

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI JUAL BELI TANAH BERDASARKAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI NOMOR 9/PDT.G/2017/PN.CLP)¹

Bradley Garcia Ridwan, Kristin Esterinah Alfares, Muhammad Irfan
Fakultas Hukum, Universitas Pamulang

bredy490@gmail.com

ABSTRACT: The purpose of this article is to analyze and find out the legal protection offered to the parties to the contract in connection with the purchase and sale . The legal protection given to one of the parties to the contract contained in the contract if the contract expressly states it in the terms and agreed in the contract. non-contractual laws in the applicable laws and regulations, namely civil law and legal provisions. Legal protection is important to ensure the fulfillment of legal rights. In addition, the legal protection provided has other objectives: legal certainty, legal benefits, and the realization of justice for the parties. The legal protection provided can be preventive (prevention) or repressive (remedial). A contract entered into for the purchase and sale of land below establishes a legal relationship between the two parties who create it. The legal relationship itself is a relationship that produces legal consequences guaranteed by law or by law. Legal actions that are determined as legal consequences must be protected by law, especially in cases that occur between the parties. Because land disputes can arise after the land sale and purchase agreement is agreed, there should be no settlement and certainty in the settlement of existing disputes or may arise after the agreement is agreed. Legal protection is needed for transparency and transparency.

Keywords: *Legal Protection; Under-hand Agreement; the sale of Land*

¹ Kegiatan Penelitian Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Pamulang Tahun Akademik 2022/2023 berdasarkan No Kontrak 2828-94/C.LL.SPKP/UNPAM/XI/2022

PENDAHULUAN

Tanah adalah lapisan bumi yang berada di atas sekali. **(Trisno Yuwono, Silvia, 1997:552)** Sedangkan pengertian tanah menurut hukum adalah tanah yang sudah diberi batasan resmi oleh Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) yaitu : *“atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana maksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang.”* **(Boedi Harsono, 2013: 18)** Sementara hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. **(Boedi Harsono, 2013: 18)**

Perjanjian jual beli di bawah tangan pihak-pihak yang berkepentingan adalah antara penjual dan pembeli. Hubungan antara Penjual dan Pembeli menjadi sebuah kontrak yang mengikat para pihak. Hubungan antara Penjual dan Pembeli menjadi sebuah kontrak yang mengikat para pihak. Pengikatan para pihak pada suatu perjanjian merupakan akibat hukum yang harus dipatuhi pada saat tercapainya kesepakatan. Namun tidak jarang salah satu pihak yang mengontrak tidak memberikan layanan tersebut (Wanprestasi / Cidera janji). Tindakan tersebut dapat menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Kerugian konsekuensial dan non-konsekuensial dapat timbul atas kerugian yang di derita oleh pihak yang dirugikan dalam kontrak. Karena Indonesia adalah negara yang taat hukum, maka pihak-pihak tersebut berhak mendapatkan perlindungan hukum tanpa memandang status sosial, ras atau suku. Pemerintah telah memperingatkan dan menginstruksikan kepada seluruh warga negara Indonesia bahwa pelanggaran perjanjian jual beli tanah merupakan pelanggaran serius dan harus dicegah untuk mencapai taraf hidup manusia yang tinggi. itu sangat jelas. Sebagai hasil dari informasi ini, menjadi jelas bahwa ini relevan dengan hubungan antara warga negara dan pihak-pihak yang berkonflik, baik yang bersahabat maupun yang bermusuhan dan membutuhkan penggunaan perlindungan hukum. Hal ini membawa hak dan kewajiban dimana perlindungan hukum menjadi kewajiban negara dan dimana

perlindungan hukum menjadi hak warga negara walaupun dalam kebangkrutan.

(R Soeroso, 2011:145)

Dengan demikian segala hal mengenai tanah yang termasuk di dalamnya perahlian hak atas tanah melalui jual beli, seyogyanya merujuk pada UUPA dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 serta berbagai peraturan turunannya. Akan tetapi kedua rujukan hukum tersebut dan berbagai peraturan turunannya tidak mengatur lebih rinci mengenai jual beli tanah. Bahkan hingga saat ini belum ada hukum positif yang terkodifikasi yang mengatur perihal jual beli tanah. Dalam praktik jual beli tanah dalam masyarakat masih mengacu kepada berbagai aturan hukum yang ada di luar kedua ketentuan tersebut, utamanya berdasarkan pada hukum perjanjian yang merupakan bagian dari hukum perikatan sebagaimana diatur dalam Buku III KUHPerdara. **(KUHPerdara. (BW), Buku III)**

Jual beli tanah adalah perbuatan hukum perdata yang lahir dari perjanjian. Perjanjian sebagai hukum perdata yang di dalamnya terkandung hak dan kewajiban masing-masing tak ubahnya ibarat kepentingan mata uang logam yang memiliki sisi-sisi berbeda namun tidak terpisahkan, oleh hukum memang dikemas sebagai satu kesatuan yang utuh. **(Moch. Isnaeni, 2016:7)**

Menurut hukum adat pengertian jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang yang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepada adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak.

PERMASALAHAN

Pelanggaran perjanjian atau Wanprestasi adalah perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri pada suatu perjanjian yang mempunyai kekuatan hukum yang sama berdasarkan Undang-Undang bagi para pihak, tetapi salah satu pihak tidak melaksanakan prestasinya yang telah tertuang dan cukup

diatur dalam perjanjian, sekalipun jika perjanjian merupakan Asas Kebesaran Berkontrak bukan berarti kita boleh berbuat semau kita, karena bagaimanapun juga memasukkan pembuat peraturan dalam menyatakan kehendaknya masih dibatasi dalam ruang hukum, yaitu karena perjanjian itu mempunyai timbul dari perjanjian untuk membuat suatu hubungan hukum, yaitu hak dan kewajiban, diantara para pihak yang bersangkutan masing - masing mempunyai hak dan kewajiban yang harus dipenuhi namun apabila dilanggar dapat dikenakan sanksi atau ganti rugi dari tindakan hukum, oleh karena itu dalam mencegah terjadinya wanprestasi para pihak harus betul - betul teliti siapa yang akan dilibatkan dalam perjanjian dan menghadirkan saksi secara langsung serta mengumpulkan bukti - bukti kuat agar meminimalisir terjadinya wanprestasi secara disengaja. Namun dalam mencegah wanprestasi tentu bukanlah hal yang mudah, oleh karena itu dalam penelitian ini kita fokus akan mengupas tentang “Tinjauan Yuridis Wanprestasi Jual Beli Tanah Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata” (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Nomor 9/Pdt.G/2017/PN. CLP), dari kasus tersebut bahwa salah satu pihak tidak melaksanakan prestasinya dalam Jual Beli Tanah. Di Indonesia masih banyak mafia-mafia yang berkeliaran tentu hal ini sangat berdampak bagi masyarakat awam yang kurangnya pemahaman tentang hukum perjanjian. Dalam perjanjian ini pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan obyek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima obyek tersebut. Dalam meminimalisir terjadinya wanprestasi bukanlah hal mudah apalagi di zaman ini banyak sekali mafia tanah dan penjualan tanah tanpa ada akta notaris, pembeli harus memahami betul asas-asas yang ada dalam suatu perjanjian dan juga harus memahami akibat hukum jika perjanjian itu dilanggar, oleh karena itu penulis mengutip salah satu asas - asas yang terdapat dalam perjanjian yaitu, asas tidak boleh main hakim sendiri. Asas tidak boleh main hakim sendiri adalah tindakan untuk melaksanakan hak menurut kehendaknya sendiri yang bersifat sewenang - wenang tanpa persetujuan para pihak lain yang berwenang melalui pengadilan atau meminta bantuan hakim, sehingga akan menimbulkan kerugian atau dengan kata lain bahwa pihak yang merasa dirugikan dapat melakukan

eksekusi yang disebut *reel executie*, dalam arti bahwa kreditur dapat mewujudkan sendiri prestasi yang telah dijanjikan atas biaya debitur, maka dari itu dalam pelaksanaan suatu perjanjian harus dilaksanakan berdasarkan dengan iktikad baik (Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata), jadi iktikad baik harus ada sesudah perjanjian itu ada.

METODELOGI PENELITIAN

Menurut Soerjono Soekanto pendekatan yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Penelitian ini adalah penelitian yuridis yaitu penelitian yang dilakukan bertujuan untuk meneliti penerapan hukum dalam hubungannya dengan penanggulangan wanprestasi jual beli tanah, baik dari sudut ketentuan perundang-undangan (hukum positif) maupun kebijakan hakim sebagai aparaturnya penegak hukum yang berwenang mengadili dan memutuskan perkara, baik dari sudut pertimbangan yang didalamnya mengandung unsur-unsur perdata serta pertimbangan lainnya. Penelitian hukum normatif adalah penelitian perpustakaan yang dimana dinamakan penelitian hukum doktriner dikarenakan penelitian ini hanya menggunakan peraturan-peraturan tertulis, sehingga penelitian ini sangat erat dalam koordinasinya dengan perpustakaan dikarenakan akan membutuhkan data yang bersifat sekunder. Dalam penelitian hukum normatif, hukum dikaji dari berbagai aspek yang dikaji dari berbagai aspek teoritis, falsafah, perbandingan, struktur/susunan, konsistensi, penjelasan umum dan penjelasan setiap pasal, formalitas dan kekakuan. Penelitian hukum memiliki keterbatasan yang signifikan dan Penelitian hukum normatif juga dapat mengumpulkan data primer, tetapi penggunaan data primer hanya untuk memperkuat data sekunder. Metode penelitian hukum normatif biasanya dikenal dengan metode preskriptif, karena dalam metode ini harus disertai dengan anjuran dan saran untuk menemukan norma baru atau melengkapi norma yang diteliti agar lebih baik. Selain itu,

metode normatif juga merupakan metode berbiaya rendah karena penelitiannya hanya melalui buku 31 perpustakaan dan tidak memerlukan biaya untuk meneliti ke lapangan. Sebagaimana telah dikemukakan sebelumnya penulis memakai judul tentang **“TINJAUAN YURIDIS WANPRESTASI JUAL BELI TANAH BERDASARKAN KITAB UNDANG UNDANG HUKUM PERDATA”** (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Nomor 9/Pdt.G/2017/PN.CLP) ini merupakan penelitian hukum yuridis normatif, yaitu penelitian tentang bahan hukum berupa peraturan perundang-undangan, untuk memperoleh informasi dari berbagai sumber, aspek masalah hukum yang kami coba temukan jawabannya. Jadi, dalam konteks analisis hukum normatif, penulis menggunakan Statute Approach, yaitu meletakkan semua aturan yang terkait dengan masalah hukum yang sedang diperdebatkan, seperti aturan yang berkaitan dengan wanprestasi atau ingkar janji.

PEMBAHASAN

Pertimbangan Hakim dalam Menentukan Pembuktian Atas Perkara Wanprestasi dalam Jual Beli Tanah di Kabupaten Cilacap Dalam studi kasus yang kita bahas di atas ini, tentu berdasarkan bukti-bukti yang telah diajukan oleh pihak Penggugat maka hakim memberikan kesimpulan pembuktian, bahwa benar yang menjadi obyek perkara aquo adalah tanah dan bangunan SHM Nomor : 246 seluas ± 554 M2 antara Tergugat kepada Penggugat yang terletak di Jl. Trenggiling RT. 004 RW. 003 Kelurahan Mertasinga, Kecamatan Cilacap Utara, Kabupaten Cilacap. Berdasarkan bukti P-1 sampai P-5 dan Tergugat I Dan Tergugat II , Hakim menyimpulkan bahwa proses jual beli hak atas tanah telah bersifat tidak terangkan tetapi memiliki alat bukti yang sah yaitu berupa adanya kuitansi dan SPPT yang sudah dirubah atas nama penggugat , namun karena tidak dilakukan dihadapan PPAT hal ini sesuai dengan sistem hukum Pertanahan Nasional maka di BPN suatu tanah tidak dapat beralih hak apabila tidak memiliki AJB dalam jual belinya yang dibuat di PPAT . Berdasarkan bukti P-1 sampai P-5 dan saksi dari Penggugat NARNO MUCHTAMARUDIN dan WAHIDIN, Hakim

menyimpulkan bahwa proses jual beli hak atas tanah telah menjadi cacat hukum karena berdasarkan bukti tertanda P2 tersebut diketahui bahwa jual beli tanah tersebut hanya dituangkan kedalam kuitansi saja, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan sebagaimana bukti tertanda P-2 diketahui bahwa Penggugat telah membeli tanah C.1412 Pers.95.II sesuai dengan Sertipikat Buku Tanah Desa Mertasinga Hak Milik No. 246 dengan Surat Ukur Nomor 3111 tahun 1987 dari Ny. Rr. Ratnaningsih bertempat di Surabaya tanggal 23 Pebruari 1991 dengan harga Rp.7.915.000,- dan jual beli tersebut hanya dituangkan kedalam kuitansi saja tanpa diketahui oleh Pejabat/Pamong Desa;

Berdasarkan saksi dari pihak Penggugat yaitu NARNO MUCHTAMARUDIN dan WAHIDIN, PENGGUGAT DAN TERGUGAT dalam pikiran yang sehat saat melakukan transaksi, karena kesibukan Penggugat yang sering berpindah-pindah pekerjaan proyek di luar kota sehingga mengenai jual beli tanah tersebut belum dibalik nama dan sekarang Penggugat sebagai warga negara yang taat hukum ingin tanahnya dicatat dan disertifikatkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Cilacap, sertipikat tanah obyek sengketa tidak hilang namun masih ada, Sertifikat tersebut ingin dibalik nama tapi tidak memiliki AJB karena dalam jual beli hanya mengandalkan kuitansi sebagai suatu alat bukti, saksi menerangkan bahwa dimintai tolong oleh Bp. Khaeroni/Penggugat untuk menyaksikan proses Pembayaran tanah tersebut dan transaksi pembayaran tanah tersebut yang pertama di rumah Bp. Khaeroni/Penggugat dan yang kedua di Surabaya tempat Ibu Rr Ratnaningsih/Tergugat dan dipersidangan telah membenarkan mengenai isi dari bukti P-2 tersebut serta setelah jual beli tersebut sertifikat diserahkan ke Penggugat.

Berdasarkan kesimpulan dari pembuktian tersebut, maka majelis hakim menyatakan perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan SHM Nomor 246 seluas ± 554 M2 antara Tergugat kepada Penggugat yang terletak di Jl. Trenggiling RT. 004 RW. 003 Kelurahan Mertasinga, Kecamatan Cilacap Utara, Kabupaten Cilacap. , a/n. KHAERONI, adalah sah karena Tergugat I hadir dan ikut menandatangani perjanjian tersebut , maka penggugat dapat dimenangkan dalam perkara ini sebagai pengganti AJB yang tidak dibuat pada saat jual beli

tanah, karena penggugat mampu membuktikan secara kuat dan dapat menghadirkan alat- alat bukti yang sah . Berdasarkan uraian di atas, dalam perkara No. 9/Pdt.G/2017/PN. CLP Majelis Hakim telah mempertimbangkan berbagai alat bukti, di antaranya adalah alat bukti surat dan alat bukti saksi. Hal ini sesuai dengan alat bukti yang diakui oleh peraturan perundang-undangan, seperti yang diatur dalam Pasal 164 HIR yaitu alat bukti surat/tulisan, alat bukti saksi, persangkaan/dugaan, pengakuan, dan sumpah.

Pertimbangan Hakim terhadap alat bukti surat otentik ini sesuai dengan pendapat Sudikno Mertokusumo, alat bukti surat adalah segala sesuatu yang memuat tanda bacaan yang dimaksudkan untuk mencurahkan isi hati atau untuk menyampaikan buah pikiran seseorang dan dipergunakan sebagai pembuktian. Dalam hukum pembuktian, bukti tulisan atau surat merupakan alat bukti yang diutamakan atau alat bukti yang nomor satu jika dibandingkan dengan alat bukti yang lain. Berdasarkan uraian di atas dapat dilihat bahwa dalam suatu perkara perdata bahwa alat bukti (alat pembuktian) yang utama adalah tulisan. Selanjutnya apabila tidak terdapat bukti-bukti yang berupa tulisan, maka pihak yang diwajibkan membuktikan sesuatu berusaha mendapatkan orang-orang yang telah melihat atau mengalami sendiri peristiwa yang harus dibuktikan. Orang atau orang-orang itu dimuka hakim diajukan sebagai saksi. Adalah mungkin bahwa orang-orang tadi pada waktu terjadinya peristiwa itu dengan sengaja telah diminta untuk menyaksikan kejadian yang berlangsung itu (jual beli, sewa menyewa, dan sebagainya). Ada pula orang-orang secara kebetulan melihat atau mengalami peristiwa yang dipersengketakan itu. Hukum diciptakan untuk mencapai suatu tujuan yaitu keadilan, kepastian, dan kemanfaatan hukum. Sedangkan menurut Satjipto Rahardjo, hukum bertujuan untuk mengantarkan manusia kepada kehidupan yang adil, sejahtera, dan membuat manusia bahagia. Hukum menurut Satjipto Rahardjo berfungsi sebagai alat bagi masyarakat dalam menyelesaikan setiap permasalahan hukum. Oleh sebab itu, hakim dituntut agar didalam putusannya mencapai tujuan hukum, yaitu keadilan, kepastian, dan kemanfaatan hukum. Hukum memiliki tugas untuk melayani manusia. Oleh karena itu, hukum tidak bisa lepas dari kepentingan manusia. Mutu hukum ditentukan oleh

kemampuannya untuk mengabdikan pada kesejahteraan manusia. Menurut Satjipto Rahardjo, hukum itu haruslah pro rakyat dan pro keadilan. Putusan hakim sangatlah penting bagi masyarakat, khususnya bagi para pihak yang sedang mengalami permasalahan dan permasalahan tersebut tidak bisa diselesaikan secara musyawarah kekeluargaan. Negara sebagai organisasi masyarakat harus hadir guna menyelesaikan permasalahan tersebut. Hal ini sesuai dengan pendapatnya Sudikno Mertokusumo yang menyatakan bahwa putusan hakim adalah suatu pernyataan dari hakim, sebagai pejabat negara yang diberi wewenang waktu itu, diucapkan dipersidangkan, dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau sengketa diantara para pihak. Pada kasus dengan No. 9/Pdt.G/2017/PN. Clp., Penggugat membeli 1 (satu) bidang tanah dengan yang dimana pembelian 1 (satu) bidang tanah tersebut diatasnamakan Penggugat. Penggugat juga dinyatakan lalai dalam menjalankan suatu jual beli dengan membeli sebuah tanah tanpa membuat AJB dihadapan notaris terlebih dahulu karena jual beli tidak dilakukan dihadapan PPAT hanya percaya terhadap bukti kuitansi, lalu Pihak Tergugat dalam perkara tidak kooperatif dan dapat memenuhi kewajibannya untuk berprestasi kepada Penggugat disebabkan oleh kesalahan Tergugat yang berpindah tempat tinggal tanpa seizin Penggugat dan Sulit dihubungi.

Majelis Hakim dalam memutuskan perkara No. 9/Pdt.G/2017/PN. Clp. menerima gugatan Penggugat untuk sebagian karena Majelis Hakim mempertimbangkan beberapa hal, yaitu :

1. Bahwa Penggugat adalah pembeli dari 1 (satu) bidang tanah tersebut yang diperkuat oleh pernyataan saksi-saksi dan bukti pembayaran pembelian 1 (satu) bidang tanah;
2. Bahwa karena Tergugat tidak diketahui keberadaannya hingga sekarang maka beralasan hukum untuk dikabulkan;
3. Bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 4 yang mendasarkan pada petitum angka 2 dan 3 maka juga beralasan hukum untuk dikabulkan;

Dari pertimbangan diatas, Kemanfaatan atas putusan hakim dalam kasus Nomor 9/Pdt.G/2017/PN.CLP sudah sesuai karena putusan tersebut harus bermanfaat

bagi manusia. Sebagaimana dengan pendapat Satjipto Rahardjo bahwa hukum untuk manusia, maka hukum harus dapat memberi manfaat atau kegunaan kepada masyarakat pada umumnya dan para pihak pada khususnya. Setiap putusan hakim haruslah memelihara keseimbangan yang ada di masyarakat, setidaknya putusan. Putusan hakim yang bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara diantara para pihak, maka hakim didalam memutuskan suatu perkara harus adil dan mendengar kedua belah pihak. Hakim menurut Pasal 5 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman yang berbunyi “Pengadilan mengadili menurut hukum dengan tidak membedakan orang.” Jual-beli demikian dalam Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli diartikan sebagai berikut : “Jual-beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Jual beli menurut hukum perdata, adalah suatu perjanjian konsensual, artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada detik tercapainya sepakat antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok (essential) yaitu barang dan harga. Sifat konsensual jual beli dapat dilihat dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum

Perdata, yang menyatakan “Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”. Penulis juga berpendapat bahwa putusan hakim sebagaimana diputuskan No. 9/Pdt.G/2017/PN.CLP adalah sudah sesuai dengan kaidah hukum dan norma hukum, hakim tersebut dapat memulihkan keseimbangan dalam tatanan masyarakat, artinya pihak yang salah diberikan sanksi, dan pihak yang dirugikan mendapatkan ganti rugi yang sesuai ataupun mendapatkan kembali haknya. Maka manfaat dari putusan atas kasus ini adalah hak Penggugat atas 1 (satu) bidang tanah yang telah dibelinya tersebut walaupun dibeli tanpa memiliki AJB , hanya mengandalkan kuitansi, menyatakan bahwa Tergugat telah bersalah atas perbuatannya yang berpindah tempat tinggal rumah tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat , oleh karena itu hakim memberikan putusan agar penggugat

dapat dengan menggunakan Putusan sebagai pengganti AJB agar penggugat dapat dengan mudah balik nama sertifikat tersebut di BPN .

KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan di atas maka dapat diuraikan kesimpulan sebagai berikut:

1. Penggugat adalah pemilik dan pembeli sebenarnya atas 1 (satu) bidang tanah tersebut dan Tergugat sebagai penjualnya Namun Penulis berpendapat bahwa akibat hukum dari akta peralihan Hak Milik atas tanah yang dilakukan tanpa adanya AJB dan tidak dihadapan pejabat notaris agar dihindari demi kepastian hukum pembeli , hal ini karena suatu saat bisa saja terjadi kasus seperti ini yang dimana tergugat ternyata tidak kooperatif dalam proses balik nama sertifikat tanah sehingga hal ini akan merugikan pembeli, Hakim menganggap sah karena kuitansi juga dapat menjadi sebuah bukti kuat dari adanya suatu perikatan yang terjadi, namun penulis lebih menyarankan agar dalam jual beli tanah agar kedua pihak melakukan proses jual beli tanah dihadapan Notaris serta, Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT dianggap sempurna oleh Kantor Pertanahan karena Pejabat Pembuat Akta sendiri adalah Pejabat Umum yang bertugas membantu Badan Pertanahan Nasional.
2. Maka manfaat dari putusan atas kasus ini adalah hak Penggugat atas 1 (satu) bidang tanah yang telah dibelinya tersebut walaupun dibeli tanpa memiliki AJB, hanya mengandalkan kuitansi, menyatakan bahwa Tergugat telah bersalah atas perbuatannya yang berpindah tempat tinggal rumah tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat, oleh karena itu hakim memberikan putusan.

SARAN

Berdasarkan kesimpulan di atas maka dapat diuraikan saran, agar Masyarakat diharapkan berhati-hati dan bijaksana dalam setiap melakukan suatu perbuatan

hukum, misalnya jual beli tanah. Harus terlebih dahulu mempelajari dan memahami isi dari perjanjian tersebut, serta berkomitmen untuk menjalankan isi perjanjian jual beli tersebut, sehingga proses jual beli bisa berjalan dengan lancar dan dapat menghindari hal-hal yang menimbulkan sengketa. Masyarakat dalam melakukan proses jual beli hak atas tanah hendaknya dilakukan di hadapan Notaris/PPAT sehingga memenuhi unsur terang dan memiliki kekuatan hukum serta menghindari permasalahan di kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdulkadir Muhammad. (2000). *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Djohari Santosa dan Achmad Ali. (1983). *Hukum Perjanjian Indonesia*. Yogyakarta: Perpustakaan Falkutas Hukum Universitas Islam Indonesia.
- Muhammad Syaifuddin. (2012). *Hukum Kontrak : Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori Dogmatik, dan Praktik Hukum (Sesi Pengayaan Hukum Perikatan)*. Bandung: Mandar Maju.
- R Setiawan . (1999). *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Putra A. Bardin.
- R Soeroso . (2011). *Perjanjian Dibawah Tangan Pendoman Praktis Pembuatan Dan Aplikasih Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Satrio. (2001). *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, Cetakan Kedua*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Sjaifurrachman. (2011). *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. Bandung: Mandar Maju.
- Sudikno Mertokusumo. (2009). *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- Tami Rusli . (2019). Analisis Gugatan Wanprestasi Dalam Jual Beli Tanah . *Pranata Hukum* , 43.

Jurnal

- Abrahan Ferry Rosando. (2022). Tanggung Jawab Hukum atas Kerugian Akibat Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Tanah . *Bureaucracy Journal*, 76.
- Angger Sigit Pramukti, S.H. & Erdha Widayanto, S.H. (2015). Tanah Sengketa . *Medpress Digital*, 55.
- Ariana Ratna Paramita. (2016). Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan . *Diponegoro Law Journal* , 43.

Izar Hanif. (2017). Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Berdasarkan Perjanjian Pinjam Nama Atau Nomine. *Universitas Islam Indonesia* , 60.

Rivan Budi Paramita. (2019). Proses Penyelesaian Perkata Wanprestasi Dalam Jual Beli Tanah . *Surakarta*, 32.

Tami Rusli . (2019). Analisis Gugatan Wanprestasi Dalam Jual Beli Tanah . *Pranata Hukum* , 43.

Peraturan Perundang-Undangan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. (n.d.).

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata . (n.d.).

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. (n.d.).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. (n.d.).