



WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN BALIK NAMA SERTIFIKAT TANAH DAN BANGUNAN Kajian putusan Nomor. 96/Pdt.G/2021/PN.Sby.

Muhammad Yazid khoirudin¹, Dewa Made Ghamega²
Fakultas Hukum, Universitas Pamulang

<http://openjournal.unpam.ac.id/JPH>

Received: 01-12-2024

Revised: 10-01-2025

Accepted: 21-01-2025

Abstract:

Land is a very basic asset of the Indonesian State, because the State and nation live and develop on land. Indonesian people position land in a very important position, because it is the main factor in increasing agrarian productivity. This paper aims to find out the settlement of cases against perpetrators of default in agreements to transfer the name of land and building certificates in cases of default in Indonesia in decision No.96/Pdt.G/2021/PN.Sby.

Keywords: : *land, default, and certificate*

Abstrak:

Tanah merupakan aset Negara Indonesia yang sangat mendasar, karena Negara dan bangsa hidup dan berkembang di atas tanah. Masyarakat Indonesia memposisikan tanah pada kedudukan yang sangat penting, karena merupakan faktor utama dalam peningkatan produktivitas agraria. Tulisan ini bertujuan untuk mengetahui penyelesaian kasus terhadap pelaku wanprestasi dalam perjanjian balik nama sertifikat tanah dan bangunan dalam kasus wanprestasi di Indonesia pada putusan Nomor.96/Pdt.G/2021/PN.Sby.

Kata Kunci: *tanah, wanprestasi, dan sertifikat*

PENDAHULUAN

Indonesia merupakan negara yang sebagian besar penduduknya bergantung pada tanah untuk mata pencahariannya. Tanah merupakan sumber kehidupan yang sangat penting bagi masyarakat Indonesia. Pentingnya tanah bagi kehidupan manusia sangatlah besar, karena kehidupan manusia tidak dapat dipisahkan sepenuhnya dari tanah. Masyarakat akan hidup bahagia dan sejahtera jika dapat menggunakan tanah yang mereka kelola atau miliki sesuai dengan hukum yang berlaku. Tanah juga dapat menyebabkan konflik dan perpecahan yang serius karena sumber daya alam yang dikandungnya, sehingga orang dan bangsa ingin menguasai tanah orang lain. Dalam kehidupan sehari-hari, manusia bergantung dan memiliki hubungan erat dengan tanah sebagai bagian dari kehidupan dan pembangunan nasional.

Beberapa hal di dunia ini membutuhkan tanah sebagai tempat berdiri untuk menentukan keberadaannya, atau sebagai indikasi eksistensinya. Oleh karena itu, sebidang tanah dan lahan merupakan hal yang sangat penting, karena tanah menjadi

bagian mendasar dari berbagai kegiatan yang tidak dapat dipisahkan dari kebutuhan manusia serta menjadi penunjang pembangunan bagi masyarakat yang memiliki sistem kepemilikan tanah. Seiring bertambahnya jumlah penduduk dan meningkatnya kebutuhan akan lahan, sebagian masyarakat membutuhkan tanah sebagai ruang hidup untuk mempertahankan kehidupan. Dengan fungsi tanah yang sangat penting dalam kehidupan bermasyarakat, terdapat berbagai faktor yang menyebabkan seseorang kesulitan memperoleh hak atas tanah dari pemilik asalnya. Oleh karena itu, tanah harus didaftarkan kepemilikan haknya melalui pendaftaran tanah.

Namun dalam praktiknya, banyak pihak yang tidak menepati perjanjian atau melakukan wanprestasi. Wanprestasi merupakan istilah hukum yang digunakan untuk menggambarkan kelalaian yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam suatu perjanjian. Di Indonesia, pengaturan mengenai pertanahan telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Oleh karena itu, upaya balik nama sertifikat menjadi hal yang penting dan sensitif, karena sengketa tidak hanya terjadi antara pihak yang tidak saling mengenal, tetapi juga dapat terjadi dalam hubungan keluarga. Selain itu, perjanjian bersifat pribadi, artinya hanya mengikat para pihak yang membuatnya dan tidak dapat secara langsung mengikat pihak lain yang tidak menyetujuinya.

METODE PENELITIAN

Metode Penelitian dalam tulisan ini menggunakan penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Objek penelitian adalah putusan pengadilan, yaitu putusan nomor 96/Pdt.G/2021/PN.Sby. data yang digunakan yaitu data sekunder dari sumber hukum primer (putusan pengadilan) dan sumber hukum sekunder (buku, jurnal, laporan penelitian) dari penelusuran pustaka. Bahan hukum yang terkumpul dianalisis secara kualitatif dan disajikan secara deskriptif untuk menjawab karya tulis ini.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Mekanisme peralihan hak atas tanah dalam jual beli tanah, menurut ketentuan Undang-Undang Pertanahan, jual beli tanah (perpindahan hak) harus diselesaikan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam hal real estat bersertifikat, prosedur pengalihan nama dilakukan dalam perjanjian pembelian antara penjual dan pembeli, yang diselesaikan di hadapan notoritas negara yang tujuannya adalah untuk mengubah kepemilikan antara Penjual sebagai pemilik sebelumnya kepada pembeli sebagai pemilik baru. Pada dasarnya balik nama peralihan hak atas tanah menurut Pasal 37 peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 ayat Pasal 37 ayat (2) mengizinkan Kepala Kantor Pertanahan untuk mendaftarkan peralihan hak atas sebidang tanah antara perseorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan surat yang tidak dibuat, dalam keadaan tertentu yang ditentukan oleh Menteri. Diproduksi oleh PPAT, namun menurut kepala badan tersebut, kemampuan negara dianggap cukup untuk mendaftarkan pengalihan hak tersebut. Konsekuensi Hukum Jika Anda tidak membalik nama hak atas tanah saat Anda membeli dan menjual tanah, ada banyak risiko yang mengakibatkan kepemilikan hukum atas tanah melemah dan bahkan pembeli kehilangan hak atas tanah. Struktur hukum dan nilai pembuktian akta hak atas tanah dapat dilihat dalam beberapa ketentuan hukum. Didalam Undang-Undang No.5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) di dalam Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2). Saran, Jual beli tanah seharusnya dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku, pembeli harus segera melakukan proses balik nama pada

sertifikat hak atas tanah yang telah dibelinya agar tidak timbul sengketa. Jika menunda proses balik nama sertifikat dalam jual beli memiliki banyak resiko dan berakibat lemah hukumnya kepemilikan atas tanah tersebut bahkan pembeli akan kehilangan hak atas tanah tersebut

Akibat hukum yang terjadi apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian balik nama sertifikat tanah dan bangunan menurut Pasal 181 HIR adalah sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat, bahwa pihak Tergugat telah melakukan Wanprestasi / Ingkar Janji yaitu Penggugat sebagai Pembeli terhadap obyek sengketa yang terletak di Kel. Manukan Kulon, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya, setempat dikenal dengan Jalan Manukan Wasono 23-G/20 Surabaya hingga gugatan diajukan, Penggugat tidak dapat melakukan pengurusan balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik No.3327 tersebut di Kantor Badan Pertanahan Kota Surabaya karena Pihak Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya dan mengenai hal ini dihubungkan dengan bukti-bukti tertulis yang telah diajukan oleh Penggugat, maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai Berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4 yaitu Bukti Kwitansi Pembayaran Jual Beli, terbukti bahwa Penggugat adalah Pembeli terhadap sebidang Tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Milik No.278/K, luas 240 M2 atas nama Nyonya Marijam dengan harga pembelian sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang telah dibayar lunas oleh Penggugat kepada sebagai ahli waris Nyonya Marijam pada tanggal 19 Juli 2012 sesuai Kuitansi Pembayaran yang diterima sendiri oleh Nyonya Marijam;

Menimbang, bahwa setelah Tergugat melakukan transaksi perjanjian jual beli dengan Penggugat, ternyata obyek telah dikuasai oleh Penggugat hingga sekarang, sedangkan Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya hingga gugatan ini diajukan, dimana Penggugat sebagai pembeli yang memiliki itikad baik, tidak dapat melakukan proses balik nama atas SHM No.3327 kepada atas nama Penggugat pada Kantor Badan Pertanahan Kota Surabaya, karena proses jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat hanya dibawah tangan saja bukan di Notaris (Vide bukti P-4)

Menimbang, bahwa sesuai bukti P-6 yaitu Sertifikat Hak Milik SHM No.3327, an. Sumadi, Surat Ukur Nomor : 87/Manukan Kulon/1998, tertanggal 07-11-1998, ternyata benar sertifikat terhadap obyek masih tertulis atas nama Sumadi (Tergugat) ; Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Pihak Penggugat yang menerangkan bahwa Penggugat membeli rumah tersebut pada tahun 2000 dengan harga Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) dan rumah sudah dikuasai oleh Penggugat sampai dengan sekarang dan jual beli tersebut tidak dilakukan di Notaris ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 24 Nopember 2000 telah melakukan kesepakatan Jual Beli secara dibawah tangan, yang mana Penggugat telah melaksanakan isi kesepakatan Perjanjian Jual beli tersebut dengan melakukan pembayaran kepada Tergugat atas tanah dan bangunan tersebut sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) pada tanggal 24 Nopember 2000, yang telah diterima oleh Tergugat (Vide bukti P-4) ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah terbukti adalah sebagai pemilik yang sah tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik SHM No.3327, an. Sumadi, Surat Ukur Nomor : 87/Manukan Kulon/1998, tertanggal 07-11-1998, yang terletak di Kel. Manukan Kulon, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya, setempat dikenal dengan Jalan Manukan Wasono 23-G/20 Surabaya tersebut, dan Tergugat selaku penjual tidak membantu Penggugat untuk melakukan Perjanjian Jual Beli di Notaris sebagaimana mestinya, sehingga Penggugat sebagai Pembeli yang beritikad baik tidak dapat melakukan proses balik nama pada Kantor Badan Pertanahan Kota Surabaya, maka perbuatan Tergugat dikategorikan sebagai perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji) ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pihak Tergugat tidak pernah datang dalam persidangan dan sudah tidak diketahui alamatnya, maka sangat beralasan jika Penggugat diberi ijin atau kuasa atas nama Tergugat selaku penjual dan sekaligus Penggugat bertindak untuk dan atas namanya sendiri sebagai pembeli guna menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas obyek sengketa ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat dapat membuktikan seluruh dalil gugatannya, dengan demikian petitum nomor 2 (dua), 3 (tiga), 4 (empat), 5 (lima) dan 6 (enam) gugatan Penggugat dapat dikabulkan, karena bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat dan melanggar hak subyektif Penggugat ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dapat membuktikan seluruh dalil-dalil gugatannya, maka Tuntutan Penggugat haruslah dikabulkan seluruhnya akan disebutkan dalam amar putusan ;

Menimbang, bahwa terhadap biaya perkara ini, oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya, maka Tergugat berada pihak yang kalah, oleh karena itu kepadanya berdasarkan Pasal 181 HIR, pihak Tergugat harus dihukum pula untuk membayar biaya perkara ini ;

Mengingat, ketentuan Pasal 181 HIR serta peraturan lain yang bersangkutan:

M E N G A D I L I :

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut tidak hadir dipersidangan ;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya secara Verstek ;
3. Menyatakan Tergugat telah Ingkar janji/ Wanprestasi ;
4. Menyatakan atas jual beli antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 24 Nopember 2000 atas sebidang tanah beserta bangunan rumah diatasnya yang terletak di Jalan Manukan Wasono 23-G/20, Kelurahan Manukan Kulon, Kecamatan Tandes- Kota Surabaya dengan sertifikat Hak Milik No.3327 yang diterbitkan pada tanggal 14 Desember 2000 Surat Ukur Nomor : 87, tanggal 7 Nopember 1998 atas nama Pemegang Hak SUMADI dengan ukuran luas 120 m² , dengan batas- batas menunjuk pada sertifikat tersebut adalah sah secara hukum;
5. Menyatakan Penggugat berhak atas kepemilikan sebidang tanah bangunan rumah diatasnya yang terletak di Jalan Manukan Wasono 23-G/20, Kelurahan Manukan Kulon, Kecamatan Tandes- Kota Surabaya dengan sertifikat Hak Milik No.3327 yang diterbitkan pada tanggal 14 Desember 2000 Surat Ukur Nomor : 87, tanggal 7 Nopember 1998 atas nama Pemegang Hak SUMADI dengan ukuran luas 120 m² , dengan batas-batas menunjuk pada sertifikat tersebut;
6. Menyatakan bahwa Penggugat berhak melakukan segala sesuatunya atas sebidang tanah beserta bangunan rumah diatasnya tersebut termasuk membaliknamakan sendiri sertifikat kepemilikan tersebut pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kota Surabaya ataupun Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk diproses menjadi atas nama Penggugat ;
7. Menghukum Tergugat atau siapapun yang mendapat hak darinya untuk menyerahkan kepada Penggugat atas sebidang tanah beserta bangunan rumah diatasnya yang terletak di Jalan Manukan Wasono 23-G/20, Kelurahan Manukan Kulon, Kecamatan Tandes-Kota Surabaya dengan sertifikat Hak Milik No.3327 yang diterbitkan pada tanggal 14 Desember 2000 Surat Ukur Nomor : 87, tanggal 7 Nopember 1998 atas nama Pemegang Hak SUMADI dengan ukuran luas 120 m² , dengan batas- batas menunjuk pada sertifikat tersebut;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.755.000,- (tujuh ratus lima puluh lima ribu rupiah) ;

KESIMPULAN

Dengan fungsi tanah dan lahan yang sangat penting dalam kehidupan bermasyarakat, terdapat berbagai faktor yang menyebabkan seseorang mengalami kesulitan untuk memperoleh hak atas tanah dari pemilik asalnya. Oleh karena itu, tanah harus didaftarkan kepemilikan haknya melalui sistem pendaftaran tanah. Di Indonesia, hal ini telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disahkan pada tanggal 24 September 1960. Keberadaan aturan tersebut menegaskan pentingnya kepastian hukum dalam kepemilikan tanah.

Upaya balik nama sertifikat menjadi hal yang sangat penting dan sensitif, mengingat sengketa tanah tidak hanya terjadi antara pihak-pihak yang tidak saling mengenal, tetapi juga dapat terjadi di antara pihak yang memiliki hubungan keluarga atau saudara. Kondisi ini menunjukkan bahwa aspek administrasi dan legalitas dalam peralihan hak atas tanah harus dilakukan secara cermat agar tidak menimbulkan konflik di kemudian hari.

Adapun saran yang dapat diberikan adalah bahwa dalam melakukan pembelian tanah dan bangunan, sebaiknya dilakukan di hadapan notaris agar memiliki kekuatan hukum yang jelas. Dengan demikian, tidak ada pihak yang dirugikan, serta proses administrasi seperti pembuatan dokumen dan balik nama sertifikat tanah dan bangunan dapat dilakukan dengan lebih mudah, tertib, dan aman secara hukum.

REFERENSI

- Muhtarom, M. (2014). *Asas-asas hukum perjanjian: Suatu landasan dalam pembuatan kontrak*. Surakarta: Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- Nursiyamsih, E. (2020). Kehidupan sosial-ekonomi petani dalam sistem sewa adoy oyodan pada masyarakat pedesaan. *Jurnal Sosial Ekonomi Pertanian*, 15(2), 45–56.
- Pratama, R. A. (2021). Perlindungan hukum terhadap hak atas tanah dalam perspektif agraria. *Jurnal Hukum Agraria*, 5(1), 12–25.
- Rahmawati, D. (2022). Analisis yuridis peralihan hak atas tanah melalui jual beli. *Jurnal Ilmu Hukum*, 8(2), 78–90.
- Santoso, B. (2020). Kepastian hukum dalam pendaftaran tanah di Indonesia. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 50(3), 300–315.
- Wibowo, A. (2021). Tinjauan hukum terhadap wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah. *Jurnal Lex Privatum*, 9(1), 55–67.
- Hidayat, T. (2023). Penyelesaian sengketa tanah melalui jalur litigasi dan non-litigasi. *Jurnal Hukum Perdata*, 10(1), 1–14.
- Kusuma, R. (2021). Peran PPAT dalam peralihan hak atas tanah. *Jurnal Notariat*, 4(2), 101–115.
- Sari, M. P. (2022). Implementasi asas kepastian hukum dalam pendaftaran tanah. *Jurnal Rechtsvinding*, 11(1), 33–48.
- Utami, N. (2020). Perlindungan hukum bagi pembeli tanah beritikad baik. *Jurnal Yuridis*, 7(2), 210–225.
- Firmansyah, D. (2023). Wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah dan akibat hukumnya. *Jurnal Hukum Bisnis*, 12(1), 66–80.
- Saputra, H. (2021). Analisis hukum terhadap sengketa pertanahan di Indonesia. *Jurnal Hukum Nasional*, 6(2), 89–102.
- Lestari, I. (2022). Kepemilikan hak atas tanah dan peralihannya di Indonesia. *Jurnal Legalitas*, 9(1), 45–60.
- Putra, E. (2020). Perjanjian jual beli tanah di bawah tangan dan akibat hukumnya. *Jurnal Hukum Perdata*, 8(3), 120–135.
- Nugroho, A. (2023). Perlindungan hukum terhadap sertifikat hak milik. *Jurnal Agraria*

Indonesia, 7(1), 23–37.

- Wijaya, S. (2021). Peran notaris dalam transaksi jual beli tanah. *Jurnal Kenotariatan*, 5(2), 140–155.
- Fauzi, M. (2022). Implementasi UUPA dalam penyelesaian sengketa tanah. *Jurnal Hukum Indonesia*, 10(2), 200–215.
- Rizky, A. (2023). Analisis yuridis wanprestasi dalam perjanjian. *Jurnal Lex Generalis*, 4(1), 77–90.
- Hakim, L. (2020). Pendaftaran tanah sebagai bentuk kepastian hukum. *Jurnal Hukum dan Masyarakat*, 6(1), 15–28.
- Yuliana, D. (2021). Tinjauan hukum terhadap jual beli tanah tanpa akta PPAT. *Jurnal Justitia*, 9(2), 98–112.
- Permatasari, R. (2022). Penyelesaian sengketa tanah berbasis mediasi. *Jurnal Hukum Alternatif*, 3(1), 55–70.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. (1960). *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.
- Pemerintah Republik Indonesia. (1997). *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*.
- BFI Finance Indonesia. (n.d.). Pengertian wanprestasi, dasar hukum, penyebab, dan contohnya. Diakses dari <https://www.bfi.co.id/>