



ANALISIS YURIDIS WANPRESTASI JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN

JURIDICAL ANALYSIS OF BREACH OF LAND SALE UNDER THE HANDS

ZIHAN HANGGARANI

Fakultas Hukum Universitas Mataram

Email: zihanhanggara31@gmail.com

FATRIA HIKMATIAL AL QINDY

Fakultas Hukum Universitas Mataram

Email: fatriahikmatiar@unram.ac.id

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaturan peralihan hak atas tanah yang belum memiliki sertifikat berdasarkan hukum positif di Indonesia dan bagaimanakah pertimbangan hakim dalam memutuskan bahwa tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi dalam perkara nomor 222/Pdt.G/2021/Pn.Mtr. Jenis penelitian ini adalah penelitian normatif, dengan metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan analisis. Berdasarkan hasil penelitian, peralihan hak atas tanah yang belum memiliki sertifikat harus mengikuti ketentuan yang berlaku dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Kata Kunci : Wanprestasi, Jual Beli Dibawah Tangan.

ABSTRACT

This study aims to find out the arrangements for the transfer of land rights that do not yet have certificates based on positive law in Indonesia and what are the judges' considerations in deciding that the defendant has committed an act of default in case number 222/Pdt.G/2021/Pn.Mtr. This type of research is normative research, with the methods used as statutory, conceptual, and analytical approaches. Based on the research results, the transfer of land rights that do not yet have a certificate must comply with the provisions in force in Article 37 of Government Regulation 24 of 1997.

Keywords: Buying and selling, Transfer of Land Rights, Default.

I. PENDAHULUAN

Hubungan antar individu dapat melahirkan banyak hal, salah satunya adalah perikatan, yang kemudian dapat menghasilkan apa yang dikenal dengan perjanjian. Perjanjian terdiri dari bermacam-macam jenis, salah satunya yang paling sering dijumpai di masyarakat adalah perjanjian jual beli. Jual beli pun terdiri dari banyak jenisnya, namun salah satu kegiatan jual beli yang cukup mendominasi dalam kehidupan bermasyarakat adalah jual-beli tanah. Dengan adanya hak-hak atas tanah, telah memberikan wewenang kepada individu untuk mempergunakan tanah itu untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah. Namun, Dengan adanya ketidakseimbangan antara persediaan lahan tanah yang terbatas dengan kebutuhan manusia akan tanah

yang sangat besar, mengakibatkan timbulnya berbagai permasalahan. Permasalahan tersebut menyebabkan kebutuhan masyarakat akan tanah semakin meningkat dan mendorong peningkatan kegiatan jual beli tanah sebagai sarana dan bentuk proses peralihan hak atas tanah.

Berdasarkan ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Agraria jo Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk menjamin kepastian hukum dalam jual beli tersebut, proses jual beli tanah tersebut hanya dapat dilakukan diatas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah. Artinya, obyek tanah yang disahkan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah. Dengan adanya ketentuan-ketentuan tersebut, maka suatuperalihan hak atas tanah harus dilakukan dengan menandatangani akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan guna memperoleh suatu bukti yang sah

Berdasarkan Putusan Nomor 222/Pdt.G/2021/PN.Mtr yang dijadikan studi kasus oleh penyusun, dimana telah terjadi perjanjian jual beli tanah yang dimiliki oleh Drs. Ahmad Yadi dan Ny. Siti Jaosah (tergugat). Tergugat telah menjual sebidang tanah seluas 800 M², yang terletak di Jalan Gili Gede Kelurahan Karang Baru, Kecamatan Mataram, Kota Mataram kepada Drs. H. Izzat Husein, Mm, (penggugat) seharga Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) sesuai dengan Surat Perjanjian Ikatan Jual Beli berupa kwitansi pembayaran tanah senilai Rp.100.000.000 setelah penggugat membayar tanah sesuai dengan perjanjian tersebut. Objek tanah itu langsung menjadi milik penggugat sehingga pengugat menembok sekeliling tanah itu dan sampai sekarang tetap dikuasai tanpa adanya halangan dan rintangan dari pihak manapun.. Dalam kasus tersebut tanah yang dibeli oleh penggugat belum memiliki sertifikat hak atas tanah, oleh karena itu tergugat berjanji untuk mengajukan penerbitan sertifikat ke atas nama penggugat namun tidak diajukan juga oleh tergugat sampai gugatan itu diajukan ke Pengadilan Negeri Mataram, karena tergugat tidak menepati janjinya sehingga perbuatan tergugat dikatakan wanprestasi. Oleh karena itu, penggugat mencoba untuk mengajukan sendiri penerbitan sertifikat ke Kantor Pertanahan (turut tergugat) namun mengalami kesulitan dikarenakan jual beli yang dilakukan berupa jual beli dibawah tangan yang pembuktiannya hanya berupa kwitansi dan beberapa bukti tertulis mengenai objek tanah serta terdapat saksi 2 (dua) orang tetapi bukan kepala desa setempat melainkan hanya warga yang mengenal tergugat dan penggugat. Akta di bawah tangan ini tidak memiliki kekuatan pembuktian yang mengikat dan sempurna sebagaimana akta otentik. Namun, tetap dikatakan sah dikarenakan telah memenuhi syarat sahnya perjanjian jual beli menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka yang menjadi rumusan masalahnya yaitu:

1. Bagaimanapengaturan peralihan hak atas tanah yang belum memiliki sertifikat berdasarkan Hukum Positif di Indonesia?
2. Bagaimanapertimbangan hakim dalam memutuskan bahwa tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi dalam Perkara Nomor 222/Pdt.G/2021/PN.Mtr?.

Adapun tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui akibat hukum yang timbul jika ada unsur penipuan dalam perjanjian utang piutang dalam putusan Nomor 4 PK/PID/2019 serta untuk mengetahui pertimbangan Hakim dalam memutus Penipuan pada perkara Nomor 4 PK/PID/2019.Sedangkan manfaat dari penelitian ini yaitu: Secara teoriitis: Penelitian ini bermanfaat untuk menambah ilmu pengetahuan lebih mendalam tentang wanprestasi yang terjadi dalam jual beli dibawah tangan. Secara praktis: dapat dijadikan sebagai referensi atau pertimbangan semua orang dan untuk penelitian selanjutnya.

Metode Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan menggunakan teknik pendekatan perundang-undangan (*Statue Approach*), pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Jenis dan sumber bahan hukumnya yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.Teknik pengumpulan data dapat berupa studi literatur melalui perpustakaan, Internet, e-jurnal dan lain-lain.Penelusuran literatur dan bahan-bahan hukum dapat dilakukan dengan menggunakan sistem kartu yang dapat berupa kutipan, catatan harian, atau bentuk lainnya.

II. PEMBAHASAN

2.1. Pengaturan Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat Menurut Hukum Positif Di Indonesia

Peralihan hak atas tanah terjadi karena memang disengaja melalui suatu perbuatan hukum antara pemegang hak lama dengan pihak ketiga yang akan menjadi penerima hak dan sekaligus nantinya adalah sebagai pemegang hak baru. Perbuatan hukum yang bertujuan mengalihkan hak atas tanah dapat berupa jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan dalam modal perusahaan (*inbrenng*), pemberian dengan wasiat, dan lelang¹.

Pemindahan hak atas tanah dan bangunan, harus dibuat dengan akta otentik dan dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah.Kemudian akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT) ini harus menunjukkan kenyataan atau fakta yang ada dan diwajibkan untuk dilakukan pendaftaran.Ketentuan ini sebagai pelaksanaan asas “terang dan rill” dalam konsepsi hukum adat².

¹J. Andy Hartanto, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Laskbang Mediatama, Surabaya, 2009, hlm 42.

²J. Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*, Laskbang Justitia, Surabaya,2015, hlm 166.

Dibentuknya UU No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA, maka semua transaksi tanah dan peralihan hak atas tanah diatur dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Setelah berlakunya UUPA, maka segala peralihan hak atas tanah mengikuti segala ketentuan dan prosedur yang diatur dalam UUPA serta Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah khususnya yang rumuskan dalam Pasal 19 sebagaimana telah diuraikan sebelumnya. Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tersebut kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang isinya menyempurnakan ketentuan yang ada dalam peraturan sebelumnya³.

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli dengan akta dibawah tangan, jelas tidak dapat dijadikan dasar untuk melakukan pendaftaran peralihan haknya, kecuali dilakukan pembuatan akta perjanjian otentik dihadapan pejabat yang berwenang atau in casu PPAT. Suatu peralihan hak atas tanah melalui jual beli baik yang telah bersertifikat maupun yang belum bersertifikat harus dibuktikan terlebih dahulu dengan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah⁴.

Ketentuan mengenai pendaftaran peralihan dan pembebanan hak atas tanah dapat ditemukan pengaturannya mulai dari Pasal 37 hingga Pasal 46 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997⁵. Tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah pada Pasal 37 ayat 1 menyebutkan:

“Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas tanah bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.”

Jual beli hak atas tanah tanpa sertifikat harus mengikuti ketentuan sebagaimana yang diatur dalam pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Jika jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat dilakukan setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka bukti jual beli hak atas tanah tersebut harus dibuat dengan akta PPAT. Apabila tidak dilakukan di hadapan PPAT maka proses jual beli hak atas tanah tersebut harus diulang kembali di hadapan PPAT agar dapat didaftarkan sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

³Hartanto.Op.cit., hlm 45.

⁴Putri G. Lempoy, “Kajian Hukum Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat Yang Diduduki Seseorang Menurut Pasal 1963 KUHPerdata”, Lex Crimen Vol. VI, No.2, (2017), hlm 100.

⁵Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2005, hlm 100.

2.2. Pertimbangan Hakim Dalam Memutuskan Bahwa Tergugat Telah Melakukan Perbuatan Wanprestasi Dalam Perkara Nomor 222/Pdt.G/2021/PN.Mtr

Pertimbangan hakim adalah salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya nilai dari suatu putusan hakim yang mengandung keadilan (*ex aquo et bono*) dan mengandung kepastian hukum, di samping itu juga mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan sehingga pertimbangan hakim ini harus disikapi dengan teliti, baik, dan cermat⁶.

Berdasarkan kasus perdata pada Putusan Nomor 222/Pdt.G/2021/PN.Mtr yang dimana Drs. Ahmad Yadi beserta istrinya (Para Tergugat) menjual sebidang tanah miliknya di Jalan Gili Gede Kelurahan Karang Baru, Kecamatan Mataram seluas \pm 800 M² kepada Drs. H. Izzat Husein (Penggugat) jual beli yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat I dengan Persetujuan Tergugat II ialah jual beli dibawah tangan dengan harga Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang berlangsung pada tanggal 09 Maret 2004 sesuai dengan Surat Perjanjian Ikatan Jual Beli dengan bukti berupa Kwitansi pembayaran tanah senilai Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah). Setelah, Penggugat membayar tanah sesuai perjanjian tersebut, tanah objek jual beli langsung Penggugat menembok keliling dan sampai dengan sekarang tanpa adanya gangguan dari pihak lain. Akan tetapi, dalam penerbitan sertifikatnya memiliki kendala dikarenakan pihak Tergugat tidak melaksanakan kesepakatan yang telah dibuat dengan Penggugat yang telah berjanji bahwa Tergugatlah yang akan melakukan proses penerbitan sertifikat ke Kantor Pertanahan Kota Mataram (Turut Tergugat) atas nama Penggugat. Itulah awal mula terjadinya perkara atas jual beli yang dilakukan oleh Tergugat dengan Penggugat dalam Putusan Nomor 222/Pdt.G/2021/PN.Mtr.

Berdasarkan pertimbangan hakim yang terdapat dalam Putusan Nomor 222/Pdt.G/2021/PN.Mtr sebagai berikut :

Bahwa penggugat telah menggugat Para Tergugat dengan dalil antara Penggugat dan Tergugat I dengan persetujuan Tergugat II telah terjadi jual beli dibawah tangan atas sebidang tanah \pm 800 M², yang terletak di Jalan Gili Gede Kelurahan Karang Baru, Kecamatan Mataram, Kota Mataram, dengan batas-batas : Jl. Gili Gede, sebelah timur : dahulu tanah H. Mahsun, sebelah selatan : Tanah H. Sanusi/Drs. Izzat Husein, sebelah barat : tanah Edy Sofyan, dengan harga Rp. 100.000.000,-(seratus juta rupiah) sesuai dengan Surat Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanggal 09 Maret 2004 jo. Kwitansi pembayaran tanah senilai Rp. 100.000.000,-(seratus juta rupiah) tertanggal 09 Maret 2004. Setelah Penggugat membayar tanah sesuai dengan perjanjian tersebut, Penggugat langsung menembok keliling tanah objek jual beli tersebut dan sampai sekarang tetap dikuasai tanpa adanya halangan dan rintangan dari pihak manapun. Kemudian, sejak adanya pembayaran atas tanah objek jual beli Para Tergugat berjanji untuk melakukan proses penerbitan sertifikat pada Kantor Pertanahan Kota Mataram (Turut Tergugat)

⁶Mukti Arto, *Praktek Perkara Perdata Pada Pengadilan Agama*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2004, hlm 140.

akan tetapi sampai dengan gugatan ini diajukan Para Tergugat tidak pernah mengajukan proses penerbitan sertifikat ke atas nama penggugat sehingga perbuatan Para Tergugat adalah perbuatan wanprestasi dan Penggugat sangat kesulitan untuk mengajukan permohonan sertifikat kepada Turut Tergugat.

Untuk mendukung dalil-dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti tertulis berupa P-1 sampai dengan P-18 dan 2 (dua) orang saksi yaitu bernama Saksi Sahrul Muntahar, SE dan Saksi Mukri Hasri yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah.

Transaksi jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Para tergugat ialah jual beli dibawah tangan dengan bukti berupa kwitansi pembayaran tanpa adanya akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jual beli dibawah tangan itu sah karena telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Namun, jual beli dibawah tangan bukanlah perbuatan hukum. Oleh karena itu, Penggugat jadi kesulitan dalam melakukan proses penerbitan sendiri ke Kantor Pertanahan Kota Mataram dikarenakan semenjak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa transaksi jual beli harus dilakukan di hadapan PPAT agar dibuatkan akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti untuk dibawa ke hadapan Kantor Pertanahan sehingga dapat dilakukan peralihan hak atas tanah bagi tanah yang bersertifikat maupun tanah yang belum bersertifikat. Apabila tidak melakukan transaksi jual beli di hadapan PPAT tetaplah sah, namun untuk melakukan peralihan hak atas tanah ke pihak pembeli harus ada akta yang dibuat oleh PPAT sehingga transaksi harus dilakukan ulang di hadapan PPAT agar dapat memenuhi ketentuan PP No. 24 Tahun 1997. Namun dalam keadaan tertentu, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut penilaian Kepala Kantor Pertanahan kadar kebenarannya dianggap cukup untuk didaftarkan. Pengecualian perlu diberikan dalam keadaan tertentu untuk daerah-daerah terpencil yang belum ditunjuk adanya PPAT sementara, untuk memudahkan rakyat melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah (lihat Pasal 37 Ayat (2))⁷.

Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk dalam hukum agrarian atau hukum tanah⁸. Menurut Maria S. W. Sumardjono, sifat jual beli tanah menurut hukum adat, adalah:

a. Tunai

Tunai, artinya penyerahan hak atas tanah oleh pemilik tanah (penjual) dilakukan bersamaan dengan penyerahan harganya oleh pihak lain (pembeli) Dengan perbuatan hukum jual beli tersebut, maka seketika itu juga terjadi peralihan hak atas tanah. Harga

⁷Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm 166.

⁸Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2010, Hlm 360.

yang dibayarkan pada saat penyerahan hak tidak harus lunas atau penuh dan hal ini tidak mengurangi sifat tunai tadi. Kalau ada selisih/sisa dari harga, maka dari hal ini dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual yang tunduk pada hukum utang piutang⁹.

b. Riil

Riil, artinya kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata menunjukkan tujuan jual beli tersebut, misalnya dengan diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatnya perjanjian di hadapan kepala desa.

c. Terang

Terang, artinya untuk perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan di hadapan kepala desa sebagai tanda bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku¹⁰.

Jual beli tanah menurut hukum adat terdapat satu perbuatan hukum, yaitu hak atas tanah berpindah dari penjual kepada pembeli pada saat dibayarnya harga tanah secara tunai (*contant*) oleh pembeli kepada penjual¹¹.

Dalam B.W. menganut sistem bahwa perjanjian jual beli itu hanya "*obligatoir*" saja, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban bertimbang antara kedua belah pihak (penjual dan pembeli) yaitu meletakkan kepada si penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui dan disebelah lain meletakkan kewajiban kepada si pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Dengan perkataan lain, perjanjian jual beli menurut B.W. itu *belum memindahkan hak milik*¹². Adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukannya "*levering*" atau penyerahan. Dengan demikian maka dalam sistem B.W. tersebut "*levering*" merupakan suatu perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik ("*transfer of ownership*") yang caranya ada tiga macam, tergantung dari macamnya barang, seperti yang diterangkan diatas¹³.

Berdasarkan keterangan Saksi-saksi Penggugat diperoleh fakta hukum bahwa sejak adanya pembayaran atas obyek jual beli/obyek sengketa tersebut bahwa Para Tergugat berjanji untuk memproses penerbitan sertifikat pada Kantor Pertanahan Kota Mataram (Turut Tergugat) akan tetapi sampai dengan gugatan ini diajukan Para Tergugat tidak pernah mengajukan penerbitan sertifikat ke atas nama Penggugat, sehingga Majelis Hakim menilai bahwa perbuatan Para Tergugat tidak pernah mengajukan penerbitan sertifikat ke atas nama Penggugat adalah perbuatan wanprestasi.

⁹Ibid, hlm 361.

¹⁰Ibid, hlm 362.

¹¹Ibid.

¹²R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm 11.

¹³Ibid.

Bahwa telah terbukti jual beli antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah jual beli yang sah dan Para Tergugat telah wanprestasi karena tidak melakukan proses penerbitan sertifikat pada Kantor Pertanahan Kota Mataram (Turut Tergugat) dan kewenangan penerbitan sertifikat ada dipihak Turut Tergugat maka petitum gugatan Penggugat dapatlah dikabulkan untuk seluruhnya.

Suatu perjanjian dapat terlaksana dengan baik apabila para pihak telah memenuhi prestasinya masing-masing yang telah diperjanjikan. Akan tetapi adakalanya perjanjian tidak terlaksana dengan baik karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak¹⁴. Wanprestasi adalah kelalaian seorang debitur dalam memenuhi perjanjian yang telah disepakati kepada kreditur sehingga debitur harus membayar ganti rugi. Atas perbuatan wanprestasi tersebut, maka pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti kerugian dengan disertai biaya-biaya dan bunga. Ketentuan tersebut diatur secara tegas dalam Pasal 1243 B.W. Jadi, wanprestasi dilihat dari sisi kewajiban kontraktualnya, maka dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi¹⁵.

III. PENUTUP

3.1. Kesimpulan

Berdasarkan uraian dan hasil penelitian dari Putusan Nomor 222/Pdt.G/2021/Pn.Mtr tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa :

1. Pengaturan peralihan hak atas tanah tanpa sertifikat pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA, maka transaksi dan peralihan hak atas tanah harus sesuai dengan aturan dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah yang telah dirubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah, yang isinya menyempurnakan peraturan yang sebelumnya. Peralihan hak atas tanah harus mengikuti prosedur yang terdapat dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Semenjak berlakunya Peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 prosedur melakukan peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat ialah harus adanya akta otentik yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah, yang terdapat dalam Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997. Apabila transaksi dilakukan tanpa melibatkan pejabat pembuat akta tanah maka transaksi jual beli dapat dilakukan ulang di hadapan pejabat pembuat akta tanah agar dibuatkan akta otentik. Akta tersebut sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum atas hak atas tanah, Sehingga bisa dilakukan pendaftaran secara sporadic, yaitu pendaftaran pertama kali bagi tanah yang belum memiliki sertifikat.
2. Pertimbangan hakim dalam menyatakan bahwa perbuatan terdakwa ialah perbuatan wanprestasi pada perkara yang terdapat pada Putusan Nomor 222/Pdt.g/2021/PN.Mtr mengenai jual beli tanah dibawah tangan yang belum memiliki sertifikat karena

¹⁴M. Khoidin, *TANGGUNG GUGAT dalam HUKUM PERDATA*, Laskbang Justitia, Yogyakarta, 2020, hlm 32.

¹⁵Ibid, hlm 33.

tanah tersebut belum memiliki sertifikat sehingga tergugat berjanji untuk memproses penerbitan sertifikat tersebut ke atas namapenggugat. Penggugat menghadirkan dua orang saksi yang menyaksikan bahwa tergugat telah berjanji untuk melakukan proses penerbitan sertifikat tersebut. Akan tetapi, tergugat tidak memenuhi kewajibannya maka hakim memutuskan bahwa perbuatan tergugat ialah perbuatan wanprestasi, oleh karena itu, tergugat dapat dikenakan ganti rugi sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1236 dan Pasal 1243 KUHPerdata kreditur berhak untuk menuntut penggantian kerugian, yang berupa ongkos-ongkos, kerugian dan bunga. Selanjutnya Pasal 1237 KUHPerdata mengatakan, bahwa sejak debitur lalai, maka resiko atas objek perikatan menjadi tanggungan debitur.

3.2. Saran

Jika ingin membeli sebidang tanah lakukanlah di hadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undang yang berlaku di Indonesia, sehingga tidak mengalami masalah dikemudian hari dan yang perlu diperhatikan juga ialah sertifikat tanahnya agar tidak mengalami kendala dalam pengurusan peralihan hak atas tanah.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

H.M. Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta : Sinar Grafika.

J. Andy Hartanto, 2009, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Surabaya : Laskbang Mediatama.

_____, 2015, *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*, Surabaya : Laskbang Justitia.

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2005, *Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta:Kencana.

M. Khoidin, 2020, *TANGGUNG GUGAT dalam HUKUM PERDATA*, Yogyakarta :Laskbang Justitia.

Mukti Arto, 2004, *Praktek Perkara Perdata Pada Pengadilan Agama*, Yogyakarta :Pustaka Pelajar.

B. Jurnal/Artikel

Putri G. Lempoy, 2017, “*Kajian Hukum Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat Yang Diduduki Seseorang Menurut Pasal 1963 KUHPerdata*”, *Lex Crimen* Vol. VI, No.2.