

Tinjauan Yuridis Wanprestasi Peralihan Hak Milik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor 32/PDT.G/2020/PN.BJB)

Muhammad Daffa Verandy¹, Danial Syah², Maria Rosalina³

Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara

[1Daffaverandy@gmail.com](mailto:Daffaverandy@gmail.com), [2danialsyah@fh.uisu.ac.id](mailto:danialsyah@fh.uisu.ac.id), [3maria.rosalina@fh.uisu.ac.id](mailto:maria.rosalina@fh.uisu.ac.id)

Abstrak

Tanah sebagai salah satu komoditas yang dapat dimiliki oleh masyarakat, dapat dialihkan hak kepemilikannya, salah satu cara pengalihan hak atas tanah adalah melalui jual beli. Salah satu perbuatan hukum yang berkenaan dengan pengalihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum mengenai jual beli. Penelitian ini bersifat deskriptif, metode pendekatan yang dilakukan adalah dengan menggunakan pendekatan yuridis normative. Sumber data penelitian ini adalah data sekunder. Penelitian ini menggunakan metode analisis kualitatif, yaitu dilakukan dengan cara menelusuri peraturan perundang-undangan dan bahan pustaka yang kemudian ditulis secara deskriptif. Tinjauan yuridis wanprestasi peralihan hak milik dalam perjanjian jual beli tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria. Perjanjian jual beli tanah adalah salah satu bentuk transaksi hukum. Dalam perjanjian ini, pihak penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas tanah kepada pihak pembeli, sementara pihak pembeli berjanji untuk membayar harga tanah yang disepakati. Proses terjadinya wanprestasi peralihan hak milik pada perjanjian jual beli tanah dalam Putusan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN.BJB. Kepergian Tergugat tanpa memberitahukan keberadaannya kepada Penggugat jelas merugikan Penggugat karena proses pengurusan perubahan balik nama sertifikat membutuhkan nama asal dalam sertifikat, yakni Mohamad Zein atau Ahli warisnya untuk pemenuhan administrasi dan/atau prosedur yang diberlakukan di Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru sehingga akibatnya Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah objek sengketa secara penuh. Pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN.BJB. Kepergian Tergugat tanpa memberitahukan keberadaannya kepada Penggugat jelas merugikan Penggugat karena proses pengurusan perubahan balik nama sertifikat membutuhkan nama asal dalam sertifikat, yakni Mohamad Zein atau Ahli warisnya untuk pemenuhan administrasi dan/atau prosedur yang diberlakukan di Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru sehingga akibatnya Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah objek sengketa secara penuh.

Kata Kunci: Wanprestasi, Peralihan Hak Milik, Perjanjian Jual Beli Tanah

Abstract

Land, as one of the commodities that can be owned by individuals, can have its ownership rights transferred. One method of transferring land ownership rights is through a sale and purchase transaction. One legal action related to the transfer of land rights is the sale and purchase transaction itself. This research is descriptive in nature, and the approach used is a juridical-normative approach. The data source for this research is secondary data. This study employs a qualitative analysis method, which involves reviewing regulations and literature and then writing descriptively. The juridical review of default in the transfer of ownership rights in land sale and purchase agreements according to the Basic Agrarian Law. A land sale and purchase agreement is a type of legal transaction. In this agreement, the seller promises to transfer ownership rights of the land to the buyer, while the buyer agrees to pay the agreed-upon price. The process of default in the transfer of ownership rights in land sale and purchase agreements is illustrated in Decision Number 32/Pdt.G/2020/PN.BJB. The Defendant's departure without notifying their whereabouts to the Plaintiff clearly harmed the Plaintiff because the process of changing the name on the certificate required the original name on the certificate, namely Mohamad Zein or his heirs, for fulfilling administrative and/or procedural requirements set by the National Land Agency of Banjarbaru City, resulting in the Plaintiff being unable to fully enjoy the rights to the disputed land. The legal considerations of the judge in Decision Number 32/Pdt.G/2020/PN.BJB. The Defendant's departure

without informing the Plaintiff clearly harmed the Plaintiff because the process of changing the name on the certificate required the original name on the certificate, namely Mohamad Zein or his heirs, for fulfilling administrative and/or procedural requirements set by the National Land Agency of Banjarbaru City, leading to the Plaintiff being unable to fully enjoy the rights to the disputed land.

Keywords: Default, Transfer of Ownership Rights, Land Sale and Purchase Agreement

I. Pendahuluan

A. Latar Belakang

Tanah merupakan kebutuhan pokok yang sangat dibutuhkan bagi kehidupan seluruh manusia, karena tanah merupakan salah satu unsur utama bagi kelangsungan hidup dan kehidupan manusia sepanjang masa, dengan tujuannya adalah dipergunakan untuk tercapainya kemakmuran bagi seluruh rakyat yang terbagi secara merata baik secara materil maupun spritual.

Bentuk peralihan hak atas tanah dibagi menjadi 2 (dua), yaitu: Pertama, Beralih. Beralih menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia. Peralihan hak atas tanah ini terjadi karena hukum, artinya dengan meninggalnya pemegang hak atas tanah, maka ahli warisnya memperoleh tanah tersebut; Kedua, Dialihkan. Dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah kepada pihak lain karena perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak itu. Adapun perbuatan hukum itu bisa berupa jual-beli, tukar-menukar, hibah atau hibah wasiat atau pemberian dengan wasiat.¹

Dialihkan merupakan salah satu bentuk peralihan hak atas tanah, salah satu contoh dialihkan adalah jual-beli. Jual-beli yang dimaksudkan disini adalah jual-beli hak atas tanah. Dalam praktek disebut jual-beli tanah. Secara yuridis, yang diperjualbelikan adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan mempergunakan tanah. Dengan kata lain, yang menjadi obyek jual beli disini adalah hak atas tanah. Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, hak atas tanah yang menjadi obyek jual-beli adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah.²

Jual-beli tanah adalah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah untuk selama lamanya dari pemilik atau pemegang hak atas tanah sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli, yang pada saat itu diserahkan sejumlah uang sebagai harga oleh pembeli kepada penjual. Dengan jual-beli ini, hak atas tanah berpindah dari pemilik atau pemegang hak atas tanah sebagai penjual kepada pembeli.

Jual beli yang dilakukan terhadap rumah sebagai objeknya pasti memerlukan suatu

¹ Urip Santoso, *Jual-Beli Tanah Hak Milik Yang Bertanda Bukti Petuk Pajak Bumi, Perspektif*, Volume Xvii No. 2 Tahun 2012 Edisi Mei, h. 5.

² *Ibid.*

perjanjian. Dalam perjanjian jual beli rumah harus terjadi kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai keadaan, bentuk, dan luas rumah dengan harga yang disepakati maka dari kedua pihak membuat perjanjian tertulis. Kemudian para pihak membuat akta perjanjian jual beli di kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan para pihak harus menandatangani akta jual beli rumah. Dengan penandatanganan akta jual beli rumah berarti kedua belah pihak menyetujui jual beli rumah tersebut. Pada saat itulah penyerahan hak milik berupa sertifikat tanah dari penjual ke pembeli atas rumah tersebut dapat dilakukan. PPAT membuat suatu akta pengikatan jual beli agar pihak-pihak saling untuk melaksanakan hak dan kewajiban. Jika si pembeli telah membayar harga rumah maka penjual harus menyerahkan rumah tersebut kepada pembeli. Oleh karena itu, hak milik atas rumah tersebut berpindah dari penjual ke pembeli. Sebelum dilakukan penyerahan hak milik atas tanah dari penjual ke pembeli maka terlebih dahulu dilakukan pendaftaran tanah dan rumah ke PPAT.

Menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut dengan PP No. 24 Tahun 1997), Akta PPAT merupakan syarat bagi pendaftaran pemindahan hak atas tanah. Fungsi akta jual beli yang dibuat oleh PPAT adalah sebagai bukti bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum, yang bersangkutan dan karena perbuatan itu, sifatnya tunai sekaligus membuktikan berpindahnya hak

atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak. Pemindahan haknya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Akta PPAT.

Pada saat Penggugat bermaksud hendak merubah peralihan hak serta peningkatan status kepemilikan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 7795 atas nama Mohammad Zein menjadi nama Penggugat Hj. Sunarmi ternyata Tergugat diketahui telah pergi dari tempat tinggalnya dan tidak memberitahukan keberadaannya kepada Penggugat. Perbuatan Tergugat pergi tanpa memberitahukan keberadaannya juga telah menyebabkan Tergugat wanprestasi kepada Penggugat, yang awalnya telah berjanji untuk membantu Penggugat dalam proses administrasi peralihan hak milik dengan balik nama sertifikat Hak Milik Nomor 7795 Atas nama Mohamad Zein menjadi nama Penggugat Hj. Sunarmi.

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka dapat dirumuskan masalah yang akan diteliti, yaitu:

1. Bagaimana tinjauan yuridis wanprestasi peralihan hak milik dalam perjanjian jual beli tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria?
2. Bagaimana proses terjadinya wanprestasi peralihan hak milik pada perjanjian jual beli tanah dalam Putusan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN.BJB?
3. Bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN.BJB?

C. Metode Penelitian

Penelitian ini bersifat “deskriptif, yaitu menggambarkan keadaan atau suatu fenomena yang berhubungan dengan permasalahan yang akan diteliti”.³ Deskriptif analitis akan dikaji peraturan-peraturan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan yang menyangkut permasalahan yang telah diidentifikasi. Dalam hal ini penulis akan menggambarkan tentang perjanjian jual beli tanah.

Metode pendekatan yang dilakukan adalah dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif dipergunakan untuk mempelajari peraturan perundang-undangan⁴ yang mengatur tentang wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah.

Analisis data adalah upaya atau cara untuk mengolah data menjadi informasi sehingga karakteristik data tersebut bisa dipahami dan bermanfaat untuk solusi permasalahan, terutama masalah yang berkaitan dengan penelitian. Penelitian ini menggunakan metode analisis kualitatif, yaitu dilakukan dengan cara menelusuri peraturan perundang-undangan dan bahan pustaka yang kemudian ditulis secara deskriptif.

II. Hasil Penelitian

A. Tinjauan Yuridis Wanprestasi Peralihan Hak Milik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria

Ketentuan Pasal 1459 KUHPerdata menyatakan bahwa : “hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan (menurut ketentuan-ketentuan yang bersangkutan). Hal ini menunjukkan bahwa sifat perjanjian jual beli dibawah tangan hanya bersifat obligatoir yang artinya jual beli itu belum memindahkan hak milik, ia baru memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak yaitu, memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang yang dijual. Dalam pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah, perjanjian kebendaan merupakan sebagai pelaksana perjanjian obligatoir. Artinya sejak terjadinya perjanjian, maka timbullah hak dan kewajiban para pihak. Pembeli berhak menuntut penyerahan barang sedangkan penjual berhak atas pembayaran harga. Berdasarkan hal tersebut, maka kekuatan mengikat perjanjian dibawah tangan tersebut adalah peralihan hak atas tanah nya tidak terjadi sementara perjanjiannya tetap sah. Hal itu dikarenakan untuk sahnya perjanjian jual beli tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

Ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa hak milik merupakan hak yang paling utama jika dibandingkan dengan hak-hak kebendaan yang lain, karena yang mempunyai hak dapat menikmatinya dengan sepenuhnya dan menguasainya dengan

³ Bambang Sunggono, 2016 *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, , h. 36

⁴ *Ibid*, h. 37

sebebas-bebasnya terhadap bendanya. Dengan demikian pemilik benda dapat memperlainkan (menjual, menghibahkan, menukarkan, mewakafkan), membebani (gadai, fiducia), menyewakan dan sebagainya. Singkatnya dapat dengan bebas melakukan tindakan hukum terhadap bendanya. Selain itu pemilik dapat melakukan perbuatan-perbuatan yang materiil terhadap bendanya, misalnya memetik buahnya, memakainya, menyimpannya, memelihara bahkan merusaknya.

Hukum pertanahan yang mendasar di Indonesia adalah UUPA, telah mengatur pendaftaran tanah, termasuk di dalamnya penerbitan sertifikat hak milik. Pendaftaran tanah merupakan istilah Cadaster atau pencatatan. Menurut Pasal 3 PP No 24 Tahun 1997. Menurut Pasal 19 UUPA dan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, sertifikat tanah dianggap sebagai bukti kepemilikan yang kuat, sepanjang data fisik dan data yuridis sesuai dengan data dalam surat ukur. dan buku tanah (register) didalamnya.⁵

Peralihan hak atas tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu melalui kegiatan jual beli. Menurut Pasal 1457 KUHPerdata perjanjian jual beli adalah “Suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang

lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

Berdasarkan teori pendaftaran tanah, ada dua macam pendaftaran tanah yang terdiri dari pendaftaran dengan sistem akta dan pendaftaran dengan sistem hak. Ada juga dua jenis sistem publikasi yang terdiri dari sistem publikasi negatif dan sistem publikasi positif. Pada dasarnya pendaftaran tanah dengan sistem publikasi negatif selalu menggunakan sistem pendaftaran akta, dan negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan dalam daftar tersebut.⁶

Ketentuan Pasal 19 UUPA jo Pasal 37 ayat (1) PP No 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk menjamin kepastian hukum dalam jual beli tersebut, proses jual beli tanah tersebut hanya dapat dilakukan di atas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah. Artinya, objek tanah yang disahkan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah. Dengan adanya ketentuan-ketentuan tersebut, maka suatu peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan menandatangani akta PPAT dan harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan guna memperoleh suatu bukti yang sah.

Suatu kegiatan peralihan hak atas tanah, seringkali dilakukan dengan cara

⁵ Sumartoputra, M. I., & Endipradja, F. T. (2020). *lability Of Land Deed Official (The PPAT) on Falsifying Document Under Indonesian Land Regulations*. International Journal of Latin Notary, Vol. 1 No. (1), h.17–28

⁶ Sumanto, L. (2020). **Land Disputes Due to Two Certificate Title on the Same of Land in Indonesia**. Proceeding on International Conference of Science Management Art Research Technology (IC-SMART), Vol. 1 No (1), h 146–150.

pemindahan hak. Pemindahan hak dalam hal ini artinya dilakukan melalui kegiatan jual beli. Jual beli adalah kegiatan yang dilakukan melalui sebuah proses pemindahan hak milik berupa barang atau harta kepada pihak lain dengan menggunakan uang sebagai salah satu alat tukarnya. Kegiatan jual beli di bidang ekonomi dan usaha dianggap sebagai bagian terpenting karena berhubungan langsung dengan konsumen, secara terminologi kegiatan jual beli diartikan sebagai transaksi penukaran selain dengan fasilitas dan kenikmatan.⁷

Jual beli hak atas tanah dalam masyarakat hukum adat dikatakan sebagai suatu perbuatan hukum yang dilakukan berupa penyerahan tanah yang dilakukan untuk selamalamanya dengan penjual dimana dilakukan penerimaan pembayaran sejumlah uang yang disebut dengan harga pembelian. Masyarakat hukum adat melakukan tindakan jual beli hak atas tanah dilakukan secara terang dan tunai. Tindakan jual beli hak atas tanah dilakukan secara terang artinya perbuatan hukum berupa kegiatan jual beli hak atas tanah memang benar-benar dilakukan dihadapan Kepala Adat atau Kepala Desa yang memiliki kewenangan untuk itu. Tindakan jual beli hak atas tanah juga dilakukan secara tunai yakni adanya dua perbuatan yang dilakukan secara bersamaan yakni perbuatan pemindahan hak atas tanah menjadi objek jual beli dari penjual kepada pembeli dan pada saat yang

bersamaan juga dilakukan pembayaran harga dari pembeli kepada penjual yang dilakukan secara bersamaan.⁸

Perjanjian jual beli merupakan perjanjian konsensual karena ada juga perjanjian jual beli yang termasuk perjanjian formal, yaitu yang mengharuskan dibuat dalam bentuk tertulis yang berupa akta autentik, yakni jual beli barangbarang yang tidak bergerak seperti jual beli tanah. Dalam sebuah perjanjian terdapat subjek perjanjian, subjek perjanjian harus wenang melakukan perbuatan hukum seperti yang diatur dalam undang-undang. Subjek perjanjian berupa manusia pribadi yang berwenang melakukan perbuatan hukum apabila sudah berumur 21 tahun penuh (dewasa) atau walaupun belum berumur 21 tahun penuh tetapi sudah kawin, sehat ingatan, dan tidak dibawah pengampuan.⁹

Jual beli tanah, dimaknai sebagai perbuatan hukum berupa peralihan hak milik melalui penyerahan tanah oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual. Dalam UUPA istilah jual beli diatur hanya dalam satu pasal, yaitu Pasal 26 yang berbunyi; “Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut kebiasaan dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk mengalihkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan

⁷ Rinto Manulang, 2011, *Segala Hal Tentang Jual Beli*, Buku Pintar, Yogyakarta, h.3.

⁸ N. Hayati, (2016). *Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (suatu tinjauan terhadap perjanjian jual beli dalam konsep hukum barat dan hukum adat dalam kerangka hukum tanah nasional)*. Lex Jurnalica, Vol. 13 No. (3), h.14.

⁹ Abdulkadir Muhammad, 2020 *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 291

pemerintah”¹⁰. Oleh karena itu jual beli sebagai perbuatan peralihan hak milik atas tanah diawasi dan diatur dalam suatu Peraturan Pemerintah, artinya Pemerintah turut campur dalam perbuatan hukum yang bermaksud mengalihkan hak milik atas tanah, dalam hal ini khususnya perbuatan jual beli tanah.¹¹

Jual beli hak atas tanah tersebut telah memenuhi ketentuan syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur di dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang diperkenankan dan telah dipenuhinya syarat “tunai” dan “terang” yang merupakan sifat jual-beli hak atas tanah menurut hukum adat yang diakui berdasarkan Pasal 5 UUPA yang menyatakan bahwa:

Hukum Agraria yang berlaku atas bumi air dan ruang angkasa ialah hukum Adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan perundang-undangan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundang-undangan lainnya, serta segala sesuatu dengan mengadakan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Di dalam perjanjian jual beli tanah selalu ada dua subjek yaitu pihak yang berkewajiban untuk melaksanakan suatu

prestasi dan pihak yang berhak atas suatu prestasi. Di dalam pemenuhan suatu prestasi atas perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak pembeli tanah lalai melaksanakan kewajibannya atau tidak melaksanakan kewajibannya atau tidak melaksanakan seluruh prestasinya, hal ini disebut wanprestasi. Pengertian mengenai wanprestasi yaitu: “ingkar janji, cidera janji, melanggar janji, dan lain sebagainya.”¹²

Pasal 1234 KUHPerdara, menentukan setiap perjanjian adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu. Perjanjian yang harus dilakukan itu disebut prestasi. Prestasi adalah kewajiban yang harus dipenuhi oleh setiap debitur dalam setiap perjanjian. Pemenuhan perjanjian adalah hakekat dari suatu perjanjian. Agar suatu perjanjian dipenuhi oleh debitur, maka perlu diketahui sifat-sifat prestasi tersebut, adalah:

1. Harus sudah tertentu atau dapat ditentukan.
2. Harus mungkin.
3. Harus diperbolehkan (halal).
4. Harus ada manfaatnya bagi kreditur
5. Bisa terdiri dari suatu perbuatan atau serentetan perbuatan.¹³

Keadaan memaksa diatur di dalam Pasal 1244 dan 1245 KUHPerdara dalam pasal 1244 KUHPerdara ditetapkan bahwa: Jika ada alasan untuk itu, si berutang harus di hukum mengganti biaya, rugi dan bunga

¹⁰ Suwardi, & Rustan. (2022). *Settlement of Disputes Over Indigenous Land Ownership Based on Traditional Law*. International Journal of Social Science Research and Review, Vol. 5 No (3), h. 260–270.

¹¹ Y. Al. Imron, (2016). *Legal Consequences Of Default In Land Sale And Purchase Agreements Under The Hand*. International Journal of Educational Research & Social Sciences, 34, h 1744–1750.

¹² Tresna I.W. Nusa, dkk. *Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Akibat Wanprestasi*. Lex Administratum Vol.XII/No.5/Ags/2023, h.7

¹³ Abdul Kadir Muhammad, 2020. *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung h. 20.

bila ia tidak membuktikan bahwa hal tidak dilaksanakan atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakan atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakan perjanjian itu disebabkan karena suatu hal yang tak terdugapun, tak dapat dipertanggung jawabkan padanya, semuanya itupun jika etiket buruk tidak ada pada pihaknya. Pasal 1245 KUHPerdota ditetapkan bahwa: Tiadalah biaya, rugi dan bunga harus digantinya, apabila karena keadaan memaksa atau karena suatu kejadian yang tak disengaja, Si berutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau karena hal-hal yang sama telah malakukan perbuatan terlarang.

Perbuatan wanprestasi terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) mengakibatkan dampak salah satunya yaitu pembatalan perjanjian timbal balik sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1266 KUHPerdota yang menyatakan bahwa: "Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal-balik, andai kata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi

jangka waktu itu tidak boleh lebih dari satu bulan.

Wanprestasi dalam perjanjian jual beli bisa terjadi dalam berbagai bentuk, seperti penyerahan barang yang tidak sesuai dengan spesifikasi, keterlambatan pengiriman, atau ketidakmampuan pembeli untuk melakukan pembayaran tepat waktu. Situasi ini menimbulkan ketidakpastian dan potensi kerugian bagi pihak yang dirugikan, sehingga memerlukan penyelesaian yang adil dan efektif¹⁴

Tinjauan yuridis wanprestasi peralihan hak milik dalam perjanjian jual beli tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria. Perjanjian jual beli tanah adalah salah satu bentuk transaksi hukum. Perjanjian ini, pihak penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas tanah kepada pihak pembeli, sementara pihak pembeli berjanji untuk membayar harga tanah yang disepakati. Namun, dalam praktiknya, sering terjadi pelanggaran atau wanprestasi yang dapat menyebabkan sengketa antara kedua belah pihak. UUPA mengatur tentang dasar-dasar hukum agraria di Indonesia, termasuk peralihan hak milik atas tanah.

B. Proses Terjadinya Wanprestasi Peralihan Hak Milik Pada Perjanjian Jual Beli Tanah dalam Putusan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN.BJB

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam

¹⁴ Sandrarina Hertanto, **Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli**, Vol. 6, No. 4, Juni 2024, h 3

perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁵

Dibuatnya perjanjian jual beli dalam proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli diakibatkan terhalangnya proses jual beli yang disebabkan ada beberapa persyaratan yang belum terpenuhi sehingga menghambat penyelesaian dan pengesahan proses peralihan hak atas tanah. Permasalahan yang muncul dalam penelitian ini adalah terhalangnya proses jual beli akibat sertifikat hak milik atas tanah yang menjadi objek dalam jual beli merupakan jaminan utang penjual di bank, sehingga AJB belum bisa ditandatangani karena kurangnya persyaratan dan pembeli baru membayar uang muka pembelian serta baru akan membayar kekurangan harga penjualan hak atas tanah apabila sertifikat tersebut ditebus penjual dari bank, persyaratan ini adalah salah satu pasal yang tertera didalam akta perjanjian jual beli tersebut.

Dalam perjanjian pendahuluan terdapat hal-hal yang telah disepakati oleh kedua belah pihak untuk saling mengikatkan diri. Dalam PPJB sebagai perjanjian pendahuluan memuat kesepakatan antara penjual dan pembeli. PPJB dibuat dalam bentuk akta autentik dan dibuat di hadapan Notaris

sehingga PPJB telah memiliki kekuatan hukum yang kuat dalam pembuktian di pengadilan.¹⁶

Dalam artian bahwa pihak pembeli sudah mempunyai itikad baik untuk melunasi pembayaran terhadap tanah tersebut dan tetap melakukan prestasinya. Sesuai ketentuan Pasal 1234 KUHPerdara yang mengatakan bahwa tiap-tiap periakatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu. Pihak pembeli dalam kasus ini memiliki hak untuk meminta pemenuhan prestasi dari pihak penjual. Prestasi yang harus dilakukan oleh pihak penjual adalah untuk menjamin bahwa objek tanah bebas dari gangguan atau tuntutan lain berupa apapun juga atas pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) tersebut.¹⁷

Pasal 1243 KUHPerdara mengatur tentang wanprestasi, yang merujuk pada ketidakmampuan atau kelalaian seorang debitur dalam memenuhi kewajiban yang telah diatur dalam suatu perjanjian. Menurut pasal tersebut, jika seorang debitur, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, masih tetap tidak memenuhi kewajibannya, atau jika pemenuhan kewajiban tersebut sudah tidak mungkin dilakukan lagi karena batas waktu yang telah terlampaui, maka debitur tersebut dianggap melakukan wanprestasi. Dalam hal ini, debitur berkewajiban untuk memberikan penggantian

¹⁵ Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 37 ayat 1

¹⁶ Tania Gracella Pinem, *Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi Perjanjian Jual-Beli Tanah (Studi Putusan Pengadilan Nomor 304/PDT/2018/PT.Medan)* Vol 1, No 1, Oktober 2022, h. 78

¹⁷ *Ibid*

biaya, kerugian, dan bunga yang timbul akibat ketidakpenuhan perikatan tersebut.¹⁸

Terjadinya wanprestasi senantiasa diawali dengan hubungan kontraktual (*characteristics of default is always preceded by a contractual relationship*). Kontrak dibuat sebagai instrument yang secara khusus mengatur hubungan hukum antara kepentingan yang bersifat privat dan perdata khususnya dalam pembuatan kontrak. Kepentingan antara masyarakat individu dalam kehidupan bermasyarakat apabila dilanggar akan menimbulkan suatu konflik kepentingan antara hak dan kewajiban.¹⁹

Wanprestasi diatur pada Pasal 1238 KUHPerdara, debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Pada tanggal 3 Agustus 1997 telah terjadi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat yang dituangkan dalam kuitansi dengan harga pembelian sejumlah Rp. 320.000.000,- (tiga ratus dua puluh juta rupiah) dan di kuitansi tersebut telah ditandatangani oleh Tergugat. Bahwa terhadap jual beli tersebut, Tergugat telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 7795 atas nama Mohamad Zein kepada Penggugat dan selanjutnya tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat.

Saat Penggugat bermaksud hendak merubah peralihan hak serta peningkatan status kepemilikan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 7795 atas nama Mohammad Zein menjadi nama Penggugat HJ. Sunarmi ternyata Tergugat diketahui telah pergi dan tempat tinggalnya dan tidak memberitahukan keberadaannya kepada Penggugat. Penggugat telah berusaha menelusuri keberadaan Tergugat maupun Ahli Warisnya namun hasilnya hingga sekarang Penggugat tetap tidak mengetahui lagi keberadaan Tergugat.

Kepergian Tergugat tanpa memberitahukan keberadaannya kepada Penggugat jelas merugikan Penggugat karena proses pengurusan perubahan balik nama sertifikat membutuhkan nama asal dalam sertifikat, yakni Mohamad Zein atau Ahli warisnya untuk pemenuhan administrasi dan/atau prosedur yang diberlakukan di Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru sehingga akibatnya Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah objek sengketa secara penuh.

Perbuatan Tergugat yang pergi tanpa memberitahukan keberadaannya kepada Penggugat juga telah menyebabkan Tergugat ingkar janji (wanprestasi) kepada Penggugat, yang awalnya telah berjanji untuk membantu Penggugat dalam proses administrasi balik nama sertifikat Hak Milik Nomor 7795 Atas nama Mohamad Zein menjadi nama Penggugat HJ. Sunarmi.

Proses terjadinya wanprestasi peralihan hak milik pada perjanjian jual beli tanah dalam Putusan Nomor

¹⁸ Sandrarina Hertanto, *Op.Cit*, h 4

¹⁹ Yahman, 2018 *Karakteristik Wanprestasi & Tindakan Pidana Penipuan*, Prenadamedia Group, Jakarta, h.21

32/Pdt.G/2020/PN.BJB. Kepergian Tergugat tanpa memberitahukan keberadaannya kepada Penggugat jelas merugikan Penggugat karena proses pengurusan perubahan balik nama sertifikat membutuhkan nama asal dalam sertifikat, yakni Mohamad Zein atau Ahli warisnya untuk pemenuhan administrasi dan/atau prosedur yang diberlakukan di Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru sehingga akibatnya Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah objek sengketa secara penuh.

C. Pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Nomor

32/Pdt.G/2020/PN.BJB

1. Kasus posisi

Saat proses jual beli, Tergugat ada berjanji secara lisan kepada Penggugat untuk membantu proses peralihan hak (balik nama) atas Sertifikat Hak Milik tanah objek sengketa tersebut dan perjanjian tersebut kemudian disepakati oleh Penggugat sehingga hal tersebut telah memenuhi unsur dalam Pasal 1313 KUHPerdara yang berbunyi Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Saat Penggugat bermaksud hendak merubah peralihan hak serta peningkatan status kepemilikan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 7795 atas nama Mohammad Zein menjadi nama Penggugat Sunarmi ternyata Tergugat diketahui telah pergi dan tempat tinggalnya dan tidak memberitahukan keberadaannya kepada Penggugat.

Penggugat telah berusaha menelusuri keberadaan Tergugat maupun Ahli Warisnya namun hasilnya hingga sekarang Penggugat tetap tidak mengetahui lagi keberadaan Tergugat.

Kepergian Tergugat tanpa memberitahukan keberadaannya kepada Penggugat jelas merugikan Penggugat karena proses pengurusan perubahan balik nama sertifikat membutuhkan nama asal dalam sertifikat, yakni Mohamad Zein atau Ahli warisnya untuk pemenuhan administrasi dan/atau prosedur yang diberlakukan di Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru sehingga akibatnya Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah objek sengketa secara penuh.

Perbuatan Tergugat yang pergi tanpa memberitahukan keberadaannya kepada Penggugat juga telah menyebabkan Tergugat ingkar janji (wanprestasi) kepada Penggugat, yang awalnya telah berjanji untuk membantu Penggugat dalam proses administrasi balik nama sertifikat Hak Milik Nomor 7795 Atas nama MOHAMAD ZEIN menjadi nama Penggugat HJ. Sunarmi

Setelah mempelajari surat gugatan Penggugat, bukti surat, keterangan Saksi-saksi, maka Majelis Hakim dapat menyimpulkan dalil-dalil Penggugat pada pokoknya adalah Penggugat telah membeli sebidang tanah dari Tergugat dengan luas 5.595 M2, yang terletak di Jalan Handil Timbang Rasa Kelurahan Landasan Ulin Utara Kecamatan Liang Anggang Kota Banjarbaru, dengan batas-batas sebagai berikut : Sebelah Utara berbatasan dengan

Abu Amin, Sebelah Timur berbatasan dengan Radiani, Sebelah Selatan berbatasan dengan Utuh Dalang, Sebelah Barat berbatasan dengan Handil Timbang Rasa sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 7795 yang dilakukan tidak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, namun pembelian antara Penggugat dengan Tergugat dilakukan di bawah tangan, sehingga saat ini Penggugat tidak dapat mengurus proses balik nama sertifikat yang masih atas nama Tergugat oleh karena Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya sehingga Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi karena tidak melaksanakan prestasinya untuk balik nama sertifikat.

2. Pertimbangan Hakim

Berdasarkan fakta di persidangan bahwa Penggugat adalah warga Indonesia yang membeli tanah dengan sertifikat hak milik dimana berdasarkan bukti P – 2 adalah betul tanah atas nama Tergugat selaku penjual dan berdasarkan keterangan saksi Damit dan Nani Herlina jika tidak pernah ada yang mengganggu penguasaan tanah dan bangunan tersebut semenjak Penggugat membeli sampai dengan sekarang, sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa jual beli tersebut telah memenuhi syarat materil jual beli tanah.

Syarat formil jual beli tanah berkenaan dengan sifat tunai dan terang dimana dalam perkara ini yang menjadi pokok permasalahan adalah proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat tidak dilakukan dihadapan PPAT (syarat terang).

Berdasarkan fakta di persidangan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dimana setelah Penggugat melakukan pembayaran kepada Tergugat sebagaimana bukti P – 1, maka Tergugat telah pula menyerahkan secara fisik tanah tersebut kepada Penggugat dimana berdasarkan fakta di persidangan jika Penggugat yang menguasai tanah semenjak pembelian sampai dengan sekarang sehingga syarat tunai dalam jual beli tanah telah pula terpenuhi.

Meskipun jual beli tanah tidak dilakukan dihadapan PPAT namun pemberian hak atas tanah pada dasarnya tergantung pada kesepakatan antara penjual dan pembeli. Proses jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat tetapi harus dianggap sah perbuatannya terlebih diikuti dengan perbuatan penguasaan tanahnya oleh pembeli (Penggugat). Adapun jual beli yang tidak dilakukan di hadapan PPAT adalah sah sepanjang memenuhi syarat-syarat materil.

Majelis berpendapat jual beli atas tanah yang terletak di Jalan Handil Timbang Rasa Kelurahan Landasan Ulin Utara Kecamatan Liang Anggang Kota Banjarbaru sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 7795 Provinsi Kalimantan Selatan antara Tergugat dan Penggugat adalah sah menurut hukum sehingga petitum ketiga patut untuk dikabulkan.

Pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Nomor 32/Pdt.G/2020/ PN.BJB. Kepergian Tergugat tanpa memberitahukan keberadaannya kepada Penggugat jelas

merugikan Penggugat karena proses pengurusan perubahan balik nama sertifikat membutuhkan nama asal dalam sertifikat, yakni MOHAMAD ZEIN atau Ahli warisnya untuk pemenuhan administrasi dan/atau prosedur yang diberlakukan di Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru sehingga akibatnya Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah objek sengketa secara penuh.

Bahwa oleh karena petitum ketiga dikabulkan maka petitum keempat agar Penggugat dinyatakan sebagai pemilik sah menurut hukum atas sebidang tanah seluas 5.595 M2 di Jalan Handil Timbang Rasa Kelurahan Landasan Ulin Utara Kecamatan Liang Anggang Kota Banjarbaru Provinsi Kalimantan Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut : Sebelah Utara berbatasan dengan Abu Amin, Sebelah Timur berbatasan dengan Radiani, Sebelah Selatan berbatasan dengan Utuh Dalang, Sebelah Barat berbatasan dengan Handil Timbang Rasa, dapat dikabulkan.

Bahwa oleh karena Penggugat dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah objek sengketa dan bukti kepemilikan atas tanah objek sengketa tersebut berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 7795 masih tercatat atas nama Tergugat maka adalah hak Penggugat untuk mengurus balik nama di Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru atas tanah dimaksud atas nama Penggugat, dengan demikian terhadap petitum kelima patut pula untuk dikabulkan.

Setelah menimbang pada Selasa tanggal 8 September 2020 hakim memutuskan bahwa:

- a. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya
- b. Menyatakan perbuatan Tergugat sebagai perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
- c. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 3 Agustus 1997 sebagaimana yang tertuang dalam kuitansi dengan harga pembelian sejumlah Rp.320.000.000,00 (tiga ratus dua puluh juta rupiah);
- d. Menyatakan tanah seluas 5.595 M2, yang terletak di Jalan Handil Timbang Rasa Kelurahan Landasan Ulin Utara Kecamatan Liang Anggang Kota Banjarbaru
- e. Menyatakan Penggugat berhak untuk melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik Nomor 7795 atas nama Mohamad Zein menjadi Hj. SUNARMI di Badan Pertanahan Nasional;
- f. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp2.305.000,00 (dua juta tiga ratus lima ribu rupiah)

3. Analisis Putusan Nomor 32/PDT.G/2020/PN.BJB

Akta di bawah tangan adalah suatu akta yang telah dibuat para pihak yang membuatnya tanpa adanya dibuat dihadapan pejabat yang berwenang atau bisa disebut

PPAT. Kekuatan mengikat antara pihak penjual dan pembeli dalam akta dibawah tagan sama halnya dengan akta otentik. Maksudnya dari hal tersebut bahwasannya diperbolehkan berdasarkan kesepakatan dan tidak bertentangan dengan undang-undang sehingga perbuatan hukum tersebut memanglah sah sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdato.

Pasal 1320 KUHPerdato menyatakan bahwa kesalahan, kelalaian, dan kesengajaan dalam suatu perjanjian dapat mengakibatkan kerugian dan sanksi, termasuk pembayaran ganti rugi, pembatalan perjanjian, peralihan risiko, dan biaya perkara jika perkara tersebut sudah diajukan ke pengadilan.

Timbulnya pemindahan hak didasarkan dari kegiatan jual beli yang timbul dari suatu proses pemindahan hak milik yang menggunakan uang sebagai alat ukurnya tersebut. Akan tetapi, tidak dapat lagi dipungkiri ditengah kehidupan Masyarakat sehari-hari masih banyak jual beli tanah yang dilakukan antara pihak penjual dan pembeli melakukannya dengan cara dibawah tangan yang hal tersebut tidak dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah. Biasanya perbuatan hukum tersebut dengan menggunakan selebaran kwitansi yang sebagai pembuktian bahwa terjadi jual beli.

Kemudian bahwa terhadap dalil yang menyatakan tentang kesepakatan mengenai cara pembayaran, tergugat membantahnya bahwa penggugat tidak membatasi waktu pembayaran, namun tergugat tetap melaksanakan pembayaran kepada

penggugat. Kemudian bahwa oleh karena penggugat mendalilkan bahwa tergugat telah melakukan wanprestasi maka majelis akan menguraikan terlebih dahulu pengertian wanprestasi.

Kemudian bahwa wanprestasi atau ingkar janji sesuai pasal 1238 KUHPerdato adalah si berutang lalai apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Dalil Penggugat pada pokoknya adalah Penggugat telah membeli sebidang tanah dari Tergugat dengan luas 5.595 M2, yang terletak di Jalan Handil Timbang Rasa Kelurahan Landasan Ulin Utara Kecamatan Liang Anggang Kota Banjarbaru, dengan batas-batas sebagai berikut : Sebelah Utara berbatasan dengan Abu Amin, Sebelah Timur berbatasan dengan Radiani, Sebelah Selatan berbatasan dengan Utuh Dalang, Sebelah Barat berbatasan dengan Handil Timbang Rasa sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 7795 yang dilakukan tidak dihadapan PPAT.

Pembelian antara Penggugat dengan Tergugat dilakukan di bawah tangan, sehingga saat ini Penggugat tidak dapat mengurus proses balik nama sertifikat yang masih atas nama Tergugat oleh karena Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya, sehingga Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi, karena tidak melaksanakan prestasinya untuk balik nama sertifikat.

Penulis setuju dengan putusan hakim yang menyatakan bahwa sah jual beli antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 3 Agustus 1997 sebagaimana yang tertuang dalam kuitansi dengan harga pembelian sejumlah Rp.320.000.000,00 (tiga ratus dua puluh juta rupiah). Dimana Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil pokok gugatannya mengenai adanya perikatan jual Beli tanah yang terletak di Jalan Handil Timbang Rasa Kelurahan Landasan Ulin Utara Kecamatan Liang Anggang Kota Banjarbaru Provinsi Kalimantan Selatan antara Penggugat selaku pembeli dan Tergugat selaku penjual.

III. Penutup

A. Kesimpulan

1. Tinjauan yuridis wanprestasi peralihan hak milik dalam perjanjian jual beli tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria. Perjanjian jual beli tanah adalah salah satu bentuk transaksi hukum. Dalam perjanjian ini, pihak penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas tanah kepada pihak pembeli, sementara pihak pembeli berjanji untuk membayar harga tanah yang disepakati. Namun, dalam praktiknya, sering terjadi pelanggaran atau wanprestasi yang dapat menyebabkan sengketa antara kedua belah pihak. UUPA mengatur tentang dasar-dasar hukum agraria di Indonesia, termasuk peralihan hak milik atas tanah
2. Proses terjadinya wanprestasi peralihan hak milik pada perjanjian jual beli tanah dalam Putusan Nomor

32/Pdt.G/2020/PN.BJB. Kepergian Tergugat tanpa memberitahukan keberadaannya kepada Penggugat jelas merugikan Penggugat karena proses pengurusan perubahan balik nama sertifikat membutuhkan nama asal dalam sertifikat, yakni Mohamad Zein atau Ahli warisnya untuk pemenuhan administrasi dan/atau prosedur yang diberlakukan di Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru sehingga akibatnya Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah objek sengketa secara penuh.

3. Pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN.BJB. Kepergian Tergugat tanpa memberitahukan keberadaannya kepada Penggugat jelas merugikan Penggugat karena proses pengurusan perubahan balik nama sertifikat membutuhkan nama asal dalam sertifikat, yakni Mohamad Zein atau Ahli warisnya untuk pemenuhan administrasi dan/atau prosedur yang diberlakukan di Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru sehingga akibatnya Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah objek sengketa secara penuh..

B. Saran

1. Sejogyanya dalam perjanjian jual beli hak atas tanah yang dituangkan dalam akte jual beli seharusnya dicantumkan klausula berupa syarat pembatalan

- jualbeli apabila pihak pembeli melakukan wanprestasi.
2. Sebaiknya mengenai pengikatan jual beli diatur lebih lanjut dalam peraturan perundang-undangan terutama yang berkaitan dengan masalah tanah sehingga para pihak yang memakai pengikatan jual beli sebagai perjanjian dalam jual beli lebih terlindungi dengan baik.
 3. Orang seringkali mencampuradukkan antara gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum. Adakalanya, seseorang mengajukan gugatan perbuatan wanprestasi. Namun dalil-dalil yang dikemukakan ke pengadilan lebih tepat kalau diajukan sebagai gugatan perbuatan melawan hukum. Hal ini bisa dijadikan celah oleh pihak Tergugat dalam tangkisannya. Alangkah baiknya Penggugat mempertimbangkan terlebih dahulu apakah akan mengajukan gugatan wanprestasi atau gugatan perbuatan melawan hukum. Karena dalam sistem KUHPerdato ada berbagai macam gugatan yang tidak boleh dicampuradukkan. Gugatan wanprestasi dengan gugatan melawan hukum tidak boleh diakumulasikan dalam satu gugatan melainkan harus dipisahkan..

DAFTAR BACAAN

A. Buku

- Manulang, Rinto. 2011, **Segala Hal Tentang Jual Beli**, Buku Pintar, Yogyakarta
- Muhammad, Abdulkadir 2020 **Hukum Perdata Indonesia**, Citra Aditya Bakti, Bandung
- 2020. **Hukum Perikatan**, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Sunggono, Bambang. 2016 **Metode Penelitian Hukum**, Raja Grafindo Perkasa, Jakarta
- Yahman, 2018 **Karakteristik Wanprestasi & Tindakan Pidana Penipuan**, Prenadamedia Group, Jakarta

B. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Kitab Undang – Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

C. Jurnal

- N. Hayati, (2016). **Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (suatu tinjauan terhadap perjanjian jual beli dalam konsep hukum barat dan hukum adat dalam kerangka hukum tanah nasional)**. Lex Jurnalica, Vol. 13 No. (3)
- Sandrarina Hertanto, **Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli**, Vol. 6, No. 4, Juni 2024, h
- Sumanto, L. (2020). **Land Disputes Due to Two Certificate Title on the Same of Land in Indonesia**. Proceeding on International Conference of Science Management Art Research Technology (IC-SMART), Vol. 1 No (1).
- Sumartoputra, M. I., & Endipradja, F. T. (2020). **lability Of Land Deed Official (The PPAT) on Falsifying Document Under Indonesian Land Regulations**. International Journal of Latin Notary, Vol. 1 No. (1).
- Suwardi, & Rustan. (2022). **Settlement of Disputes Over Indigenous Land**

- Ownership Based on Traditional Law.**
International Journal of Social Science
Research and Review, Vol. 5 No (3)
- Tania Gracella Pinem , **Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi Perjanjian Jual-Beli Tanah (Studi Putusan Pengadilan Nomor 304/PDT/2018/PT.Medan)** Vol 1, No 1, Oktober 2022
- Tresna I.W. Nusa, dkk. **Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Akibat Wanprestasi** Lex Administratum Vol.XII/No.5/Ags/2023
- Urip Santoso, **Jual-Beli Tanah Hak Milik Yang Bertanda Bukti Petuk Pajak Bumi, Perspektif**, Volume XVII No. 2 Tahun 2012 Edisi Mei
- Y. Al. Imron, (2016). **Legal Consequences Of Default In Land Sale And Purchase Agreements Under The Hand.** International Journal of Educational Research & Social Sciences