

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Tanah menjadi bagian sumber daya berharga yang memegang peranan penting dalam kehidupan sosial serta ekonomi bagi masyarakat. Karena tanah merupakan sumber daya yang terbatas, maka kepemilikan dan pengalihan hak atas tanah tunduk pada sejumlah peraturan Perundang-Undangan untuk memberikan perlindungan dan kejelasan hukum bagi para pihak.<sup>1</sup> Dalam kenyataannya, Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT) belum tentu menjadi satu-satunya sarana untuk menyelesaikan transaksi jual beli tanah. Kesepakatan awal sering kali diperlukan sebelum prosedur jual beli dapat diselesaikan secara resmi karena sejumlah pertimbangan administratif dan hukum.<sup>2</sup>

Perjanjian jual beli adalah aturan hukum yang mana satu pihak setuju untuk melepaskan hak untuk memiliki suatu barang dengan imbalan pihak lain untuk membayar harga. Aspek-aspek yang termasuk dalam jual beli yakni sebagai berikut:<sup>3</sup>

1. Adanya para pihak, khususnya pembeli dan penjual;
2. Adanya barang yang ditransaksikan;

---

<sup>1</sup> B Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, Dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 2003).

<sup>2</sup> H Boedi, *Aspek Hukum Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010).

<sup>3</sup> Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli* (Yogyakarta: UII Press, 2016), hlm. 7.

3. Adanya harga; dan
4. Uang dibayarkan dalam bentuk pembayaran.

Pada kenyataannya, jual beli masih sering menimbulkan perselisihan mengenai batas-batas tanah, penawaran harga yang ditolak, dan bahkan oleh panitera dalam hal ini PPAT yang tidak memutuskan bagaimana pekerjaan mereka dilakukan. Pada intinya, konflik-konflik ini terjadi ketika komitmen masing-masing pihak tidak terpenuhi. Mungkin kontrak kedua memiliki cacat hukum atau masalah lain yang dapat menyebabkan perselisihan.<sup>4</sup>

Jual beli tanah sering tidak berjalan sesuai kenyataan. Hal ini banyak permasalahan dalam jual beli tanah tentunya. Jual beli tanah ini dilakukan oleh kedua belah pihak, yang mana pihaknya terdiri dari penjual dan pembeli. Dalam aspek jual beli yaitu dengan transaksi, maka setiap orang akan melakukan tugasnya masing-masing, penjual akan mengembalikan benda yang ditukar sebagaimana tanah, dan pembeli harus memberikan uang untuk membayar tanah.<sup>5</sup>

Selepas jual beli selesai, pembeli wajib untuk mengalihkan hak atas tanah yang dibeli oleh pihak pembeli. Sebelum melakukan pembaruan lisensi, yakni para pihak dari penjual dan pembeli harus membuat AJB, kemudian AJB akan ditandatangani oleh kedua belah pihak tersebut. Para

---

<sup>4</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak* (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm. 88.

<sup>5</sup> Abdullah Sulaiman, "Aspek Hukum Jual Beli Tanah Di Indonesia," *Jurnal Hukum dan Pembangunan* (2020).

pihak baik penjual maupun pembeli sepakat menunjuk salah satu PPAT untuk menyelesaikan proses administrasi dalam jual beli tanah.<sup>6</sup>

Menurut Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata selanjutnya disebut KUHPerdata menyatakan bahwa “Meskipun barang belum diserahkan dan harga belum dibayar, penjualan dianggap telah terjadi atau mengikat secara hukum antara kedua belah pihak segera setelah mereka mencapai kesepakatan tentang barang tertentu dan harganya.”<sup>7</sup>

Pada prinsipnya, proses pengalihan hak atas tanah melalui jual beli harus dilakukan berdasarkan AJB dan disaksikan oleh PPAT.<sup>8</sup> Jual beli tanah memiliki sifat terang dan kontan, dalam artian transaksi dilakukan secara terbuka di hadapan pihak ketiga dan hak atas tanah berpindah setelah adanya kesepakatan harga serta pembayaran penuh dari pembeli.<sup>9</sup> Namun, dalam praktiknya, tidak semua transaksi jual beli tanah berlangsung secara kontan. Hal ini bisa terjadi karena berbagai alasan, seperti pembayaran dari pembeli yang belum lunas atau kelengkapan dokumen tanah yang belum terpenuhi.<sup>10</sup>

Kemudian kumpulkan dokumen yang diperlukan, termasuk sertifikat asli dan kartu identitas seperti KTP. Selanjutnya apabila

---

<sup>6</sup> Swasono Rahardjo, *Hukum Agraria Dan Praktik Jual Beli Tanah Di Indonesia* (Jakarta: Rajawali Pers, 2019), hlm. 45-50.

<sup>7</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1458.

<sup>8</sup> B. Prasetyo, “Peran PPAT Dalam Proses Jual Beli Tanah Di Indonesia.”, *Jurnal Hukum dan Pembangunan* (2020).

<sup>9</sup> J Setiawan, “Aspek Hukum Jual Beli Tanah: Sifat Terang Dan Kontan,” *Jurnal Hukum dan Kemasyarakatan Al-Hikmah* (2020).

<sup>10</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 2009), hlm. 19.

semuanya selesai, maka pengembalian hak kepada Badan Pertanahan Nasional selanjutnya disebut (BPN) akan menjadi tanggung jawab PPAT.<sup>11</sup>

AJB yang telah ditandatangani oleh PPAT yang berwenang, maka dengan langkah selanjutnya yaitu menyerahkan berkas tersebut ke BPN dalam tenggat waktu 7 (tujuh) hari. Disamping itu juga dalam peralihan hak atas dokumen juga akan diurus di BPN, dengan waktu pengalihan hak atas dokumen tidak dapat ditentukan. Jika semua berkas sudah lengkap maka PPAT wajib menyerahkan langsung kepada BPN agar proses pengalihan hak dapat terselesaikan dengan cepat tanpa memakan waktu yang lama.<sup>12</sup>

Tujuan mendaftarkan peralihan hak atas tanah tersebut yakni guna memberikan suatu jaminan kepastian maupun perlindungan hukum terhadap kepemilikan tanah bagi yang menerima peralihan dan dengan diperolehnya sebagai tanda bukti yang kuat yakni berupa sertifikat sebagaimana di dalamnya yang termuat nama penerima peralihan hak sebagai pemilik yang baru.<sup>13</sup>

Perjanjian jual beli yang diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdara menyebutkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian antara penjual dan pembeli di mana penjual sepakat untuk menyerahkan hak atas barang

---

<sup>11</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi Dan Pelaksanaannya*, Cet. 11. (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 504.

<sup>12</sup> A Kurniawan, "Peran PPAT Dalam Proses Pengalihan Hak Atas Tanah," *Jurnal Hukum dan Pembangunan* Vol. 52 (2020).

<sup>13</sup> Herry F. D Tuwaidan Wulanmas Anna P. G. Frederik, Deine R. Ringkuangan, "Pendaftaran Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Kepastian Hukum," *Amanna Gappa* Vol. 32 (2024).

kepada pembeli dan pembeli sepakat untuk membayar harga barang tersebut. Perjanjian ini diperlukan dalam transaksi jual beli tanah antara penjual dan pembeli. Dalam pembeli maupun penjual akan memiliki hak dan tanggung jawab timbal balik berdasarkan perjanjian jual beli tanah. Penjual berhak atas sejumlah uang dari pembeli dan diharuskan memberikan hak atas tanah kepada pembeli. Demikian juga, pembeli memiliki hak atas tanah dan harus membayar harga yang disepakati.<sup>14</sup>

Peralihan atau pemindahan hak atas tanah adalah perbuatan hukum yang bermaksud untuk memberikan hak kepemilikan kepada penjual. Hanya dalam AJB yang dapat membuktikan pengalihan hak atas tanah dari pemilik sebagai penjual kepada pembeli. Akta asli yang dibuat di hadapan notaris atau PPAT disebut AJB. Perjanjian yang mengikat secara hukum bagi orang yang membuatnya atas kesepakatan yang tercantum dalam AJB.<sup>15</sup>

Perjanjian jual beli tanah merupakan suatu perjanjian yang mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota, yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.<sup>16</sup> Dengan demikian, apabila salah satu pihak tidak melaksanakan atau melanggar ketentuan-ketentuan yang telah

---

<sup>14</sup> Marvita Langi, "Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli," *Lex Privatum* IV (2016).

<sup>15</sup> M Mastang Akbar & Muskibah, "Akibat Hukum Akta Jual Beli Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik:(Studi Kasus Putusan Nomor 60/PDT/PT BTN)," *Recital Review* 4(2) (2022): 374–398.

<sup>16</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1338 ayat (1).

disepakati dalam perjanjian tersebut, maka perbuatan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai wanprestasi dan merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hukum terhadap pihak lainnya.<sup>17</sup>

Menurut Pasal 1338 menyatakan perjanjian dapat dilaksanakan secara sah, mengikat secara hukum, dan layak. Menurut pasal 1320 dalam buku 3 KUHPerdara, syarat-syarat berikut ini harus dipenuhi agar perjanjian dianggap sah yaitu:

1. Sepakat untuk mengikat diri;
2. Cakap untuk membebankan kewajiban;
3. Sesuatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;<sup>18</sup>

Apabila dilihat dari dua syarat yang pertama, kedua syarat tersebut yakni syarat yang menyangkut subjeknya, sedangkan dua syarat akhir yakni mengenai objeknya.<sup>19</sup> Sebagaimana menurut J. Satrio menyatakan bahwa:

Sebuah perjanjian yang memiliki cacat pada subjeknya, yakni terkait syarat “kesepakatan para pihak untuk saling mengikatkan diri dan kecakapan bertindak”, tidak selalu menyebabkan perjanjian tersebut batal secara otomatis (nietig). Namun, sering kali hanya menimbulkan kemungkinan untuk dibatalkan (vernietigbaar). Sementara itu, perjanjian yang mengandung cacat

---

<sup>17</sup> Marvita Langi, “Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli.” *Lex Privatum IV* (2016)

<sup>18</sup> Richard Burton Simatupang, *Aspek Hukum Dalam Bisnis* (Jakarta: PT. Rineka Citra, 2003), hlm. 28.

<sup>19</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan* (Bandung: Alumni, 1999), hlm. 163.

pada objeknya, seperti ketidakjelasan mengenai “hal tertentu” atau adanya “sebab yang tidak sah”, dianggap batal demi hukum.<sup>20</sup>

Pada dasarnya, dalam unsur yang disebutkan di atas merupakan hal utama yang harus dipenuhi oleh penjual dan pembeli agar suatu perjanjian dapat terbentuk serta mengikat kedua belah pihak sebagai landasan atau dasar hukum. Namun, dalam permasalahan ini, timbul pertanyaan mengenai bagaimana suatu perjanjian dapat terlaksana apabila syarat-syarat sah perjanjian tidak dipenuhi. Kesepakatan antara para pihak menjadi elemen paling penting dalam suatu perjanjian dikarenakan dengan tanpa adanya persetujuan yang saling mengikat, perjanjian tersebut bisa dianggap batal demi hukum atau dapat dibatalkan.

Berdasarkan 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, syarat pertama yakni kesepakatan para pihak dan syarat kedua mengenai kecakapan untuk membuat suatu perikatan dikategorikan sebagai syarat subjektif karena berkaitan langsung dengan subjek hukum yang membuat perjanjian. Adapun syarat ketiga, yaitu suatu hal tertentu, serta syarat keempat mengenai sebab yang halal, diklasifikasikan sebagai syarat objektif karena berkenaan dengan objek perjanjian dan tujuan perbuatan hukum tersebut.<sup>21</sup>

Suatu perjanjian dapat dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum apabila tidak memenuhi syarat-syarat keabsahan sebagaimana ditentukan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam hal

---

<sup>20</sup> Ibid., hlm. 163.

<sup>21</sup> Marvita Langi, “Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli.”

para pihak melaksanakan seluruh kewajiban dan memenuhi ketentuan-ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian jual beli tanah tanpa menimbulkan kerugian pada salah satu pihak, maka perjanjian tersebut dapat dianggap telah dilaksanakan secara sah dan tepat. Namun demikian, apabila salah satu pihak tidak melaksanakan prestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan, maka pihak tersebut dapat dinyatakan telah melakukan wanprestasi.<sup>22</sup>

Pada praktik hukum perdata di Indonesia, perjanjian merupakan dasar hubungan hukum antara para subjek hukum, khususnya dalam bidang jual beli tanah. AJB yang dibuat di bawah naungan PPAT memiliki kemampuan untuk berfungsi sebagai alat otensif yang menjamin integritas transaksi dan memastikan adanya kesepakatan antara pembeli dan penjual. Namun, tidak mengherankan jika salah satu pihak atau lebih gagal melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang dituangkan dalam AJB, yang mana dalam hukum dikenal sebagai wanprestasi. Selain dapat mengakibatkan kerugian yang besar, wanprestasi juga dapat mempengaruhi kedudukan hukum dari objek jual beli, terutama apabila objek tersebut dialihkan secara sepihak kepada pihak ketiga tanpa persetujuan pemilik yang sah.

Salah satu aset yang paling penting dalam sistem sosial dan ekonomi masyarakat Indonesia ialah tanah.<sup>23</sup> Karena dari segi yang

---

<sup>22</sup> L Made Erik Krismeina Legawantara, Gde Dwi Arini, D., & Putu Suryani, "Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah," *Interprestasi Hukum* 1 No. 1 (2020).

<sup>23</sup> S. Soekanto, *Hukum Agraria Di Indonesia: Teori Dan Praktik* (Jakarta: Rajawali Pers, 2019), hlm. 15-20.

terbatas dan bernilai tinggi, dari penguasaan serta pengalihan hak atas tanah merupakan AJB yang dibuat oleh PPAT. Sebagaimana diatur pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yakni menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang.<sup>24</sup>

Pada kenyataannya, terjadinya wanprestasi ketika salah satu pihak gagal untuk melaksanakan perjanjian jual beli tanah yang telah disepakati sering terjadi. Pihak lain dapat mengalami kerugian akibat wanprestasi seperti ini, bahkan dapat mempengaruhi legalitas peralihan tanah kepada pihak ketiga. “Wanprestasi adalah suatu keadaan dimana debitur tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian, baik tidak melaksanakan sama sekali, melaksanakan sebagaimana mestinya, melaksanakan terlambat, atau melakukan apa yang tidak boleh dilakukan,” demikian menurut R. Subekti.<sup>25</sup>

Fenomena ini tercemin secara nyata dalam Putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor 88/Pdt.G/2023/PN.Byw, yang menjadi pokok pembahasan dalam penelitian ini, dimana dalam kronologi perkaranya Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 02296/Purwoharjo seluas 1.515 m<sup>2</sup>, yang semula diperjualbelikan kepada Tergugat I berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli No. 80 tanggal 17 Desember 2019 yang dibuat di hadapan PPAT sebagai

---

<sup>24</sup> “Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.”

<sup>25</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 48.

Turut Tergugat. Dalam perjanjian tersebut, seluruh biaya sebesar Rp. 480.000.000 akan dibayarkan secara angsuran. Akan tetapi, Tergugat I hanya membayar sebesar Rp. 65.000.000 hingga tanggal yang telah disepakati dan tidak melunasi sisa pembayaran sebesar Rp. 415.000.000.<sup>26</sup>

Kenyataannya dalam perjanjian dari para pihak penjual dan pembeli terdapat adanya kesepakatan yakni “Jika sampai dengan tanggal yang telah ditentukan oleh para pihak, tetapi pada kenyataannya pihak kedua tidak bisa melunasi/membayar, maka perjanjian batal, dengan kesepakatan, pihak pertama mengembalikan uang yang sudah di terima, dan pihak kedua mengembalikan sertifikat hak atas tanah (untuk penyelesaian tanah yang sudah terjual akan dibicarakan kemudian)”.<sup>27</sup> Sebagaimana kondisi ini menandakan adanya wanprestasi pembeli yang berdampak signifikan terhadap kedudukan hukum objek jual beli.

Permasalahan menjadi rumit ketika Tergugat I telah mengalihkan sebagian hak atas tanah kepada Tergugat II ialah pihak ketiga yang mana secara sepihak melalui perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 05/PPJB/VIII/2019 tanggal 4 September 2019, tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah tersebut. Pengalihan hak atas tanah tersebut sejatinya hanya dapat dilakukan oleh pemilik tanah yang sah dan melalui proses-proses yang telah ditetapkan, yaitu persetujuan dan pelunasan apabila terjadi akad jual beli atau perikatan jual beli, sesuai dengan ketentuan hukum perdata dan hukum

---

<sup>26</sup> Pengadilan negeri Banyuwangi, Putusan Nomor 88/Pdt.G/2023/PN.Byw, 3 Oktober 2023.

<sup>27</sup> Ibid.

pertanahan di Indonesia.<sup>28</sup> Oleh karena itu, perbuatan Tergugat I tidak hanya melanggar kewajiban kontraktual, tetapi juga menciptakan ketidakpastian hukum bagi pihak ketiga yang menerima pengalihan, sekaligus merugikan pihak pemilik tanah yang sah.

Pembeli sebagai Tergugat I telah lalai dan secara melawan hukum mengalihkan hak kepada orang lain, kesulitan yang muncul dalam putusan tersebut merupakan contoh nyata dari kurangnya perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah. Lemahnya pelaksanaan hak tanggungan, seperti pembatalan AJB dan pengembalian barang jual beli, sering kali membuat penjual dirugikan. Permasalahan ini menunjukkan adanya kesenjangan dalam pelaksanaan dan pengawasan perjanjian jual beli yang telah dituangkan dalam akta otentik. Hal ini juga mempertegas pentingnya adanya jaminan kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah, baik dari aspek perikatan perdata maupun dari aspek hukum administrasi pertanahan.

Studi terhadap kasus putusan ini, bertujuan untuk mempelajari lebih lanjut tentang konsekuensi hukum dari wanprestasi dalam AJB atas pengalihan hak atas tanah kepada pihak ketiga melalui kajian kasus ini. Kajian ini diharapkan dapat membantu pengembangan hukum perdata Indonesia, khususnya dalam bidang perlindungan hukum bagi pemilik tanah dan penguatan mekanisme hukum terhadap wanprestasi, dengan menganalisis kronologi kasus, bukti yang diajukan, dan faktor lain saat

---

<sup>28</sup> Soekanto, *Hukum Agraria Di Indonesia: Teori Dan Praktik*, hlm. 45-50.

menjatuhkan putusan. Selain itu, penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi kelemahan yuridis yang dapat dijadikan bahan pertimbangan dalam pembentukan norma baru atau perbaikan prosedur penyusunan dan pelaksanaan AJB kedepannya, agar permasalahan serupa dapat diminimalkan.

Berdasarkan pada kasus sebagaimana dalam Putusan Nomor 88/Pdt.G/2023/PN.Byw sebagai bahan penelitian ini, karena menggambarkan kompleksitas wanprestasi yang tidak hanya terlibat pada hubungan antara dua pihak dalam kontrak, tetapi juga melibatkan pihak ketiga serta menimbulkan permasalahan agraria yang lebih luas. Dengan menelaah aspek-aspek hukum yang terlibat dalam perkara tersebut, seperti sah tidaknya akta perjanjian, syarat peralihan hak atas tanah, dan tanggung jawab notaris sebagai pejabat publik, maka penelitian ini diharapkan mampu memberi sumbangsih pemikiran untuk memperkuat kepastian hukum dalam jual beli tanah, serta mencegah terjadinya penyalahgunaan hukum oleh pihak yang tidak bertanggung jawab.

Secara umum, penelitian ini berangkat dari persoalan konkret di lapangan untuk memahami secara luas bagaimana hukum perikatan dalam konteks jual beli tanah mampu melindungi kepentingan hukum para pihak, serta bagaimana peran lembaga peradilan dalam menegakkan keadilan terhadap tindakan wanprestasi yang berdampak pada pihak ketiga. Dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif dan studi putusan, peneliti berharap hasil penelitian ini dapat menjadi bahan pertimbangan akademisi

maupun praktisi bagi akademisi, praktisis hukum, notaris, serta masyarakat umum dalam menyikapi dan mencegah munculnya kasus serupa di masa mendatang.

Meskipun telah banyak penelitian yang membahas wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah, masih juga terdapat beberapa kekurangan yang perlu diatasi. Sebagaimana pertama menurut peneliti yang dilakukan oleh lazarus dalam karya ilmiah mereka yakni “Analisis Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Tanah di Indonesia (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 560/Pdt.G/2020/PN.Sby)”.<sup>29</sup> Terdapat kekurangan dalam analisis yang mendalam mengenai dampak hukum dari wanprestasi terhadap pengalihan hak tanah. Dalam hal ini menunjukkan berbagai aspek wanprestasi, termasuk hak dan kewajiban para pihak yang dirugikan. Namun, penelitian tersebut tidak secara khusus membahas prosedur hukum yang harus diikuti setelah terjadinya wanprestasi, serta bagaimana hal ini dapat mempengaruhi proses pengalihan hak tanah secara fakta. Selain itu, penelitian ini juga kurang memberikan rekomendasi yang jelas bagi praktisi hukum dan masyarakat dalam menghadapi terjadinya wanprestasi. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk mengisi kekosongan tersebut dengan menganalisis secara lebih mendalam mengenai implikasi wanprestasi dalam AJB terhadap pengalihan hak tanah, serta memberikan

---

<sup>29</sup> Lazarus et al, “Analisis Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Di Indonesia (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 560/Pdt.G/2020/PN.Sby),” *ResearchGate* (2023).

panduan yang dapat digunakan oleh pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah di Indonesia.

Kedua, terdapat juga kekurangan dalam penelitian yang mengkaji dampak sosial dan ekonomi dari wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah. Banyak studi yang hanya berfokus pada aspek hukum dan prosedural, namun juga masih sedikit yang meneliti terkait bagaimana wanprestasi dapat mempengaruhi kehidupan sosial dan ekonomi para pihak yang terlibat, terutama bagi masyarakat yang bergantung pada tanah sebagai sumber penghidupan. Menurut penelitian dari Safira Syafruddin dalam jurnalnya berjudul “Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Hak atas Tanah dengan Pembayaran Secara Bertahap (Studi Putusan Pengadilan Negeri Praya Nomor 72/Pdt.G/PN.Pya)”.<sup>30</sup> Dari penelitian ini memberikan gambaran mengenai aspek hukum wanprestasi, tetapi tidak membahas secara mendalam tentang implikasi sosial dan ekonomi yang ditimbulkan akibat wanprestasi tersebut. Maka dari itu, penelitian ini bertujuan untuk mengisi kekosongan tersebut dengan menganalisis dampak sosial dan ekonomi dari wanprestasi dalam perjanjian publik yang dapat membantu mencegah dan menyelesaikan sengketa yang timbul akibat wanprestasi.

---

<sup>30</sup> Baiq Safira Syafruddin, “Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Dengan Pembayaran Secara Bertahap (Studi Putusan Pengadilan Negeri Praya Nomor 72/Pdt. G/2019/PN.Pya),” *Jurnal Mahasiswa* (2020).

Ketiga, penelitian oleh Akbar (2023) dalam skripsinya berjudul “Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perikatan Jual Beli Belum Lunas”.<sup>31</sup> Dalam Kajian hukum perikatan, sebagaimana yang berkaitan dengan jual beli tanah, terdapat sejumlah peneliti yang telah dilakukan untuk memahami aspek-aspek hukum yang mengatur perjanjian dan wanprestasi. Namun, meskipun banyak literatur yang membahas tentang wanprestasi, masih terdapat kekurangan dalam analisis mendalam mengenai akibat hukum dari wanprestasi dalam perikatan jual beli yang belum lunas. Penelitian-penelitian sebelumnya cenderung fokus pada aspek teori dan prinsip-prinsip dasar hukum perjanjian, tanpa memberikan perhatian yang cukup terhadap implikasi yang dihadapi oleh pihak penjual dan pembeli dalam kasus wanprestasi. Selain itu, terdapat juga kekurangan dalam studi kasus yang mengaitkan teori dengan praktik nyata di lapangan, seperti yang terjadi dalam kasus jual beli tanah antara penjual dan pembeli. Penelitian ini bertujuan untuk mengisi kekosongan tersebut dengan memberikan analisis yang lebih umum mengenai akibat hukum dari wanprestasi dalam perikatan jual beli belum lunas, serta upaya hukum apa yang dapat dilakukan oleh pihak penjual. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan panduan bagi para pihak terlibat dalam transaksi jual beli tanah.

Keempat, penelitian oleh Sebayang dengan skripsinya berjudul “Wanprestasi Dalam perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah (Studi Putusan

---

<sup>31</sup> Muhammad Reza Akbar, “Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perikatan Jual Beli Belum Lunas” (Universitas Islam Yogyakarta, 2023).

Nomor 779/Pdt.G/2022/PN.Mdn)” yang menyatakan penelitian ini berbeda dengan penelitian terdahulu yang telah diidentifikasi dalam *research gap* karena secara kenyataannya menganalisis akibat hukum wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah berdasarkan studi kasus putusan. Sebagaimana tidak seperti studi yang dilakukan oleh Satrio dan Fuady, yang mana masih bersifat umum atau berfokus pada aspek normatif dan teoritis, penelitian ini mengkaji secara konkret dengan bagaimana wanprestasi mempengaruhi hak dan kewajiban para pihak dalam transaksi jual beli tanah yang belum lunas. Penelitian ini juga mengamati bagaimana dampak wanprestasi dapat berujung pada kewajiban ganti rugi yang harus dibayarkan oleh pihak tergugat, serta implikasi hukum yang timbul dari ketidakpatuhan terhadap isi perjanjian. Selain itu juga, penelitian ini menitikberatkan pada analisis yuridis normatif melalui pendekatan studi putusan, sehingga dapat memberikan gambaran langsung mengenai penerapan hukum di pengadilan serta kelemahan yuridis dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah. Dengan pendekatan tersebut, skripsi ini tidak hanya menawarkan pemahaman teoritis, tetapi juga kontribusi bagi masyarakat dan praktisi hukum dalam mengidentifikasi resiko hukum serta merumuskan langkah mitigasi dalam menghadapi wanprestasi dalam jual beli tanah.<sup>32</sup>

Terakhir, penelitian oleh Sabyla Ahsanicka dalam jurnalnya berjudul “Kepastian Hukum Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Jual Beli

---

<sup>32</sup> Daniel Baratanta Sebayang, “Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah (Studi Putusan Nomor 779/Pdt.G/2022/PN.Mdn)” (Universitas Medan Area, 2024).

Tanah di Wilayah Kabupaten badung Provinsi Bali” yang menyatakan bahwa penelitian ini berbeda dengan peneliti lainnya seperti studi yang dilakukan oleh Suryapradana & Lisdiyono dengan Paedong & Taunaumang, sebagaimana penelitiannya lebih fokus pada metode yuridis normatif dan teori dasar hukum perjanjian, penelitian ini mengkaji dengan bagaimana wanprestasi mempengaruhi hak dan kewajiban para pihak dalam transaksi jual beli tanah yang belum lunas. Penelitian ini juga mengamati terkait bagaimana keputusan hakim dalam kasus-kasus wanprestasi dapat memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang terlibat, serta dampak dari ketidakpatuhan terhadap isi perjanjian. Selain itu, penelitian ini menitikberatkan pada analisis yuridis normatif melalui pendekatan studi putusan, sehingga dapat memberikan gambaran langsung mengenai penerapan hukum di pengadilan dan tantangan yang dihadapi dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah.

Dari berbagai penelitian terdahulu sebagaimana dalam penelitian ini mengalami perbedaan yang signifikan. Karena tidak hanya membahas wanprestasi secara umum, tetapi juga membahas secara khusus bagaimana wanprestasi dalam akta perjanjian jual beli memengaruhi keabsahan pengalihan hak tanah kepada pihak ketiga tanpa pelunasan dan tanpa persetujuan pihak pertama. Selain itu, penelitian ini juga mempertimbangkan dampak sosial dan ekonomi yang ditimbulkan, serta merujuk langsung pada kasus konkret dalam Putusan Pengadilan Nomor 88/Pdt.G/2023/PN.Byw. Sebagaimana dalam hal ini memberikan analisis

yang lebih mendalam dan dapat diterapkan terhadap persoalan hukum yang terjadi dalam praktik.

Berdasarkan latar belakang dan kekurangan dari penelitian-penelitian sebelumnya penulis menulis skripsi **“Tinjauan Wanprestasi dalam Akta Perjanjian Jual Beli terhadap Pengalihan Hak Atas Tanah ke Pihak Ketiga (Studi Putusan Nomor 88/Pdt.G/2023/PN.Byw)”** karena permasalahan wanprestasi dalam AJB yang diikuti oleh pengalihan hak tanah secara sepihak belum banyak dikaji secara mendalam dalam prespektif hukum perdata dan agraria. Judul ini dipilih karena mencerminkan urgensi perlindungan hukum terhadap pemilik sah serta kebutuhan akan kepastian hukum dalam proses jual beli tanah di Indonesia

#### **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana keabsahan proses dalam Akta Perjanjian Jual Beli pada Putusan Nomor 88/Pdt.G/2023/PN.Byw?
2. Bagaimana status pengalihan tanah dari pihak pembeli pertama kepada pihak pembeli kedua berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli dalam Putusan Nomor 88/Pdt.G/2023/PN.Byw?

#### **C. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini bertujuan guna memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai implikasi wanprestasi dalam Akta Perjanjian Jual Beli terhadap pengalihan hak tanah kepihak ketiga serta konsekuensi hukumnya. Adapun tujuan yang lebih mendalam dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengkaji keabsahan dan kekuatan mengikat Akta Jual Beli ketika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan perjanjian, sebagaimana pada Putusan Nomor 88/Pdt.G/2023/PN.Byw.
2. Untuk menjelaskan dan menganalisis status pengalihan hak tanah dari pihak pembeli pertama kepada pihak pembeli kedua, sebagaimana tercantum dalam Akta Perjanjian Jual Beli, dengan merujuk pada kasus dalam Putusan Nomor 88/Pdt.G/2023/PN.Byw.

#### **D. Manfaat Penelitian**

1. Bagi Penulis

Dari penelitian ini bisa meningkatkan pemahaman hukum perdata dan agraria, khususnya terkait wanprestasi dalam AJB. Serta melatih kemampuan analisis hukum dengan mengkaji putusan pengadilan dan bisa menambah wawasan tentang penyelesaian sengketa perdata dalam kasus jual beli tanah dan bermanfaat bagi pribadi penulis. Diharapkan mempersiapkan diri untuk berkarier di bidang hukum dan keilmuan.

2. Bagi Pembaca

Dari penelitian ini dapat memberikan referensi akademis terkait penyelesaian sengketa pengalihan hak tanah akibat wanprestasi.

#### **E. Kegunaan Penelitian**

1. Secara Teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memperdalam pemahaman sumber ilmiah dari penelitian-penelitian berikutnya. Dalam kajian hukum perdata dapat mengembangkan ilmu khususnya

wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah, dan pengalihan hak atas tanah ke pihak ketiga, termasuk dalam keberlakuan dan kekuatan mengikat suatu Akta Jual Beli (AJB) sebelum dilaksanakannya prestasi secara sempurna oleh para pihak. Hasil penelitian ini dapat dijadikan rujukan akademik dalam studi-studi hukum selanjutnya, baik dalam pengembangan teori perjanjian maupun dalam penyusunan regulasi yang lebih responsif terhadap praktik pertanahan yang dimanis.

2. Secara Praktis, dapat memiliki nilai guna dalam memberikan pemahaman kepada masyarakat, aparat penegak hukum, PPAT, dan para pihak yang melakukan transaksi jual beli tanah terkait akibat hukum wanprestasi dalam AJB serta pembatasan pengalihan hak kepada pihak ketiga. Dengan adanya kajian ini, diharapkan para pihak dapat lebih berhati-hati dan bijak dalam melaksanakan perjanjian jual beli tanah, serta memahami pentingnya menyelesaikan kewajiban hukum terlebih dahulu sebelum melakukan tindakan hukum lebih lanjut seperti pengalihan hak. Sebagaimana penelitian ini juga dapat menjadi pedoman dalam penyelesaian sengketa keperdataan di pengadilan maupun luar pengadilan melalui mediasi ataupun penyelesaian secara non-litigasi.

## F. Metode Penelitian

### 1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian dalam penulisan ini menggunakan penelitian yuridis normatif<sup>33</sup> yang mengkaji terkait dengan “Tinjauan Wanprestasi dalam Akta Perjanjian Jual Beli Terhadap Pengalihan Hak Atas Tanah ke Pihak Ketiga (Studi Putusan Nomor 88/Pdt.G/2023/PN.Byw)”. Adapun pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kasus, pendekatan undang-undang, dan pendekatan konseptual. Sebagaimana akan dijelaskan berikut ini:

- a. Pendekatan kasus (*case approach*)<sup>34</sup> yaitu menjelaskan apa yang ada dalam putusan yang mana dilakukan dengan cara yang relevan sebagaimana dalam permasalahan yang dibahas, dimana kasus tersebut telah diputus oleh pengadilan dan memiliki kekuatan hukum yang tetap.
- b. Pendekatan undang-undang (*statute approach*)<sup>35</sup> digunakan untuk dasar hukum mengkaji proses akta perjanjian jual beli yang mengalami wanprestasi serta pengalihan hak atas tanah. Pendekatan ini penting untuk memperoleh gambaran normatif mengenai bagaimana ketentuan hukum mengatur keabsahan perjanjian jual beli serta akibat hukumnya apabila terjadi

---

<sup>33</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, ed. Cet. Keduabelas (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), hlm. 14.

<sup>34</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Revi. (Jakarta: Kencana, 2017), hlm. 133.

<sup>35</sup> Ibid.

wanprestasi dan pengalihan hak kepada pihak ketiga, tanpa harus menjadikan suatu putusan sebagai objek analisis dalam penelitian ini.

- c. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*)<sup>36</sup> digunakan untuk menjelaskan tema tersebut secara sisi asas, dan juga sisi konsep terkait dengan peralihan hak tanah kepada pihak ketiga. Pendekatan dalam penelitian ini mengkaji teori-teori dan doktrin yang dikemukakan oleh para ahli hukum sebagai dasar dalam menganalisis permasalahan hukum yang muncul dalam perkara yang diteliti. Pendekatan ini memberikan sebagaimana dalam analisis terhadap wanprestasi, keabsahan perjanjian, dan perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan serta pihak ketiga yang juga terlibat.

## 2. Jenis Bahan Hukum

Jenis bahan hukum yang digunakan untuk mengkaji penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Bahan Hukum Primer, terdiri atas:
- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*);
  - 2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);

---

<sup>36</sup> Ibid., hlm 136.

- 3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
  - 4) Putusan Nomor 88/Pdt.G/2023/PN.Byw;
- b. Bahan Hukum Sekunder merupakan sumber yang terdiri atas literatur, makalah, karya ilmiah, serta artikel yang memiliki relevansi dengan objek penelitian, termasuk juga buku-buku yang berkaitan dengan topik permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini.
- c. Bahan Hukum Tersier, peneliti menggunakan referensi penunjang yang digunakan oleh peneliti untuk memperjelas istilah dan konsep seperti kamus besar bahasa Indonesia, kamus hukum, serta sumber lainnya yang memiliki keterkaitan dengan permasalahan yang diteliti.
3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum
- Teknik pengumpulan bahan hukum melalui metode dan cara menggunakan studi kepustakaan, yang mencakup berbagai sumber seperti perpustakaan, internet, dan *e-jurnal*. Pengumpulan bahan hukum dari perpustakaan dilakukan di Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang dan Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Malang. Selain itu, pengumpulan bahan hukum secara daring dilakukan melalui pencarian di situs *web* resmi milik lembaga pemerintah dan non-pemerintah, serta mengakses *e-jurnal* yang terbit

baik di tingkat nasional maupun internasional yang relevan dengan topik penelitian penulis.

#### 4. Teknik Analisis Bahan Hukum

Penelitian ini menggunakan metode analisis kualitatif dengan pendekatan interpretatif, yakni melalui penafsiran terhadap bahan-bahan hukum yang telah dikaji dan diolah sebelumnya. Pendekatan interpretatif<sup>37</sup> tersebut dimaksudkan untuk memahami dan menafsirkan ketentuan hukum yang relevan, khususnya bahan hukum primer, guna mengidentifikasi adanya kemungkinan kekosongan hukum, pertentangan norma (antinomi), dan/atau ketidakjelasan norma hukum. Bahan-bahan hukum yang telah diperoleh dari hasil penelitian kepustakaan terhadap bahan primer, bahan sekunder, dan bahan tersier kemudian dikumpulkan serta disusun sistematis. Tahapan ini dilakukan sebagai dasar dalam menganalisis serta membahas isu hukum yang menjadi fokus permasalahan dalam penelitian ini.

Terdapat beberapa metode dalam menafsirkan (menginterpretasikan) hukum, salah satunya yakni:<sup>38</sup> Penafsiran autentik yang mana penelitian ini ditafsirkan dalam undang-undang dan dapat digunakan sebagai dasar yang sah dan mengikat untuk menafsirkan ketentuan yang berkaitan dengan jual beli tanah dan pendaftaran hak atas tanah guna memahami legalitas pengalihan hak tanah ke pihak ketiga. Menurut Peter Mahmud menjelaskan bahwa

---

<sup>37</sup> Muhaimmin, *Metode Penelitian Hukum* (Mataram: Mataram University Press, 2020), hlm.68.

<sup>38</sup> Ibid., hlm. 68.

interpretasi makna kata dalam undang-undang (otentik) adalah penafsiran yang didasarkan pada arti kata-kata yang digunakan dalam teks undang-undang itu sendiri.<sup>39</sup>

## G. Sistematika Penulisan

Penulisan skripsi ini terdiri dari 4 (empat) bab, yakni:

1. **Bab I** berisikan latar belakang permasalahan, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian secara teoritis dan praktis, serta sistematika penulisan. Bab ini dimaksudkan untuk memberikan pemahaman awal mengenai pandangan kepada pembaca tentang isu hukum yang akan dibahas dalam penulisan penelitian dan arah penelitian hukum yang akan dilakukan.
2. **Bab II** ini memuat uraian teoritis dan konseptual yang menjadi dasar dalam menganalisis permasalahan hukum yang dikaji. Dalam hal ini diantaranya yakni tinjauan umum tentang pendaftaran tanah, tinjauan umum tentang jual beli, tinjauan umum hukum perjanjian, dan tinjauan umum wanprestasi.
3. **Bab III** merupakan inti dari penelitian yang berisi analisis terhadap permasalahan yang berisi analisis terhadap permasalahan yang telah dirumuskan, yaitu mengenai keabsahan Akta Jual beli dalam hal terjadi wanprestasi, serta status pengalihan hak atas tanah kepada pihak ketiga tanpa persetujuan pihak penjual. Analisis dilakukan dengan merujuk pada studi kasus Putusan Nomor 88/Pdt.G/2023/PN. Byw, serta

---

<sup>39</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, hlm.151-152.

didukung dengan teori dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

4. **Bab IV** merupakan bab penutup yang berisi kesimpulan dari hasil analisis terhadap permasalahan yang telah dikaji, serta saran yang dapat diberikan sebagai rekomendasi yang konstruktif bagi pihak-pihak terkait, baik praktisi hukum, PPAT, maupun masyarakat umum dalam melakukan transaksi jual beli tanah agar terhindar dari wanprestasi dan konflik hukum.

