

Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Implikasinya Terhadap Konsumen Selaku Pihak Ketiga

Reza Azurma¹, Duwi Handoko²

¹² Universitas Persada Bunda Indonesia; Indonesia

correspondence e-mail*, reza.azurma@upbi.ac.id¹, duwi.handoko@upbi.ac.id²

Submitted:

Revised: 2025/03/01;

Accepted: 2025/04/21; Published: 2025/05/31

Abstract

This article examines the legal consequences of default (wanprestasi) in land sale and purchase agreements and its implications for consumers as third parties. Using a normative and case-based approach, this study analyzes judicial decisions from the District Court of Depok (No. 55/Pdt.G/2022/PN Dpk), the Bandung High Court (No. 204/PDT/2023/PT BDG), and the Supreme Court (No. 2134 K/Pdt/2024). The case demonstrates the complexity of legal relations between the landowner, initial buyer, and end-consumers (such as housing unit buyers), who are affected by the annulment of sale agreements. The analysis reveals that the initial buyer's default, including failure to pay and use of empty checks, led the courts to invalidate the agreement and return the land title to the seller. Third parties such as notaries, the National Land Agency, and consumers are placed in legally vulnerable positions. The study emphasizes the necessity of preventive legal safeguards, including due diligence, explicit contractual clauses, and clear third-party liability management in land sale chains.

Keywords

Consumer; Default; Fraud; Land Sale; Third Party.



© 2025 by the authors. Submitted for possible open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution 4.0 International (CC BY SA) license, <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>.

PENDAHULUAN

Perjanjian jual beli tanah merupakan salah satu bentuk perikatan yang memiliki dampak hukum yang luas tidak hanya terhadap para pihak yang secara langsung terlibat dalam kontrak, tetapi juga terhadap pihak ketiga yang secara faktual atau hukum terdampak oleh pelaksanaan atau pembatalan kontrak tersebut. Dalam sistem hukum perdata Indonesia, asas kebebasan berkontrak sebagaimana tertuang dalam Pasal Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) memberikan keleluasaan bagi para pihak untuk menentukan syarat dan ketentuan dalam perjanjian. Namun, keleluasaan tersebut tetap dibatasi oleh kewajiban untuk melaksanakan isi perjanjian dengan itikad baik dan konsekuensi hukum apabila terjadi wanprestasi.

Wanprestasi atau ingkar janji merupakan bentuk pelanggaran terhadap kewajiban yang telah disepakati dalam suatu perjanjian. Dalam hukum perdata, seorang debitur dianggap telah

lalai apabila ia tidak memenuhi prestasinya setelah diberikan peringatan resmi (somasi), atau apabila perjanjian secara eksplisit menyatakan bahwa keterlambatan pelaksanaan otomatis dianggap sebagai kelalaian. Jika setelah dinyatakan lalai debitur tetap tidak memenuhi kewajiban, atau jika pemenuhan kewajiban hanya mungkin dilakukan setelah batas waktu terlampaui, maka debitur tersebut bertanggung jawab untuk mengganti segala biaya, kerugian, dan bunga yang timbul akibat wanprestasi tersebut¹. Dalam konteks perjanjian jual beli tanah, wanprestasi sering kali terjadi dalam bentuk keterlambatan pembayaran, penolakan untuk menyerahkan objek, atau pelanggaran syarat-syarat lain yang telah disepakati. Keadaan ini menjadi lebih kompleks apabila objek perjanjian telah dialihkan, dibangun, atau dijadikan objek transaksi lanjutan oleh pihak yang belum menyelesaikan kewajibannya. Dalam situasi seperti ini, pihak ketiga yang mungkin telah melakukan transaksi dengan salah satu pihak—misalnya pembeli rumah yang dibangun di atas tanah sengketa—akan menghadapi ketidakpastian hukum.

Persoalan tersebut tercermin secara nyata dalam perkara yang menjadi fokus kajian ini, yaitu sengketa antara Puryanto sebagai pembeli tanah dan Lusy Hariati sebagai pemilik/penjual tanah. Perselisihan ini telah diselesaikan melalui tiga tingkat peradilan, yakni Putusan Pengadilan Negeri (PN) Depok No. 55/Pdt.G/2022/PN Dpk, Putusan Pengadilan Tinggi (PT) Bandung No. 204/PDT/2023/PT BDG, dan Putusan Mahkamah Agung (MA) No. 2134 K/Pdt/2024. Sengketa bermula dari perjanjian jual beli atas beberapa bidang tanah dengan nilai miliaran rupiah. Meskipun Pembeli telah menyerahkan sebagian pembayaran uang muka, ia tetap dinyatakan wanprestasi oleh pengadilan karena gagal melunasi kewajibannya sesuai batas waktu yang telah disepakati. Yang memperumit situasi adalah bahwa di atas tanah tersebut telah dibangun kompleks perumahan dan ruko, yang mengindikasikan keterlibatan pihak ketiga konsumen secara tidak langsung.

Putusan pengadilan dalam perkara ini menjadi menarik untuk dianalisis karena menyangkut pembatalan akta jual beli, perintah pengembalian sertifikat kepada penjual, serta penghentian aktivitas pembangunan di atas tanah yang disengketakan. Hal ini menimbulkan implikasi yuridis bukan hanya terhadap para pihak dalam perjanjian, tetapi juga terhadap konsumen yang membeli unit properti dari pihak yang dinyatakan wanprestasi, serta terhadap lembaga-lembaga seperti notaris dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang turut terlibat dalam tahapan formal transaksi tersebut.

¹ Selengkapnya lihat Pasal 1238 dan Pasal 1243 “Staatsblad Tahun 1847 Nomor 23 Tentang Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek Voor Indonesie)” (1847).

Berdasarkan uraian tersebut, terdapat dua pokok permasalahan yang menjadi fokus dalam penelitian ini. Pertama, mengenai akibat hukum dari wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah sebagaimana tercermin dalam Putusan Pengadilan Negeri Depok No. 55/Pdt.G/2022/PN Dpk hingga putusan Mahkamah Agung No. 2134 K/Pdt/2024. Kedua, berkaitan dengan bagaimana implikasi dari wanprestasi tersebut terhadap konsumen sebagai pihak ketiga, khususnya dalam konteks perlindungan hukum dan kepastian hak atas objek yang bersangkutan. Sejalan dengan rumusan masalah tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis akibat hukum dari wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah berdasarkan studi kasus sengketa antara penjual dan pembeli. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk mengkaji implikasi hukum dari pembatalan perjanjian tersebut dan perlindungan hukum bagi konsumen sebagai pihak ketiga yang telah terlibat dalam transaksi lanjutan atas objek tanah yang sama. Terakhir, penelitian ini bertujuan memberikan rekomendasi normatif terkait perlindungan konsumen serta batas tanggung jawab pihak ketiga seperti notaris dan BPN.

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan menitikberatkan pada studi terhadap norma-norma hukum yang berlaku serta penerapannya dalam kasus konkret. Data utama yang dianalisis berasal dari dokumen putusan pengadilan yang bersifat resmi dan telah memiliki kekuatan hukum tetap. Adapun sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas tiga kategori. Pertama, bahan hukum primer yang mencakup Putusan PN Depok No. 55/Pdt.G/2022/PN Dpk, Putusan PT Bandung No. 204/PDT/2023/PT BDG, dan Putusan MA No. 2134 K/Pdt/2024. Kedua, bahan hukum sekunder berupa literatur yang berkaitan dengan hukum perdata, hukum agraria, dan hukum perlindungan konsumen. Ketiga, bahan hukum tersier yang meliputi kamus hukum, kumpulan yurisprudensi, serta panduan teknis Mahkamah Agung termasuk Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012. Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi dokumen dan analisis isi. Sedangkan teknik analisis data menggunakan metode analisis preskriptif, yaitu dengan menafsirkan norma hukum untuk memberikan solusi konkret atas permasalahan yang diajukan dalam kajian ini.

METODE

Dalam penelitian ini, pendekatan yuridis normatif digunakan sebagai metode utama untuk menganalisis akibat hukum wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah. Pendekatan ini berfokus pada pengkajian norma-norma hukum yang berlaku, termasuk Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan peraturan-peraturan lain yang berhubungan dengan perjanjian dan perlindungan

konsumen. Dengan memanfaatkan sumber bahan hukum primer seperti putusan-putusan pengadilan, penelitian ini berusaha untuk mencermati bagaimana pengadilan menetapkan dan menegakkan prinsip-prinsip hukum yang terkait dengan wanprestasi. Selain itu, pendekatan ini juga melibatkan analisis terhadap dokumen-dokumen hukum dan pendapat para ahli untuk memberikan pemahaman mendalam mengenai konsekuensi hukum yang dapat muncul dari wanprestasi, serta dampaknya terhadap pihak ketiga, terutama konsumen. Selanjutnya, analisis preskriptif menjadi metode pendukung dalam penelitian ini, di mana pengpenulis bertujuan untuk memberikan solusi konkret terhadap permasalahan yang dianalisis berdasarkan norma hukum yang ada. Dalam hal ini, penulis mengeksplorasi bagaimana perlindungan hukum dapat ditingkatkan melalui rekomendasi kebijakan dan prosedur yang lebih baik untuk menghindari potensi kerugian bagi konsumen yang bertransaksi dengan pihak yang berisiko mengalami wanprestasi. Dengan demikian, pendekatan normatif ini tidak hanya berfungsi untuk menganalisis norma dan putusan hukum yang ada, tetapi juga untuk memberikan pandangan yang bermanfaat dalam pengembangan praktik hukum yang lebih baik di masa mendatang, serta menegaskan perlunya kejelasan dan kepastian hukum di sektor jual beli tanah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Akibat Hukum Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Tanah: Analisis Putusan PN Depok hingga MA

- **Konteks Wanprestasi dan Objek Sengketa dalam Putusan PN Depok No. 55/Pdt.G/2022/PN Dpk**

Perkara dengan nomor register 55/Pdt.G/2022/PN Dpk melibatkan sengketa antara pihak penjual dan pembeli terkait perjanjian jual beli atas tiga bidang tanah yang seluruhnya terletak di Kelurahan Grogol, dengan total luas mencapai 6.520 m². Transaksi ini dilandasi oleh satu akta jual beli, dengan nilai kesepakatan yang tercantum sebesar Rp12.536.000.000,00 (dua belas miliar lima ratus tiga puluh enam juta rupiah).

Berdasarkan pertimbangan hukum yang merujuk pada bukti P-1, yang identik dengan bukti T-7 dan TTI-1 berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, serta bukti P-2 yang sama dengan TTI-2 berupa Akta Kuasa Menjual, dan bukti P-3 yang identik dengan TTI-3 berupa Akta Jual Beli, didukung pula oleh bukti TTI-4 dan TTI-5 berupa foto saat penandatanganan akta serta bukti T-11 berupa rekaman video, diperoleh fakta bahwa pada tanggal 10 November 2020 telah terjadi kesepakatan jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat. Kesepakatan tersebut dituangkan

secara resmi di hadapan Notaris Misbahul Munir, S.H., M.Kn., dalam bentuk beberapa akta, yaitu: Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 09 tanggal 10 November 2020, Akta Kuasa Menjual Nomor 10 tanggal 10 November 2020, dan Akta Jual Beli (AJB).²

Kesepakatan jual beli tersebut mencakup tiga bidang tanah yang seluruhnya terdaftar atas nama Lusy Hariati, yaitu: (1) Sertifikat Hak Milik Nomor 158/Grogol seluas 4.495 m² sebagaimana tercantum dalam gambar situasi tanggal 27 Juni 1989 Nomor 6351/1989; (2) Sertifikat Hak Milik Nomor 263/Grogol seluas 1.475 m² sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 19 Mei 1998 Nomor 26/1998 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 10.09.19.12.00026; dan (3) bidang tanah dengan dasar Hak Milik Adat Nomor C.2563 Persil Nomor 575.D/II seluas kurang lebih 550 m². Ketiga bidang tanah tersebut terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Depok (sebelumnya Kabupaten Bogor), Kecamatan Limo (dahulu Kecamatan Sawangan), Kelurahan Grogol, dan secara administratif dikenal berlokasi di Jalan Cemara, RT 002/RW 007. Berdasarkan kesepakatan tersebut, Penggugat selaku pembeli berkomitmen untuk melakukan pembayaran kepada Tergugat selaku penjual atas pembelian bidang tanah seluas 1.475 m² yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 263/Grogol. Pembayaran awal dijadwalkan pada tanggal 9 November 2020, sedangkan pelunasan seluruh nilai jual beli sebesar Rp12.536.000.000,00 (dua belas miliar lima ratus tiga puluh enam juta rupiah) dijanjikan akan dilunasi oleh Penggugat paling lambat pada tanggal 30 November 2021.³

Berdasarkan dokumen bukti dan pemeriksaan di persidangan, pembeli hanya membayar Rp 2.320.000.000 melalui delapan kali pembayaran, dua di antaranya menggunakan cek kosong. Pembeli juga melakukan pembangunan perumahan dan ruko (Graha Ariobimo 2) di atas objek tanah sebelum pelunasan selesai, tanpa izin penjual.⁴ Berdasarkan hal tersebut maka penulis berpendapat bahwa perbuatan pembeli tersebut merupakan wanprestasi substantif, karena:

1. Pembayaran dilakukan tidak sesuai tenggat waktu;
2. Sebagian alat pembayaran (cek kosong) tidak sah dan tidak beritikad baik;
3. Adanya penguasaan fisik dan pembangunan di atas objek sebelum hak milik sah beralih.

Wanprestasi merupakan permasalahan dalam ranah hukum perdata, bukan pidana, karena

² “Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 55/Pdt.G/2022/PN Dpk,” https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/download_file/efb6ead425e96aa2eef17b73d53c6d9f/pdf/zaed82604466d38ca86d303832323239 § (2022), hlm. 118-119.

³ Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 55/Pdt.G/2022/PN Dpk, hlm. 118-119.

⁴ Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 55/Pdt.G/2022/PN Dpk, hlm. 119-123.

berkaitan dengan pelanggaran terhadap perjanjian antara pihak swasta.⁵ Menurut Pasal 1238 KUH Perdata, seseorang baru dapat dianggap wanprestasi setelah diberi peringatan resmi atau akta sejenis.⁶ Dalam konteks ini, tindakan pembeli yang tidak memenuhi kewajiban kontraktual termasuk ke dalam wanprestasi, karena tidak melaksanakan prestasi sesuai yang dijanjikan.⁷ Apalagi, wanprestasi dapat terjadi dalam bentuk kegagalan memenuhi perjanjian jual beli atau bahkan perjanjian lisan,⁸ dan dapat berakibat hukum seperti pembatalan perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1266 KUH Perdata.⁹

Lebih lanjut, dalam situasi luar biasa seperti pandemi COVID-19, wanprestasi bisa dikecualikan sebagai *force majeure*, asalkan terbukti bahwa kondisi tersebut benar-benar menghambat pelaksanaan kewajiban.¹⁰ Namun, dalam perkara ini, tidak terdapat alasan semacam itu. Oleh karena itu, para pihak seharusnya memahami konsekuensi hukum dari wanprestasi sejak awal.¹¹ Wanprestasi tidak mengandung unsur melawan hukum dalam arti pidana, melainkan hanya pelanggaran terhadap perjanjian.¹² Artinya, akibat hukumnya lahir dari kesepakatan para pihak.¹³ Hal ini berbeda dengan akibat hukum dari undang-undang yang mungkin tidak dikehendaki oleh para pihak.¹⁴ Menurut Ahmadi Miru, kewajiban melaksanakan prestasi merupakan inti dari pelaksanaan perjanjian, dan wanprestasi terjadi jika salah satu pihak tidak melaksanakannya.¹⁵ Definisi kontrak oleh Van Dunne dan Henry Campbell mempertegas bahwa perjanjian adalah hasil persetujuan untuk menimbulkan akibat hukum dan pelanggaran terhadap

⁵ M Langi, "Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli," *Lex Privatum* 4, no. 3 (2016), hlm. 1.

⁶ Desi Putriani Ramadhanty Syarifah and Mohamad Fajri Mekka Putra, "Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 560/Pdt.G/2020/Pn Sby)," *PALAR (Pakuan Law Review)* 8, no. 4 (2022), hlm. 108.

⁷ M. Rizqa Anas Fawzi and Suatra Putrawan, "Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Online Berdasarkan Undang-Undang Informasi Dan Transaksi," *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 8, no. 4 (2020), hlm. 650.

⁸ Nur Afni Ahmad, Ahmadi Miru, and Ratnawati, "Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Oleh Ahli Waris Karena Wanprestasi," *El-Iqthisadi Jurnal Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Dan Hukum*, 2023, <https://doi.org/10.24252/el-iqthisady.vi.39440>, hlm. 133.

⁹ Indi Millatul Aula and Akhmad Budi C, "Pembatalan Perjanjian Secara Sepihak Akibat Wanprestasi (Studi Putusan-Putusan Pengadilan Dan Perbandingan Di Negara-Negara Civil Law)," *Lex Patrimonium* 2, no. 2 (November 2023): 1–19, hlm. 13.

¹⁰ Andi Risma and Zainuddin Zainuddin, "Tafsir Pandemi Covid-19 Sebagai Alasan Force Majeure Yang Mengakibatkan Pembatalan Perjanjian," *Jurnal Wawasan Yuridika* 5, no. 1 (2021), <https://doi.org/10.25072/jwy.v5i1.420>, hlm. 100.

¹¹ H. Saifudin, *Dasar-Dasar Hukum Perdata* (Sukoharjo: Tahta Media Group, 2024), hlm. 19.

¹² Yonatan et al., "Criminalizing Civil Law Actions of Default into Criminal Acts of Fraud: A Human Rights Perspective," *Yuridika* 39, no. 3 (September 2024): 303–28, hlm. 307.

¹³ Suharnoko, *Hukum Perjanjian: Teori Dan Analisa Kasus* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009), hlm. 115.

¹⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian* (Bandung: Alumni, 2013), hlm. 122.

¹⁵ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 67.

kontrak tersebut akan menimbulkan hak untuk menuntut ganti rugi atau pelaksanaan alternatif.¹⁶

Wanprestasi dalam konteks perkara Nomor 55/Pdt.G/2022/PN Dpk tidak hanya berupa kelalaian dalam memenuhi kewajiban pembayaran, tetapi juga diperburuk oleh tindakan-tindakan yang dinilai melanggar itikad baik, seperti penggunaan cek kosong sebagai alat pembayaran dan penguasaan fisik atas objek tanah sebelum kewajiban pelunasan dipenuhi. Rangkaian tindakan tersebut menunjukkan adanya pelanggaran serius terhadap asas kepercayaan dalam perjanjian dan memperkuat dasar hukum untuk menyatakan perjanjian batal demi hukum.

Sebagai akibat hukumnya, amar putusan PN Depok No. 55/Pdt.G/2022/PN Dpk menyatakan bahwa:

1. Dalam pokok perkara rekonvensi, majelis hakim mengabulkan sebagian gugatan yang diajukan oleh Lucia Haryati selaku pemilik/penjual tanah/Penggugat Rekonvensi (yang juga merupakan Tergugat dalam perkara konvensi). Pengadilan menyatakan bahwa Puryanto selaku pembeli tanah/Tergugat I dalam rekonvensi (yang juga merupakan Penggugat dalam konvensi) telah melakukan wanprestasi. Akibatnya, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 09 tertanggal 10 November 2020 dan Akta Jual Beli Nomor 517/2020 tanggal 23 November 2020, yang dibuat antara para pihak, dinyatakan batal demi hukum beserta seluruh akibat hukumnya.
2. Selain itu, Sertifikat Hak Milik Nomor 263 atas nama Puryanto dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum atas objek tanah yang disengketakan. Pengadilan juga memerintahkan Turut Tergugat Rekonvensi (BPN) untuk memperbaiki atau mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 263 atas nama Lucia Haryati ke keadaan semula. Dana sebesar Rp2.320.000.000,00 (dua miliar tiga ratus dua puluh juta rupiah) yang sebelumnya telah dibayarkan oleh Penggugat Rekonvensi dinyatakan sebagai hak sah milik Penggugat Rekonvensi sebagai bentuk ganti kerugian.
3. Pengadilan memerintahkan kepada Misbahul Munir, S.H. M.Kn., Notaris & PPAT Kota Depok selaku Tergugat II Rekonvensi (yang juga merupakan Turut Tergugat I dalam konvensi), serta pihak-pihak terkait lainnya, untuk mengembalikan dokumen asli sertifikat tanah yang menjadi objek perkara, yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor: 158/Grogol seluas 4.495 m², Sertifikat Hak Milik Nomor: 263/Grogol seluas 1.475 m², dan Hak Milik Adat Nomor: C.2563 seluas 550 m², sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor:

¹⁶ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)* (Jakarta: Sinar Grafika, 2002), hlm. 161.

594/40/I/1991, kepada Penggugat Rekonvensi. Tergugat I dan II dalam rekonvensi juga dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini. Adapun bagian gugatan Penggugat Rekonvensi yang melebihi dan di luar dari yang dikabulkan, ditolak oleh pengadilan.

4. Dalam perkara konvensi maupun rekonvensi, pengadilan menghukum Penggugat dalam konvensi (yang juga Tergugat I dalam rekonvensi) dan Turut Tergugat I dalam konvensi (yang juga Tergugat II dalam rekonvensi) untuk secara tanggung renteng membayar biaya perkara sebesar Rp2.162.000,00 (dua juta seratus enam puluh dua ribu rupiah).¹⁷

Berdasarkan hal tersebut, akibat hukum dari wanprestasi yang dilakukan oleh pembeli adalah pembatalan total terhadap seluruh hubungan hukum jual beli, dan pengembalian hak pemilik/penjual ke posisi semula. Putusan ini menegaskan bahwa dalam jual beli tanah, wanprestasi bukan hanya bersifat finansial, tetapi juga dapat menimbulkan pembatalan sah atas dokumen-dokumen autentik jika dilakukan dengan itikad buruk.

- **Penguatan di Tingkat Banding: Putusan PT Bandung No. 204/PDT/2023/PT BDG**

Setelah amar putusan Pengadilan Negeri Depok No. 55/Pdt.G/2022/PN Dpk menolak gugatan Puryanto (konvensi) dan mengabulkan sebagian gugatan Lusy Hariati (rekonvensi), Puryanto dan Turut Tergugat I (notaris) mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Bandung.

Dalam memori banding tertanggal 2 Februari 2023, Notaris Misbahul Munir selaku Pembanding I atau Turut Terbanding I—yang sebelumnya berstatus sebagai Turut Tergugat I—menyampaikan keberatan atas pertimbangan hukum dalam perkara a quo. Ia menyatakan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri telah keliru dalam menilai fakta-fakta hukum yang relevan. Pertama, ia menilai bahwa putusan tingkat pertama salah dalam menerapkan hukum acara, karena gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Tergugat Konvensi seharusnya hanya dapat ditujukan kepada Penggugat Konvensi, sebagaimana diatur dalam Pasal 132a dan 132b HIR, sehingga tidak sah apabila turut menggugat Turut Tergugat I Konvensi. Kedua, ia menyampaikan keberatannya terhadap pencampuran dasar hukum antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum, yang menurutnya merupakan dua hal yang berbeda. Wanprestasi bersumber dari perjanjian, sedangkan perbuatan melawan hukum berasal dari pelanggaran norma hukum, dan pencampuran ini dilarang baik dalam yurisprudensi maupun dalam Buku II Pedoman Teknis Peradilan Mahkamah Agung. Ia mencontohkan bahwa meskipun gugatan diajukan sebagai

¹⁷ Selengkapnya lihat: Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 55/Pdt.G/2022/PN Dpk, hlm. 132-133.

perbuatan melawan hukum, dalam amar putusan justru dinyatakan terjadi wanprestasi oleh Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi. Ketiga, Pembanding mempersoalkan amar putusan yang menurutnya telah melampaui batas kewenangan perdata, yakni dengan memerintahkan perbaikan atau pembatalan atas pendaftaran sertifikat tanah, padahal hal tersebut merupakan kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara.¹⁸ Atas dasar keberatan-keberatan tersebut, Pembanding I memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung agar menjatuhkan putusan yang mempertimbangkan kekeliruan-kekeliruan tersebut. Selanjutnya, pada memori bandingnya tanggal 6 Februari 2023, Puryanto selaku Pembanding II mempersoalkan empat hal pokok: pertama, kekeliruan dalam menerapkan hukum acara karena gugatan rekonvensi seharusnya hanya dapat diajukan berdasarkan Pasal 132 a dan b HIR ; kedua, pencampuran antara gugatan perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi padahal keduanya bersumber pada dasar hukum yang berbeda; ketiga, putusan tingkat pertama dianggap melampaui kewenangan dengan memerintahkan perbaikan sertifikat, yang secara absolut menjadi wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara; dan keempat, penambahan frasa “sebagai bentuk ganti kerugian” dinilai ultra petitum, melanggar Pasal 178 ayat (3) HIR dan Pasal 189 ayat (3) RBG.¹⁹

Berdasarkan Putusan No. 204/PDT/2023/PT BDG, majelis hakim tingkat banding secara tegas menguatkan putusan PN Depok tanpa perubahan amar. Dalam amarnya, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memutus sebagai berikut: Pertama, menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding I atau Turut Terbanding I (yang sebelumnya berstatus sebagai Turut Tergugat I) dan Pembanding II atau Terbanding II (yang sebelumnya merupakan Penggugat). Kedua, menguatkan seluruh isi Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 55/Pdt.G/2022/PN Dpk tertanggal 22 Desember 2022, yang menjadi objek permohonan banding. Ketiga, menghukum Pembanding II atau Terbanding II, yang semula berstatus sebagai Penggugat, untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat peradilan, dengan biaya perkara di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).²⁰ Majelis Hakim tingkat banding menyatakan bahwa seluruh keberatan yang diajukan dalam memori banding oleh Pembanding I (Turut Terbanding I, semula Turut Tergugat I) dan Pembanding II (Terbanding II, semula Penggugat), serta kontra memori banding dari Terbanding I (semula Tergugat), tidak

¹⁸ Selengkapnya lihat: “Putusan Pengadlan Tinggi Bandung Nomor 204/PDT/2023/PT BDG,” https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/download_file/ec5aa4f40e8f91f3993dfff30a2a6f6/pdf/zaedd7694c54567e8b12313333313137 § (2023), hlm. 6-7.

¹⁹ Selengkapnya lihat: Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 204/PDT/2023/PT BDG, hlm. 8-9.

²⁰ Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 204/PDT/2023/PT BDG, hlm. 17.

mengandung hal-hal baru yang dapat dijadikan dasar untuk mengubah atau membatalkan putusan Pengadilan Negeri Depok. Setelah memeriksa secara cermat seluruh berkas perkara dan salinan resmi Putusan PN Depok Nomor 55/Pdt.G/2022/PN Dpk tertanggal 22 Desember 2022, Majelis berpendapat bahwa pertimbangan hukum yang digunakan oleh Majelis Hakim tingkat pertama telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu, Majelis Hakim tingkat banding menyetujui dan mengadopsi sepenuhnya pertimbangan hukum tersebut sebagai dasar dalam putusan banding. Dengan demikian, putusan Pengadilan Negeri Depok tersebut layak untuk dipertahankan dan dikuatkan. Sebagai konsekuensinya, Pembanding II (Terbanding II, semula Penggugat) dibebankan untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat peradilan.²¹

Berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa dari sudut pandang hukum acara, tidak terdapat cacat formil maupun kesalahan dalam proses pemeriksaan perkara, penilaian terhadap alat bukti, serta perumusan amar putusan oleh Pengadilan Negeri. Oleh karena itu, amar putusan tingkat pertama dinilai telah tepat dan proporsional dalam menegakkan keadilan, dengan berlandaskan pada fakta hukum yang terungkap di persidangan serta asas proporsionalitas antara para pihak yang bersengketa. Dengan demikian, akibat hukum dari wanprestasi tetap dipertahankan di tingkat banding, yaitu hubungan hukum antara para pihak dibatalkan, hak atas tanah dikembalikan kepada pemilik semula, dan pihak ketiga atau konsumen yang memperoleh hak dari pihak yang wanprestasi kehilangan dasar hukum atas perolehannya.

- **Konfirmasi Kasasi: Putusan MA No. 2134 K/Pdt/2024**

Tidak puas dengan putusan banding, Puryanto mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung. Permohonan kasasi didasarkan pada argumentasi bahwa pengadilan tingkat pertama dan banding telah keliru dalam menafsirkan bukti wanprestasi dan itikad baik, serta tidak mempertimbangkan bahwa sebagian besar kewajiban telah dipenuhi oleh pemohon kasasi. Ia juga mempersoalkan bahwa pembangunan sudah berlangsung dan melibatkan kepentingan masyarakat luas (konsumen), sehingga putusan pembatalan akan merugikan banyak pihak di luar dua subjek perjanjian.

Namun, dalam Putusan No. 2134 K/Pdt/2024, Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi yang diajukan oleh Misbahul Munir, S.H., M.Kn., selaku Notaris & PPAT Kota Depok, dan Puryanto. Majelis kasasi mempertimbangkan bahwa:

²¹ Selengkapnya lihat: Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 204/PDT/2023/PT BDG, hlm. 16-17.

1. Alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena setelah membaca dan meneliti memori kasasi serta kontra memori kasasi, *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Bandung) yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Depok dinyatakan tidak salah menerapkan hukum.
2. *Judex Facti* telah memberi pertimbangan yang cukup dengan mempertimbangkan bukti-bukti dan fakta-fakta dalam perkara *a quo*, yaitu penggugat Konvensi gagal membuktikan dalil-dalil gugatannya. Sebaliknya, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mampu membuktikan dalil-dalil gugatan rekonvensinya. Hubungan hukum para pihak diatur dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 09 tanggal 10 November 2020, dimana Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai pembeli wanprestasi—tidak melunasi pembayaran tepat waktu—sehingga tidak beritikad baik dan perjanjian tersebut harus batal demi hukum.
3. Karena pertimbangan *Judex Facti* tidak bertentangan dengan hukum, permohonan kasasi ditolak dan para Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara di tingkat kasasi.²²

Setelah Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi dalam Putusan No. 2134 K/Pdt/2024, maka amar putusan Pengadilan Negeri Depok yang telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung memperoleh kekuatan hukum tetap (*res judicata*). Mahkamah Agung menegaskan bahwa tindakan wanprestasi oleh pembeli—seperti tidak melunasi kewajiban pembayaran, menggunakan cek kosong, serta melakukan pembangunan tanpa hak—telah membatalkan seluruh hubungan hukum jual beli secara hukum. Implikasi praktis dari putusan tersebut meliputi:

1. Penghentian total aktivitas pembangunan di atas objek sengketa (perumahan dan ruko Graha Ariobimo).
2. Untuk mencegah kerugian lanjutan dan munculnya hak baru pihak ketiga;
3. Pengembalian status tanah ke kondisi semula (*status quo ante*), termasuk pemulihan Sertifikat Hak Milik atas nama Lucia Haryati; dan
4. Perlindungan terhadap pihak ketiga atau konsumen dengan menyatakan bahwa segala tindakan hukum yang bersumber dari hubungan jual beli yang telah dibatalkan tidak memiliki kekuatan hukum.

Putusan ini memperlihatkan betapa seriusnya konsekuensi wanprestasi dalam jual beli

²² Selengkapnya lihat: “Putusan Mahkamah Agung Nomor 2134 K/Pdt/2024,” https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/download_file/97bf26b6cbc498569c6b8517160d9302/pdf/zaefa3097328b9089120313132343035 § (2024), hlm. 12-13.

tanah, yang tidak hanya berdampak pada pembatalan perjanjian dan pengembalian pembayaran, tetapi juga menghentikan pembangunan yang sudah berlangsung serta mencegah kerugian lebih lanjut bagi pemilik sah dan pihak terkait lainnya. Dengan demikian, Putusan Mahkamah Agung memiliki peran penting dalam menegakkan kepastian hukum sekaligus mencegah pelanggaran yang dapat berlanjut. Putusan ini juga menegaskan perlunya perlindungan hukum yang komprehensif dan langkah-langkah preventif agar sengketa tidak berkembang menjadi kerugian yang lebih besar bagi banyak pihak.

Karena itu, perkara yang didasarkan pada wanprestasi dan tidak mengancam kepentingan umum seharusnya tidak masuk ke ranah pidana.²³ Dalam dunia bisnis, istilah penipuan dan wanprestasi memang sering terdengar. Meski keduanya sama-sama dapat menyebabkan kerugian, konsekuensi hukumnya sangat berbeda; penipuan termasuk tindak pidana, sementara wanprestasi merupakan pelanggaran perdata.²⁴ Oleh sebab itu, penting untuk membedakan antara pelanggaran kontraktual yang bersifat perdata dan tindak pidana agar penegakan hukum dapat berjalan proporsional sesuai fungsi masing-masing bidang hukum.

Putusan Mahkamah Agung No. 2134 K/Pdt/2024 memperjelas dan mengukuhkan pemahaman bahwa wanprestasi merupakan pelanggaran serius terhadap isi perjanjian yang berpotensi membatalkan seluruh struktur kontrak yang telah disepakati. Kesatuan putusan dari PN Depok hingga MA menegaskan bahwa wanprestasi dalam perkara ini bukan sekadar keterlambatan administratif, melainkan juga melibatkan unsur fraud yang disengaja dan penyalahgunaan kepercayaan dalam transaksi bernilai besar.

Akibat hukum yang ditetapkan secara konsisten pada tiga tingkat pengadilan meliputi:

1. Pembatalan Akta Perjanjian Jual Beli dan PPJB

Seluruh instrumen hukum yang mendasari jual beli – baik pengikatan awal maupun AJB – dinyatakan batal demi hukum (*nietig van rechtswege*). Pembatalan ini berlaku secara retroaktif (*ex tunc*), yang artinya seluruh akibat hukum yang telah timbul sejak perjanjian ditandatangani menjadi tidak pernah ada menurut hukum. Konsekuensinya, hak-hak yang dialihkan kepada pembeli menjadi gugur, dan segala transaksi lanjutan yang didasarkan pada akta tersebut kehilangan kekuatan hukum.

2. Pengembalian Hak Atas Tanah ke Pemilik Awal

²³ Adami Chazawi, *Pelajaran Hukum Pidana 1* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2008), hlm. 22.

²⁴ Eka Aqimuddin, *Tip Hukum Praktis: Solusi Bila Terjerat Kasus Bisnis* (Jakarta: Raih Asa Sukses, 2010), hlm. 74.

Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 263/Grogol dan objek terkait diperintahkan untuk dikembalikan atas nama Lusy Hariati. BPN (Turut Tergugat II) diperintahkan untuk membuka blokir dan membatalkan proses balik nama yang diajukan oleh pihak pembeli yang wanprestasi. Ini merupakan bentuk pemulihan status kepemilikan berdasarkan prinsip restorasi posisi hukum semula (*status quo ante*).

3. Larangan Pembangunan dan Aktivitas Penguasaan

Mahkamah Agung semakin menegaskan berupa larangan melanjutkan pembangunan fisik di atas objek tanah yang disengketakan. Ini bukan hanya menjaga kepastian hukum atas objek, tetapi juga mencegah timbulnya akibat hukum lanjutan terhadap pihak ketiga (misalnya pembeli rumah atau ruko) yang membeli dari pihak yang haknya telah dinyatakan batal.

4. Pengesahan Penggunaan Uang Muka sebagai Ganti Rugi

Meskipun perjanjian dibatalkan, majelis pada semua tingkat menyatakan bahwa uang muka yang telah dibayarkan oleh Puryanto sebesar Rp 2.320.000.000 tetap menjadi hak penjual (Lusy) sebagai bentuk kompensasi atas kerugian moril dan materil yang diderita akibat wanprestasi. Dengan demikian, pembeli tidak bisa menuntut pengembalian dana tersebut karena ia sendiri yang melanggar substansi perjanjian.

Implikasi Wanprestasi terhadap Konsumen sebagai Pihak Ketiga dalam Kaitannya dengan Perlindungan Hukum dan Kepastian Hak

• **Posisi Hukum Konsumen dalam Sengketa Jual Beli Tanah**

Dalam sistem hukum Indonesia, perlindungan terhadap konsumen sebagai pihak ketiga dalam kontrak privat tidak selalu memperoleh ruang yang eksplisit dalam regulasi kontraktual. Pasal 1338 KUHPerduta menegaskan bahwa perjanjian hanya mengikat pihak-pihak yang membuatnya, sedangkan pihak ketiga tidak secara langsung memperoleh hak atau kewajiban kecuali dalam hal perjanjian untuk pihak ketiga (*derdenbeding*). Namun dalam praktik, khususnya pada transaksi jual beli tanah yang dilanjutkan dengan pembangunan dan penjualan properti (rumah dan ruko) ke masyarakat luas, hubungan hukum tidak berhenti pada para pihak kontrak awal. Konsumen yang membeli rumah atau ruko dari pihak pembeli pertama (*developer*) berada dalam posisi yang faktualnya rentan, karena mereka bergantung pada keabsahan perjanjian pokok yang tidak mereka ikuti sejak awal. Oleh karena itu, penting bagi konsumen untuk selalu berhati-hati dan mewaspadaikan potensi penipuan agar tidak terjebak dalam transaksi

yang merugikan.²⁵ Hal ini terbukti nyata dalam perkara antara Puryanto dan Lusy Hariati, di mana Puryanto—yang kemudian dinyatakan wanprestasi—telah menjual atau menawarkan unit-unit rumah dan ruko di atas tanah yang secara hukum belum sepenuhnya menjadi miliknya. Ketika pengadilan memutuskan bahwa akta jual beli antara Puryanto dan Lusy batal demi hukum, seluruh transaksi turunan yang melibatkan konsumen otomatis kehilangan dasar hukum dan menimbulkan ketidakpastian bagi para pihak yang telah membeli unit tersebut. Dengan begitu, konsumen tidak memiliki kedudukan hukum yang kuat untuk mempertahankan kepemilikan atau penguasaan atas unit properti tersebut, karena hak pihak penjual kepada mereka (Puryanto) sudah dinyatakan tidak sah. Artinya, secara hukum, konsumen tidak memperoleh hak dari orang yang berwenang mengalihkan hak.

- **Keterbatasan Perlindungan Hukum bagi Konsumen dalam Kontrak Turunan**

Perlindungan terhadap konsumen telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang menjamin hak atas informasi yang benar, kepastian hukum, serta perlakuan yang adil. Namun, dalam konteks ini, perlindungan konsumen berhadapan dengan realitas hukum agraria dan perikatan, di mana status hukum atas tanah menjadi dasar mutlak dari semua hak atas bangunan yang berdiri di atasnya. Yurisprudensi Mahkamah Agung telah mengembangkan prinsip perlindungan terhadap pembeli beritikad baik, sebagaimana ditegaskan dalam Putusan MA No. 251/K/Sip/1958 dan SEMA No. 7 Tahun 2012. Namun, perlindungan tersebut tidak berlaku mutlak, melainkan terbatas pada pembeli yang memperoleh hak dari pihak yang sah secara hukum. Dalam perkara ini, Puryanto telah dinyatakan tidak sah sebagai pemilik, sehingga konsumen yang membeli darinya tidak memenuhi syarat sebagai penerima hak dari pihak yang berhak. Akibatnya, perlindungan hukum terhadap konsumen sebagai pembeli beritikad baik menjadi lemah. Hal ini menunjukkan bahwa pengadilan mengutamakan pemulihan kepemilikan yang sah ketimbang mempertahankan transaksi turunan yang lahir dari hubungan hukum yang sudah dinyatakan cacat sejak awal.

- **Kepastian Hukum dan Akibat Lanjut terhadap Konsumen**

Salah satu prinsip penting dalam hukum adalah kepastian hukum. Namun, perkara ini menunjukkan bahwa kepastian hukum bagi konsumen bisa hilang ketika perjanjian awal tidak disertai kehati-hatian. Konsumen tidak hanya kehilangan hak atas unit properti yang dibeli, tetapi

²⁵ Martha Hasanah Rustam et al., “Peran Dan Tanggung Jawab Konsumen Untuk Mencegah Praktik Penipuan Dalam Transaksi Online Dari Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen,” *Riau Law Journal* 7, no. 1 (2023), <https://doi.org/10.30652/rjlj.v7i1.8050>, hlm. 21.

juga kehilangan peluang untuk menuntut kepemilikan karena tidak memiliki hubungan hukum langsung dengan pemilik tanah (Lusy Hariati). Secara teoritis, konsumen hanya dapat mengajukan gugatan perdata terhadap Puryanto (developer) atau tuntutan pengembalian uang atau ganti rugi berdasarkan hukum perdata atau pidana (jika memenuhi unsur penipuan). Namun, jalan hukum ini sulit dan panjang, terutama bila pihak pengembang telah kehilangan aset atau menghilang. Di sinilah urgensi perlindungan hukum preventif terhadap konsumen menjadi sangat penting.

Kehilangan hak konsumen dalam kasus ini sebagian besar disebabkan oleh lemahnya perjanjian awal yang tidak mengatur hak dan kewajiban secara rinci,²⁶ dan oleh karena itu pula konsumen tampaknya tidak memahami secara penuh fitur, risiko, dan konsekuensi hukum dari produk yang ditawarkan kepadanya.²⁷ Padahal, dalam setiap perjanjian semestinya terdapat klausul mengenai jangka waktu, sanksi, dan mekanisme penyelesaian sengketa jika terjadi wanprestasi.²⁸ Sebagaimana dijelaskan oleh R. Subekti, wanprestasi tidak hanya terjadi ketika janji tidak dilaksanakan sama sekali, tetapi juga ketika janji dilaksanakan terlambat, tidak sempurna, atau dilakukan dengan cara yang bertentangan dengan isi perjanjian.²⁹ Dalam konteks ini, Puryanto tidak sekadar wanprestasi formal, melainkan telah membiarkan pihak ketiga (konsumen) berada dalam posisi tanpa perlindungan hukum, karena tidak ada hubungan hukum langsung antara konsumen dan pemilik tanah. Ini menciptakan ruang kekosongan tanggung jawab hukum yang merugikan pihak yang paling lemah.

Perlu dicermati bahwa menurut Munir Fuady, perbedaan antara hukum perdata dan pidana terletak pada kepentingan yang dilindungi: hukum perdata melindungi kepentingan individu, sedangkan hukum pidana melindungi kepentingan umum.³⁰ Maka dari itu, tidak semua perbuatan wanprestasi layak dibawa ke ranah pidana hanya karena kerugian timbul, kecuali terbukti sejak awal terdapat niat jahat atau tipu muslihat.³¹ Ini sejalan dengan prinsip kehati-

²⁶ Azharsyah Ibrahim, *Pengantar Ekonomi Islam* (Jakarta: Departemen Ekonomi dan Keuangan Syariah - Bank Indonesia, 2021), hlm. 275.

²⁷ Tim Penyusun Otoritas Jasa Keuangan, *Buku 2 Perbankan: Seri Literasi Keuangan Perguruan Tinggi* (Jakarta: Otoritas Jasa Keuangan, 2019), hlm. 17.

²⁸ Nurul Ichsan Hasan, *Pengantar Perbankan* (Jakarta: Referensi, 2014), hlm. 124.

²⁹ Jaih Mubarak, *Buku Ekonomi Syariah Bagi Perguruan Tinggi Hukum Strata 1* (Jakarta: Departemen Ekonomi dan Keuangan Syariah - Bank Indonesia, 2021), hlm. 294.

³⁰ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2005), hlm. 22.

³¹ Yahman, *Karakteristik Wanprestasi Dan Tindak Pidana Penipuan: Yang Lahir Dari Hubungan Kontraktual* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015), hlm. 23.

hatian dalam membedakan antara penipuan dan wanprestasi,³² di mana lembaga peradilan memiliki peran penting untuk tidak gegabah mengkriminalisasi setiap sengketa kontrak. Pengadilan pun tidak serta-merta dapat mempidanakan seseorang hanya karena terjadi kerugian; unsur dolus atau niat jahat harus dibuktikan terlebih dahulu.³³ Prinsip pembuktian dalam hukum pidana mengharuskan hakim menemukan kebenaran materiil secara *beyond reasonable doubt*, berbeda dengan pembuktian perdata yang berbasis keseimbangan bukti (*preponderance of evidence*).³⁴ Akhirnya, dapat dikatakan bahwa tanggung jawab hukum dalam perjanjian harus dikembalikan pada bukti objektif bahwa terjadi kegagalan dalam memenuhi isi kontrak,³⁵ dan bukan sekadar pada akibat yang timbul.

Kerapuhan posisi konsumen dalam Putusan Pengadilan Negeri Depok No. 55/Pdt.G/2022/PN Dpk hingga putusan Mahkamah Agung No. 2134 K/Pdt/2024 menunjukkan bahwa sistem hukum Indonesia masih terlalu reaktif dan kurang preventif. Hukum seharusnya tidak menunggu konflik terjadi baru memberikan perlindungan; ia harus hadir sejak tahap awal transaksi dengan mekanisme verifikasi legalitas dan transparansi aktor yang terlibat. Dalam konteks pembangunan properti, negara harus menetapkan standar hukum kontraktual minimum yang wajib dipenuhi sebelum unit dijual ke publik. Dengan cara itu, kepastian hukum tidak hanya menjadi prinsip ideal, tapi kenyataan yang dirasakan langsung oleh masyarakat.

- **Rekomendasi Penguatan Perlindungan Konsumen dalam Transaksi Properti**

Untuk melindungi konsumen dari dampak wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah, diperlukan langkah normatif yang tegas. Konsumen harus diberi akses penuh terhadap informasi hukum melalui transparansi dokumen seperti PPJB, AJB, dan bukti pelunasan tanah. Dana konsumen sebaiknya disimpan dalam escrow account atau dijamin melalui fidusia hingga status hukum tanah dipastikan aman. Perjanjian antara pengembang dan pemilik tanah harus memuat klausul perlindungan bagi konsumen sebagai pihak ketiga. Selain itu, notaris dan pejabat BPN harus lebih kritis dan aktif menolak proses balik nama apabila syarat formal dan substantif belum terpenuhi.

KESIMPULAN

Wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah, terutama yang disertai penipuan seperti

³² Jeremias Lemek, *Penuntun Praktis Membuat Pledoi* (Yogyakarta: New Merah Putih, 2009), hlm. 160.

³³ Tolib Setiady, *Pokok-Pokok Hukum Penitensier Indonesia* (Bandung: Alfabeta, 2007), hlm. 152.

³⁴ Andi Sofyan, *Hukum Acara Pidana: Suatu Pengantar* (Yogyakarta: Rangkang Education, 2013), hlm.

³⁵ Lukman Santoso AZ, *Hak Dan Kewajiban Hukum Nasabah Bank* (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2011), hlm. 77.

penggunaan cek kosong dan penguasaan fisik tanpa hak, menyebabkan batalnya perjanjian secara hukum (*ex tunc*). Hal ini berdampak pada hilangnya hak pembeli dan penghentian pembangunan untuk melindungi konsumen. Konsumen, meski beritikad baik, tetap kehilangan hak jika dasar hukum perolehannya tidak sah, menandakan rapuhnya perlindungan hukum tanpa landasan kuat. Para ahli hukum seperti Van Apeldoorn, Sudikno Mertokusumo, Gustav Radbruch, Utrecht, dan Soerjono Soekanto menekankan bahwa kepastian hukum harus disertai keadilan dan perlindungan terhadap pihak lemah, terutama konsumen. Negara turut bertanggung jawab jika tidak menjamin transparansi hukum atas objek transaksi. Untuk mencegah kasus serupa, disarankan lima langkah: (1) mencantumkan klausul perlindungan konsumen dalam perjanjian, (2) memperkuat peran notaris dan BPN sebagai penjaga kepastian hukum, (3) menggunakan escrow account dalam transaksi, (4) memperluas perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik, serta (5) meningkatkan edukasi hukum kepada masyarakat. Dengan demikian, hukum tidak hanya formal tetapi juga fungsional dalam melindungi hak-hak konsumen properti.

REFERENCES

- Aqimuddin, Eka. *Tip Hukum Praktis: Solusi Bila Terjerat Kasus Bisnis*. Jakarta: Raih Asa Sukses, 2010.
- Aula, Indi Millatul, and Akhmad Budi C. "Pembatalan Perjanjian Secara Sepihak Akibat Wanprestasi (Studi Putusan-Putusan Pengadilan Dan Perbandingan Di Negara-Negara Civil Law)." *Lex Patrimonium* 2, no. 2 (November 2023): 1–19.
- Chazawi, Adami. *Pelajaran Hukum Pidana 1*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2008.
- Fawzi, M. Rizqa Anas, and Suatra Putrawan. "Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Online Berdasarkan Undang-Undang Informasi Dan Transaksi." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 8, no. 4 (2020).
- Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2005.
- Halilah, Siti, and Fakhurrahman Arif. "Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli." *Jurnal Hukum Tata Negara* 4, no. Desember (2021).
- Handoko, Duwi. *Hukum Penyelesaian Sengketa Konsumen*. Pekanbaru: Hawa dan AHWA, 2019.
- Hasan, Nurul Ichsan. *Pengantar Perbankan*. Jakarta: Referensi, 2014.
- Huijbers, Theo. *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*. Yogyakarta: Kanisius, 1982.
- Ibrahim, Azharyah. *Pengantar Ekonomi Islam*. Jakarta: Departemen Ekonomi dan Keuangan Syariah - Bank Indonesia, 2021.
- Kuangan, Tim Penyusun Otoritas Jasa. *Buku 2 Perbankan: Seri Literasi Keuangan Perguruan Tinggi*. Jakarta: Otoritas Jasa Keuangan, 2019.
- Langi, M. "Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli." *Lex Privatum* 4, no. 3 (2016).
- Lemek, Jeremias. *Penuntun Praktis Membuat Pledoi*. Yogyakarta: New Merah Putih, 2009.
- Mahfud, Muh. Afif. *Buku Ajar Pengantar Ilmu Hukum*. Semarang: Yoga Pratama, 2024.
- Miru, Ahmadi. *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.

- Mubarok, Jaih. *Buku Ekonomi Syariah Bagi Perguruan Tinggi Hukum Strata 1*. Jakarta: Departemen Ekonomi dan Keuangan Syariah - Bank Indonesia, 2021.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni, 2013.
- Nur Afni Ahmad, Ahmadi Miru, and Ratnawati. "Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Oleh Ahli Waris Karena Wanprestasi." *El-Iqthisadi Jurnal Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Dan Hukum*, 2023. <https://doi.org/10.24252/el-iqthisady.vi.39440>.
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 2134 K/Pdt/2024, https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/download_file/97bf26b6cbc498569c6b8517160d9302/pdf/zaefa3097328b9089120313132343035 § (2024).
- Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 55/Pdt.G/2022/PN Dpk, https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/download_file/efb6ead425e96aa2eef17b73d53c6d9f/pdf/zaed82604466d38ca86d303832323239 § (2022).
- Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 204/PDT/2023/PT BDG, https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/download_file/ec5aa4f40e8f91f3993dfddf30a2a6f6/pdf/zaedd7694c54567e8b12313333313137 § (2023).
- Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006.
- Risma, Andi, and Zainuddin Zainuddin. "Tafsir Pandemi Covid-19 Sebagai Alasan Force Majeure Yang Mengakibatkan Pembatalan Perjanjian." *Jurnal Wawasan Yuridika* 5, no. 1 (2021). <https://doi.org/10.25072/jwy.v5i1.420>.
- Rustam, Martha Hasanah, Hamler Hamler, Tat Marlina, Duwi Handoko, and Rahmad Alamsyah. "Peran Dan Tanggung Jawab Konsumen Untuk Mencegah Praktik Penipuan Dalam Transaksi Online Dari Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen." *Riau Law Journal* 7, no. 1 (2023). <https://doi.org/10.30652/rlj.v7i1.8050>.
- Saifudin, H. *Dasar-Dasar Hukum Perdata*. Sukoharjo: Tahta Media Group, 2024.
- Salim HS. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika, 2002.
- Santoso AZ, Lukman. *Hak Dan Kewajiban Hukum Nasabah Bank*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2011.
- Setiady, Tolib. *Pokok-Pokok Hukum Penitensier Indonesia*. Bandung: Alfabeta, 2007.
- Soekanto, Soerjono. *Beberapa Permasalahan Hukum Dalam Kerangka Pembangunan Di Indonesia (Suatu Tinjauan Secara Sosiologis)*. Jakarta: UI Press, 1999.
- Sofyan, Andi. *Hukum Acara Pidana: Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Rangkang Education, 2013.
- Staatsblad Tahun 1847 Nomor 23 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek voor Indonesie) (1847).
- Suharnoko. *Hukum Perjanjian: Teori Dan Analisa Kasus*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009.
- Syahrani, Riduan. *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999.
- Syarifah, Desi Putriani Ramadhanty, and Mohamad Fajri Mekka Putra. "Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 560/Pdt.G/2020/Pn Sby)." *PALAR (Pakuan Law Review)* 8, no. 4 (2022).
- Yahman. *Karakteristik Wanprestasi Dan Tindak Pidana Penipuan: Yang Lahir Dari Hubungan Kontraktual*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2015.
- Yonatan, Tata Wijayanta, Bambang Sugiri, Sukarmi, and Faizin Sulistio. "Criminalizing Civil Law Actions of Default into Criminal Acts of Fraud: A Human Rights Perspective." *Yuridika* 39, no. 3 (September 2024): 303–28.