

Perlindungan Hukum Terhadap Perbuatan Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Putusan Perkara Nomor 43/Pdt.G/2023/PN.Pwr)

Astri Febriyani^{1*}, Septi Indrawati²

^{1,2}Universitas Muhammadiyah Purworejo, Jawa Tengah, Indonesia

*email: 4astrifebriyani@gmail.com

History	Abstrak
<p>Submitted: 15 Juli 2025</p> <p>Revised: 20 Agustus 2025</p> <p>Accepted: 20 September 2025</p>	<p>Penelitian ini menganalisis wanprestasi perjanjian jual beli tanah, khususnya studi kasus Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Pwr, dengan penekanan khusus pada perlindungan hukum pembeli dalam kasus di mana objek transaksi bermasalah secara hukum. Penelitian hukum normatif menggunakan pendekatan studi kasus dan undang-undang, serta pengumpulan data melalui studi pustaka. Studi menunjukkan bahwa, meskipun pembeli memiliki sertifikat dan niat baik, transaksi jual beli tanah desa yang tidak sah adalah tidak sah secara hukum karena melanggar syarat "sebab yang halal" Pasal 1320 KUHPerdara. Hakim menolak gugatan pembeli karena pentingnya melakukan due diligence sebelum membeli tanah. Dengan memperjelas batas perlindungan hukum pembeli dan memperkuat kepastian hukum agraria di Indonesia, penelitian ini memberikan manfaat praktis. Secara teoritis, penyelidikan ini meningkatkan pemahaman kita tentang bagaimana Pasal 1320 KUHPerdara diterapkan dalam perselisihan agraria.</p> <p>Kata Kunci: Perjanjian Penjualan tanah, Perlindungan Hukum, Tanah Bengkok;</p>
	<p>Abstract</p> <p><i>This study analyzes the default of land sale and purchase agreements, specifically case study Number 43/Pdt.G/2023/PN Pwr, with special emphasis on the legal protection of the buyer in cases where the object of the transaction is legally problematic. Normative legal research uses a case study and law approach, as well as data collection through literature studies. Studies show that, even if the buyer has a certificate and good intentions, the transaction of buying and selling illegal village land is legally invalid because it violates the "halal cause" requirement of Article 1320 of the Civil Code. The judge rejected the buyer's lawsuit because of the importance of conducting due diligence before buying the land. By clarifying the limits of buyer legal protection and strengthening the certainty of agrarian law in Indonesia, this study provides</i></p>

practical benefits. Theoretically, this investigation enhances our understanding of how Article 1320 of the Civil Code is applied in agrarian disputes.

Keywords: Land Sale Agreement, Legal Protection, Crooked Land;

PENDAHULUAN

Jual beli adalah transaksi ekonomi penting yang melibatkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh penjual dan pembeli sesuai perjanjian (Pasal 1313 KUHPerduta). Sebagai istilah baru dalam hukum perdata, jual beli adalah tindakan yang dilakukan secara pribadi oleh individu atau perusahaan[1]. Namun, kompleksitas transaksi ini sering menyebabkan sengketa, terutama terkait dengan wanprestasi, yaitu kegagalan salah satu pihak untuk memenuhi kewajibannya (Pasal 1234 KUHPerduta)[2]. Sedangkan prestasi merupakan hal yang harus dilaksanakan dalam suatu perikatan[3]. Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja[4]. Barangkali dalam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya jani untuk wanprestasi[5]. Penyerahan barang yang tidak sesuai, keterlambatan pengiriman, atau ketidakmampuan untuk membayar. Kegagalan seperti itu menyebabkan kerugian dan membutuhkan proses hukum yang adil dan cepat.

Seperti yang ditunjukkan dalam Putusan No. 43/Pdt.G/2023/PN Pwr, kasus wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah menunjukkan kompleksitas sengketa hukum. Ini terutama berlaku dalam kasus di mana tanah yang dibeli adalah tanah desa yang memiliki cacat hukum. Kepala desa dan perangkat desa memiliki hak untuk mengelola tanah bengkok, sebagai hak mengelola karena jabatan yang melekat padanya ini merupakan pendapatan asli desa yang harus dimasukkan ke dalam APB Desa[6]. Meskipun pembeli beitikad baik dan memiliki sertifikat hak milik, status hukum tanah yang tidak sah dapat membatalkan transaksi dan menyebabkan kerugian bagi pembeli. Studi tentang wanprestasi dalam perjanjian jual beli telah banyak dilakukan, tetapi masih sedikit penelitian yang secara khusus membahas perlindungan hukum bagi pembeli aset desa atau tanah bengkok. Status hukum tanah bengkok berbeda dan rumit dibandingkan dengan tanah biasa, terutama terkait kepemilikan dan peralihan hak. Pembeli tanah bengkok sering menghadapi risiko yang lebih tinggi dan perlindungan hukum yang kurang, sehingga hak-hak mereka rentan terabaikan dalam praktik dan putusan pengadilan. Dengan menggunakan studi

kasus konkret (No. 43/Pdt.G/2023/PN Pwr) sebagai basis empiris, penelitian ini mengisi celah tersebut dengan menyelidiki perlindungan hukum bagi pembeli tanah bengkok yang mengalami wanprestasi. Dengan demikian, penelitian ini memberikan pemahaman baru dan saran kebijakan yang relevan untuk meningkatkan perlindungan hukum aset desa. Penggugat (Marsiyah) dan Tergugat I (Asfari) terlibat dalam sengketa jual beli tanah sawah dalam Putusan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Pwr. Penggugat memberikan uang panjar, dan SHM No. 00422 diterima. Namun, kemudian diketahui bahwa tanah tersebut adalah tanah bengkok milik desa yang tidak dapat diperjualbelikan. Tergugat I terlibat dalam kasus pidana karena pengalihan tanah tersebut. Selain itu, tindakan Tergugat II yang mengalihkan SHM tanpa sepengetahuan Penggugat dianggap sebagai pelanggaran hukum. Meskipun Penggugat beritikad baik, Pengadilan menolak gugatannya karena tanah tersebut secara hukum tidak boleh diperjualbelikan.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian hukum normatif digunakan dalam penelitian ini, dan fokus penelitian ini adalah mempelajari bagaimana norma hukum diterapkan dalam kasus nyata[7]. Analisis ketentuan KUHPerdara, UUPA, dan peraturan terkait dilakukan melalui pendekatan undang-undang. Selain itu, Putusan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Pwr digunakan sebagai studi kasus. Analisis putusan dilakukan dengan menelaah alasan hukum yang menjadi dasar pertimbangan hakim. Untuk menafsirkan aturan hukum dan mengaitkannya dengan keadaan kasus, pendekatan interpretatif juga digunakan. Putusan harus sesuai dengan hukum positif, konsisten dengan pertimbangan hakim, dan memiliki unsur keadilan dan kepastian hukum. Selain itu, analisis mempertimbangkan status objek sengketa tanah bengkok terhadap keabsahan perjanjian. Untuk mendukung penilaian, data sekunder dan tersier dianalisis secara kualitatif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam perkara Nomor 43/Pdt.G/2023/PN PWR, Majelis Hakim memberikan pertimbangan yang mendalam terkait perbuatan wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah yang menjadi pokok sengketa. Salah satu hal utama yang menjadi perhatian adalah legalitas objek jual beli, khususnya karena tanah yang diperjualbelikan merupakan tanah bengkok atau tanah desa yang memiliki status hukum khusus dan tidak dapat diperjualbelikan tanpa

persetujuan pihak berwenang. Majelis Hakim sependapat dengan keterangan ahli bahwa berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, seperti Kepala Desa atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan objek transaksi tidak boleh bertentangan dengan hukum. Dalam kasus ini, transaksi jual beli tanah bengkok yang dilakukan tanpa persetujuan resmi jelas tidak sah, sehingga Majelis Hakim memutuskan untuk membatalkan perjanjian tersebut demi melindungi aset publik dan mencegah penyalahgunaan kewenangan.

Selain itu, Majelis Hakim mendasarkan pertimbangannya pada ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menegaskan bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Namun, jika syarat sahnya perjanjian tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Dalam perkara ini, syarat-syarat sahnya perjanjian tidak terpenuhi karena objeknya adalah tanah bengkok yang tidak dapat diperjualbelikan secara hukum. Oleh karena itu, jual beli antara Penggugat dan Tergugat I yang tercatat pada C No. 1703 atas nama Asfari dengan luas $\pm 0,145$ Ha tertanggal 14 Juni 2006 dinyatakan cacat hukum dan batal demi hukum. Putusan ini menunjukkan pentingnya kehati-hatian dalam setiap transaksi tanah agar tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Lebih lanjut, Majelis Hakim menolak petitum Penggugat pada poin ketiga yang meminta agar jual beli tersebut dinyatakan sah. Menurut Majelis, permintaan tersebut tidak berdasar hukum karena tanah yang menjadi objek perjanjian merupakan tanah bengkok yang tidak dapat diperjualbelikan. Walaupun terdapat unsur kesepakatan harga, pembayaran, dan penyerahan hak, transaksi tidak dapat dianggap sah apabila objeknya tidak memenuhi syarat hukum. Keputusan ini menegaskan bahwa legalitas objek merupakan unsur mendasar dalam menentukan sah atau tidaknya suatu perjanjian jual beli.

Pertimbangan lain yang menjadi perhatian Majelis Hakim adalah petitum Penggugat pada poin kedua yang menyatakan bahwa dirinya merupakan pembeli beritikad baik dan jujur yang seharusnya dilindungi secara hukum. Dalam kasus ini, Penggugat (Marsiyah) terbukti tidak mengetahui asal-usul tanah yang dibelinya dari Tergugat I. Bahkan, fakta bahwa tanah tersebut

terindikasi berasal dari tindak pidana baru diketahui setelah penyidik Kepolisian Resor Purworejo meminta Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00422 sebagai barang bukti. Berdasarkan hal tersebut, Majelis Hakim mengakui bahwa Penggugat bertindak dengan itikad baik, namun menegaskan bahwa perlindungan hukum tetap harus diberikan dalam kerangka peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak dapat dijadikan alasan untuk melegalkan transaksi yang secara hukum cacat sejak awal.

Selanjutnya, Majelis Hakim juga menolak petitum Penggugat pada poin keempat yang meminta agar perubahan status tanah hingga terbitnya SHM No. 00422 atas nama Marsiyah dinyatakan sah. Berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara, perjanjian yang tidak memenuhi syarat sahnya perbuatan hukum tidak mengikat secara hukum. Proses perubahan status tanah dalam perkara ini dianggap tidak sah karena tanah desa tidak dapat diberikan hak atasnya kecuali untuk kepentingan umum. Pengadilan tindak pidana korupsi juga telah memutuskan bahwa tanah tersebut harus dikembalikan kepada pemerintah desa. Putusan ini menegaskan bahwa meskipun itikad baik perlu dihormati, kepatuhan terhadap hukum dan perlindungan aset publik harus tetap menjadi prioritas.

Berdasarkan KUHPerdara dan UUPA, perlindungan hukum bagi pembeli dalam kasus wanprestasi penjual memiliki batasan tertentu[6], terutama apabila objek transaksi memiliki cacat hukum fundamental[8]. Perlindungan hukum dapat bersifat preventif, yaitu upaya untuk mencegah terjadinya sengketa sebelum transaksi dilakukan. Pembeli yang beritikad baik wajib melakukan *due diligence* atau pemeriksaan menyeluruh terhadap status hukum tanah, termasuk memastikan bahwa tanah yang akan dibeli bukan merupakan tanah bengkok yang tidak dapat diperjualbelikan. Prinsip kehati-hatian ini merupakan bagian penting dari perlindungan preventif dalam hukum perdata.

Pendaftaran tanah juga menjadi instrumen penting dalam memberikan kepastian hukum. Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan melindungi hak pemegang tanah. Namun, pendaftaran ini hanya sah jika tanah tersebut memang dapat diperjualbelikan secara hukum. Dalam kasus tanah bengkok, proses pendaftaran tidak dapat melegalkan transaksi yang sejak awal

bertentangan dengan hukum. Hal ini menunjukkan bahwa kepastian hukum hanya dapat dicapai apabila objek transaksi sah secara hukum[9].

Perlindungan hukum represif dapat diterapkan setelah terjadi sengketa atau wanprestasi[10]. Apabila pembeli telah bertindak dengan itikad baik namun objek transaksi ternyata tidak sah, pembeli dapat mengajukan gugatan perdata berdasarkan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerduta untuk menuntut pemenuhan kewajiban atau ganti rugi[11]. Namun, jika objek transaksi secara hukum tidak dapat diperjualbelikan, maka perjanjian dianggap tidak sah dan pengadilan dapat mengembalikan keadaan pada posisi semula[12]. Contohnya, dalam perkara ini pengadilan memutuskan pengembalian tanah kepada pemerintah desa, meskipun sertifikat tanah telah diterbitkan atas nama pembeli. Putusan tersebut menunjukkan bahwa itikad baik tidak dapat mengesahkan transaksi yang cacat hukum secara fundamental.

Penyelesaian sengketa atas transaksi tanah yang tidak sah dapat dilakukan melalui jalur litigasi maupun non-litigasi. Jalur non-litigasi dapat berupa mediasi dengan pemerintah desa untuk mencapai kesepakatan yang adil bagi para pihak. Namun, dalam kasus ini penyelesaian dilakukan melalui jalur litigasi di Pengadilan Negeri Purworejo, yang akhirnya memutuskan untuk mengembalikan tanah kepada pihak yang berhak. Langkah ini menunjukkan bahwa prinsip keadilan substantif dan kepatuhan terhadap hukum menjadi prioritas utama dalam penyelesaian sengketa pertanahan.

Secara keseluruhan, putusan dalam perkara Nomor 43/Pdt.G/2023/PN PWR menegaskan bahwa kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah sangat bergantung pada keabsahan objek transaksi itu sendiri. Itikad baik pembeli dan keberadaan sertifikat hak milik tidak cukup untuk melegalkan transaksi yang bertentangan dengan hukum agraria, terutama terkait tanah desa atau tanah bengkok yang memiliki status hukum khusus[13]. Perlindungan hukum preventif melalui *due diligence* dan verifikasi status tanah menjadi langkah yang sangat penting untuk mencegah kerugian hukum[14]. Putusan ini memberikan pelajaran penting bahwa supremasi hukum harus menjadi landasan utama dalam setiap transaksi pertanahan, serta mempertegas batasan perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam konteks transaksi yang tidak sah secara hukum[15].

KESIMPULAN

Putusan dalam perkara Nomor 43/Pdt.G/2023/PN PWR menegaskan bahwa keabsahan objek transaksi merupakan syarat mutlak dalam perjanjian jual beli tanah dan menjadi dasar utama dalam menentukan sah atau tidaknya suatu perbuatan hukum. Dalam kasus ini, jual beli tanah bengkok yang dilakukan tanpa persetujuan pihak berwenang dinyatakan batal demi hukum karena bertentangan dengan ketentuan UUPA dan Pasal 1338 KUHPerdara. Majelis Hakim menolak seluruh petitum yang diajukan, termasuk permintaan untuk mengesahkan transaksi, mengakui status pembeli sebagai pihak yang beritikad baik, serta menyatakan perubahan status tanah hingga terbitnya sertifikat sebagai sah, karena objek tanah tersebut secara hukum tidak dapat diperjualbelikan. Putusan ini juga menunjukkan bahwa itikad baik pembeli dan keberadaan sertifikat hak milik tidak dapat melegalkan transaksi yang cacat hukum secara substansial. Perlindungan hukum dalam konteks ini bersifat terbatas dan sangat bergantung pada kepatuhan terhadap peraturan yang berlaku, sehingga pembeli wajib melakukan *due diligence* dan verifikasi status tanah secara menyeluruh sebelum transaksi dilakukan. Selain itu, penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui jalur litigasi maupun non-litigasi, namun hasil akhirnya tetap berpijak pada prinsip supremasi hukum, kepastian hukum, serta perlindungan terhadap aset publik. Kesimpulannya, perkara ini menjadi contoh penting bahwa transaksi tanah harus didasarkan pada legalitas objek, kepatuhan terhadap hukum agraria, dan prinsip kehati-hatian agar tidak menimbulkan kerugian hukum di kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Novianto Languyu, "Kedudukan Hukum Penjual Dan Pembeli Dalam Bisnis Jual Beli Online," *Lex Soc.*, vol. III, no. 9, pp. 94–100, 2015, [Online]. Available: <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexetsocietatis/article/view/10173>
- [2] Nur Azza Morlin Iwanti and Taun, "Akibat Hukum Wanprestasi Serta Upaya Hukum Wanprestasi Berdasarkan Undang-Undang Yang Berlaku," *The Juris*, vol. 6, no. 2, pp. 361–351, 2022, doi: 10.56301/juris.v6i2.601.
- [3] M. N. Hasanudin, M. R. Muzakka, M. A. Kholid, A. Munawir, and M. T. Nurrozikin, "Pengantar Hukum Perikatan dan Asas-Asas Hukum Perikatan," *Muhammad Nur Hasanudin, M. Rozzan Muzakka, M. Abian Kholid, Achmad Munawir, M Thoriq Nurrozikin, Syamsul Huda Arrosyid*

- Univ.*, vol. 1, no. 1, pp. 72–82, 2025.
- [4] A. Mirun, *HUKUM KONTRAK DAN PERENCANAAN KONTRAK*. Rajawali, 2010. [Online]. Available: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20285742&lokasi=lokal>
- [5] W. Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum perjanjian*. Bandung: Sumur Pustaka, 2012.
- [6] D. Apriani and A. Bur, “Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia,” *J. Bina Mulia Huk.*, vol. 5, no. 2, pp. 220–239, 2020, doi: 10.23920/jbmh.v5i2.11.
- [7] Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*. Kencana Prenada Media Group, 2011. [Online]. Available: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20373484>
- [8] S. Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, 2010th ed. Ui Press (Universitas Indonesia Press), 2014. [Online]. Available: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=6324>
- [9] Nur Azizah, Anggraeni Endah Kusumaningrum, and Benny Bambang Irawan Nitinegoro, “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan,” *J. Akta Notar.*, vol. 2, no. 1, pp. 84–99, 2023, doi: 10.56444/aktanotaris.v2i1.899.
- [10] E. N. Dju’u, “Tinjauan Yuridis Tentang Hak Atas Bangunan Di Ruang Bawah Tanah,” *Lex Adm.*, vol. II, no. 1, pp. 65–75, 2014.
- [11] F. Faustina and H. S. H. Hoesin, “Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah,” *J. PALAR (Pakuan Law Rev.)*, vol. 8, no. 1, pp. 34–47, 2022.
- [12] S. A. Nugroho, “Eksistensi Lembaga Hereditatis Petitio Dalam Penuntutan Hak Oleh Ahli Waris Apabila Harta Warisan Menjadi Jaminan Hutang Oleh Pengampu,” *Lex Crim.*, vol. VI, no. 9, p. 67, 2017.
- [13] I. Kurnia, E. Mulyati, and N. A. Lubis, “Penerapan Due Diligence Oleh Notaris Selaku Kuasa Dalam Permohonan Pendaftaran Atas Perubahan Sertifikat Jaminan Fidusia Online,” *Acta Diurnal J. Ilmu Huk. Kenotariatan dan ke-PPAT-an*, vol. 5, no. 2, pp. 235–250, 2022, doi: 10.23920/acta.v5i2.920.
- [14] S. Ramadhon and A. Gorda, “Perlindungan hukum terhadap perempuan sebagai korban kekerasan dalam rumah tangga secara preventif dan represif,” *J. Anal. Huk.*, pp. 205–217, 2020, [Online]. Available: <https://journal.undiknas.ac.id/index.php/JAH/article/download/2698/783>
- [15] R. Kusuma Putra, U. Kalsum, R. Gusmarani, E. Sony, and K. Kunci,

“Efektivitas Penyelesaian Sengketa Secara Non Litigasi Effectiveness of Non-Litigation Dispute Resolution Artikel Penelitian,” *J. Kolaboratif Sains*, vol. 7, no. 6, pp. 2200–2206, 2024, doi: 10.56338/jks.v7i6.5548.



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