mengamankan hak atas tanah atau memperoleh kepastian hukum. Hal ini terlihat ketika Priyatin dan Lestari merasa bahwa hak kepemilikan mereka atas tanah telah dilanggar, sehingga mereka berupaya menuntut penyerahan tanah melalui proses pengadilan. Litigasi dalam konteks ini memberikan perlindungan hukum yang lebih kuat, karena putusan yang dihasilkan memiliki kekuatan eksekusi yang dapat dipaksakan oleh pengadilan. Secara keseluruhan, langkah-langkah hukum dalam menyelesaikan wanprestasi perjanjian jual beli tanah seperti yang terlihat dalam Putusan Mahkamah Agung No. 252 K/Pdt/2020 mencakup berbagai upaya, mulai dari pemenuhan prestasi, klaim kompensasi, hingga pembatalan perjanjian, dan pilihan penyelesaian melalui ADR atau litigasi di pengadilan. Pilihan metode penyelesaian sengketa tergantung pada kebutuhan, urgensi, serta kemungkinan mencapai solusi yang memadai bagi para pihak. Putusan Mahkamah Agung ini menegaskan bahwa perjanjian yang sah harus dihormati, dan penyelesaian sengketa yang optimal dapat menghindarkan para pihak dari konflik jangka panjang.

## **KESIMPULAN**

Setiap perjanjian yang sah memiliki kekuatan hukum yang mengikat para pihak untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan Pasal 1338 KUH Perdata. Apabila terjadi wanprestasi, pihak yang dirugikan berhak menuntut pemenuhan prestasi, ganti rugi, pembatalan perjanjian, atau solusi lain yang disepakati melalui ADR. Dalam kasus ini, Mahkamah Agung memperkuat pentingnya bukti kuat dalam klaim wanprestasi dan bahwa setiap gugatan harus memenuhi syarat sah perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata. Melalui putusan tersebut, Mahkamah Agung menekankan bahwa suatu perjanjian yang sah tidak dapat dibatalkan tanpa alasan yang kuat, seperti kesalahan atau cacat dalam perjanjian. Oleh karena itu, dalam penyelesaian sengketa wanprestasi, penggugat harus memiliki bukti kuat dan mempertimbangkan pendekatan yang sesuai, termasuk ADR, untuk mencapai hasil yang efektif dan menghindari konflik berkepanjangan. Pemenuhan kewajiban hukum dan kepastian atas objek perjanjian, seperti tanah, adalah dasar utama yang harus ditegakkan demi tercapainya keadilan dan ketertiban hukum dalam transaksi jual beli tanah.

---

<sup>15</sup> Dewa Putu Adi & I Nyoman Budiana, "Upaya Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengiriman Barang di PT On Time Express Kantor Cabang Bali", *Kertha Wicaksana*, Vol. 16, No. 2, 2022, hlm. 110

<sup>16</sup> *Ibid.*

### **Saran**

Saran yang dapat diberikan untuk menghindari dan menangani wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah adalah pentingnya kejelasan dalam perjanjian awal yang memuat secara rinci hak dan kewajiban masing-masing pihak. Hal ini mencakup deskripsi lengkap objek tanah, harga yang disepakati, metode pembayaran, hingga jaminan status hukum tanah agar tidak terjadi tumpang tindih kepemilikan atau sengketa dengan pihak ketiga. Selain itu, dokumentasi perjanjian haruslah lengkap dan sah, serta divalidasi oleh pejabat berwenang, seperti PPAT, untuk memastikan keabsahannya. Pihak yang merasa dirugikan juga disarankan untuk terlebih dahulu mencoba pendekatan non-litigasi, seperti mediasi atau negosiasi, untuk mencapai kesepakatan damai yang lebih cepat dan efisien. Jika penyelesaian non-litigasi tidak memungkinkan, maka langkah litigasi dapat ditempuh dengan memastikan bukti kuat guna memperkuat klaim dan memperoleh kepastian hukum.

### **DAFTAR PUSTAKA**

- Dewa Putu Adi & I Nyoman Budiana, "Upaya Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengiriman Barang di PT On Time Express Kantor Cabang Bali", Kertha Wicaksana, Vol. 16, No. 2, 2022
- Dsalimunthe Dermina, "Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)", Jurnal Al-Maqasid, Vol. 3, No. 1, 2017
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Mariam Darus Badruizaman, KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan, Bandung: Alumni, 1996
- Munir Fuady, Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis), Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999
- Nur Azza & Taun, "Akibat Hukum Wanprestasi Serta Upaya Hukum Wanprestasi Berdasarkan Undang-Undang Yang Berlaku", Jurnal The Juris, Vol. 6, No. 2, 2022
- Purwahid Patrik, Dasar-Dasar Hukum Perikatan, Bandung: Mandar Maju, 1994.
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 252 K/Pdt/2020
- R Subekti, Hukum Perjanjian, Jakarta: Intermedia, 2005
- Salim, H.S, Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, Jakarta: Sinar Grafika, 2010
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat, Jakarta, 1990
- Sudikno Mertokusumo, Mengenal Hukum: Suatu Pengantar, Yogyakarta: Liberty, 1999, hlm. 82.
- Wirjono Prodjodikoro, Asas-asas Hukum Perdata, cetakan ketujuh, Bandung: Sumur Bandung, 1979