

Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Antara Penjual dan Pembeli (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3459/K/Pdt/2020)

Resolution of Land Sale Disputes Between Seller and Buyer (Study of Supreme Court Decision Number 3459/K/Pdt/2020)

Cinta Rizquareka D¹, Erina Nur Afifa², Rania Syifa Busroni³, Dwi Desi Yai Tarina⁴

^{1,2,3,4}Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta

e-mail : 2210611028@mahasiswa.upnvj.ac.id¹, 2210611303@mahasiswa.upnvj.ac.id²,
2210611318@mahasiswa.upnvj.ac.id³, dwidessiyaitarina@upnvj.ac.id⁴

Abstract: Penyelesaian sengketa jual beli tanah antara penjual dan pembeli dengan berfokus pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3459/K/Pdt/2020. Sengketa terjadi akibat wanprestasi penjual yang menolak menyerahkan objek tanah meskipun pembeli telah melunasi pembayaran dan seluruh proses peralihan hak telah dilakukan sesuai prosedur, termasuk pembuatan PPJB, Akta Kuasa, Akta Pengosongan, dan Akta Jual Beli (AJB) oleh PPAT berwenang. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis mekanisme penyelesaian sengketa jual beli tanah serta menelaah pertimbangan hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3459/K/Pdt/2020. Penelitian menggunakan metode yuridis normatif melalui penelaahan peraturan perundang-undangan, doktrin, dan putusan pengadilan. Hasil analisis menunjukkan bahwa semua tingkat peradilan—Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, hingga Mahkamah Agung—menilai hubungan hukum jual beli tersebut sah dan penjual terbukti melakukan wanprestasi. Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi karena tidak ditemukan kesalahan penerapan hukum, serta menegaskan kembali kekuatan pembuktian akta otentik dan pentingnya asas kepastian hukum dalam transaksi pertanahan. Putusan ini menegaskan perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik serta memberikan rujukan penting bagi praktik jual beli tanah agar berjalan tertib, sah, dan menghindarkan para pihak dari sengketa di kemudian hari.

Abstract: Settlement of land sale and purchase disputes between sellers and buyers with a focus on Supreme Court Decision Number 3459/K/Pdt/2020. The dispute arose due to the seller's breach of contract by refusing to hand over the land object despite the buyer having fully paid the purchase price and completing all procedures for the transfer of rights, including the execution of the PPJB, Power of Attorney, Vacant Possession Deed, and the Sale and Purchase Deed (AJB) before an authorized PPAT. This study aims to analyze the mechanisms for resolving land sale and purchase disputes and to examine the judicial considerations in Supreme Court Decision Number 3459/K/Pdt/2020. The research employs a normative juridical method through an examination of legislation, legal doctrines, and court decisions. The analysis shows that all levels of the judiciary—the District Court, the High Court, and the Supreme Court—found the sale and purchase relationship to be valid and the seller to have committed a breach of contract. The Supreme Court rejected the cassation petition because no error in the application of law was found, while reaffirming the evidentiary strength of authentic deeds and the importance of legal certainty in land transactions. This decision reinforces legal protection for good-faith buyers and provides an important reference for ensuring that land sale and purchase practices proceed in an orderly, lawful manner and prevent future disputes between the parties.



<https://doi.org/10.5281/zenodo.17837783>

Article History

Received: November 25, 2025

Revised: November 30, 2025

Published: December 5, 2025

Keywords :

Land Dispute, Sale and Purchase, Court Decision

Kata Kunci :

Sengketa Tanah, Jual Beli, Putusan Pengadilan

This is an open-access article under the [CC-BY-SA License](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/).

PENDAHULUAN

Tanah merupakan aset yang sangat penting bagi masyarakat Indonesia, baik sebagai sumber ekonomi maupun sebagai objek hak kepemilikan yang diatur oleh hukum. Seiring meningkatnya kebutuhan lahan akibat pertumbuhan penduduk, nilai tanah pun terus naik dan kerap memicu sengketa, khususnya dalam proses jual beli. Untuk memberikan kepastian hukum terkait kepemilikan dan

penggunaan tanah, pemerintah Indonesia menetapkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Undang-undang ini dibuat untuk menghapus dualisme hukum pertanahan yang sebelumnya dipengaruhi oleh hukum adat dan hukum barat, serta memastikan bahwa setiap bentuk kepemilikan tanah memiliki dasar legal yang jelas.¹

Pemerintah melalui UUPA 1960 mewajibkan pelaksanaan pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum atas hak kepemilikan. Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh BPN dan dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan dengan bantuan PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat akta peralihan hak. Berdasarkan Pasal 19 UUPA serta PP No. 24 Tahun 1997, kegiatan pendaftaran tanah mencakup pengukuran, pemetaan, pembukuan, pendaftaran peralihan hak, serta penerbitan sertipikat sebagai alat bukti yang kuat. Upaya ini bertujuan memastikan bahwa setiap hak atas tanah tercatat secara resmi sehingga kepemilikan menjadi jelas dan dapat dipertanggungjawabkan.² Kepastian hukum dalam jual beli tanah di Indonesia sangat penting untuk melindungi hak para pihak serta mencegah sengketa di kemudian hari. Dengan adanya kepastian hukum, status kepemilikan, batas tanah, serta keabsahan dokumen dapat diverifikasi secara jelas, sehingga penjual maupun pembeli merasa aman dalam melakukan transaksi. Kepastian hukum juga mendukung iklim investasi dan pembangunan karena setiap peralihan hak dilakukan secara tertib sesuai ketentuan perundang-undangan, dan tercatat dalam administrasi pertanahan negara.³

Namun, dalam praktiknya transaksi tanah masih sering menghadapi berbagai permasalahan. Wanprestasi dapat terjadi ketika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, seperti penjual tidak menyerahkan sertifikat sesuai perjanjian atau pembeli tidak melunasi pembayaran. Selain itu, cacat objek tanah, misalnya ketidaksesuaian luas atau batas tanah, tanah dalam sengketa, atau penggunaan lahan yang tidak sesuai sering memicu konflik.⁴ Permasalahan administratif seperti sertipikat ganda akibat kesalahan pencatatan atau pemalsuan dokumen juga kerap terjadi. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa meskipun sistem pendaftaran tanah terus diperbaiki, kehati-hatian dan verifikasi mendalam tetap diperlukan agar hak-hak para pihak terlindungi.

Perikatan jual beli tanah merupakan hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban timbal balik antara penjual dan pembeli. Mengingat tanah memiliki nilai ekonomi tinggi serta aspek sosial yang penting, setiap transaksi membutuhkan jaminan perlindungan hukum agar tidak menimbulkan kerugian bagi kedua belah pihak. Perlindungan hukum diperlukan untuk memastikan bahwa proses jual beli dilakukan sesuai prosedur, mulai dari pemeriksaan status hak atas tanah, keabsahan sertifikat, hingga pembuatan akta otentik oleh PPAT.⁵ Dalam konteks ini, hukum berfungsi sebagai instrumen pengendali agar kewajiban para pihak dipenuhi, seperti penjual wajib menyerahkan objek sesuai perjanjian dan pembeli wajib membayar harga tanah dengan benar. Perlindungan hukum juga menjadi dasar bagi para pihak untuk memperoleh mekanisme penyelesaian ketika terjadi wanprestasi atau sengketa. Dengan demikian, keberadaan aturan dalam KUHPerdara, UUPA, serta PP 24/1997 menjadi penting untuk memastikan legalitas transaksi sekaligus menjaga keadilan dan kepastian dalam hubungan kontraktual.⁶

¹ Ramadhiansa, T. R., Widodo, E., & Aribaawa, M. Y. (2025). Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Antara Penjual Dan Pembeli: Studi Putusan Nomor 265/Pdt. G/2024/PN Sby. *COURT REVIEW: Jurnal Penelitian Hukum* (e-ISSN: 2776-1916), 5(06). Hal. 57.

² Amini, S. (2022). Pentingnya Pendaftaran Tanah: Perspektif Teori Kepastian Hukum. *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan*, 6(3). Hlm. 1332

³ Mahesa, K. H., Setianto, M. J., & Dantes, K. F. (2023). Perlindungan Hukum Dalam Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, 3(4). Hlm. 120-121

⁴ Nursa, R., & Dewi, P. M. (2025). Tinjauan Yuridis Penyelesaian Perkara Wanprestasi dalam Jual Beli Tanah Kavling (Studi Kasus Putusan PN Surakarta No. 57/Pdt. G/2011/PN. Ska). *Hukum dan Masyarakat Madani*, 15(2). Hlm. 185.

⁵ Fahmi, M., & Janisriwati, S. (2024). KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI PASCA DEVELOPER DIPAILITKAN. *Collegium Studiosum Journal*, 7(2). Hlm. 624

⁶ Yasin, M. 2021. Kaidah-Kaidah Hukum Penting dalam Transaksi Jual Beli Tanah. URL: [Kaidah-Kaidah Hukum Penting dalam Transaksi Jual Beli Tanah](#). Dikutip pada 16 Oktober 2025

Kasus dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3459 K/Pdt/2020 memperlihatkan secara konkret bagaimana sengketa jual beli tanah dapat timbul meskipun transaksi telah dilakukan sesuai prosedur formal. Para pihak dalam perkara ini adalah Angriani Tejokusuma sebagai Penggugat/Termohon Kasasi dan Endang Sri Soelistyowati sebagai Tergugat/Pemohon Kasasi, serta Notaris/PPAT Christiana Inawati, S.H. dan Eko Prayitno sebagai turut tergugat. Objek sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan di Kebraon Indah Permai C/43, Surabaya dengan SHM No. 5708/Kebraon. Setelah dilakukan PPJB, perjanjian pengosongan, dan AJB No. 29/2017, pembeli telah membayar lunas dan penjual mengakuinya. Namun, penjual tetap menguasai rumah dan menolak menyerahkannya, sehingga dinilai wanprestasi. PN Surabaya mengabulkan gugatan pembeli dan menyatakan jual beli serta akta-akta sah, putusan yang kemudian dikuatkan PT Surabaya. Dalam kasasi, Mahkamah Agung menolak permohonan penjual karena tidak ditemukan kesalahan penerapan hukum dan terbukti penjual telah ingkar janji. Hasil akhir: pembeli dinyatakan sebagai pemilik sah dan penjual wajib menyerahkan objek sengketa.⁷

Dari kasus ini, terlihat bahwa sengketa jual beli tanah tidak selalu muncul akibat cacat sertipikat atau tumpang tindih hak, melainkan dapat timbul karena wanprestasi pihak penjual meskipun transaksi sah secara formal. Oleh karena itu, kepatuhan terhadap prosedur hukum yang berlaku, mulai dari pembuatan akta oleh PPAT hingga pendaftaran di BPN, menjadi sangat penting untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan bagi para pihak. Kajian terhadap Putusan Mahkamah Agung No. 3459 K/Pdt/2020 memberikan pemahaman lebih mendalam mengenai mekanisme penyelesaian sengketa jual beli tanah, efektivitas akta PPAT, serta tanggung jawab hukum para pihak. Dengan meningkatnya kesadaran hukum dan kepatuhan terhadap prosedur jual beli tanah yang sah, diharapkan potensi sengketa dapat diminimalisir, sehingga transaksi jual beli tanah dapat berlangsung lebih tertib, aman, dan adil bagi semua pihak yang terlibat.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, penulis akan mengkaji bagaimana penyelesaian sengketa dalam jual beli tanah antara penjual dan pembeli, serta bagaimana analisis pertimbangan hakim dalam memutus perkara jual beli tanah dalam Putusan Mahkamah Agung No. 3459/K/Pdt/2020.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, yaitu metode penelitian yang menelaah hukum dari aspek normatif melalui peraturan perundang-undangan, doktrin, dan putusan pengadilan. Pendekatan ini dipilih karena isu yang dikaji berkaitan dengan keabsahan perjanjian jual beli tanah, wanprestasi, serta penerapan asas-asas hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3459/K/Pdt/2020. Dengan demikian, analisis dilakukan melalui penafsiran terhadap KUHPerdara, Undang-Undang Pokok Agraria, PP Nomor 24 Tahun 1997, serta ketentuan mengenai kewenangan PPAT yang relevan dalam proses peralihan hak atas tanah.

Bahan hukum yang digunakan terdiri dari bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan, bahan hukum sekunder berupa jurnal dan buku hukum, serta bahan hukum tersier seperti kamus hukum. Seluruh bahan hukum dikumpulkan melalui studi kepustakaan dan dianalisis menggunakan metode kualitatif normatif, yaitu dengan menguraikan, menafsirkan, dan mengaitkan norma-norma hukum untuk menghasilkan kesimpulan yang sistematis dan relevan dengan permasalahan sengketa jual beli tanah yang diteliti.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penyelesaian Sengketa Dalam Jual Beli Tanah Antara Penjual Dan Pembeli

⁷ Putusan Mahkamah Agung Nomor 3459 K/Pdt/2020

Pembahasan dalam artikel ini berfokus pada mekanisme penyelesaian sengketa jual beli tanah antara penjual dan pembeli sebagaimana tercermin dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3459 K/Pdt/2020. Sengketa tersebut bermula ketika para pihak telah melakukan perjanjian jual beli secara sah, lengkap dengan pembuatan akta di hadapan PPAT, namun kemudian muncul konflik akibat tidak dilaksanakannya kewajiban inti dari perjanjian tersebut.

Dalam perkara ini, penjual menolak menyerahkan objek tanah meskipun pembeli telah membayar lunas sesuai kesepakatan. Dalam konteks hukum Indonesia, tindakan menolak menyerahkan objek jual beli merupakan bentuk wanprestasi yang bertentangan dengan Pasal 1338 KUH Perdata tentang asas *pacta sunt servanda*, yang menegaskan bahwa setiap perjanjian mengikat para pihak layaknya undang-undang yang wajib dipenuhi.⁸

Selanjutnya, pembeli mengajukan gugatan wanprestasi karena objek tanah tidak diserahkan sesuai perjanjian. Berdasarkan isi putusan, Mahkamah Agung menilai bahwa proses jual beli telah dilaksanakan secara sah, mulai dari pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Akta Kuasa, hingga Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT. Seluruh akta tersebut sebelumnya juga telah dinyatakan sah oleh pengadilan negeri dan diperkuat oleh pengadilan tinggi. Penilaian sahnya akta autentik ini sejalan dengan Pasal 1868 KUH Perdata, yang menegaskan bahwa akta autentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya.⁹

Kemudian Mahkamah Agung menguatkan pertimbangan *judex facti* bahwa penjual telah melakukan ingkar janji karena tidak menyerahkan objek jual beli yang telah dibayar lunas oleh pembeli. Dalih penjual mengenai “harga yang tidak wajar” dinilai tidak dapat dijadikan alasan untuk membatalkan transaksi, sebab harga tersebut telah disepakati secara bebas oleh kedua belah pihak tanpa paksaan apa pun. Sikap Mahkamah ini sejalan dengan doktrin kebebasan berkontrak serta prinsip kepastian hukum dalam transaksi pertanahan, yang semakin diperjelas melalui regulasi seperti Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 tentang Tata Cara Pendaftaran Peralihan Hak.¹⁰

Penyelesaian sengketa melalui jalur peradilan dalam perkara ini menunjukkan pentingnya penerapan prinsip itikad baik dalam jual beli tanah. Penjual yang menolak menyerahkan objek dianggap telah melanggar kewajibannya, sehingga Mahkamah Agung menegaskan bahwa perbuatan tersebut merupakan wanprestasi yang merugikan pembeli. Putusan ini sekaligus menegaskan perlindungan hukum bagi pembeli yang telah memenuhi seluruh kewajiban kontraktualnya. Hal ini sejalan dengan perkembangan pemikiran hukum perdata modern yang menempatkan keadilan dan kepastian kontraktual sebagai unsur penting perlindungan para pihak dalam transaksi tanah.¹¹

Selanjutnya, putusan ini memperlihatkan bahwa upaya hukum kasasi tidak dapat digunakan untuk mempertentangkan kembali penilaian fakta, karena Mahkamah Agung hanya memeriksa aspek penerapan hukum sebagaimana dibatasi oleh Pasal 30 Undang-Undang Mahkamah Agung.

Dalam perkara ini, Mahkamah Agung menilai tidak ada kesalahan penerapan hukum oleh pengadilan tingkat pertama maupun banding. Atas dasar itu, permohonan kasasi ditolak seluruhnya. Pertimbangan tersebut selaras dengan arah yurisprudensi pasca-2020 yang menekankan bahwa kasasi hanya diperuntukkan untuk memeriksa kesalahan hukum, bukan mengulang pemeriksaan fakta.¹²

Melalui putusan tersebut, tampak bahwa mekanisme litigasi berperan penting dalam menyelesaikan sengketa jual beli tanah ketika salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban kontraktualnya. Putusan ini memberikan kepastian bahwa akta PPAT sebagai instrumen peralihan hak

⁸ L. Sugiyono, “Penerapan Asas Pacta Sunt Servanda dalam Perjanjian Modern,” *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 2021.

⁹ R. Lestari, “Kekuatan Pembuktian Akta Autentik dalam Sengketa Perdata,” *Jurnal Ilmu Hukum Prima*, 2022.

¹⁰ A. Wicaksono, “Implementasi Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 dalam Praktik Peralihan Hak Atas Tanah,” *Journal of Land Policy*, 2021.

¹¹ M. A. Syarif, “Perlindungan Hukum bagi Pembeli Beritikad Baik dalam Transaksi Tanah,” *Jurnal RechtsVinding*, 2023.

¹² D. Putra, “Batasan Pemeriksaan Kasasi dalam Sistem Peradilan Indonesia,” *Open Law Review*, 2022.

memiliki kekuatan mengikat dan wajib dihormati para pihak. Di samping itu, putusan ini memberi jaminan perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik. Dengan demikian, proses peradilan tetap menjadi sarana efektif untuk memastikan kepastian dan keadilan dalam pelaksanaan transaksi pertanahan di Indonesia.

Analisis Pertimbangan Hakim dalam Memutus Perkara Jual Beli Tanah dalam Putusan Mahkamah Agung No. 3459/K/Pdt/2020

Perkara berawal dari transaksi jual beli tanah berdasarkan SHM No. 5708/Kebraon antara Penggugat dan Tergugat yang dituangkan ke dalam beberapa akta otentik, termasuk AJB No. 29 Tahun 2017 yang dibuat oleh PPAT berwenang. Pembayaran harga jual beli telah dilunasi oleh Penggugat, tetapi Tergugat tidak menyerahkan objek tanah sebagaimana diperjanjikan. Atas dasar itu, Penggugat mengajukan gugatan wanprestasi kepada Pengadilan Negeri Surabaya. Pengadilan Negeri mengabulkan gugatan, dan putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya. Pada tingkat kasasi, Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi Tergugat dan menegaskan bahwa hubungan hukum jual beli tersebut sah dan bahwa Penjual telah melakukan ingkar janji dengan tidak menyerahkan tanah yang telah dibayar lunas.

Pengadilan Negeri Surabaya memulai pertimbangannya dengan menilai status akta-akta yang menjadi dasar transaksi, yakni PPJB, Akta Kuasa, Akta Pengosongan, dan AJB. Hakim menyatakan bahwa seluruh akta tersebut merupakan akta otentik yang dibuat oleh Notaris/PPAT berwenang dan tidak mengandung cacat hukum. Oleh karena itu, syarat sah perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdota dinyatakan terpenuhi, sehingga hubungan hukum jual beli dianggap sah dan mengikat para pihak sesuai asas *pacta sunt servanda*. Asas ini pada dasarnya menempatkan perjanjian sebagai aturan yang mengikat para pihak layaknya undang-undang, sehingga dalam praktik peradilan asas ini juga menjadi salah satu dasar pertimbangan hakim.¹³

Berdasarkan bukti pembayaran yang menunjukkan bahwa Penggugat telah melunasi harga jual beli, PN menyatakan bahwa Tergugat tidak melaksanakan kewajiban pokoknya, yaitu menyerahkan objek tanah. Ketidakpatuhan ini dinilai sebagai bentuk wanprestasi sesuai Pasal 1234 KUHPerdota. Hakim menegaskan bahwa pelanggaran prestasi tersebut merupakan bentuk ingkar janji yang mengakibatkan Tergugat wajib menyerahkan objek tanah dalam keadaan kosong dan tanpa syarat.

Tergugat mengajukan keberatan melalui eksepsi *obscuur libel* dan gugatan rekonvensi dengan dalil bahwa perjanjian tidak sah dan Penggugat melakukan perbuatan melawan hukum. Namun, hakim menilai bahwa tidak ada bukti yang menguatkan dalil tersebut. Dalil Tergugat mengenai “harga tidak wajar” juga ditolak karena tidak termasuk dalam kategori alasan yang sah untuk tidak memenuhi kesepakatan jual beli yang sah. Oleh karena itu, seluruh eksepsi dan gugatan rekonvensi dinyatakan tidak beralasan.

Pengadilan Tinggi Surabaya menguatkan putusan Pengadilan Negeri sepenuhnya karena menilai bahwa *judex facti* menerapkan hukum dengan tepat. Pengadilan Tinggi menyatakan bahwa alasan banding hanya mengulang dalil yang telah ditolak oleh Pengadilan Negeri dan tidak menunjukkan kesalahan pertimbangan hukum. Pengadilan Tinggi sependapat bahwa jual beli telah sah, Pembeli telah melunasi pembayaran, dan Tergugat telah wanprestasi. Dengan demikian, putusan Pengadilan Negeri dinyatakan tepat baik secara formil maupun materiil.

Sebagai *judex juris*, Mahkamah Agung menilai perkara ini dari aspek penerapan hukum, bukan dari aspek pembuktian faktual. Mahkamah Agung menegaskan bahwa seluruh alasan kasasi Pemohon hanya mengulang kembali keberatan yang telah ditolak *judex facti*. Karena kasasi tidak berwenang

¹³ Cahyo, Yoga Tri, and Marisa Kumianingsih. 2023. “Pacta Sunt Servanda: Legal Dynamics in Indonesian Context”. *Walisongo Law Review (Walrev)* 5 (1):31-54. <https://doi.org/10.21580/walrev.2023.5.1.14585>.

menilai ulang fakta dan bukti, alasan kasasi demikian dianggap tidak relevan dan tidak memenuhi ketentuan Pasal 30 Undang-undang Mahkamah Agung.

Mahkamah Agung menyimpulkan bahwa transaksi jual beli dilakukan secara sah tanpa paksaan dan harga telah dibayar lunas. Oleh karena itu, penolakan Tergugat untuk menyerahkan objek merupakan bentuk wanprestasi yang nyata. Mahkamah Agung sependapat dengan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi bahwa kewajiban penyerahan objek merupakan prestasi pokok dalam jual beli, dan pelanggarananya menimbulkan tanggung jawab hukum bagi penjual.

Mahkamah Agung memberikan penegasan penting bahwa alasan “harga tidak wajar” tidak dapat dijadikan dasar pembatalan jual beli karena tidak termasuk dalam kategori alasan yang sah untuk tidak memenuhi kesepakatan jual beli yang sah sebagaimana diatur dalam KUHPerdota. Selama perjanjian dibuat secara bebas dan sah, pihak yang merasa dirugikan tidak dapat merusaknya secara sepihak. Dengan demikian, Mahkamah Agung menegaskan kembali asas kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah.

Mahkamah Agung menyatakan bahwa tidak terdapat kesalahan penerapan hukum oleh *judex facti*, sehingga permohonan kasasi ditolak dan Permohonan Kasasi dibebankan biaya perkara. Putusan ini menegaskan kembali bahwa akta jual beli yang dibuat PPAT berwenang memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan tidak dapat dibatalkan tanpa alasan hukum yang sah.

Secara menyeluruh, pertimbangan hakim di semua tingkat peradilan menunjukkan bahwa konsistensi penerapan asas-asas fundamental hukum perdata, terutama asas konsensualisme, asas *pacta sunt servanda*, dan asas kepastian hukum. Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tinggi secara selaras menegaskan bahwa perjanjian jual beli yang dibuat melalui akta otentik oleh PPAT telah memenuhi syarat sah perjanjian dan karenanya mengikat secara hukum, sehingga tidak dapat dibatalkan hanya berdasarkan keberatan subjektif mengenai “harga yang tidak wajar”. Mahkamah Agung kemudian memperkuat pendirian ini dengan menegaskan bahwa alat bukti yang diajukan Tergugat tidak menunjukkan adanya cacat kehendak atau pelanggaran prosedur yang dapat menurunkan kekuatan pembuktian akta otentik tersebut. Selain itu, tindakan Tergugat yang menolak menyerahkan objek tanah setelah menerima pelunasan harga dinilai sebagai wanprestasi yang nyata, sejalan dengan ketentuan Pasal 1234 KUHPerdota. Keselarasan antara pertimbangan *judex facti* dan *judex juris* menunjukkan bahwa penerapan hukum dalam perkara ini telah dilakukan secara tepat, sehingga Mahkamah Agung tidak menemukan adanya *error in law* yang dapat menjadi dasar untuk mengabulkan permohonan kasasi. Pada akhirnya, rangkaian pertimbangan tersebut menegaskan pentingnya perlindungan hukum bagi pihak pembeli yang telah memenuhi kewajibannya, sekaligus memperkuat kedudukan akta otentik sebagai instrumen utama dalam menjamin kepastian dan keamanan transaksi jual beli tanah di Indonesia.

SIMPULAN

Sengketa jual beli tanah dalam Putusan Mahkamah Agung No. 3459 K/Pdt/2020 terjadi akibat wanprestasi penjual yang menolak menyerahkan objek tanah meskipun pembayaran telah dilunasi. Seluruh akta yang dibuat PPAT, termasuk PPJB, Akta Kuasa, dan AJB, diakui sah dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna, sehingga hubungan hukum jual beli dinyatakan valid serta mengikat para pihak sesuai asas *pacta sunt servanda*. Konsistensi putusan pada semua tingkat peradilan menunjukkan bahwa penerapan hukum telah tepat, dan alasan kasasi tidak beralasan karena hanya mengulang keberatan faktual. Putusan ini menegaskan perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik serta memperkuat posisi akta otentik sebagai instrumen utama dalam peralihan hak atas tanah.

Agar transaksi pertanahan berjalan tertib dan menghindarkan para pihak dari sengketa serupa, penjual dan pembeli perlu memahami serta melaksanakan kewajiban kontraktual secara penuh dan beritikad baik. PPAT perlu memastikan kejelasan kehendak para pihak dan validitas data pertanahan sebelum akta ditandatangani. Pemerintah dan BPN perlu terus meningkatkan kualitas administrasi dan sistem informasi pertanahan yang lebih transparan serta terintegrasi. Putusan ini juga layak dijadikan rujukan bagi praktisi dan akademisi dalam pengembangan kajian mengenai wanprestasi dan kedudukan akta otentik dalam transaksi jual beli tanah.

REFERENSI

- A. Wicaksono, "Implementasi Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 dalam Praktik Peralihan Hak Atas Tanah," *Journal of Land Policy*, 2021.
- Amini, S. (2022). Pentingnya Pendaftaran Tanah: Perspektif Teori Kepastian Hukum. *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan*, 6(3), 1347-1361.
- Cahyo, Yoga Tri, and Marisa Kurnianingsih. 2023. "Pacta Sunt Servanda: Legal Dynamics in Indonesian Context". *Walisongo Law Review (Walrev)* 5 (1):31-54. <https://doi.org/10.21580/walrev.2023.5.1.14585>.
- D. Putra, "Batasan Pemeriksaan Kasasi dalam Sistem Peradilan Indonesia," *Open Law Review*, 2022.
- Fahmi, M., & Janisriwati, S. (2024). KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI PASCA DEVELOPER DIPAILITKAN. *Collegium Studiosum Journal*, 7(2), 620-627.
- L. Sugiyono, "Penerapan Asas Pacta Sunt Servanda dalam Perjanjian Modern," *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 2021.
- M. A. Syarif, "Perlindungan Hukum bagi Pembeli Beritikad Baik dalam Transaksi Tanah," *Jurnal RechtsVinding*, 2023.
- R. Lestari, "Kekuatan Pembuktian Akta Autentik dalam Sengketa Perdata," *Jurnal Ilmu Hukum Prima*, 2022.
- Mahesa, K. H., Setianto, M. J., & Dantes, K. F. (2023). Perlindungan Hukum Dalam Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, 3(4), 115-124.
- Nursa, R., & Dewi, P. M. (2025). Tinjauan Yuridis Penyelesaian Perkara Wanprestasi dalam Jual Beli Tanah Kavling (Studi Kasus Putusan PN Surakarta No. 57/Pdt. G/2011/PN. Ska). *Hukum dan Masyarakat Madani*, 15(2), 184-188.
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 3459 K/Pdt/2020
- Ramadhiansa, T. R., Widodo, E., & Aribaawa, M. Y. (2025). PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI TANAH ANTARA PENJUAL DAN PEMBELI: STUDI PUTUSAN NOMOR 265/Pdt. G/2024/PN Sby. *COURT REVIEW: Jurnal Penelitian Hukum (e-ISSN: 2776-1916)*, 5(06), 56-65.
- Yasin, M. 2021. Kaidah-Kaidah Hukum Penting dalam Transaksi Jual Beli Tanah. URL: [Kaidah-Kaidah Hukum Penting dalam Transaksi Jual Beli Tanah](#). Dikutip pada 16 Oktober 2025