

ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DENGAN PENJUAL YANG MENGHILANG SEBELUM PROSES BALIK NAMA

Anastasia Resa Andriani^{1*}

Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Padjadjaran
Jl. Ir. Soekarno KM. 21 Jatinangor, Kab. Sumedang 45363 Jawa Barat, Indonesia
Email: anastasiarsa02@gmail.com

ARTICLE INFO

Article history:

Received :

03 January 2025

Revised :

03 January 2025

Accepted :

04 January 2025

Kata Kunci: Tanah;
Proses Balik Nama;
UUPA; KUHPperdata

Keywords: Land; Name
Change Process; UUPA;
Civil Code

Abstrak

Tanah merupakan suatu hal yang tidak bisa dipisahkan dengan kehidupan manusia, karena memiliki beragam fungsi bagi kehidupan bermasyarakat. Maka dari itu banyak masyarakat yang melakukan jual beli dengan tanah sebagai objeknya. Seperti yang ada dalam Putusan 23/Pdt.G/2021/Pn.Pli ketika Pemohon memohon kepada Pengadilan agar membantu Pemohon dalam memberikan kepastian hukum dan pertanggungjawaban kepada Tergugat atas tanah yang dimiliki Pemohon yang belum dilakukan balik nama dalam rentang waktu yang lama. Penelitian ini bertujuan agar mengetahui kesesuaian antara Putusan Majelis Hakim dengan peraturan perundang-undangan terkait dan akibat hukum bagi para pihak dalam kasus ini. Metode penelitian yang digunakan dalam studi kasus ini adalah pendekatan yuridis normatif, dengan mengkaji dan meneliti data sekunder seperti Putusan Pengadilan Negeri Pelabuhan, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Pokok Agraria, serta bahan pustaka lainnya seperti buku dan jurnal untuk menganalisis putusan terkait. Penelitian ini juga menggunakan metode deskriptif analitis, yang bertujuan untuk menggambarkan atau mendeskripsikan objek penelitian berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan. Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa pendaftaran tanah sesuai UUPA adalah kewajiban untuk mendapatkan kepastian hukum, seperti diatur dalam Pasal 19 dan Pasal 23 ayat (1) dan (2) UUPA. Dalam konteks KUHPperdata, kepastian hukum bagi penggugat belum terpenuhi karena belum dilakukan proses balik nama, sesuai Pasal 1239 dan Pasal 1241 KUHPperdata, yang dalam pelaksanaannya didukung dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Abstract

Land is something that cannot be separated from human life, because it has various functions for community life. Therefore, many people make purchases and sales with land as the object. As stated in Decision 23/Pdt.G/2021/Pn.Pli when the Applicant asked the Court to assist the Applicant in providing legal certainty and accountability to the Defendant for the land owned by the Applicant which had not been changed for a long time. This study aims to determine the conformity between the Decision of the Panel of Judges and related laws and regulations and the legal consequences for the parties in this case. The research method used in this case study is a normative legal approach, by reviewing and examining secondary data such as the Decision of the Pelabuhan District Court, the Civil Code, the Basic Agrarian Law, and other library materials such as books and journals to analyze related decisions. This study also uses a descriptive analytical method, which aims to describe or describe the object of research based on the materials that have been collected. Based on the research results, it can be concluded that land registration according to UUPA is an obligation to obtain legal certainty, as regulated in Article 19 and Article 23 paragraph (1) and (2) UUPA. In the context of the Civil Code, legal certainty for the plaintiff has not been fulfilled because the name change process has not been carried out, according to Article 1239 and Article 1241 of the Civil Code, which in its implementation is supported by PP Number 24 of 1997 concerning Land Registration.

PENDAHULUAN

Manusia dan alam tidak dapat dipisahkan satu sama lain, manusia membutuhkan alam untuk memenuhi kehidupan sehari-hari. Salah satu aspeknya yaitu tanah. Tanah memiliki banyak fungsi bagi kehidupan makhluk hidup dan merupakan kebutuhan primer yang harus dipenuhi. Tanah digunakan untuk tempat beristirahat, tempat berlindung, tempat untuk berkebun, pariwisata, tempat menanam bahan baku pangan, dan juga sebagai sarana investasi, bahkan sebagai suatu bangsa, tanah merupakan unsur wilayah dalam kedaulatan negara. Maka dengan krusialnya sebuah peran dan fungsi tanah dalam kehidupan sehari-hari, tidak jarang ditemukan masalah mengenai pertanahan di Indonesia.

Sebelum diberlakukannya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya disebut UUPA), sistem pengaturan tanah di Indonesia didasarkan pada dua hukum utama, yaitu hukum barat dan hukum adat. Karena melihat peran tanah yang sangat krusial dalam kehidupan bermasyarakat Indonesia, maka dibentuklah Undang-Undang mengenai tanah di Indonesia yang dituang dalam UUPA yang disahkan pada tanggal 24 September 1960. UUPA pada khususnya adalah tonggak yang sangat penting dalam sejarah pertanahan di Indonesia atau perkembangan agraria dan pembaharuan Hukum Agraria atau Hukum Tanah Indonesia (Boedi Harsono, 2007).

Properti tanah pada periode sebelum UUPA masih mengikuti prinsip hak kepemilikan barat dan adat. Dengan berlakunya Undang-Undang tersebut, hak kepemilikan tanah yang sebelumnya tergantung pada hukum barat dan adat harus diubah sesuai dengan ketentuan UUPA. Dengan adanya UUPA, dapat dikatakan bahwa undang-undang tersebut secara esensial telah mengakhiri keberlakuan peraturan-peraturan Hukum Tanah Kolonial dan juga mengakhiri konsep dualisme dan pluralisme pada Hukum Tanah di Indonesia. UUPA menciptakan Hukum Agraria Nasional berstruktur tunggal. Dari ketentuan-ketentuan Pasal 1 ayat (4), (5), dan (6) jo Pasal 2 ayat (1) UUPA dapat ditarik kesimpulan bahwa pengertian agraria mengandung makna yang luas, yang meliputi bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya (Nurlinda Ida, 2009).

Terdapat beragam cara yang dapat digunakan seseorang untuk memperoleh hak atas tanah, dan salah satu cara yang umumnya digunakan adalah dengan melakukan transaksi jual beli. Melalui proses jual beli ini, individu yang membutuhkan dapat memperoleh hak atas tanah, sehingga kepemilikan hak tersebut dapat berpindah tangan dari satu pihak ke pihak lainnya sebagai hasil dari transaksi tersebut (Sumardjono W.S Maria, 2009).

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 24, PP No 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Sedangkan menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 yang diubah menjadi Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 2016), PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun (Setiawan Okta Ketut I, 2020).

Semua tanah baik yang dimiliki atas nama seseorang atau badan hukum, baik hak milik adat atau hak atas tanah menurut buku II KUH Perdata diwajibkan untuk dikonversi kepada salah satu hak atas tanah menurut UUPA dan didaftarkan sehingga terwujud unifikasi dan kesederhanaan hukum dalam hukum pertanahan Indonesia sesuai dengan tujuan dari UUPA. Bahkan, dalam Pasal 41 PP No. 10 Tahun 1961 dan Pasal 63 PP No. 24 Tahun 1997 diatur ketentuan sanksi bagi yang terlambat atau lalai untuk melakukan pendaftaran, baik pendaftaran tanah maupun pendaftaran hak atas tanah yang diakui sebelum berlakunya UUPA. Setelah berlakunya UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (selanjutnya disebut PP No.10 Tahun 1961) yang kemudian diganti dengan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah tidak mungkin lagi diterbitkan hak-hak yang akan tunduk kepada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ataupun yang akan tunduk kepada hukum adat setempat kecuali menerangkan bahwa hak-hak tersebut merupakan hak adat. Mengingat pentingnya pendaftaran hak milik adat atas tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah secara sah sesuai dengan Pasal 23, Pasal 32, dan Pasal 38 UUPA maka diberikan suatu kewajiban untuk mendaftarkan tanah adat khususnya hak milik adat (Sutedi Adrian, 2016).

Hak milik dapat dipindah haknya kepada pihak lain (dialihkan) dengan cara jual beli, hibah, tukar-menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik. Hal tersebut diatur dalam Pasal 26 UUPA. Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah. Tetapi dalam beberapa kasus banyak terdapat kasus ketika antara penjual dan pembeli belum melakukan proses balik nama atas tanah tersebut. Maka akan ada pihak yang dirugikan akibat peristiwa ini dan dapat dibawa ke dalam ranah pengadilan. Terutama jika penjual tidak diketahui keberadaannya sebelum tanah tersebut dilakukan proses balik nama. Dari sebab itu hakim dapat menetapkan putusan verstek ketika penjual (tergugat) tidak hadir atau tidak juga mewakilkan kepada kuasanya untuk menghadap meskipun ia sudah dipanggil dengan patut. Apabila tergugat tidak mengajukan upaya hukum verzet (perlawanan) terhadap putusan verstek itu, maka putusan tersebut dianggap sebagai putusan yang berkekuatan hukum tetap. Hal ini diatur dalam Pasal 125 HIR, Pasal 149 ayat (1) RBg dan Pasal 78 RV.

M. Yahya Harahap mengklasifikasikan putusan verstek yang dapat dijatuhkan oleh pengadilan ke dalam 4 bentuk putusan yaitu mengabulkan seluruh gugatan, mengabulkan sebagian gugatan, menyatakan gugatan tidak dapat diterima, dan menolak gugatan (Harahap Yahya M., 2016). Merujuk pada pendapat tersebut, menurut Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata untuk putusan verstek yang mengabulkan seluruh gugatan harus didasarkan pada syarat sebagai berikut (Sutantio Retnowulan dan Oeripkartawinata Iskandar, 2022):

- a. Tergugat atau para tergugat kesemuanya tidak datang pada hari sidang yang ditentukan;
- b. Ia atau mereka tidak mengirim wakil atau kuasanya yang sah untuk menghadap;
- c. Ia atau mereka kesemuanya telah dipanggil dengan patut;
- d. Petitum tidak melawan hak;
- e. Petitum beralasan.

Pemanggilan dalam persidangan tidak harus sampai 3 (tiga) kali jika salah satu tidak hadir dalam pemanggilan pertama. Jika ketidakhadiran Tergugat dalam sidang pertama hakim dapat memutuskan Tergugat gugur atau Hakim masih dapat menunda sekali lagi untuk memanggil Tergugat untuk hadir dalam persidangan, tidak ada keharusan bagi Hakim harus memutus perkaranya dengan mengabulkan gugatan Penggugat dengan verstek, tetapi hakim masih dapat menunda sekali lagi untuk memanggil Tergugat untuk hadir dalam persidangan, hal ini tercantum dalam Pasal 150 R.Bg./126 HIR. Putusan verstek tidak berarti mengabulkan seluruh gugatan penggugat. Sebab hakim dalam memeriksa perkara tidak hanya sekedar menyelesaikan sengketa demi kepentingan penggugat atau tergugat saja, melainkan titik sentralnya adalah kepentingan keadilan (for the interest of the justice). Sehingga meskipun tergugat tidak hadir, majelis hakim secara ex officio akan mempelajari isi gugatan dengan sungguh-sungguh untuk menilai apakah gugatan telah memenuhi syarat formil dan materil sehingga dapat dijatuhkan putusan.

Pengertian jual beli itu sendiri telah diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya dalam tulisan ini disingkat dengan KUHPerdata), adalah “Jual-beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan” (Soesilo & R. Pramudji, 2008). Perjanjian adalah perbuatan hukum yang menimbulkan, berubahnya, hapusnya hak, atau menimbulkan suatu hubungan hukum dan dengan cara demikian, perjanjian menimbulkan akibat hukum yang merupakan tujuan para pihak. Jika suatu perbuatan hukum adalah perjanjian orang-orang yang melakukan tindakan hukum disebut pihak-pihak.

Dapat disimpulkan bahwa perjanjian jual beli tanah adalah suatu kesepakatan di mana pihak penjual berkomitmen untuk menjual tanah dan menyerahkan hak atas tanah yang tercatat dalam sertifikat tanah kepada pembeli. Dalam perjanjian jual beli, terdapat persyaratan yang harus dipenuhi sebagaimana diuraikan dalam Pasal 1320 KUHPer mencakup sepakat, cakap, hal tertentu, dan sebab yang halal.

Pada umumnya suatu perjanjian berkaitan dengan dan menimbulkan suatu perikatan. Perjanjian demikian menurut doktrin dikenal sebagai perjanjian obligatoir atau perjanjian yang menimbulkan-perikatan (verbintenisschep-pende overeenkomst). Perjanjian yang berkaitan dengan hukum kekayaan (hukum kebendaan) dikenal sebagai perjanjian di bidang kebendaan (zakelijke overeenkomst). Perjanjian Kebendaan adalah perjanjian yang dibuat dengan mengindahkan ketentuan perundang-undangan, timbul karena kesepakatan dari dua Pihak atau lebih yang saling mengikatkan diri, dan ditujukan untuk menimbulkan, beralih, berubah, atau berakhirnya suatu hak kebendaan (Subekti, 1982). Selain itu kasus ini juga mengandung perjanjian formil. Perjanjian formil adalah yang terikat dengan formalitas tertentu, dalam hal ini sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Seperti dalam kasus ini yaitu tanah tersebut harus didaftarkan melalui pejabat yang berwenang kepada pemerintah berdasarkan undang-undang yang berlaku.

Setelah dinyatakan dengan tegas pencabutan Buku II KUHPerdata, sepanjang menyangkut bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dengan tujuan untuk menciptakan unifikasi hukum dan hak-hak atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional yang berdasarkan Hukum Tanah Adat, Dengan keluarnya Undang-Undang Pokok Agraria, maka dualisme hak-hak atas tanah dihapuskan, dalam memori penjelasan dari UUPA dinyatakan bahwa untuk pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud Pasal 19 UUPA, yang ditujukan kepada pemerintah agar melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum yang bersifat Recht Kadaster, untuk menuju ke arah pemberian kepastian hak atas tanah telah diatur di dalam Pasal 19 UUPA.

Pada umumnya untuk terbentuknya perjanjian di bidang kebendaan, khususnya untuk benda tetap, dipersyaratkan selain kata sepakat, juga bahwa perjanjian tersebut dibuat dalam akta yang dibuat dihadapan pejabat tertentu dan diikuti dengan pendaftaran (balik nama) dari perbuatan hukum berdasarkan akta tersebut pada register umum (penyerahan hak kebendaannya levering).

Hak Milik diatur pertama dalam UUPA Pasal 20 - 27; Pasal 50 ayat (1), Pasal 56 dan dalam Ketentuan Konversi Pasal I, II, dan III. Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Kata “terkuat dan “terpenuh” mempunyai arti untuk membedakan dengan hak-hak lainnya, yaitu untuk menunjukkan bahwa di antara hak-hak atas tanah maka hak milik yang terkuat dan terpenuh. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan arti “terkuat” adalah hak milik tidak mudah hapus dan musnah serta mudah dipertahankan terhadap

pihak lain, oleh karena itu harus didaftarkan. “Terpenuhi” berarti kewenangan pemegang hak milik itu paling penuh. Lalu kata “turun temurun” berarti jangka waktu tidak terbatas yang dapat beralih karena perbuatan atau peristiwa hukum (Setiawan Okta Ketut I, 2020).

Dalam kepemilikan hak milik terdapat beberapa asas yang terkandung, yaitu asas umum yang hanya dapat dimiliki oleh perorangan (Pasal 21 ayat 1 UUPA). Asas kewarganegaraan dan persamarataan, dapat dimiliki oleh pria dan Wanita (Pasal 9). Asas kebangsaan, hanya dapat dimiliki oleh WNI (Pasal 21 ayat 1 UUPA). Asas pengecualian, badan yang boleh menyandang hak milik harus ditunjuk oleh PP. Dalam pasal 22 UUPA, hak milik dapat terjadi karena:

1. Menurut hukum adat, misalnya pembukaan tanah, bagian tanah ulayat;
2. Penetapan pemerintah, misalnya pemberian hak baru, perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik;
3. Karena UU.

Lalu hapusnya hak milik yang diatur dalam Pasal 27 UUPA, hak milik hapus apabila tanahnya jatuh kepada Negara, karena pencabutan hak, penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya, ditelantarkan, dan karena ketentuan Pasal 21 ayat (3); 26 ayat (2), serta Tanahnya musnah (Setiawan Okta Ketut I, 2020).

Pemindahan hak atas tanah melalui jual beli setelah berlakunya UUPA, syarat subjektif harus dipenuhi, jika subjek calon penerima hak tidak memenuhi syarat subjektif hak atas tanah yang diatur dalam UUPA akan batal demi hukum. Menurut hukum tanah nasional, dalam hal ini mula-mula diatur dalam PP No.10 Tahun 1961 yang diganti menjadi PP Nomor 24 Tahun 1997. Peraturan ini didasarkan pada hukum adat tentang tanah secara konsep, sistem, dan asas-asas serta lembaga hukumnya. Pemindahan hak atas tanah melalui jual beli, didasarkan atas lembaga jual beli menurut hukum adat yang keabsahannya dan beralihnya hak atas tanah yang bersangkutan setelah terpenuhi asas tunai terang, asas tunai (tanah dan harganya) dan asas terang (yang tidak bersifat tertutup).

Dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar-menukar, dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli. Apa yang dimaksud jual beli itu sendiri oleh UUPA tidak diterangkan secara jelas, akan tetapi mengingat dalam Pasal 5 UUPA disebutkan bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah Hukum Adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum, dan sistem Hukum Adat.

Pengertian jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional adalah pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat. Hukum Adat yang dimaksud Pasal 5 UUPA tersebut adalah Hukum Adat yang telah di-saneer yang dihilangkan dari cacat-cacatnya/Hukum Adat yang sudah disempurnakan/Hukum Adat yang telah dihilangkan sifat kedaerahannya dan diberi sifat nasional. Pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat merupakan perbuatan perpindahan hak, yang sifatnya tunai, ril dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat riil berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belum terjadi jual beli, hal ini dikuatkan dalam Putusan MA No. 27 1/K/Sip/1956 dan No. 840/K/Sip/1971 (Sutedi Adrian, 2016).

Sejak berlakunya PP No. 10 Tahun 1961 yang diganti menjadi PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat akta. Dengan dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi).

Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Akan tetapi, hal itu baru diketahui oleh para pihak dan ahli warisnya, karenanya juga baru mengikat para pihak dan ahli warisnya karena administrasi PPAT sifatnya tertutup bagi umum (Sutedi Adrian, 2016).

Menurut Boedi Harsono, akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli. Jual beli tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian yang lain. Akan tetapi, dalam sistem pendaftaran tanah menurut PP No. 24 Tahun 1997, pendaftaran jual beli itu hanya dapat (boleh) dilakukan dengan akta PPAT sebagai buktinya (Boedi Harsono, 2007).

Orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertifikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum. Pasal 19 UUPA mengatur mengenai pendaftaran tanah. Dan sebagai pelaksanaan dari Pasal 19 UUPA mengenai pendaftaran tanah itu dikeluarkanlah PP No 24 Tahun 1997. Menurut Pasal 9 PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa objek pendaftaran tanah adalah bidang-bidang yang dipunyai dengan hak milik, HGU, HGB, hak pakai, tanah hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan, dan tanah negara.

Di dalam penjelasan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa pembukuan suatu hak di dalam daftar buku tanah atas nama seseorang tidak mengakibatkan orang yang seharusnya berhak atas tanah itu akan kehilangan haknya. Orang tersebut masih dapat menggugat hak dari orang yang terdaftar dalam buku tanah sebagai orang yang berhak. Jadi, cara pendaftaran hak yang diatur di dalam Peraturan Pemerintah ini tidaklah positif, tetapi negatif.

Di dalam peralihan hak dikenal asas *nemo plus iuris* yang melindungi pemegang hak yang sebenarnya dan asas "itikad baik" yang berarti melindungi orang yang dengan itikad baik memperoleh suatu hak dari orang yang disangka sebagai pemegang hak yang sah. Asas ini dipakai untuk memberi kekuatan pembuktian bagi peta dan daftar umum yang ada di Kantor Badan Pertanahan. Dalam asas *nemo plus iuris*, perlindungan diberikan kepada pemegang hak yang sebenarnya, maka dengan asas ini, selalu terbuka kemungkinan adanya gugatan kepada pemilik terdaftar dari orang yang merasa sebagai pemilik sebenarnya (Boedi Harsono, 2007).

Dalam kasus ini tanah menjadi objek perjanjian dan masuk ke dalam pembahasan perjanjian kebendaan. Perjanjian kebendaan adalah perjanjian yang dibuat dengan mengindahkan ketentuan perundang-undangan, timbul karena kesepakatan dari dua pihak atau lebih yang saling mengikatkan diri dan ditujukan untuk menimbulkan, beralih, berubah atau berakhirnya suatu hak kebendaan (Budiono Herlian, 2009). Untuk membentuk suatu perjanjian dalam bidang kebendaan selain adanya kata sepakat dibuatlah suatu akta yang dibuat dihadapan pejabat beserta dengan pendaftaran (balik nama) dari perbuatan Untuk beralihnya hak milik tersebut harus memenuhi tiga syarat, yaitu kewenangan dari pihak yang menyerahkan, alas hak yang sah, dan penyerahan (*levering*). Benda yang berwujud dilakukan dengan penyerahan nyata oleh pemiliknya kepada penerimanya termasuk hak penguasaan atas benda yang telah dipindahtangankan berdasarkan Pasal 612 ayat (1) KUHPdata. Dilanjutkan dengan pendaftaran akta apabila benda yang terdaftar yang diatur dalam Pasal 19 jo. Pasal 23 ayat (2) UUPA. Maka pihak yang menyerahkan telah melepaskan segala hak dan pretensi kepemilikannya terhadap benda yang telah diserahkan kepada pemilik barunya.

Contoh kasus yang diangkat berdasarkan Putusan 23/Pdt.G/2021/PN. Pli penggugat mengajukan gugatan kepada tergugat disebabkan permasalahan hukumnya adalah tentang jual beli tanah yang belum dilakukan proses balik nama oleh tergugat selaku sebagai penjual terhadap penggugat sebagai pembeli. Tergugat belum melaksanakan prestasinya setelah kurang lebih 10 tahun lamanya dari proses transaksi jual beli untuk melakukan proses balik nama dari penjual ke pembeli. Penggugat melakukan gugatan disebabkan ketidakjelasan tergugat dalam melakukan proses balik nama, yang pada saat transaksi tergugat berjanji untuk mengurus segala proses balik nama kepada pihak yang berwenang. Namun setelah sekian lama tidak ada itikad baik dari tergugat, sehingga pada saat rumah penggugat mengalami kebakaran Sertifikat Hak Milik tergugat yang dipegang oleh penggugat telah hilang terbakar. Sedangkan selama 10 tahun lamanya, penggugat telah memelihara, menjaga, dan menguasai tanah tersebut dengan baik. Sementara itu ketika ingin meminta pertanggungjawaban tergugat, keberadaan tergugat tidak diketahui.

Ketertarikan penulis membuat studi kasus ini adalah disebabkan seringkali muncul masalah hukum dalam kehidupan sehari-hari, seperti contoh kasus ini. Oleh karena itu, penulis berharap agar tulisan ini bisa menjadi bahan bacaan dan pertimbangan bagi pembaca yang ingin melakukan transaksi jual beli tanah. Diharapkan pembaca bisa lebih teliti dalam menjalankan perbuatan hukum tersebut, serta mematuhi peraturan yang berlaku dan mengikuti kesepakatan yang telah dibuat sebelumnya. Dengan begitu, permasalahan hukum yang dapat merugikan para pihak bisa dihindari. Para pihak juga bisa mendapatkan kepastian hukum atas perbuatan hukum tersebut

METODE PENELITIAN

Penelitian ini mengadopsi pendekatan yuridis normatif dengan desain studi kasus. Analisis mendalam dilakukan terhadap Putusan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN Pelaihari sebagai fokus utama. Bahan hukum primer yang digunakan meliputi putusan tersebut, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Pokok Agraria, dan peraturan perundang-undangan terkait lainnya. Selain itu, penelitian ini juga merujuk pada bahan hukum sekunder seperti buku-buku hukum dan jurnal ilmiah untuk memperkaya analisis. Metode deskriptif analitis digunakan untuk menggambarkan fakta-fakta hukum dalam putusan dan menganalisisnya secara mendalam.

Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis secara mendalam aspek yuridis dalam Putusan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN Pelaihari. Dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif dan desain studi kasus, penelitian ini mengkaji secara komprehensif putusan tersebut dengan merujuk pada bahan hukum primer seperti KUH Perdata, UUPA, dan peraturan perundang-undangan terkait. Selain itu, analisis juga dilakukan terhadap bahan hukum sekunder untuk memperkaya pemahaman terhadap isu hukum yang diangkat dalam putusan tersebut. Metode deskriptif analitis digunakan untuk menggambarkan fakta-fakta hukum dan menganalisisnya secara sistematis. Penelitian ini memberikan kontribusi dalam pemahaman terhadap penerapan hukum dalam kasus-kasus serupa dengan Putusan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN Pelaihari. Dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif dan desain studi kasus, penelitian ini menganalisis secara mendalam putusan tersebut serta relevansi dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Analisis terhadap bahan hukum primer dan sekunder diharapkan

dapat memberikan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai isu hukum yang diangkat dalam putusan tersebut.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil

Putusan Pengadilan Negeri Pelaihari Nomor 23/Pdt.G/2021/PN Pli tanggal 18 November 2020. Berikut adalah identitas dari pihak yang berperkara:

Bertindak selaku Penggugat di Pengadilan Negeri Pelaihari dengan Putusan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN Pli:

Nama : Ela Meilina Andayani

Alamat : Base Camp PT. GMK Barat 017 Desa Damit Hulu, Kecamatan Batu Amper, Kabupaten Tanah Laut, Kalimantan Selatan.

Jenis Kelamin : Perempuan

Kewarganegaraan : Indonesia

Bertindak selaku Tergugat di Pengadilan Negeri Pelaihari dengan Putusan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN Pli:

Nama : Saimun

Alamat : Dusun Wonosari RT. 02 Desa Damit Hulu Kecamatan Batu Ampar Kabupaten Tanah Laut, Kalimantan Selatan (Saat ini tidak diketahui keberadaannya)

Jenis Kelamin : Laki-laki

Kewarganegaraan : Indonesia

Amar putusan dari Pengadilan Negeri Pelaihari dengan Putusan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN Pli adalah sebagai berikut:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan sah dan patut tetapi tidak hadir dipersidangan;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan verstek;
3. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti Penggugat dalam perkara ini;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat sebagai perbuatan wanprestasi (ingkarjanji);
5. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan kuitansi tanggal 23 - 08 - 2010 dan penyerahan secara nyata (reitellike levering) yang dilakukan Tergugat kepada Penggugat;
6. Menetapkan Penggugat adalah pemilik sah menurut hukum dengan segala konsekuensi hukum nya atas sebidang tanah terletak di Dusun Wono Sari RT. 002 Desa Damit Hulu Kec. Batu Ampar Kab. Tanah Laut Propinsi Kalimantan Selatan, seluas 2.500 M² (duaribu lima ratus meter) persegi, sebagaimana Kwitansi tanggal 23-08-2010;
7. Menyatakan Penggugat berhak untuk melakukan perbuatan hukum/baliknama Sertifikat Hak Milik Nomor 00045 tersebut, dari Saimun ke . atas nama Penggugat (Ela Meilina Andayani), di Kantor BPN Kabupaten Tanah Laut;
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini diperhitungkan sejumlah Rp1.230.000,00 (satu juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah).

Pembahasan

Akibat Hukum Kasus Jual Beli Tanah Yang Belum Dilakukan Proses Balik Nama

Tanah adalah elemen penting dalam kehidupan manusia yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Sebelum UUPA diberlakukan di Indonesia, terdapat dua sistem hukum tanah yang berbeda, yaitu hukum tanah adat dan hukum tanah perdata Barat. Dengan berlakunya UUPA, terjadi penyatuan hukum dalam bidang pertanahan di Indonesia, sehingga hukum tanah adat dan hukum tanah Barat tidak lagi berlaku, digantikan oleh hukum tanah yang diatur oleh UUPA dan peraturan-peraturan pelaksanaannya (Santoso Urip, 2013). Hal ini juga menyebabkan tidak adanya lagi hak-hak atas tanah menurut hukum adat dan hak-hak atas tanah menurut hukum perdata barat selain hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 UUPA. Berkenaan dengan hal tersebut, hak-hak atas tanah yang didasarkan pada hukum adat maupun hukum perdata Barat harus dikonversi menjadi hak atas tanah sesuai dengan UUPA, sebagaimana diatur dalam ketentuan konversi UUPA. Konversi merupakan proses perubahan status hak atas tanah dari yang diatur oleh hukum sebelumnya sebelum UUPA berlaku, menjadi hak atas tanah yang diatur oleh UUPA (Santoso Urip, 2013).

Dalam kasus ini, objek yang dipermasalahkan adalah tanah yang belum dilengkapi dengan bukti kepemilikan. Tanah ini merupakan tanah yang berasal dari hak atas tanah menurut hukum adat yang belum dikonversi menjadi hak atas tanah sesuai dengan UUPA. Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, tanah harus melalui proses konversi hak atas tanah sebelum bisa dilakukan tindakan hukum apa pun yang berkaitan dengan tanah tersebut. Perbuatan hukum seperti jual beli tanah sering kali dilakukan secara tidak resmi, yang terkadang hanya dibuktikan dengan selembar kwitansi sebagai tanda terjadinya transaksi. Banyak juga masyarakat yang hanya memiliki bukti kepemilikan tanah tersebut. Faktanya dalam banyak kasus yang dijumpai bukti kepemilikan yang dimiliki yaitu kwitansi belum cukup kuat untuk membuktikan bahwa tanah tersebut sudah dimiliki oleh

pemilik sesungguhnya. Dalam pembuktian hak baru kwitansi bukanlah objek yang cukup kuat untuk menjadi jaminan dan menjadi bukti.

Akibatnya, peralihan hak atas tanah karena jual beli tersebut tidak dapat didaftarkan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 19 dan Pasal 23 UUPA, yang hal ini menimbulkan akibat hukum yaitu tidak terjadinya peralihan hak atas tanah atau tidak sahnya peralihan hak atas tanah dan tidak adanya jaminan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi pemilik sesungguhnya, sehingga menurut negara yang memiliki tanah tersebut masih pemilik sebelumnya dan pemilik sesungguhnya tidak mempunyai hak khusus untuk menggunakan tanah tersebut sebagaimana mestinya, seperti ketentuan dalam ketentuan Pasal 23 ayat (1) dan (2), yang berbunyi (UUPA, 1960):

“hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.” Lalu ayat (2) yang berbunyi “pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut”.

Kepastian hukum dapat diperoleh dari, pendaftaran peralihan hak atas tanah yang harus dilakukan. Hal ini karena proses jual beli tanah tidak bisa diselesaikan hanya oleh pihak-pihak yang terlibat, tetapi agar transaksi tersebut sah secara hukum, dibutuhkan keterlibatan pejabat yang berwenang, yaitu Notaris yang sudah diberikan tugas dan wewenang yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT. Setiap individu yang telah membeli atau mempunyai sebuah bidang tanah harus mendaftarkannya agar mendoat kepastian hukum. Dengan adanya kepastian hukum, seseorang akan merasa terjamin untuk bertindak sesuai dengan peraturan yang berlaku. Sebaliknya, tanpa kepastian hukum, individu tidak memiliki pedoman yang jelas untuk berperilaku. Oleh karena itu, semua peralihan hak milik atas tanah akibat jual beli, baik yang sudah bersertifikat maupun yang belum, harus didaftarkan sesuai dengan ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA, sebagaimana diatur dalam Pasal 23 ayat (1) UUPA (Rosandi Paramita Henni Baiq, 2016).

Ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat (1), menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Seperti dalam hal kasus Putusan Pengadilan Negeri Pelaihari Nomor 23/Pdt.G/2021/PN Pli yang dalam praktiknya belum dilakukan proses balik nama ke pemilik terbaru, hanya diberikan sebuah sertipikat tanah yang masih tertulis nama pemilik sebelumnya setelah dilakukan proses transaksi sehingga menurut ketentuan ini peralihan hak belum bisa diproses karena belum sesuai dengan peraturan yang berlaku. Kewajiban untuk mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (1) UUPA merupakan alat bukti yang kuat tentang berakhirnya hak milik dan sahnya peralihan serta pembebanan hak tersebut, sebagaimana tercantum dalam Pasal 23 ayat (2) UUPA (Rosandi Paramita Henni Baiq, 2016). Tujuan dari pendaftaran tanah ini adalah untuk mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas suatu bidang tanah tersebut. Kepastian hukum yang dimaksud menurut Effendie Bachtiar (1993) dalam kegiatan pendaftaran tanah di atas, antara lain kepastian hukum subjek hak dari pemilik tanah tersebut yaitu Ela Meilina Andayani selaku pembeli (Penggugat) dari sebidang tanah tersebut terhadap Saimun selaku Tergugat atau penjual, lalu kepastian hukum mengenai lokasi, batas, serta luas suatu bidang tanah hak, yang sudah tertera di sertipikat tanah tersebut, dan kepastian hukum mengenai haknya. Selain itu fungsi pendaftaran tanah adalah untuk memperkuat pembuktian, sebab pemindahan hak tersebut dicatat pada buku tanah bahwa Ela Meilina Andayani selaku pembeli (Penggugat) merupakan pemilik asli saat ini dan sertifikat hak dicantumkan siapa pemegang haknya sekarang dan memperluas pembuktian, karena dengan pendaftaran tanah jual belinya dapat diketahui oleh umum, hal ini dapat membantu pihak ketiga di kemudian hari, baik dari keturunan pemilik tanah tersebut maupun seseorang yang akan ingin membeli tanah tersebut (Effendie Bachtiar, 1993).

Namun, jika dilihat dari ketentuan peralihan hak atas tanah berdasarkan hukum adat sesuai dengan Pasal 5 UUPA, hukum agraria di Indonesia didasarkan pada hukum adat. Dalam konteks jual beli tanah menurut hukum adat, transaksi tersebut bersifat tunai, di mana pembayaran dan penyerahan hak dilakukan secara bersamaan. Pada saat itu, transaksi jual beli tersebut dianggap telah selesai menurut hukum. Yang terjadi pada kasus Putusan Pengadilan Negeri Pelaihari Nomor 23/Pdt.G/2021/PN Pli Penggugat atau Pembeli yaitu Ela Meilina Andayani dengan saudara Tergugat selaku penjual yaitu Saimun yang proses transaksi dengan bukti kwitansi senilai Rp. 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) dan penyerahan sertipikat tanah tersebut sebagai jaminan bahwa tanah tersebut secara belum resmi dimiliki oleh Penggugat selagi menunggu proses balik nama yang dilakukan oleh Saimun selaku Tergugat. Jual beli menurut hukum tanah nasional yang bersumber pada hukum adat, dimana apa yang dimaksud dengan jual beli bukan merupakan perbuatan hukum yang merupakan perjanjian obligatoir. Jual beli (tanah) dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang harus memenuhi tiga (3) sifat yaitu (Boedi Harsono, 2007):

1. Harus bersifat tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan, yaitu harga dengan kesepakatan di antara pihak yang bersangkutan sebidang tanah tersebut dihargai seharga Rp. 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) dan sudah dibayar lunas pada proses transaksi;

2. Harus bersifat terang, artinya pemindahan hak tersebut dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang atas obyek perbuatan hukum. Dalam kasus ini saat terjadinya transaksi tidak dilakukan di hadapan PPAT, namun berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1046 K/Pdt/2013 disebutkan bahwa bukti Penggugat yang berupa kwitansi pembayaran serta keterangan para Saksi para Penggugat terbukti telah terjadi jual beli obyek sengketa secara tunai dan terang;
3. Bersifat riil atau nyata, artinya dengan ditandatangani akta pemindahan hak tersebut, maka akta tersebut menunjukkan secara nyata dan sebagai bukti dilakukan perbuatan hukum tersebut.

Jika penguasaan dan penggunaan tanah bekas hak milik adat memang tidak didukung oleh alat bukti tertulis apa pun, maka UUPA dan peraturan pelaksanaannya tetap akan mengakui status kepemilikan hak milik atas tanah adat tersebut. Pengakuan ini diberikan dengan syarat bahwa bidang tanah tersebut dikuasai secara fisik oleh pemegang haknya secara terus-menerus selama 20 tahun atau lebih, tanpa ada sengketa dari pihak mana pun. Bukti penguasaan fisik ini bisa berupa adanya tanaman keras dan/atau bangunan yang dibuat oleh pemegang hak, yang didukung oleh kesaksian dari anggota masyarakat sekitar tanah yang bersangkutan (Usman Hamid Abdul, 2020). Seperti adanya hal kasus ini Penggugat yaitu Ela Meilina Andayani yang telah memelihara tanah tersebut selama kurang lebih 10 tahun.

Setelah hak atas tanah diakui, langkah selanjutnya adalah melakukan konversi tanah dan pendaftaran hak atas tanah tersebut. Pendaftaran tanah bekas hak milik adat termasuk dalam kategori pendaftaran tanah pertama kali, yang harus sesuai dengan hukum positif yang berlaku, yaitu PP No. 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2019. Pasal 13 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa pendaftaran tanah pertama kali dilakukan melalui dua cara: pendaftaran tanah secara sistematis dan secara sporadik. Pendaftaran tanah bekas hak milik adat dapat dilakukan secara sporadik dengan tahapan-tahapan seperti pengukuran, pengumpulan dan penelitian data yuridis bidang tanah, pengumuman dan pengesahan data fisik serta yuridis, penegasan konversi dan pengakuan hak, pembukuan hak, dan penerbitan sertifikat. Setelah sertifikat diterbitkan, kepastian hukum atas tanah tersebut akan terjamin, sehingga selanjutnya dapat dilakukan tindakan hukum terkait tanah tersebut.

Perjanjian jual beli bersifat formil karena terjadi berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak, dan terdapat suatu hal yang harus didaftarkan untuk mendapatkan kepastian hukum. Selain itu, perjanjian jual beli juga bersifat obligatoir, artinya, dengan adanya perjanjian jual beli, hak milik atas barang yang menjadi objek jual beli belum berpindah. Perjanjian ini hanya menetapkan hak dan kewajiban bagi kedua pihak, yaitu kewajiban penjual untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijual kepada pembeli. Oleh karena itu, dalam konteks jual beli tanah, hak kepemilikan atas tanah belum beralih sampai tanah tersebut diserahkan secara resmi (Subekti R. dan Titrosudibio R., 1996). Jika ditinjau KUHPdata dalam kasus ini Penjual yaitu Saimun telah memberikan sertifikat tanah tersebut kepada Pembeli, setelah terjadinya proses transaksi yang dilakukan di depan 2 saksi dan bukti kwitansi seharga Rp. 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah), namun setelah itu Penjual masih terdapat prestasi yang belum dijalankan yaitu berupa proses balik nama ke pemilik baru yang akan dilakukan oleh Penjual, sehingga jika ditinjau melalui KUHPdata hak kepemilikan belum resmi berganti ke pemilik sekarang selaku Penggugat yaitu Ela Meilina Andayani karena belum adanya proses balik nama yang dilakukan oleh pemilik sebelumnya.

Dalam pertimbangannya, Majelis Hakim menyatakan bahwa untuk mengalihkan hak atas tanah, para pihak tidak hanya harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata, tetapi juga harus memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang dalam sengketa, sesuai dengan ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf f Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Selain itu, dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli antara penjual dan pembeli, perjanjian tersebut tidak boleh mengandung hal-hal yang bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan, atau ketertiban umum. Hal ini sejalan dengan syarat sahnya perjanjian mengenai sebab yang terlarang, sebagaimana diatur dalam Pasal 1337 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa suatu sebab dianggap terlarang jika dilarang oleh Undang-Undang atau bertentangan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum. Dalam kasus ini syarat-syarat dalam Pasal 1320 sudah terpenuhi sehingga tidak melanggar apa yang telah diatur dalam Peraturan perundang-undangan. Perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian menjadi penting ketika salah satu pihak gagal melaksanakan kewajibannya, yang kemudian berdampak pada tidak terpenuhinya hak pihak lainnya. Situasi di mana salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya ini dikenal dalam hukum perdata dengan istilah "wanprestasi."

Terhadap tindakan wanprestasi oleh pihak yang gagal melaksanakan kewajibannya, KUHP menyediakan setidaknya dua konsekuensi yuridis. Pertama, pihak yang bersalah harus mengganti kerugian yang diderita oleh pihak lain. Ketentuan tentang ganti kerugian ini terdapat dalam Pasal 1239 KUHP yang menyatakan bahwa "Setiap perikatan untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu, jika pihak yang berutang tidak memenuhi kewajibannya, penyelesaiannya adalah kewajiban untuk memberikan penggantian biaya, rugi, dan bunga." Kedua, pihak yang dirugikan dapat meminta pelaksanaan eksekusi riil atau eksekusi nyata melalui pengadilan. Eksekusi riil berarti kreditur dapat diberi wewenang oleh hakim untuk melaksanakan haknya sesuai perjanjian setelah adanya putusan pengadilan. Ketentuan ini diatur dalam Pasal 1241 KUHP yang menyatakan

bahwa "Jika perikatan tidak dilaksanakan, maka si berpiutang boleh juga diberi kuasa untuk melaksanakan sendiri pelaksanaannya atas biaya si berutang" (Srihandayani Luisa dan Badriyah Malikhatun Siti, 2023).

Hal ini dilakukan oleh Ela Meilina Andayani selaku Penggugat ketika Ia mengajukan gugatan tersebut kepada Pengadilan Negeri Pelaihari, karena ingin menuntut keadilan atas tanah yang Ia miliki ketika pemilik sebelumnya tidak bertanggung jawab atas prestasinya yang diperjanjikan saat proses transaksi dahulu dan keberadaannya tidak diketahui, sehingga salah satu jalan keluarnya adalah melalui proses pengadilan. Menurut UUPA suatu objek atau tanah tersebut akan beralih jika telah tanah tersebut saat sudah dibuat Akta PPAT dan KUHPerdata diharuskan melewati prosedur balik nama menjadi ke pemilik hak yang baru atau sebenarnya maka hak tersebut bisa dikatakan beralih. Sebagai pembeli yang telah membayar pembayaran tanah tersebut dengan lunas maka pembeli berhak untuk menerima hak atas tanah dan sertifikat yang sah akan tanah tersebut agar dapat menggunakan tanah tersebut sesuai dengan fungsinya. Ketika penjual tidak mampu untuk melaksanakan kewajibannya maka penjual dianggap melakukan wanprestasi. Disaat pembeli sudah dapat menyelesaikan pembayaran, pembeli juga perlu menyusun PPJB lunas agar proses AJB di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat segera dilakukan. Setelah AJB diterbitkan, proses balik nama HGB dapat dilakukan. Sesuai dengan PP No.24 Tahun 1997, Anda dapat mengurusnya di BPN melalui PPAT.

Putusan Pengadilan Perkara Jual Beli Tanah Sebagai Objek Jual Beli Yang Belum Dilakukan Proses Balik Nama Menurut Peraturan Perundang-Undangan Terkait

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pelaihari pada Putusan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN Pli dalam pertimbangannya menjatuhkan putusan yang berisi sebagai berikut: 1) Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan sah dan patut tetapi tidak hadir dipersidangan; 2) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan verstek; 3) Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti Penggugat dalam perkara ini; 4) Menyatakan perbuatan Tergugat sebagai perbuatan wanprestasi (ingkarjanji); 5) Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan kuitansi tanggal 23 - 08 - 2010 dan penyerahan secara nyata (reitellike levering) yang dilakukan Tergugat kepada Penggugat; 6) Menetapkan Penggugat adalah pemilik sah menurut hukum dengan segala konsekuensi hukum nya atas sebidang tanah tersebut; 7) Menyatakan Penggugat berhak untuk melakukan perbuatan hukum/baliknama Sertifikat Hak Milik Nomor 00045 tersebut, dari Saimun ke atas nama Penggugat (Ela Meilina Andayani), di Kantor BPN Kabupaten Tanah Laut; 8) Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya; 9) Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini diperhitungkan sejumlah Rp1.230.000,00 (satu juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah); Putusan tersebut dihasilkan dari pertimbangan yang matang dari para majelis hakim yang berwenang.

Dalam kasus ini belum dilakukannya balik nama merupakan suatu hal yang sangat merugikan bagi pihak yang terlibat terutama pemilik sah tanah tersebut, disebabkan tidak mendapatkan kepastian hukum bagi kepemilikan tanah tersebut dan akan menjadi masalah dikemudian hari jika tidak diselesaikan dengan tuntas, terutama jika tanah tersebut di kemudian hari ingin dialihkan sebagai warisan ataupun dijual kembali kepada pihak ketiga. Pada Pasal 57 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa permohonan sertifikat pengganti hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan, atau oleh pihak lain yang menerima hak tersebut berdasarkan akta PPAT, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 dan Pasal 41, atau akta sebagaimana dimaksud Pasal 43 ayat (1), atau surat sebagaimana dimaksud Pasal 53, atau kuasanya. Oleh karena itu, Dalam kasus ini aturan ini tidak memungkinkan Penggugat untuk melakukan permohonan tersebut, karena ketika ingin dimintai pertanggungjawaban pihak Tergugat tidak diketahui keberadaannya, sehingga tidak bisa mengajukan untuk mengganti nama yang ada pada dalam sertipikat. Jika ditinjau berdasarkan UUPA, dalam Pasal 19 bahwa setiap orang harus mendaftarkan tanahnya melalui pejabat yang berwenang kepada pemerintahan, hal ini bertujuan agar mendapat kepastian hukum.

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), pembayaran dalam jumlah kecil yang dikenal sebagai "tanda jadi" dalam hukum adat tidak diadopsi ke dalam hukum tanah nasional. Sebagai gantinya, dibuatlah akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang memberikan kuasa kepada calon pembeli dari calon penjual untuk menjual objek tanah tersebut. Proses jual beli yang dilakukan secara tertulis (AJB) dan didaftarkan di Kantor Pendaftaran Tanah setempat mengikuti kaidah yang diambil dari hukum barat. Peralihan hak melalui jual beli dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di wilayah tempat tanah tersebut berada untuk mendapatkan Akta Jual Beli (AJB). Setelah asas tunai terang dipenuhi, PPAT akan menerbitkan AJB sebagai akta otentik. AJB ini kemudian harus ditandatangani oleh para pihak, saksi, dan PPAT, serta didaftarkan di Kantor Pendaftaran Tanah untuk memperoleh Sertipikat hak atas tanah. Lalu menurut KUHPerdata kasus ini telah memenuhi persyaratan dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu pihak-pihak yang bersangkutan telah sepakat untuk menjual dan membeli tanah tersebut tanpa adanya paksaan dari pihak manapun dengan kwitansi pembelian tanah pada sertifikat hak milik No.00045 atas nama Saimun, dan telah mendengar keterangan dari Saksi Supriyanto dan Saksi Ngatoyim yang pada pokoknya menyatakan telah melihat penyerahan uang sejumlah Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) dari Penggugat kepada Tergugat, pihak yang bersangkutan juga telah cakap secara hukum secara jasmani dan rohani sehingga dianggap secara sadar dan pikiran yang matang dalam memutuskan perjanjian tersebut, perjanjian ini juga mengandung objek yang dijadikan isi perjanjian tersebut yaitu tanah sebagai objek

perjanjiannya, dan terakhir adalah suatu sebab yang halal dan tidak ditemukan alasan dalam perjanjian ini yang bertentangan dengan ketentuan hukum yang tertulis maupun tidak tertulis.

Namun dalam pengimplikasiannya tergugat telah melakukan wanprestasi ketika Ia telah berjanji untuk bertanggung jawab untuk melakukan proses balik nama setelah dilakukan proses transaksi, namun setelah beberapa waktu yang cukup lama Tergugat tidak mengindahkan prestasi tersebut sehingga suatu saat sertifikat tanah yang dijadikan pegangan Penggugat terbakar dan ketika ingin diminati pertanggungjawaban keberadaan Tergugat tidak diketahui. Penggugat khawatir dikemudian hari ketidakpastian ini akan membawa masalah yang akan merugikan pihak Penggugat maupun pihak ketiga. Maka dalam kasus ini majelis hakim menetapkan putusan verstek sebagian, Hakim dapat mengeluarkan putusan verstek jika penjual (tergugat) tidak hadir di persidangan atau tidak memberikan kuasa kepada wakilnya untuk hadir, meskipun sudah dipanggil dengan sah. Tergugat yang telah dipanggil dengan dengan patut, ia atau kuasanya tidak datang menghadap maka perkaranya akan diputus verstek, yaitu penggugat dianggap menang dan tergugat dianggap kalah (Rasyid A. Roihan, 2001). Karena dalam faktanya Tergugat tidak pernah datang maupun mengirimkan ahli atau kuasa hukum yang mewakili dirinya dalam persidangan sehingga hakim menetapkan putusan verstek sebagian. Jika tergugat tidak mengajukan verzet (perlawanan) terhadap putusan verstek tersebut, maka putusan itu akan dianggap memiliki kekuatan hukum tetap. Ketentuan ini diatur dalam Pasal 125 HIR, Pasal 149 ayat (1) RBg, dan Pasal 78 RV. Hakim mempertimbangkan Pasal 149 Rbg dalam memutuskan perkara ini disebabkan dijelaskan “Bila pada hari yang telah ditentukan tergugat tidak datang meskipun sudah dipanggil dengan sepatutnya, dan juga tidak mengirimkan wakilnya, maka gugatan dikabulkan tanpa kehadirannya (Verstek) kecuali bila ternyata menurut pengadilan negeri itu, bahwa gugatannya tidak mempunyai dasar hukum atau tidak beralasan” (Saleh Wantjik, 1997).

Lalu mengenai petitum yang tidak dikabulkan Majelis Hakim mempertimbangkan permohonan Penggugat agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) sangat bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) R.I No. Um/282/NI/1136/II/69 tanggal 2 Juli 1969, yang diperkuat oleh SEMA No. 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil, serta SEMA No. 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permohonan Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil yang ditujukan kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri dan Ketua/Hakim Pengadilan Agama di seluruh Indonesia. SEMA ini menyatakan bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) harus disertai dengan penetapan jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, untuk mencegah kerugian pada pihak lain jika nantinya putusan Pengadilan Tingkat Pertama dibatalkan. Tanpa jaminan tersebut, pelaksanaan putusan serta merta tidak boleh dilakukan. Selain itu, Pasal 180 ayat (1) HIR menyebutkan bahwa putusan uitvoerbaar bij voorraad hanya dapat dijatuhkan jika ada bukti otentik atau jika sudah ada putusan hakim yang memiliki kekuatan hukum tetap. Sedangkan pada faktanya Penggugat sudah menguasai tanah tersebut sejak terjadinya transaksi jual beli, sehingga tidak bisa dikabulkan, dan jika dikabulkan maka tidak memenuhi asas keadilan bagi para pihak dan akan merugikan bagi pihak Tergugat

Menurut Penulis pertimbangan hakim telah memberikan putusan yang tepat melihat dari Peraturan Perundang-undangan yang ada, karena diimbangi dengan pertimbangan yang matang dan mengikuti peraturan tertulis. Melalui UUPA dijelaskan dalam Pasal 19 UUPA bahwa setiap orang berkewajiban untuk mendaftarkan tanahnya melalui pejabat berwenang kepada pemerintahan untuk menguasai hak atas tanah tersebut (dialihkan) seperti dalam Pasal 26 UUPA serta Pasal 6 UUPA mengenai fungsi sosial tanah tersebut agar digunakan sebaik mungkin sesuai dengan fungsinya bagi bermasyarakat dan menurut KUHPdata syarat-syarat dalam Pasal 1320 sudah terpenuhi, didukung dengan penyerahan benda berwujud dilakukan secara fisik oleh pemiliknya kepada penerima, termasuk hak penguasaan atas benda tersebut yang telah dipindahtangankan, sebagaimana diatur dalam Pasal 612 ayat (1) KUHPdata. Proses ini dilanjutkan dengan pendaftaran akta jika benda tersebut merupakan benda yang terdaftar, sesuai dengan ketentuan Pasal 19 jo. Pasal 23 ayat (2) UUPA. Dengan demikian, pihak yang menyerahkan benda tersebut telah melepaskan segala hak dan klaim kepemilikan terhadap benda yang telah diserahkan kepada pemilik barunya.

PENUTUP

Akibat hukum hukum bagi para pihak dalam kasus ini adalah bagi pihak pembeli belum mendapat kepastian hukum di mata negara karena harus didaftarkan (Pasal 19 UUPA) dan tidak bisa memaksimalkan fungsi tanah tersebut (Pasal 6 UUPA). Penjual yang tidak menjalankan kewajibannya untuk bertanggung jawab atas proses balik nama juga dituntut akan perbuatan wanprestasi. Terdapat juga konsekuensi bagi penjual harus mengganti kerugian yang diderita oleh pembeli (Pasal 1239 KUHP) dan pembeli dapat meminta pelaksanaan eksekusi riil melalui pengadilan dan diberi wewenang oleh hakim untuk melaksanakan haknya sesuai perjanjian setelah adanya putusan pengadilan (Pasal 1241 KUHP). Walaupun perjanjian tersebut sudah memenuhi persyaratan sah dalam 1320 KUHPdata, namun menurut hukum jika belum diproses balik nama akan tetap tidak sah. Sebaiknya dibuatlah PPJB lunas setelah transaksi jual beli agar menghindari kejadian yang tidak diinginkan berikut juga AJB agar dapat membantu proses balik nama.

Pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pelaihari pada Putusan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN Pli sudah sesuai dengan UUPA dan KUHPdata, dengan didukung oleh beberapa alat bukti

yang dapat dibuktikan oleh Penggugat dan juga Tergugat telah terbukti melakukan wanprestasi akibat belum melakukan prestasinya untuk melakukan proses balik nama. Selain itu Putusan Majelis Hakim juga mengarahkan Penggugat untuk berhak melakukan proses balik nama di BPN Tanah Laut. Hal ini didukung oleh Pasal 19 UUPA, Pasal 1320 KUHPerdata, dan SEMA R.I No. Um/282/NI/1136/II/69, Pasal 125 HIR, Pasal 149 ayat (1) RBg, dan Pasal 78 RV untuk putusan verstek sebagian.

REFERENSI

- Abdulkadir Muhammad, Hukum Perdata Indonesia, Bandung: Citra Aditya Bakti. 2000.
- Abdul Hamid Usman, “Perlindungan Hukum atas Tanah Adat setelah berlakunya UUPA”, Jurnal Kepastian Hukum dan Keadilan. Volume 1. Nomor 2. Juni 2020.
- Andika Syahputra, “Akibat Hukum Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Memenuhi Syarat Sah Perjanjian Berdasarkan KUHPerdata dan UU NO. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria”, Jurnal Penelitian Derap Hukum Universitas Tjut Nyak Dhien. Vol. 1. No.1. Januari – Juni 2023.
- Adrian Sutedi, Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Ahmadi Miru, Sakka Pati, Hukum Perikatan, Jakarta: RajawaliPers. 2008.
- Bachtiar Effendie, Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya. Bandung: Alumni.1993.
- Baiq Henni Paramita Rosandi. “Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah yang Belum Didaftarkan” Jurnal IuS Magister Kenotariatan Universitas Mataram. Vol IV. Nomor 3. Desember 2016.
- Baiq Safira Syarifuddin, “Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah dengan Pembayaran Secara Bertahap”, Jurnal Ilmiah. Vol. 1. No. 1. 2020.
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta: Djambatan, 2007.
- C.S.T. Kansil, Pengantar Ilmu Hukum, Jakarta: Balai Pustaka, 1986.
- Deny Christian, “Wanprestasi dalam Pelaksanaan Perjanjian Konsinyasi di Dapur Roti Bu Haryati”. Jurnal Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Vol. 1. No.1. Januari 2014.
- Desy Haryani. “Akibat Hukum Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dinyatakan Prematur Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 680 K/PDT/2017”. Jurnal Indonesian Notary. Volume 3. Articles 16. 31 Maret 2021.
- Effendi Perangin, Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, Jakarta: Rajawali, 1989.
- Herziene Indonesich Reglement (HIR)
- Herlian Budiono, Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2009.
- Ida Nurlinda, Prinsip-Prinsip Pembaruan Agraria Perspektif Hukum, Jakarta: Rajawali Pers, 2009.
- I Ketut Oka Setiawan. Hukum Agraria. Bandung: Pustaka Reka Cipta. 2020.
- Joko Sriwidodo dan Kristiawanto, Memahami Hukum Perikatan, Yogyakarta: Kepel Press. 2021.
- J. Satrio, Hukum Perikatan, Perikatan yang lahir dari Perjanjian Buku I, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2001.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Komariah. Hukum perdata. Malang. UMM Press. 2005.
- Luisa Srihandayani, Siti Malikhatun Badriyah. “Perlindungan Hukum Pembeli terhadap Penjual yang Tidak Mengurus Balik Nama Sertipikat.” NOTARIUS, Volume 16. Nomor 1. Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro. 2023.

- Maria S.W. Sumardjono, Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya. Jakarta: Kompas. 2009.
- Munir Fuady, Pengantar Hukum Bisnis, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2002.
- Nindyo Pramono. Hukum Komersil. Jakarta: Pusat Penerbitan UT, 2003.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT.
- P.N.H. Simanjuntak, Pokok- Pokok Hukum Perdata Indonesia, Jakarta: Djambatan, 2009.
- Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata. Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek. Bandung: CV Mandar Maju. 2022.
- Retna Gumanti. "Syarat Sah Perjanjian". Jurnal Pelangi Ilmu, Vol. 5. No. 1. 2012.
- Roihan A. Rasyid, Hukum Acara Peradilan Agama Cet. 8. Jakarta: PT. Raja Grafindo. 2001.
- R. Subekti. Aneka Perjanjian. Bandung: PT Citra Aditya Bakti. 2019.
- R. Subekti dan R. Titrosudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Jakarta: PT. Pradnya Paramitha, 1996.
- Soesilo & Pramudji R, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Jakarta: Rhedbook Publisher, 2008.
- Supriadi. Hukum Agraria, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Tami Rusli. "Asas Kebebasan Berkontrak Sebagai Dasar Perkembangan Perjanjian di Indonesia". Jurnal Pranata Hukum, Vol. 10, No. 1, 2015.
- Tim Hukum Online. 7 Asas-Asas Hukum Agraria dalam UUPA. <https://www.hukumonline.com/berita/a/asas-hukum-agraria-lt646201e7068e8/?page=1>, diakses pada tanggal 19 Juli 2024.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- Urip Santoso, Hukum Agraria Kajian Komprehensif, Jakarta: Kencana. 2013
- Wantjik Saleh, Hukum Acara Perdata. Jakarta: Ghalia Indonesia. 1977.
- Wirjono Prodjodikoro, Asas-Asas Hukum Perjanjian, Bandung: CV. Jandar Maju, 2011.
- Yahya Harahap. Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan. Jakarta: Sinar Grafika. 2016.