



ISSN 2541-6502
E-ISSN 2776-9844

AKTUAL JUSTICE
JURNAL ILMIAH MAGISTER HUKUM
PASCASARJANA UNIVERSITAS NGURAH RAI

**AKIBAT HUKUM WANPRESTASI PROSES BALIK
NAMA SERTIPIKAT HAK MILIK DALAM JUAL
BELI TANAH**

I Wayan Risky Widnyana¹, Anak Agung Ayu Ngurah Sri Rahayu Gorda²

¹Magister Hukum Universitas Pendidikan Nasional, E-mail: riskywidnyanaa@gmail.com

²Universitas Pendidikan Nasional Denpasar, E-mail: srirahayu@undiknas.ac.id

Abstract

Land has a very important role for human life because everyone needs land during life until death. Land in Indonesia has a very important role to support life in society. The need for land will increase along with the growth of the population, all of whom need land to live and continue their lives, therefore there are more and more processes of buying and selling land, but in the process of buying and selling land there is still a breach of contract in the sale and purchase agreement. after the sale and purchase process should proceed to the land registration process to obtain a certificate, but this has not been done. The importance of registering land that has changed ownership so that the plot of land has legal certainty and avoids a dispute.

The importance of land for human life and for a country is proven by the constitutional provision in Article 33 paragraph (3) of the 1945 Constitution that "Earth, water and natural resources contained therein are controlled by the state and used for the greatest prosperity of the people." . Where the provisions give power to the State to regulate the maintenance and use of the earth (land), water and natural resources that exist throughout the territory of Indonesia to be used as much as possible for the prosperity of the people.

Keyword: Soil, Certificate, Default

Abstrak

Tanah mempunyai peranan yang sangat penting bagi kehidupan manusia karena semua orang memerlukan tanah semasa hidup sampai dengan meninggal dunia. Tanah di Indonesia memiliki peran yang sangat penting untuk menyokong kehidupan dalam masyarakat. Kebutuhan atas tanah akan semakin bertambah seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk yang semuanya memerlukan tanah untuk bermukim serta meneruskan kehidupannya, oleh karena itu semakin banyak terjadi proses jual beli terhadap tanah, tapi dalam proses jual beli tanah masih ditemukan terjadinya wanprestasi dalam perjanjian jual beli tersebut, dimana setelah proses jual beli seharusnya dilanjutkan ke proses pendaftaran tanah untuk memperoleh sertipikat, namun hal tersebut belum dilakukan. Pentingnya pendaftaran tanah yang sudah beralih

kepemilikan tersebut agar sebidang tanah tersebut memiliki kepastian hukum dan menghindari terjadinya sebuah sengketa.

Pentingnya tanah bagi kehidupan manusia dan bagi suatu Negara dibuktikan dengan diaturnya secara konstitusional dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 bahwa "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat". Dimana ketentuannya memberikan kekuasaan kepada Negara untuk mengatur pemeliharaan dan penggunaan bumi (tanah), air dan kekayaan alam yang ada diseluruh wilayah Indonesia dipergunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.

Kata Kunci: Tanah, Sertipikat, Wanprestasi

1. PENDAHULUAN

Tanah mempunyai peranan yang sangat penting bagi kehidupan manusia karena semuaorang memerlukan tanah semasa hidup sampai dengan meninggal dunia, tanah bagi kehidupan manusia mengandung makna yang multidimensional. *Pertama*, dari sisi ekonomi tanah merupakan sarana produksi yang dapat mendatangkan kesejahteraan, *kedua*, secara politis tanah dapat menentukan posisi seseorang dalam pengambilan keputusan masyarakat, *ketiga*, sebagai kapital budaya dapat menentukan tinggi rendahnya status sosial pemiliknya, *keempat*, tanah bermakna sakral karena pada akhir hayat setiap orang akan kembali ke tanah¹. Pentingnya tanah bagi kehidupan manusia dan bagi suatu Negara dibuktikan dengan diaturnyasecara konstitusional dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 bahwa "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat". Dimana ketentuannya memberikan kekuasaan kepada Negara untuk mengatur pemeliharaan dan penggunaan bumi (tanah), air dan kekayaan alam yang ada diseluruh wilayah Indonesia dipergunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.

Adapun proses jual beli tanah, yang *pertama* melakukan

¹ Nugroho. H (2001). *Menggugat Kekuasaan Negara*. Muhamadyah University Press. Surakarta. h.237

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah yang dirancang oleh calon penjual serta calon pembeli tanah sebagai pengikatan di awal sebelum para pihak membuat AJB di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPJB juga bisa dirancang di hadapan Notaris/ PPAT ataupun dirancang oleh para pihak tanpa dibuatkan dalam bentuk akta dan keduanya tetap mengikat para pihak secara sah selama PPJB dibuat dengan memenuhi syarat sah perjanjian yang dimaksud pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP). PPJB umumnya dibuat oleh para pihak karena adanya syarat atau sebuah keadaan yang wajib dilaksanakan terlebih dahulu oleh para pihak sebelum menandatangani AJB di hadapan PPAT. PPJB umumnya mengatur terkait besaran harga yang disepakati, sistem pembayaran, waktu pembayaran, dan kapan waktu yang disepakati oleh para pihak untuk membuat AJB, yang *kedua* lanjut ke proses Akta Jual Beli (AJB) tanah AJB ialah akta otentik pada transaksi jual beli tanah dibuat oleh PPAT. Tanah memiliki arti benda tidak bergerak sehingga pengalihan kepemilikan atas tanah mengacu pada Pasal 616 dan Pasal 620 KUHP di mana pengalihan kepemilikan dilakukan dengan pengumuman akta otentik dan membukukannya dalam register.

Pentingnya pendaftaran tanah untuk memperoleh alat bukti hak atas tanah, maka pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada tanggal 8 Juli 1997. Hal ini merupakan peraturan pelaksana pendaftaran tanah seperti yang diharapkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu :

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia

menurut ketentuan - ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :
 - a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Pentingnya pendaftaran tanah tersebut, sebaiknya dilakukan pengurusan sertifikat tanah agar sebidang tanah tersebut memiliki kepastian hukum dan menghindari terjadinya sebuah sengketa. Namun demikian, dari pantauan di masyarakat masih dijumpai proses jual beli tanah hanya sampai proses perjanjian jual beli saja, belum ke proses balik nama atau sertipikat, seperti contoh kasus yang terjadi di Desa Munggu,

Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, dimana sebuah PT, yang selanjutnya disebut dengan PT. ABC melakukan perjanjian jual beli tanah, dan yang mana dalam perjanjian tersebut sudah disepakati bahwa akan mengusahakan balik nama dalam sertipikat tanah tersebut, sebagai pemegang hak yang sah. Realita yang terjadi sebaliknya yang mana proses balik nama tersebut belum selesai sampai dengan sekarang, akan tetapi PT tersebut sudah membangun di tanah tersebut selanjutnya dipasarkan.

Dilihat dari kasus tersebut sudah jelas PT tersebut melakukan pelanggaran/ wanprestasi terhadap perjanjian tersebut

2. METODE PENELITIAN

Dalam hal ini Penulis menggunakan metode penelitian hukum empiris dimana hukum empiris ini biasanya dilakukan sesuai dengan kenyataan yang ada didalam lapangan dan juga Dapat dikatakan bahwa penelitian hukum yang diambil dari fakta-fakta yang ada dalam suatu masyarakat, badan hukum, dan badan pemerintah. Penelitian hukum ini akan mengkaji perihal adanya Wanprestasi Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah yang dilakukan oleh suatu perusahaan.

1) Data Primer

Data primer disebut juga sebagai data asli atau data baru yang memiliki sifat *up to date*. Untuk mendapatkan data primer, peneliti harus mengumpulkannya secara langsung. Data primer dari hasil penelitian empiris, yaitu penelitian langsung terjun kelapangan dan dengan cara wawancara secara langsung kepada narasumber.

2) Data Sekunder

Penelitian hukum juga menggunakan data sekunder yang memiliki kekuatan mengikat kedalam yang terdiri dari :

1. Bahan Hukum Primer Merupakan bahan hukum-bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari:
 - a. Undang-undang Dasar 1945;
 - b. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - c. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;

- d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
2. Bahan Hukum Sekunder merupakan bahan pustaka yang berisikan informasi tentang bahan primer. Diperoleh melalui buku, karya ilmiah, artikel-artikel, serta peraturan perundang-undangan, bahan tertulis, dan internet yang berhubungan dengan penelitian ini.

3. KAJIAN PUSTAKA

Pengertian tanah, yaitu sebutan tanah bisa diartikan dalam berbagai arti, maka dalam penggunaannya perlu diberi batasan, agar diketahui dalam arti apa istilah tadi dipergunakan. Hukum Tanah kata sebutan "tanah" dipakai dalam arti yuridis, menjadi suatu pengertian yang diberi batasan resmi oleh UUPA, dalam Pasal 4 dinyatakan, bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang.

Pengertian jual beli menurut KUHPerdato dan pengertian jual beli dalam hukum adat sangat jauh perbedaannya. Walaupun sama-sama menggunakan istilah hukum adat. Hukum adat lebih menitik beratkan pada pada perbuatan serah terima sedangkan dalam hukum barat (KUHPerdato) lebih menitik beratkan pada perjanjian dimana para pihak mengikatkan diri. Pengertian jual beli menurut KUHPerdato pasal 1457 adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu menikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Adapun proses jual beli tanah, yang *pertama* melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah yang dirancang oleh calon penjual serta calon pembeli tanah sebagai pengikatan di awal sebelum para pihak membuat AJB di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah

(PPAT), yang *kedua* lanjut ke proses Akta Jual Beli (AJB) tanah AJB ialah akta otentik pada transaksi jual beli tanah dibuat oleh PPAT. Tanah memiliki arti benda tidak bergerak sehingga pengalihan kepemilikan atas tanah mengacu pada Pasal 616 dan Pasal 620 KUHPer di mana pengalihan kepemilikan dilakukan dengan pengumuman akta otentik dan membukukannya dalam register, yang *ketiga* dilanjutkan ke proses Pendaftaran Tanah untuk mendapatkan sertipikat, yaitu sesudah AJB ditandatangani oleh para pihak, maka perlu dilakukan pendaftaran atas peralihan hak tersebut. Meskipun transaksi jual beli telah terjadi pada waktu AJB ditandatangani, namun kepemilikan hak atas tanah baru bisa dibuktikan dengan adanya pendaftaran atas peralihan hak atas tanah.

Menurut Kamus Hukum, wanprestasi berarti kelalian, kealpaan, tidak memenuhi janji, tidak memenuhi kontrak, jadi wanprestasi adalah keadaan dalam mana seorang tidak melaksanakan prestasi yang diwajibkan dalam suatu kontrak, yang dapat timbul karena kesengajaan atau kelalaian itu sendiri. Hak milik adalah hak yang paling kuat dan paling penuh dan bukan berarti hak tersebut bersifat mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat. Hak milik sebagai hak yang terkuat dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya berarti hak milik tidak mudah dihapus dan lebih mudah dipertahankan terdapat gangguan dari pihak lain², arti kata tepenuh pada pengertian Hak Milik diatas berarti hak milik memberikan wewenang yang paling luas dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya, hak milik dapat dapat menjadi induk dari hak atas tanah lainnya, misalnya pemegang hak milik dapat menyewakannya kepada pihak lain.

² Sutedi. A. (2010). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta. Sinar Grafika. h. 60

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Bagaimana Perlindungan Hukum Bagi Tenaga Kerja Yang Ada Hubungan Kekeluargaan Dalam Satu Perusahaan

Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberatif*. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum. Hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut³:

- 1). Asas kepastian hukum (*rechtmatigheid*). Asas ini meninjau dari sudut yuridis.
- 2). Asas keadilan hukum (*gerechtigheid*). Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan
- 3). Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid* atau *doelmatigheid* atau *utility*)

Tujuan hukum yang mendekati realistis adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Berdasarkan asas kepastian, keadilan dan kemanfaatan tersebut, jika dikaitkan dengan kasus belum diprosesnya perjanjian jual beli tanah ke Sertipikat Hak Milik, yaitu :

1. Berdasarkan asas kepastian hukum, Pentingnya pendaftaran tanah tersebut, sebaiknya dilakukan pengurusan sertifikat tanah agar

³ Marzuki. P.M. (2008). Pengantar Ilmu Hukum. Jakarta. Kencana, h.158
Jurnal Aktual Justice. Vol.7, No.1 Juni 2022

sebidang tanah tersebut memiliki kepastian hukum dan menghindari terjadinya sebuah sengketa.

2. Berdasarkan asas keadilan hukum, keadilan pada hakikatnya menempatkan sesuatu pada tempatnya dan memberikan kepada siapa yang menjadi haknya, yang didasarkan pada suatu asas semua orang sama kedudukannya di muka hukum (*equality before the law*). Berdasarkan hal tersebut apabila sebidang tanah yang baru sampai proses perjanjian jual beli dan belum dilanjutkan ke proses balik nama sertifikat Hak Milik, maka hak-hak atas tanah tersebut belum beralih ke pemilik baru, yang mana hak dan kewajiban tersebutlah yang menjadi dasar sebuah keadilan.
3. Berdasarkan asas kemafaatan hukum, adalah asas yang menyertai asas keadilan dan kepastian hukum, dalam melaksanakan asas kepastian hukum dan asas keadilan, seyogyanya dipertimbangkan asas kemafaatan. Karena belum beralihnya hak-hak atas tanah dari pihak pertama ke pihak kedua, maka belum ada kepastian hukum tanah tersebut ke pihak kedua yang sehingga belum dapat dimanfaatkan fungsi tanah tersebut karena rentan terhadap sengketa.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak I Gede Etha Prianjaya, SH., M.Kn selaku Notaris yang menangani kasus PT.ABC tersebut, yang dilangsungkan pada Tanggal 20 Agustus 2021, menjelaskan bahwa akibat hukum yang terjadi wanprestasi proses jual beli tanah tidak dilanjutkan ke proses balik nama/ sertifikat, yaitu

Apabila kewajiban pihak pertama selanjutnya disebut dengan pemilik tidak dipenuhi oleh pihak kedua yang selanjutnya disebut pembeli, dan pihak pembeli kembali menjual tanah tersebut ke pihak ketiga, maka dampak masalah yang akan terjadi adalah kerugian ke si penjual/ pemilik tanah tersebut, baik itu kerugian secara materil dan

kerugian dimana penjual kehilangan haknya atas terhadap hak atas tanah tersebut.

Umumnya sesuai Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah yang dibuat oleh kedua belah pihak, Jual Beli menjadi batal dengan sendirinya atau dapat dibatalkan oleh pihak pembeli dan uang yang ditelah dibayarkan oleh pihak pembeli kepada pihak penjual menjadi hak dan milik pihak penjual seluruhnya yang dianggap ganti rugi atas batalnya Jual Beli tanah tersebut, ada kalanya pula 50 % menjadi milik pihak penjual dan 50 % lagi dikembalikan oleh pihak penjual kepada pihak pembeli pada saat batalnya jual beli dengan seketika dan sekaligus.

Perjanjian tersebut tetap berlanjut untuk tanah yang sudah dibayar oleh pembeli kepada pihak penjual. Kejadian demikian tanah tersebut akan dipecah menjadi dua bagian yaitu satu bagian akan dilanjutkan dengan Akta Jual Beli dan langsung didaftar balik namanya pada kantor pertanahan setempat, sedangkan satu bagian lagi akan dikembalikan oleh pihak pembeli kepada pihak penjual. Tanah yang dikembalikan ini merupakan tanah yang memang tidak dibayar pihak pembeli ke pihak penjual (Wanprestasi). Perjanjian ini memang harus ditentukan secara tegas dalam perjanjian perikatan jual belinya

4. KESIMPULAN

Dari hasil penelitian dan pembahasan yang telah dijelaskan diatas maka kesimpulan yang didapat bahwa akibat hukum terhadap wanprestari jual beli tanah yang sampai pada perjanjian jual beli, yaitu *pertama* dampak masalah yang akan terjadi adalah kerugian ke si penjual/pemilik tanah tersebut, baik itu kerugian secara materil dan kerugian dimana penjual kehilangan haknya atas terhadap hak atas tanah tersebut, *kedua* Perjanjian Jual Beli tanah menjadi batal dengan sendirinya atau dapat dibatalkan oleh pihak pembeli dan uang yang ditelah dibayarkan

oleh pihak pembeli kepada pihak penjual menjadi hak dan milik pihak penjual seluruhnya yang dianggap ganti rugi atas batalnya Jual Beli tanah tersebut, *ketiga* Perjanjian tersebut tetap berlanjut untuk tanah yang sudah dibayar oleh pembeli kepada pihak penjual. Kejadian demikian tanah tersebut akan dipecah menjadi dua bagian yaitu satu bagian akan dilanjutkan dengan Akta Jual Beli dan langsung didaftar balik namanya pada kantor pertanahan setempat, sedangkan satu bagian lagi akan dikembalikan oleh pihak pembeli kepada pihak penjual.

DAFTAR PUSTAKA

- Sutedi. A. (2010). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika ; Marzuki. P.M. (2008). *Pengantar Ilmu Hukum*. Kencana. Jakarta
- Nugroho. H. (2001). *Menggugat Kekuasaan Negara*, Muhamadyah University Press, Surakarta;

Peraturan Perundang-undangan

Undang-undang Dasar 1945

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah