ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERBUATAN MELAWAN HUKUM AKIBAT INGKAR JANJI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH

Gabriel Rahul Rumapea[1], Budiman N.P.D Sinaga[2]

[1,2]*Universitas HKBP Nommensen Medan*
E-mail : gabrielrahul.rumapea@student.uhn.ac.id[1], budiman.sinaga@uhn.ac.id[2]

ABSTRACT

Land is a vital element in human life, serving economic, social, and legal functions. As a legal object, land holds strategic value as the foundation of ownership and state sovereignty. Land law in Indonesia has undergone significant reform since the enactment of **Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Principles (UUPA)**, which ended the dualism between Western and customary law. One of the legal acts that frequently causes disputes in land practice is the **sale and purchase agreement**, legally regulated in **Article 1457 of the Indonesian Civil Code**. In practice, breaches of such agreements (*wanprestasi*) often contain elements of **unlawful acts (onrechtmatige daad)** as regulated in **Article 1365 of the Civil Code**. This study aims to examine the **legal consequences of unlawful acts arising from breach of contract in land sale and purchase agreements** and the **judge's considerations in deciding such cases**. The research employs a **normative juridical method**, using **statutory and case approaches**. Data were obtained through a literature study of relevant laws and court decisions. The results indicate that a breach of contract in a land sale and purchase agreement may lead to broader legal consequences than ordinary *wanprestasi* if accompanied by bad faith, violation of another party's rights, or harm to a third party. Judges in such cases apply two legal bases simultaneously—**Article 1243 of the Civil Code** as the basis for *wanprestasi* and **Article 1365** as the basis for unlawful acts. Judicial considerations are guided by the principles of **good faith, substantive justice**, and **legal certainty (rechtssicherheit)**. In conclusion, judges' considerations in deciding breach of contract cases containing elements of unlawful acts in land sale and purchase agreements not only assess the formal aspects of the contract but also emphasize fairness and the practical benefit of the law for the parties involved.

Keywords : *Land Sale and Purchase Agreement, Breach of Contract, Unlawful Act, Judge's Consideration.*

ABSTRAK

Tanah merupakan unsur vital dalam kehidupan manusia yang memiliki fungsi ekonomi, sosial, dan hukum. Sebagai objek hukum, tanah memiliki nilai strategis karena menjadi dasar kepemilikan dan kedaulatan negara. Pengaturan hukum pertanahan di Indonesia mengalami perubahan mendasar sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang mengakhiri dualisme antara hukum barat dan hukum adat. Salah satu bentuk perbuatan hukum yang sering menimbulkan sengketa dalam praktik pertanahan adalah perjanjian jual beli tanah, yang secara yuridis diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdata. Dalam pelaksanaannya, sering terjadi pelanggaran perjanjian (wanprestasi) yang bahkan mengandung unsur perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui akibat hukum dari perbuatan melawan hukum karena ingkar janji dalam jual beli tanah serta pertimbangan hakim dalam memutus perkara tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Sumber data diperoleh melalui studi kepustakaan terhadap peraturan hukum dan putusan pengadilan terkait. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ingkar janji dalam jual beli tanah dapat berakibat hukum yang lebih luas dari wanprestasi biasa apabila disertai itikad buruk, pelanggaran hak pihak lain, atau kerugian terhadap pihak ketiga. Hakim dalam pertimbangannya menerapkan dua dasar hukum sekaligus, yaitu Pasal 1243 KUHPerdata sebagai dasar wanprestasi dan Pasal 1365 KUHPerdata sebagai dasar perbuatan melawan hukum. Pertimbangan tersebut didasarkan pada asas itikad baik, keadilan substantif (*substantive justice*), serta kepastian hukum (*rechtssicherheit*). Kesimpulannya, pertimbangan hakim dalam memutus perkara ingkar janji yang mengandung unsur perbuatan melawan hukum pada perjanjian jual beli tanah tidak hanya menilai aspek formal kontrak, tetapi juga memperhatikan nilai-nilai keadilan dan kemanfaatan hukum bagi para pihak.

Kata Kunci : *Tanah, Perjanjian Jual Beli, Ingkar Janji, Perbuatan Melawan Hukum, Pertimbangan Hakim.*

PENDAHULUAN

Manusia dan alam merupakan dua unsur yang tidak dapat dipisahkan, karena manusia bergantung pada alam untuk memenuhi berbagai kebutuhan hidupnya. Salah satu elemen penting dari alam adalah tanah. Tanah memiliki peran yang sangat vital bagi keberlangsungan hidup makhluk hidup dan termasuk dalam kebutuhan dasar manusia. Fungsinya beragam, antara lain sebagai tempat tinggal dan berlindung, lahan bercocok tanam, kawasan pariwisata, sarana produksi pangan, serta instrumen investasi. Lebih dari itu, bagi suatu bangsa, tanah juga menjadi bagian dari wilayah yang mencerminkan kedaulatan negara. Oleh karena peranannya yang begitu penting, berbagai permasalahan terkait pertanahan kerap muncul di Indonesia.

Sebelum diberlakukannya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), pengaturan pertanahan di Indonesia masih mengacu pada dua sistem hukum, yaitu hukum barat dan hukum adat. Mengingat pentingnya fungsi tanah dalam kehidupan masyarakat Indonesia, pemerintah kemudian menetapkan UUPA yang disahkan pada 24 September 1960. Undang-undang ini menjadi tonggak bersejarah dalam sistem pertanahan nasional serta menandai dimulainya pembaruan hukum agraria atau hukum tanah di Indonesia. Sebelum UUPA diberlakukan, sistem kepemilikan tanah masih didasarkan pada prinsip hukum barat dan adat. Dengan berlakunya undang-undang tersebut, seluruh bentuk hak atas tanah yang sebelumnya mengikuti kedua sistem hukum tersebut disesuaikan dengan ketentuan yang berlaku dalam UUPA. Secara substantif, UUPA mengakhiri keberlakuan hukum tanah kolonial serta menghapus dualisme dan pluralisme dalam sistem hukum pertanahan Indonesia.

Melalui UUPA, lahirlah sistem Hukum Agraria Nasional yang bersifat tunggal. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (4), (5), dan (6) serta Pasal 2 ayat (1) UUPA, dapat dipahami bahwa istilah "agraria" mencakup pengertian yang luas, meliputi unsur bumi, air, ruang angkasa, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Ada berbagai cara yang dapat dilakukan seseorang untuk memperoleh hak atas tanah, dan salah satu cara yang paling umum adalah melalui transaksi jual beli. Melalui proses jual beli ini, seseorang yang membutuhkan tanah dapat memperoleh hak kepemilikan secara sah, sehingga hak atas tanah tersebut berpindah dari penjual kepada pembeli sebagai akibat dari perbuatan hukum jual beli tersebut.

Berdasarkan Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu yang berkaitan dengan tanah. Sementara itu, menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang telah diubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP No. 24 Tahun 2016), PPAT merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang menyangkut hak atas tanah maupun hak milik atas satuan rumah susun. Seluruh tanah yang dimiliki oleh individu maupun badan hukum, baik yang berstatus hak milik adat maupun hak atas tanah sebagaimana tercantum dalam Buku II KUHPerdata, wajib dikonversi menjadi salah satu bentuk hak atas tanah menurut ketentuan UUPA dan didaftarkan secara resmi.

Hal ini bertujuan untuk mewujudkan keseragaman serta penyederhanaan sistem hukum pertanahan nasional sebagaimana diamanatkan oleh UUPA. Selain itu, Pasal 41 PP No. 10 Tahun 1961 dan Pasal 63 PP No. 24 Tahun 1997 juga mengatur sanksi bagi pihak yang lalai atau terlambat

melakukan pendaftaran tanah maupun hak atas tanah yang telah diakui sebelum berlakunya UUPA. Sejak diberlakukannya UUPA beserta PP No. 10 Tahun 1961 yang kemudian digantikan oleh PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak lagi dimungkinkan penerbitan hak-hak atas tanah yang tunduk pada ketentuan KUHPerdata maupun hukum adat, kecuali jika secara tegas dinyatakan sebagai hak adat. Oleh karena itu, pendaftaran hak milik adat atas tanah menjadi hal yang sangat penting sebagai bukti kepemilikan yang sah, sebagaimana diatur dalam Pasal 23, Pasal 32, dan Pasal 38 UUPA. Dengan demikian, setiap pemegang hak milik adat memiliki kewajiban untuk mendaftarkan tanahnya secara resmi.

Hak atas tanah merupakan hak yang secara hukum melekat pada pemiliknya dan tidak dapat dihapus tanpa dasar yang sah. Hak ini umumnya diperoleh melalui transaksi hukum, salah satunya adalah jual beli tanah. Namun, meskipun telah terjadi transaksi jual beli, hak atas tanah tidak otomatis berpindah ke pembeli. Agar hak kepemilikan dapat beralih secara sah, diperlukan proses dan tahapan tertentu yang diatur oleh peraturan perundang-undangan. Berdasarkan ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), jual beli hak atas tanah dilakukan melalui akta perjanjian jual beli yang dibuat di hadapan notaris. Dalam perjanjian tersebut, penjual berjanji untuk menjual dan menyerahkan tanahnya kepada pembeli, sementara pembeli berkewajiban untuk membeli dan membayar harga yang telah disepakati.

Dalam praktiknya, istilah "jual beli hak atas tanah" digunakan karena yang menjadi objek transaksi bukan tanah secara fisik, melainkan hak kepemilikan atau penguasaan atas tanah tersebut. Dengan demikian, tujuan utama pembeli dalam transaksi ini adalah memperoleh hak yang sah untuk menguasai dan menggunakan tanah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Permasalahan mengenai hak atas tanah di Indonesia tergolong kompleks dan sulit diselesaikan. Hal ini disebabkan oleh keterbatasan sumber daya tanah yang tidak dapat bertambah, sementara kebutuhan masyarakat terhadap tanah terus meningkat. Selain itu, persoalan pertanahan juga berkaitan dengan berbagai aspek penting dalam kehidupan, seperti aspek sosial budaya, ekonomi, hukum, politik, hingga keamanan dan kedaulatan negara. Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 mengakhiri dualisme hukum pertanahan antara hukum barat dan hukum adat, serta menjadi pedoman bagi pemerintah, masyarakat, dan pejabat yang berwenang seperti PPAT dan notaris dalam urusan pertanahan. Dalam konteks sosial budaya, tanah memiliki nilai yang tidak terpisahkan dari adat istiadat masyarakat yang berkembang di Indonesia.

Dalam kehidupan bermasyarakat, hubungan antar individu maupun antara badan hukum sering menimbulkan hubungan hukum yang dituangkan dalam bentuk perjanjian. Perjanjian dapat dibuat secara lisan, tertulis, atau melalui akta notaris sebagai bukti otentik. Walaupun terdapat asas kebebasan berkontrak, setiap perjanjian harus tetap berlandaskan pada ketentuan hukum yang berlaku. Apabila perjanjian tersebut berkaitan dengan tanah atau bangunan yang memiliki status hukum yang jelas, seperti sertifikat hak milik atau hak guna bangunan, maka perjanjian wajib dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ketentuan ini diatur dalam UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 agar setiap transaksi tanah berjalan sesuai hukum dan terhindar dari sengketa.

Rumusan Masalah :

Dari uraian latar belakang diatas, penulis membuat rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana analisis yuridis akibat hukum yang timbul dari perbuatan melawan hukum karena ingkar janji dalam perjanjian jual beli tanah?
2. Bagaimana pertimbangan hakim dalam memutus perkara ingkar janji yang mengandung unsur perbuatan melawan hukum dalam perjanjian jual beli tanah?

METODE

Penelitian hukum adalah proses analisa yang meliputi metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari gejala hukum tertentu, kemudian mengusahakan pemecahan atas masalah yang timbul. Dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif, penelitian ini mengkaji secara komprehensif permasalahan tersebut dengan merujuk pada bahan hukum primer seperti KUH Perdata, UUPA, dan peraturan perundang-undangan terkait. Selain itu, analisis juga dilakukan terhadap bahan hukum sekunder untuk memperkaya pemahaman terhadap isu hukum yang diangkat dalam putusan tersebut. Metode deskriptif analisis digunakan untuk menggambarkan fakta-fakta hukum dan menganalisisnya secara sistematis.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Analisis yuridis akibat hukum yang timbul dari perbuatan melawan hukum karena ingkar janji dalam perjanjian jual beli tanah

Perjanjian jual beli tanah merupakan salah satu bentuk perjanjian yang lazim terjadi dalam praktik hukum perdata di Indonesia. Berdasarkan ketentuan Pasal 1457 KUHPerdata, jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dengan demikian, jual beli tanah menimbulkan hubungan hukum yang bersifat kontraktual antara penjual dan pembeli, di mana masing-masing pihak mempunyai kewajiban hukum (*prestasi*) yang harus dipenuhi. Namun, dalam praktiknya tidak jarang salah satu pihak ingkar janji (wanprestasi) terhadap kewajibannya, yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Secara yuridis, ingkar janji tersebut dapat menimbulkan akibat hukum yang berbeda tergantung pada kondisi dan sifat perbuatannya. Dalam hal ingkar janji dilakukan dengan itikad buruk, melanggar hak pihak lain, atau menimbulkan kerugian terhadap pihak ketiga, maka perbuatan tersebut tidak hanya dikualifikasikan sebagai wanprestasi, tetapi juga dapat merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata.

Menurut Pasal 1243 KUHPerdata, wanprestasi menimbulkan kewajiban bagi pihak yang lalai untuk mengganti kerugian yang diderita oleh pihak yang dirugikan. Kerugian yang dapat dituntut meliputi biaya (*kosten*), kerugian nyata (*schaden*), dan bunga (*interest*). Dalam konteks jual beli tanah, apabila penjual atau pembeli tidak memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian, maka akibat hukumnya dapat berupa:

1. Kewajiban untuk membayar ganti rugi atas kerugian yang timbul karena keterlambatan atau kegagalan pelaksanaan perjanjian;
2. Pembatalan perjanjian jual beli, apabila ingkar janji bersifat mendasar dan menimbulkan kerugian yang besar bagi pihak lain;

3. Pemenuhan perjanjian secara paksa melalui gugatan ke pengadilan, agar pihak yang ingkar tetap melaksanakan prestasinya.

Sedangkan, Menurut Pasal 1365 KUHPerdata, setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada orang lain mewajibkan pelaku untuk mengganti kerugian tersebut. Agar suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, harus terpenuhi lima unsur, yaitu:

1. Adanya perbuatan;
2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
3. Adanya kesalahan (baik sengaja maupun lalai);
4. Adanya kerugian; dan
5. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan dan kerugian.

Dalam konteks perjanjian jual beli tanah, ingkar janji dapat dianggap sebagai perbuatan melawan hukum apabila pihak yang bersangkutan melakukan tindakan dengan itikad tidak baik atau melanggar hak pihak lain, misalnya:

1. Penjual menjual kembali tanah yang sama kepada pihak lain padahal sudah diperjanjikan dengan pembeli pertama;
2. Pihak pembeli memalsukan data atau identitas untuk mendapatkan hak atas tanah;
3. Salah satu pihak menahan sertifikat tanah tanpa dasar hukum.

Dalam hal seperti ini, tindakan tersebut tidak sekadar merupakan pelanggaran kontrak, melainkan juga melanggar asas kepatutan dan keadilan, sehingga dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum. Akibat hukum dari perbuatan melawan hukum dalam jual beli tanah antara lain:

1. Kewajiban untuk mengganti kerugian secara penuh kepada pihak yang dirugikan;
2. Pembatalan perjanjian jual beli oleh pengadilan;
3. Pemulihan keadaan semula (*restitutio in integrum*) apabila dimungkinkan;
4. Tanggung jawab perdata terhadap pihak ketiga yang dirugikan akibat perbuatan tersebut.

Mahkamah Agung dalam berbagai putusannya telah menegaskan bahwa suatu wanprestasi dapat berkembang menjadi perbuatan melawan hukum apabila terdapat unsur pelanggaran terhadap asas kepatutan atau itikad baik. Dasar penilaian Mahkamah Agung bergantung pada itikad dan akibat hukum yang ditimbulkan. Jika perbuatan tersebut hanya berupa kelalaian dalam memenuhi kontrak, maka termasuk wanprestasi. Tetapi jika perbuatan tersebut melanggar hak pihak lain dan menimbulkan kerugian yang lebih luas, maka masuk dalam ranah perbuatan melawan hukum.

Secara yuridis, akibat hukum dari perbuatan melawan hukum karena ingkar janji dalam perjanjian jual beli tanah dapat dianalisis sebagai berikut:

1. Pihak yang berbuat salah wajib mengganti kerugian yang timbul akibat perbuatannya, baik kerugian materiil maupun immateriil, sesuai Pasal 1365 KUHPerdata.
2. Perjanjian jual beli dapat dibatalkan atau dinyatakan tidak sah oleh pengadilan jika terbukti dibuat atau dijalankan dengan itikad buruk.
3. Pihak yang beritikad baik dilindungi oleh hukum, sedangkan pihak yang beritikad buruk dapat dikenakan sanksi perdata berupa ganti rugi atau pembatalan hak atas tanah.

4. Dalam konteks tanggung jawab hukum, pelaku PMH (perbuatan melawan hukum) bertanggung jawab atas seluruh akibat dari perbuatannya, termasuk kepada pihak ketiga yang dirugikan.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa perbuatan melawan hukum karena ingkar janji dalam jual beli tanah menimbulkan akibat hukum yang lebih luas dibandingkan wanprestasi biasa. Selain menimbulkan kewajiban untuk mengganti kerugian, perbuatan tersebut juga dapat mengakibatkan pembatalan perjanjian, hilangnya hak atas tanah, bahkan menimbulkan tanggung jawab perdata terhadap pihak ketiga.

Pertimbangan Hakim dalam Memutus Perkara Ingkar Janji yang Mengandung Unsur Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian Jual Beli Tanah.

Perjanjian jual beli tanah merupakan bentuk perikatan yang lahir dari kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai objek dan harga tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 1458 KUH Perdata. Ketika salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati, maka perbuatan tersebut termasuk wanprestasi (ingkar janji). Menurut Subekti wanprestasi terjadi apabila debitur tidak melakukan apa yang dijanjikan, melakukan tetapi tidak sebagaimana mestinya, atau terlambat melakukannya. Dalam konteks jual beli tanah, wanprestasi dapat berupa penjual yang tidak menyerahkan tanah sesuai kesepakatan atau pembeli yang tidak melunasi pembayaran. Dalam praktiknya, hakim akan menilai apakah pihak yang dianggap lalai benar-benar tidak memenuhi kewajibannya sesuai isi perjanjian. Jika keterlambatan atau kegagalan memenuhi prestasi dapat dibuktikan, maka unsur wanprestasi dinyatakan terpenuhi.

Meskipun pada dasarnya wanprestasi merupakan pelanggaran terhadap kontrak, dalam beberapa kasus perbuatan tersebut juga dapat mengandung unsur perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, yaitu "Setiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut." Hakim akan menilai apakah tindakan pihak tergugat tidak hanya melanggar kontrak, tetapi juga melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan norma hukum dan asas kepatutan. Misalnya, apabila penjual menjual kembali objek tanah yang telah diperjanjikan kepada pihak lain atau memalsukan dokumen kepemilikan tanah, maka perbuatan tersebut melampaui wanprestasi dan masuk kategori perbuatan melawan hukum.

Menurut R. Setiawan suatu perbuatan melawan hukum mencakup tindakan yang:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku;
2. Melanggar hak subjektif orang lain;
3. Bertentangan dengan kesusilaan; atau
4. Bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat.

Dalam konteks perkara jual beli tanah, unsur-unsur tersebut dapat dinilai terpenuhi apabila pihak tergugat secara sengaja melakukan tindakan yang mengakibatkan kerugian hukum bagi pihak lain, bukan sekadar kelalaian kontraktual.

Dalam menyelesaikan perkara tersebut yang menjadi dasar pertimbangan hakim yakni dengan menerapan prinsip keadilan substantif (*substantive justice*), di mana hakim tidak hanya terpaku pada bentuk pelanggaran kontraktual, tetapi juga memperhatikan akibat hukum yang lebih luas dari perbuatan tergugat. Berdasarkan asas kepastian hukum (*rechtssicherheit*) dan keadilan (*gerechtigkeit*), hakim menilai bahwa dalam perkara jual beli tanah, hak kepemilikan adalah hal

yang bersifat publik dan dilindungi hukum. Oleh karena itu, ketika terjadi pengingkaran yang merugikan pihak lain secara luas, maka perlu penerapan Pasal 1365 KUHPerdata sebagai dasar tanggung jawab hukum tambahan.

Dengan kata lain, dalam perkara ingkar janji yang mengandung unsur perbuatan melawan hukum, hakim menerapkan dua dasar hukum sekaligus:

a. Pasal 1243 KUH Perdata sebagai dasar wanprestasi;
b. Pasal 1365 KUH Perdata sebagai dasar perbuatan melawan hukum.

Pendekatan ini memastikan bahwa keadilan tidak hanya terbatas pada hubungan kontraktual, tetapi juga melindungi kepentingan hukum masyarakat yang lebih luas. Dan berdasarkan pertimbangan di atas dapat disimpulkan bahwa pertimbangan hakim dalam memutus perkara ingkar janji yang mengandung unsur perbuatan melawan hukum pada perjanjian jual beli tanah didasarkan pada:

1. Penilaian terhadap keabsahan dan pelaksanaan perjanjian.
2. Pembuktian adanya itikad tidak baik atau perbuatan yang melanggar hukum;
3. Penerapan prinsip keadilan dan kepastian hukum untuk melindungi hak para pihak.

Hakim tidak hanya menilai aspek formal kontrak, tetapi juga memperhatikan nilai-nilai keadilan substansial. Dengan demikian, putusan yang dijatuhkan dapat memberikan efek jera dan menjadi preseden bagi perkara sejenis.

KESIMPULAN

1. Perjanjian jual beli tanah menimbulkan hubungan hukum yang mewajibkan para pihak untuk memenuhi prestasinya sesuai Pasal 1457 KUHPerdata. Ketika salah satu pihak ingkar janji, maka perbuatan tersebut termasuk wanprestasi berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdata. Namun, apabila disertai dengan itikad buruk atau pelanggaran terhadap hak pihak lain, maka perbuatan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Akibat hukumnya meliputi kewajiban mengganti kerugian, pembatalan perjanjian, serta tanggung jawab terhadap pihak ketiga yang dirugikan.
2. Dalam perkara jual beli tanah, wanprestasi dapat berkembang menjadi perbuatan melawan hukum apabila tindakan pihak yang ingkar janji dilakukan dengan itikad buruk, melanggar hak pihak lain, atau bertentangan dengan asas kepatutan dan hukum. Hakim dalam pertimbangannya tidak hanya menilai pelanggaran kontraktual, tetapi juga meninjau akibat hukum yang lebih luas berdasarkan prinsip keadilan substantif, kepastian hukum, dan perlindungan terhadap hak kepemilikan. Oleh karena itu, hakim menerapkan dua dasar hukum sekaligus, yaitu Pasal 1243 KUHPerdata tentang wanprestasi dan Pasal 1365 KUHPerdata tentang perbuatan melawan hukum, guna memastikan keadilan yang komprehensif bagi para pihak.

Saran

1. Para pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli tanah sebaiknya membuat perjanjian secara tertulis, jelas, dan disertai itikad baik untuk menghindari sengketa hukum di kemudian hari. Dalam penyelesaian perkara, hakim diharapkan tidak hanya berpegang pada aspek formal kontrak, tetapi juga memperhatikan keadilan substantif dan kepastian hukum guna melindungi

hak-hak pihak yang beritikad baik serta menciptakan kepastian dan kemanfaatan hukum dalam masyarakat.
2. Hakim diharapkan terus menegakkan keadilan substantif dengan menyeimbangkan aspek kepastian hukum dan kemanfaatan, sehingga putusan yang dijatuhkan tidak hanya memberikan efek jera, tetapi juga menjadi preseden positif dalam penyelesaian perkara sejenis.

DAFTAR PUSTAKA

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1365.
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1458.
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
Setiawan, R. (1987). Pokok-Pokok Hukum Perikatan. Bandung: Binacipta.
Subekti. (2008). Hukum Perjanjian. Jakarta: PT Intermasa.
Subekti. (2001). Pokok-Pokok Hukum Perdata. Jakarta: Intermasa.
Sudikno Mertokusumo. (2013). Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar. Yogyakarta: Liberty.
Satrio, J. (1999). Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian. Bandung: Citra Aditya Bakti.
Satrio, J. (2005). Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Undang-Undang. Bandung: Citra Aditya Bakti.
Boedi Harsono. (2007). Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta: Djambatan.
I Ketut Okta Setiawan. (2019), Hukum Pendaftaran Tanah & Hak Tanggungan, Jakarta: Sinar Grafika.
Nurlinda Ida. (2009) Prinsip-prinsip Pembaruan Agraria Perspektif Hukum, Jakarta: Rajawali Press.
Sumardjono, Maria S.W. (2009) Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi, Jakarta: Penerbit Buku Kompas.
Sutedi, Adrian. (2016). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika.
Soerjono & Abdurahman. (1995). *Prosedur Pendaftaran Tanah*, Jakarta: Rineka Cipta.