



AKIBAT HUKUM TERHADAP WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN DIBAWAH TANGAN ATAS JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN BERDASARKAN PASAL 1320 KUHPERDATA

Khoirul Ummam¹, Deny Guntara², Muhamad Abas³

¹²³ Prodi Ilmu Hukum/Fakultas Hukum/Universitas Buana Perjuangan, Karawang, Indonesia
hk19.khoirulummam@mhs.ubpkarawang.ac.id, deny.guntara@ubpkarawang.ac.id,
muhamad.abas@ubpkarawang.ac.id

Naskah diterima: 20 April 2023; revisi: 30 Mei 2023; disetujui: 30 Juni 2023



Abstract

An agreement is an event that is carried out by a person to another person, either one party or several parties, the agreement then becomes a law for the parties who have made it. The transfer of land rights can be transferred and the transfer of land rights due to inheritance, buying and selling, exchange, grants, and wills. Research conducted by the author on this issue is related to Default in the transfer of rights to land and building houses. The purpose of this study is to determine legal protection and certainty in the transfer of land and building rights in private agreements based on Article 1320 of the Civil Code and related to Law Number 5 of 1960 concerning Agrarian Principles. And to find out the considerations of the Panel of Judges in Decision Number 60/Pdt.G/2022/PN Kwg. With qualitative research methods, normative juridical approach methods using secondary data as primary data, and primary data as supporting data, and analysis techniques using legal reasoning, as well as the results of research conducted that the transfer of rights to land and buildings has a process that needs to be carried out, if If the transfer of rights is through a sale and purchase, then the sale and purchase agreement must be before the Land Deed Making Officer, who then makes a sale and purchase deed, and the transfer of rights is registered at the land office for the transfer of new rights.

Keywords: Agreement, Sale and Purchase, Default

✉ Alamat korespondensi:

Universitas Buana Perjuangan, Karawang

E-mail: hk19.khoirulummam@mhs.ubpkarawang.ac.id

I. PENDAHULUAN

Peraturan atau kaidah serta norma merupakan satu kesatuan yang disebut hukum, dalam kehidupan, hukum merupakan kebutuhan yang diperlukan masyarakat, untuk mengatur kegiatan masyarakat serta memberikan batasan baik buruknya tingkah laku antar masyarakat, Hukum juga dapat diartikan secara sederhana ialah sebagai suatu aturan atau peraturan yang memiliki sanksi dan bersifat memaksa, Indonesia sendiri merupakan salah satu bentuk negara hukum yang terdapat dalam pedoman bangsa yaitu undang-undang dasar 1945, pasal 1 ayat 3 "segala bentuk dalam berbangsa, bermasyarakat, dan bernegara berlandaskan hukum."¹ Maka bisa dikatakan bahwa manusia adalah makhluk sosial yang dimana segala tatanan kehidupan dalam bermasyarakat tidak terlepas dari adanya interaksi sosial dengan sesama makhluk sosial lainnya, baik itu dalam hal bertetangga, pendidikan, pekerjaan, penggunaan jasa, hingga proses jual beli antara individu dengan individu lain dengan berlandaskan hukum yang berlaku. Perjanjian adalah suatu proses atau peristiwa yang terjadi antara satu individu dengan individu lain atau beberapa individu lain, berjanji untuk mematuhi dan menjalankan suatu perjanjian yang telah dibuat, perjanjian juga diterjemahkan dalam bahasa Belanda dari kata *overeenkomst* dan *agreement* merupakan terjemahan dari *toestemming*, diartikan sebagai *wilsovereenstemming* (sesuai keinginan/kesepakatan). Maka istilah perjanjian atau suatu perjanjian tidak asing lagi ditelinga banyak masyarakat, Dalam kehidupan sosial, manusia memiliki tujuan untuk memenuhi kebutuhannya sendiri, sehingga anggota sosial perlu menjalin serangkaian hubungan atau hubungan untuk mencapai tujuan dan melindungi kepentingannya sendiri.²

Menurut pendapat yang dianut secara luas (*communis opinio cloctortinz*), perjanjian adalah suatu perbuatan hukum yang berdasarkan padanya menimbulkan akibat hukum. Hal ini sependapat dengan pernyataan Sudikno bahwa "perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang menimbulkan akibat hukum berdasarkan suatu perjanjian".³ Di Indonesia sendiri perjanjian diatur dalam KUHPerdata disebutkan pada Pasal 1313 KUHPerdata yaitu: "perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih."⁴ Dalam suatu Perjanjian perlu adanya isi yang memenuhi unsur syarat suatu perjanjian yang memiliki kekuatan hukum atau sah dimata hukum, disebutkan dalam pasal 1320 KUHPerdata, syarat-syaratnya yaitu⁵:

1. Mereka dengan sepakat mengikatkan dirinya.
2. Cakap Hukum.
3. Objek atau hal tertentu.
4. Causa yang halal.

Sehingga Syarat-syarat yang harus terpenuhi pada suatu perjanjian yang sah termuat secara jelas disebutkan diatas terdapat empat syarat penting yang telah disebutkan secara terperinci sebelumnya, jika pada point pertama dan kedua yang dikatakan sebagai subjek jika tidak terpenuhi nya unsur ini maka perjanjian ini dapat dibatalkan, namun jika point ketiga dan keempat yang dikatakan sebagai objek jika tidak terpenuhi syarat-syarat ini maka batal demi hukum perjanjian yang telah dibuat. Akan tetapi jika perjanjian jual beli atas tanah dan bangunan serta peralihan hak nya tentunya tidak cukup hanya sekedar perjanjian biasa walaupun perjanjian itu telah dibuat dan disepakati serta memenuhi unsur pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dalam peralihan hak tanah dan bangunan tidak cukup hanya itu saja, Setiap kali hak atas tanah berpindah, harus dibuatkan akta di hadapan Pembuat Hak Atas Tanah (PPAT). Hal ini dimaksudkan untuk memberikan jaminan perlindungan dan kepastian hukum kepada semua pihak. Apabila Perjanjian Jual Beli tidak dilaksanakan di hadapan Pembuat Hak Atas Tanah (PPAT), maka Perjanjian Jual Beli tetap berlaku bagi kedua belah pihak, tetapi apabila tidak ada Perjanjian Jual Beli maka tanah tersebut tidak dapat didaftarkan atau diubah menjadi nama pemilik baru di Kantor Pertanahan, sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria. Kemudian peralihan hak tanah merupakan serangkaian bentuk yang harus memenuhi syarat-syarat dan ketentuan yang menjadi dasar peralihan itu dapat terpenuhi.

¹ Pasal 1 ayat 3 Undang-undang Dasar 1945

² Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika 2015, Hlm; 215

³ Sudikno Mertokusumo, 1985, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, hal. 19-20.

⁴ Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

⁵ Pasal 1320 Kitab-Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Pengertian peralihan hak atas tanah dapat dialihkan dan dialihkan, peralihan adalah peralihan hak atas tanah karena pewarisan, dan bentuk-bentuk peralihan itu antara lain jual beli, tukar menukar, menghibahkan, mewariskan, dan lain-lain. Salah satu peralihan hak tanah dapat tercapai atau memiliki hak atas tanah adalah melalui proses jual beli. Pengertian jual beli menurut ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu berjanji mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak yang lainnya berjanji untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Disamping itu, lembaga hukum jual beli juga diatur dalam hukum adat. Dalam hukum adat, hak milik dapat beralih maupun dialihkan. Jual beli tanah yang mengakibatkan berlihnya hak milik tanah kepada penjual disebut dengan istilah jual lepas. Jual beli ada dua subjek yaitu penjual dan pembeli, yang masing-masing mempunyai kewajiban dan berbagai hak, maka mereka masing-masing dalam beberapa hal merupakan pihak yang berwajib dan dalam hal-hal lain merupakan pihak yang berhak. Ini berhubungan dengan sifat timbal balik dari persetujuan jual beli (Werdering overenkomst).⁶ Objek dari jual beli disini adalah hak atas tanah yang akan dijual. Dalam praktek disebut jual beli tanah. Hak atas tanah yang dijual, bukan tanahnya. Memang benar dengan tujuan membeli hak atas tanah ialah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan mempergunakan tanah tersebut, tetapi yang dibeli (dijual) bukan tanahnya, tetapi hak atas tanahnya.⁷ "Dalam UUPA juga menentukan bahwa setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA yang merupakan pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak konsumen dari masyarakat".⁸

Ketentuan di atas, dapat ditarik suatu pengertian bahwa setiap terjadi peralihan hak atas tanah harus dibuat akta oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini dimaksudkan untuk memberikan jaminan perlindungan dan kepastian hukum kepada semua pihak. Apabila Perjanjian Jual Beli tidak dilaksanakan di hadapan Pembuat Hak Atas Tanah (PPAT), maka Perjanjian Jual Beli tetap berlaku bagi kedua belah pihak, tetapi tanpa Perjanjian Jual Beli tanah tersebut tidak dapat didaftarkan atau diubah nama tanahnya yang baru. pemilik di Kantor Pertanahan.⁹ Berdasarkan latar belakang yang disebutkan diatas, sehingga bisa diidentifikasi bentuk latar belakang yang telah ditentukan, bagaimana Akibat Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Dibawah Tangan Atas Jual Beli Tanah Dan Bangunan Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata (studi Putusan Pengadilan Negeri Karawang Nomor : 60/Pdt.G/2022/PN Kwg).

Sehingga dalam penelitian ini dapat dikatakan beberapa rumusan masalah diantaranya, Bagaimana perlindungan dan kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah dan bangunan jika dalam peralihannya melalui jual beli atas tanah dan bangunan hanya dalam bentuk perjanjian dibawah tangan berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan dihubungkan dengan UUPA Nomor 5 tahun 1960. Dan Bagaimana pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 60/Pdt.G/2022/PN Kwg.

Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui bagaimana perlindungan dan kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah dan bangunan jika dalam peralihannya melalui jual beli atas tanah dan bangunan hanya dalam bentuk perjanjian dibawah tangan berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan dihubungkan dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria, dan untuk bagaimana pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 60/Pdt.G/2022/PN Kwg.

II. METODE PENELITIAN

Metode penelitian adalah metode dan sistem untuk melakukan pekerjaan secara sistematis dan metodis serta menarik kesimpulan yang tepat.¹⁰ Penelitian Normatif Merupakan metode yang

⁶ Idris Zainal. *Ketentuan Jual Beli Menurut Hukum Perdata*. Fakultas Hukum USU. Medan, hlm. 36

⁷ Effendi Perangin-angin. 1994. *Praktek Jual Beli Tanah*. Raja Grafindo Persada. Jakarta. hlm.8

⁸ Budi Harsono. 1982. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan*. Jakarta. hlm. 117

⁹ Muhammad Yamin Lubis. 2008. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Mandar Maju. Bandung, hlm. 271

¹⁰ Adistie, Novealia; Anwar, Jarkasi. Hubungan Keabsahan Pengalihan Piutang (Cessie) Yang Dilakukan Secara Berulang kali Terhadap Perpindahan hak Tanggungan Milik Debitur. Yustisia Tirtayasa; Jurnal Tugas Akhir, 1, 1, (2021).

menggunakan penelitian Kualitatif dengan menggunakan metode pendekatan yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif merupakan pendekatan dalam arti menelaah kaidah serta norma hukum, dan aturan undang-undangan yang berhubungan dengan perjanjian dan peralihan hak atas tanah serta bangunan. Maka data utama menggunakan data sekunder yaitu data yang didapat berdasarkan yang didapatkan berdasarkan studi kepustakaan seperti buku-buku dan jurnal-jurnal hukum. Dan data primer sebagai data penunjang berupa Putusan Pengadilan Negeri Karawang Nomor: 60/Pdt.G/2022/PN Kwg.

Lokasi penelitian yang dilakukan ini dilakukan dipergustakaan Universitas Buana Perjuangan Karawang. Kemudian alat utama dalam penelitian ini adalah KUHPdata, Undang-Undang Pokok Agraria, Putusan Pengadilan Negeri Karawang Nomor: 60/Pdt.G/2022/PN Kwg. Putusan yang didapat dan diakses melalui Direktorat Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia. Teknik analisis data ini memaparkan *reasons for the existence*, hukum adalah relasional, hukum berelasi dengan keanekaragaman, merupakan dasar penalaran hukum, kemudian digunakan juga Teknik analisis logika hukum yang merupakan sebagai alat untuk memperjelas, dan evaluasi penalaran, serta bisa dibuat jalan dari premis menuju kesimpulan. Dalam menganalisis data, penulis menggunakan penalaran hukum. Teknik menggunakan Metode penalaran hukum, yaitu adalah salah satu cara pertanggungjawaban dalam proses pengambilan keputusan hukum (judicial decision-making) dipelajari secara ilmiah dalam ilmu hukum, dalam hal ini memasukkan argumentasi dan alasan logis sebagai alasan pengambilan keputusan. hukum dilakukan.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

Hukum adalah suatu aturan atau peraturan, norma dan kaidah yang memiliki sanksi dan bersifat memaksa, sehingga parameter hukum dalam sebuah negara hukum seperti Indonesia ialah segala bentuk tatanan kehidupan bermasyarakat dan bernegara harus taat akan aturan atau peraturan yang berlaku baik dalam hukum ataupun norma hukum istiadat suatu daerah, dikatakan juga dalam bahasa asing *Ubi Societas Ibi Ius* dimana ada masyarakat disituh ada hukum. sehingga dalam penelitian yang dilakukan oleh penulis dalam objek permasalahan dan rumusan masalah yang telah ditentukan ialah menentukan sejauh mana Indonesia sebagai negara hukum dalam menerapkan ketentuan hukum yang berlaku.

Perjanjian tersebut sudah menjadi kegiatan sehari-hari dalam bertransaksi dan dilakukan atas dasar saling percaya. Oleh karena itu, perjanjian jual beli antara kedua belah pihak dilakukan secara elektronik melalui email atau sarana lainnya, sehingga tidak ada dokumen perjanjian. Ketersediaan perjanjian antar pihak untuk kegiatan komersial, seperti jual beli melalui internet atau biasa disebut online, semakin berkembang dan saat ini masyarakat semakin diminati karena dianggap lebih praktis.¹¹ Tujuan dari adanya hukum perjanjian diharapkan dapat meningkatkan kepastian, keadilan, dan prediktabilitas (predictability) dan pada saat yang bersamaan menjadi alat bagi para pihak untuk mengelola risiko (risk management tool).¹² Maka dapat dikatakan, adapun perjanjian yang telah dibuat menjadi undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.¹³ Sedangkan perjanjian waralaba adalah perjanjian dimana salah satu pihak diberikan hak untuk menggunakan dan/atau mengeksploitasi kekayaan intelektual.¹⁴

Dalam suatu perjanjian, dikenal juga istilah cidera janji atau wanprestasi. Istilah wanprestasi berasal dari Bahasa Belanda, yaitu "*Wanprestatie*" yang berarti prestasi buruk atau cidera janji. Dalam Bahasa Inggris, wanprestasi disebut "*Breach of Contract*" yang bermakna tidak dilaksanakannya

¹¹ Endi Suhadi, Ahmad Arif Fadilah, Penyelesaian Ganti Rugi Akibat Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Online Dikaitkan Dengan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Jurnal Inovasi Penelitian. Vol 2, No.7 Hal.1 (2021).

¹² Tri Wahyu Surya Lestari, Lukman Santoso, Komparasi Syarat Keabsahan "Sebab Yang Halal" Dalam Perjanjian Konvensional Dan Perjanjian Syariah, Jurnal Pemikiran Hukum Dan Hukum Islam, Vol. 8, No. 2, Hal.3 Desember 2017

¹³ Hartana, Hukum Perjanjian (Dalam Perspektif Perjanjian Karya Pengusahaan Pertambangan Batubara), Jurnal Komunikasi Hukum, Volum 2, No. 2, Hal.3 Agustus 2016

¹⁴ J. Jopie Gilalo, Asas Keseimbangan Dalam Perjanjian Franchise Menurut Ketentuan Pasal 1338 KUHperdata, Jurnal Hukum De'rechhtsstaat Issn 2442-5303, Volum 1, No, 2, Hal.3 Sept 2015

kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak.¹⁵ Maka secara komperhensif wanprestasi adalah suatu keadaan menurut hukum perjanjian, dimana seseorang tidak melaksanakan prestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan, dan bila terjadi wanprestasi pasti terjadi pelanggaran terhadap kepentingan hukum, suatu kepentingan yang diatur dan dilindungi oleh hukum.¹⁶ Wanprestasi sering kali muncul diantara para pihak yang melakukan perjanjian, termasuk perjanjian mengenai peralihan hak atas tanah. Dalam hal ini, dapat dipahami bahwa Tanah adalah anugerah Tuhan Yang Maha Esa, dan berdasarkan penguasaan negara, pemerintah wajib mendaftarkan tanah di seluruh wilayah negara Republik Indonesia sesuai dengan Undang-Undang Pokok Pertanahan, yang bertujuan untuk melindungi tanah tersebut. dan mengatur hubungan hukum hak atas tanah dengan menyerahkan sertipikat. Bukti hak atas tanah sebagai pemegang, dan peralihan hak atas tanah.¹⁷ Kepemilikan atas tanah merupakan salah satu hak kebendaan yang cukup penting dalam kehidupan manusia. Seiring dengan meningkatnya populasi manusia yang memerlukan tanah sebagai ruang, maka kepemilikan atas tanah terus mengalami perkembangan, baik secara konsep kepemilikan maupun hukum yang mengaturnya.¹⁸ Peralihan hak atas tanah, hak milik atas suatu rumah susun atau bangunan 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 PPAT yang berwenang menurut ketentuan hukum dan undang-undangan yang berlaku.¹⁹

Sehingga penulis dalam penelitiannya telah menentukan rumusan masalah dalam objek penelitiannya sebagai berikut: Bagaimana perlindungan dan kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah dan bangunan jika bentuk peralihannya melalui jual beli dalam bentuk perjanjian dibawah tangan berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan dihubungkan dengan UUPA Nomor 5 Tahun 1960. Dan bagaimana pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 60/Pdt.G/2022/PN Kwg.

Dalam perlindungan dan tujuan hukum tentang peralihan hak atas tanah dan bangunan, pada hakekatnya perjanjian yang dibuat apalagi hanya dibawah tangan, bukanlah bentuk perjanjian yang memiliki hak yang mutlak atau peralihan hak atas tanah dan bangunan yang memiliki kekuatan hukum, akan tetapi suatu perjanjian dapat termuat jika ditinjau dari pasal 1320 KUHPerdata memang perjanjian ini sah karena isi dan ketentuannya yang termuat memenuhi empat unsur didalamnya seperti Mereka sepakat mengikatkan dirinya, Cakap Hukum, Objek atau hal tertentu, dan Causa yang halal, namun dalam peralihan hak, seperti tanah dan bangunan tentunya perjanjian yang dibuat harus dikantor notaris atau (PPAT) untuk bisa didaftarkan status kepemilikannya yang baru atau peralihan hak. Diatur dalam UUPA Nomor 5 Tahun 1960.

Pendaftaran Hak Atas Tanah, dalam menjamin kepastian hukum dari hak-hak atas tanah, disatu pihak UUPA mengharuskan pemerintah untuk mengadakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, dan dilain pihak UUPA mengharuskan para pemegang hak yang bersangkutan untuk mendaftarkan hak-hak atas tanahnya. Sehubungan dengan pendapat K. Wanjik Saleh yang menyatakan bahwa: "Pasal 19 UUPA ditujukan kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia adalah merupakan kewajiban pemerintah sebagai penguasa tertinggi terhadap tanah milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan adalah merupakan kewajiban bagi yang mempunyai hak-hak lain harus didapatkan adalah merupakan kewajiban bagi yang

¹⁵Sudjana, Akibat Hukum Wanprestasi dan Tanggung Jawab para pihak dalam transaksi anjak piutang, *Veji*, Vol.5, No.2, hal. 387, 2019

¹⁶Nyoman Samuel, Konsep wanprestasi dalam hukum perjanjian dan konsep utang dalam hukum kepailitan (Studi Komparatif dalam perspektif hukum perjanjian dan kepailitan). Hal.4, 2013.

¹⁷Mohamad, Arba, Kaharuddin. Analisis Hukum tentang peralihan hak milik atas tanah dengan bukti akta dibawah tangan sebagai dasar pendaftaran tanah untuk pertama kali (studi dikabupaten Lombok tengah), *Jurnal IUS*, Vol.5, No.3, Hal.415, 2017.

¹⁸Nurhayati, Peralihan hak dalam jual beli hak atas tanah (suatu tinjauan terhadap perjanjian jual beli dalam konsep hukum barat dan hukum adat dalam kerangka hukum tanah nasional), *Jurnal Lex Jurnalica*, Vol. 13, No.3 2016.

¹⁹Fredrik Mayore, Peralihan hak atas tanah melalui jual beli menurut peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997, *Jurnal Lex Crimen*, Vol.6, No.1, 2017.

mempunyai hak-hak tersebut, dengan maksud agar mereka mendapat kepastian hukum tentang haknya itu".²⁰

Suatu pendaftaran tanah itu harus melalui ketentuan-ketentuan yang sangat teliti dan terarah sehingga tidak mungkin asal saja karena pendaftaran tanah itu mempunyai suatu prosedur dalam pelaksanaannya, serta ada syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam pendaftaran tanah itu, lebih-lebih pendaftaran tanah itu tidak saja mempunyai tujuan agar diterbitkannya bukti pendaftaran tanah saja, berupa sertifikat hak atas tanah yang kemudian dianggap sebagai sesuatu yang sudah benar, tetapi masih harus melihat masalah-masalah materil yang ada disetiap hak tersebut.

Pendaftaran Tanah Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dalam Peraturan Pemerintah No. 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyatakan : Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur yang meliputi pemungutan, penatausahaan, pembukuan, penyajian dan pemeliharaan hukum Data fisik data, berupa peta dan daftar, mengenai kavling dan satuan rumah susun, termasuk syarat-syarat penerbitan sertipikat sebagai bukti hak atas kavling yang telah menjadi hak dan kepemilikan rumah susun, serta hak-hak tertentu yang membebani rumah susun. Asas-asas dan Tujuan Pendaftaran Hak Atas Tanah, jika menurut Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa Pendaftaran Hak Atas Tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Tujuan pendaftaran tanah yaitu :

1. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada para pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun dan hak-hak terdaftar lainnya sehingga dengan mudah dapat dibuktikan bahwa mereka adalah pemegang yang bersangkutan.
2. Memberikan informasi kepada pemangku kepentingan, termasuk pemerintah, agar dapat dengan mudah memperoleh data yang dibutuhkan untuk melakukan tindakan hukum terhadap bidang tanah dan satuan rumah susun yang telah didaftarkan.

Dalam Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah UUPA sama sekali tidak mengatur tentang PPAT. Untuk mengetahui apakah PPAT tersebut, dapat kita lihat dalam ketentuan Pasal 1 ayat (1). Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang menentukan bahwa : Pejabat Umum Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu. Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Pengertian "Pejabat Umum" dalam bahasa Belanda adalah "OpenBaar"/"Ambtenaar".²¹ Open Baar adalah urusan yang berkaitan dengan pemerintahan yang terbuka untuk umum, jadi dalam hal ini PPAT diangkat oleh pemerintah dan menangani urusan untuk umum. "Buka Baar Ambtenaar" berarti pejabat yang bertugas membuat akta kepemilikan. Jabatan tersebut mengandung sifat atau karakteristik yang membedakannya dengan jabatan lain dalam masyarakat, bahkan untuk menjalankan jabatan tersebut diperlukan penunjukan atau izin dari pemerintah.

Berdasarkan Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai tugas sebagai pejabat umum dan diberi wewenang untuk membuat akta-akta tanah tertentu, yaitu akta-akta penyerahan hak atas tanah dan hak atas rumah susun serta pembebanan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam undang-undang dan peraturan yang relevan surat kuasa. Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah menetapkan bahwa tugas pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah:

- 1) Peran utama PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta yang menyatakan bahwa telah dilakukan tindakan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau rumah susun yang akan menjadi dasar pendaftaran perubahan pendaftaran. data yang disebabkan oleh pembuat undang-undang.
- 2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - a. jual beli;
 - b. pertukaran masukan;
 - c. menganugerahkan;
 - d.pendapatan perusahaan;
 - e. Berbagi izin berbagi;
 - f. Pemberian hak guna bangunan/hak guna tanah milik pribadi;

²⁰ K. Wanjik Saleh, 2000, Hak dan Atas Tanah, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 61

²¹ John Salindeho, 2007, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, SinarGrafika, Ujung Pandang, hlm.5

- g. Hibah hipotek;
- h. surat kuasa untuk membebaskan hipotek

Dalam penelitian ini penulis melihat dan rumusan masalah yang ditentukan dalam kasus atau permasalahan terkait dengan adanya Wanprestasi dalam proses peralihan hak atas tanah dan bangunan yang didasarkan atas jual beli yang dilakukan oleh Kornelius Radja Lado kepada Theresia Susanti Asih yang sebelumnya kedua belah pihak ini melakukan jual beli, bahwa pada tanggal 23 November 2008 Penggugat dan Tergugat telah melakukan Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan, yang berada di Bumi Teluk Jambe Blok.G No.106 Rt.02/14 Desa/Kelurahan Sukaluyu, Kecamatan Teluk Jambe Timur, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat. Dengan luas tanah 84 meter persegi dan luas bangunan 21 meter persegi. Akan tetapi objek dari pada tanah dan bangunan rumah dalam hal surat-surat masih dengan atas nama Dyan Rahayu Pratiwi pemilik sebelumnya, karena sebelumnya belum dirubah surat-surat tersebut oleh Theresia Susanti Asih. Hingga proses jual beli yang dilakukan oleh Kornelius Radja Lado kepada Theresia Susanti Asih dengan nominal harga sejumlah Rp.35.000.000, atas tanah dan bangunan rumah, awalnya transaksi yang dilakukan berjalan dengan baik dan sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat, dengan pembayaran awal sebesar Rp.30.000.000,00, tertuang dalam kwitansi, Theresia Susanti Asih menyerahkan surat-surat atas tanah dan bangunan rumah tersebut kepada Kornelius Radja Lado, dan Theresia Susanti Asih siap membantu dalam mengurus surat-surat atau balik nama atas peralihan hak atas tanah dan bangunan rumah kepada Kornelius Radja Lado, serta sisa uang pembayaran akan dibayarkan jika proses balik nama atau peralihan hak telah selesai dan itu disepakati oleh kedua belah pihak antara Kornelius Radja Lado sebagai pembeli dan Theresia Susanti Asih sebagai penjual. Namun pada kenyataannya pada saat Kornelius Radja Lado ingin melakukan peralihan hak atau balik nama, Theresia Susanti Asih tidak bisa dihubungi dan ketika dikunjungi dikediamannya sudah tidak tinggal ditempat itu lagi atau tidak diketahui keberadaannya, maka apa yang dilakukan oleh Theresia Susanti Asih adalah bentuk ingkar janji dari perjanjian yang disepakati sebelumnya bersedia membantu proses balik nama atau peralihan hak atas tanah dan bangunan rumah tersebut, hingga kemudian permasalahan ini dibawa ke meja hijau atau persidangan pada tanggal 5 April 2022 dalam perkara dengan register nomor 60/Pdt.G/2022/PN Kwg. Gugatan tersebut dilakukan oleh Kornelius Radja Lado sebagai Penggugat kepada Theresia Susanti Asih sebagai Tergugat, dan Dyan Rahayu Pratiwi sebagai Turut Tergugat, gugatan ini berasal dari bentuk kekecewaan atas perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Theresia Susanti Asih, hingga proses persidangan ini dimulai Theresia Susanti Asih tidak diketahui keberadaan nya.

Maka dari itu upaya yang dilakukan oleh Kornelius Radja Lado dengan gugatan yang dilakukan atau menempuh jalur persidangan ialah untuk mengambil hak nya terhadap apa yang telah ia beli kepada Theresia Susanti Asih berupa tanah dan bangunan rumah. Dengan bukti yang ia miliki berupa kwitansi perjanjian jual beli tersebut, diharapkan dimeja persidangan Kornelius Radja Lado dalam upayanya ia dapat mendapatkan hak nya sesuai dengan perlindungan dan kepastian hukum yang berlaku. Jika melihat dalam jual beli dan perjanjian yang disepakati tentunya perjanjiannya sah serta memiliki kekuatan hukum karena unsur didalam pasal 1320 KUHPerdara telah terpenuhi, maka disebutkan pada pasal 1338 KUHPerdara dikatakan bahwa semua yang disepakati dalam perjanjian dibuat secara sah, maka perjanjian tersebut berlaku menjadi undang-undang yang mengikat bagi para pihak. Akan tetapi dalam kasus ini tentunya jual beli yang dilakukan dalam perjanjian dibawah tangan walaupun yang dibuat telah disepakati oleh para pihak ini tidak merubah seketika peralihan hak tanah dan bangunan rumah tersebut. Ada tahapan-tahapan atau proses yang perlu dilakukan, dan tentunya telah diatur oleh undang-undang dan ketentuan berlaku. UUPA Nomor 5 Tahun 1960, menyebutkan "Setiap pengalihan, pencabutan, dan hipotek hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA, yang merupakan bukti yang meyakinkan sahnya pencabutan hak milik dan peralihan dan hipotek hak-hak konsumen."²²

Maka bisa disimpulkan secara sederhana setiap kali hak atas tanah berpindah, harus dibuatkan akta di hadapan Pembuat Hak Atas Tanah (PPAT). Hal ini dimaksudkan untuk memberikan jaminan perlindungan dan kepastian hukum kepada semua pihak. Apabila Perjanjian Jual Beli tidak dilaksanakan di hadapan Pembuat Hak Atas Tanah (PPAT), maka Perjanjian Jual Beli tetap berlaku bagi kedua belah pihak, tetapi tanpa Perjanjian Jual Beli tanah tersebut tidak dapat didaftarkan atau diubah nama tanahnya yang baru. pemilik di Kantor Pertanahan. Ketentuan ini juga termuat dalam

²² Pasal 19 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 ayat (1) tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan setiap Perpindahan hak atas tanah melalui jual beli, hibah, penyertaan modal dalam perseroan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya hanya dapat didaftarkan dengan akta yang diterbitkan oleh PPAT, kecuali pelelangan.²³

Maka dalam gugatan yang dilakukan Kornelius Radja Lado disebutkan dalam petitumnya, diantaranya²⁴ :

1. mendukung penuh gugatan penggugat;
2. Pernyataan bahwa penggugat adalah pembeli yang bonafid dan harus dilindungi undang-undang;
3. Menyatakan peralihan hak atas sebidang tanah dan bangunan dengan luas tanah 84 meter persegi dan luas bangunan 21 meter persegi yang di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah tinggal dikenal sebagai bumi telukjambe blok.G No.106 RT.02/RW.14 Desa/Kelurahan Sukaluyu, Kecamatan Telukjambe Timur, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat antara Tergugat dengan Penggugat adalah sah dan berkekuatan hukum;
4. Menyatakan bahwa tergugat telah ingkar janji kepada penggugat (wanprestasi);
5. Pernyataan bahwa penggugat berhak melakukan perbuatan hukum untuk mengubah nama sertipikat/sertifikat tanah dan bangunan yang ada untuk diwakilkan pada pejabat pembuat akta tanah/PPAT: penggugat, tanpa menghadirkan tergugat dan turut tergugat
6. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan Petitum dan keinginan Penggugat oleh Kornelius Radja Lado yang disebutkan diatas, tentunya ini dilakukan untuk merebut yang menjadi haknya berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku.

Kemudian yang menjadi pertimbangan Majelis Hakim terhadap Perkara Putusan Nomor 60/Pdt.G/2022/PN Kwg. Antara Kornelius Radja Lado sebagai Penggugat, Theresia Susanti Asih sebagai Tergugat, dan Dyan Rahayu Pratiwi sebagai Turut Tergugat, yaitu :²⁵

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya merupakan sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang bahwa oleh karena selama persidangan Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah datang dipersidangan maka tergugat serta turut tergugat dinyatakan tidak mempergunakan haknya untuk membantah dalil gugatan penggugat, dan berdasarkan pasal 118 HIR penggugat diberikan beban untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa penggugat dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan telah melakukan pembelian tanah dan bangunan atas Sertifikat hak milik nomor 2371 yang terletak di bumi telukjambe blok.G No.106 RT.02/RW.14, Desa/Kel Sukaluyu, Kec. Telukjambe Timur, Kab. Karawang, Provinsi Jawa Barat, atas luas tanah 84 meter persegi dan luas bangunan 21 meter persegi, dari Tergugat, dimana sertifikat tanah tersebut masih atas nama pemilik sebelumnya yaitu Dyan Rahayu Pratiwi (Turut Tergugat);

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan petitum Penggugat satu persatu;

Menimbang, bahwa peralihan hak atas tanah merupakan suatu peristiwa dan/atau perbuatan hukum yang dapat mengakibatkan berpindahnya hak seseorang terhadap tanah ke pihak lain sehingga menyebabkan hilangnya kewenangan terhadap tanah tersebut;

Menimbang, bahwa salah satu cara memperoleh hak atas tanah merupakan melalui proses jual beli, menurut Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan;

Menimbang, proses jual beli tanah menurut UUPA Nomor 5 tahun 1960 sifatnya tunai, riil dan terang, Tunai merupakan penyerahan hak oleh Penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih. Riil artinya kehendak yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata, contohnya telah diterimanya uang oleh penjual dan Terang artinya jual

²³ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 ayat (1) Tentang Pendaftaran Tanah

²⁴ Putusan Nomor 60/Pdt.G/2022/PN Kwg.

²⁵ Putusan Perkara Pengadilan Negeri Karawang Nomor 60/Pdt.G/2022/PN Kwg.

beli tersebut dibuatnya dihadapan Kepala Desa, hal ini untuk memastikan bahwa jual beli tersebut tidak melanggar ketentuan peraturan serta hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan kuitansi jual beli rumah (bukti P-3), Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan (bukti P-4), keterangan saksi Jhonson Simanjuntak dan Saksi Elang Karnando, diketahui Penggugat telah membeli Tanah dan Bangunan yang terletak di Bumi Teluk Jambe Blok.G No.106 Rt.02/14 Desa/Kel. Sukaluyu, Kec. Telukjambe Timur, Kab. Karawang dari saudara THERESIA SUSANTI ASIH (Tergugat) dengan harga Rp30.000.000,00, pembuktian perjanjian jual beli tersebut diketahui jika perjanjian jual beli dilakukan secara tunai dan riil, Penggugat memberikan sejumlah uang kepada Tergugat dan Tergugat menyerahkan sertifikat tanah tersebut kepada Penggugat. Dengan mendasarkan pada fakta hukum tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik, dengan demikian Petitum kedua Penggugat bisa dikabulkan;

Menimbang, bahwa untuk petitum ketiga Penggugat, Majelis Hakim memberi pertimbangan dengan perbaikan redaksional;

Menimbang, bahwa dengan diserahkannya sertifikat hak milik nomor 2371 atas tanah serta bangunan berlokasi di Bumi Telukjambe Blok.G No.106 Rt.02/14 Desa/Kel. Sukaluyu, Kec. Telukjambe Timur, Kab. Karawang oleh saudara Theresia Susanti Asih (Tergugat) kepada Penggugat maka beralih pula kepemilikan tanah tersebut kepada Penggugat, peralihan hak atas tanah serta bangunan sebagaimana disebutkan diatas sah untuk kedua belah pihak tetapi karena perjanjian jual beli tersebut dilakukan dibawah tangan atau belum dilakukan oleh dan dihadapan PPAT sehingga perjanjian tersebut belum berkekuatan hukum sehingga untuk Petitum ketiga Penggugat Majelis Hakim mengabulkan dengan perbaikan redaksional yaitu peralihan hak atas tanah serta bangunan berlokasi di Bumi Telukjambe Blok.G No.106 Rt.02/14 Desa/Kel. Sukaluyu, Kec. Telukjambe Timur Kab. Karawang adalah sah;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah ditentukan bahwa setiap peralihan hak atas tanah dengan cara jual, hibah, hasil usaha dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya hanya dapat dilakukan apabila dapat dibuktikan dengan akta resmi terdaftar. Produser PPAT. Sementara Undang-Undang Pokok Agraria, menentukan setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan, vide Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Dan ketentuan pasal tersebut juga merupakan pembuktian kuat tentang hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak konsumen dari Masyarakat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal diatas, bisa disimpulkan bahwa atau diartikan setiap dilakukan peralihan hak atas tanah harus dibuat akta dihadapan PPAT. Dengan ketentuan ini dimaksudkan agar dapat memberikan jaminan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 berupa kuitansi jual beli rumah type 21/84, Blok G no 106 Perumahan Bumi Teluk Jambe Karawang, Jawa Barat dan bukti P-4 berupa Perjanjian Jual beli tanah serta bangunan dinyatakan bahwa KORNELIUS RADJA LADO (Penggugat) dan THERESIA SUSANTI ASIH (Tergugat) telah melakukan jual-beli atas Tanah serta Bangunan berlokasi di Bumi Telukjambe Blok.G No.106 Rt.02/14 Desa/Kel. Sukaluyu, Kec. Telukjambe Timur, Kab. Karawang, Prov. Jawa Barat, dimana nama pemilik sebelumnya adalah DYAN RAHAYU PRATIWI (bukti P-5);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang disebutkan diatas, Hakim berpendapat perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat dilakukan dengan dibawah tangan atau belum dilakukan oleh dan dihadapan PPAT sehingga perjanjian tersebut belum berkekuatan hukum meskipun perjanjian jual beli tersebut tetap sah antara penggugat dengan Tergugat, tetapi konsekuensinya tidak bisa didaftarkan atau balik nama atas nama pemilik yang baru, jika jual beli nya tidak ada akta yang dibuat dihadapan notaris atau PPAT.

Menimbang, bahwa Penggugat telah melakukan itikad baik dalam melakukan pembelian kepada Tergugat, Penggugat telah berusaha menghubungi Tergugat namun Tergugat sudah tidak bertempat tinggal dialamat sebagaimana yang tertera dalam perjanjian (vide bukti P-3), Pihak Tergugat dan Turut Tergugat juga telah dipanggil secara sah dan patut sesuai dengan relaas panggilan 26 April 2022, 30 Juni 2022 dan 2 Agustus 2022 dan panggilan umum di media cetak namun Tergugat dan Turut Tergugat tidak juga hadir dipersidangan yang ditentukan atau menyuruh orang lain untuk mewakilinya sedangkan ketidakhadirnya tersebut. Bukan karena alasan yang sah sehingga Majelis Hakim

berpendapat Penggugat dapat bertindak selaku Pembeli dan Penjual untuk proses pengurusan balik nama sertifikat tanah tersebut, dengan demikian Petitum kelima Penggugat dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan (sebagaimana bukti P-3) disebutkan Penggugat masih memegang uang Rp5.000.000, yaitu jaminan uang akan diserahkan kembali pada Tergugat apabila pengurusan proses pembuatan balik nama sertifikat tanah atas nama Penggugat telah selesai namun sejak dibuatnya perjanjian jual beli tersebut sampai dengan gugatan ini didaftarkan di Pengadilan proses pembuatan balik nama sertifikat tanah belum diselesaikan oleh Penggugat;

Menimbang, maka tidak dilaksanakannya pengurusan pembuatan balik nama sertifikat tanah atas nama Penggugat oleh Tergugat sehingga Majelis Hakim berpendapat Tergugat telah melakukan wanprestasi, dengan demikian petitum ke empat Penggugat juga dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil pokok gugatan telah dikabulkan maka terhadap bukti-bukti Penggugat, baik bukti surat maupun saksi untuk selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang bahwa tenggang waktu dan tata cara pemanggilan telah dipenuhi sesuai dengan undang-undang, dan gugatan tersebut tidak sah dan tidak beralasan, maka terdakwa dan turut tertuduh yang dipanggil secara sah menurut undang-undang tidak hadir di pengadilan dan tidak hadir di pengadilan untuk bersaksi. tidak memerintahkan orang lain untuk tampil sebagai wakilnya, wanprestasi harus dinyatakan dan gugatan penggugat sepenuhnya diancam oleh verstek.

Menimbang, berdasarkan gugatan Penggugat yang dikabulkan seluruhnya, Tergugat serta Turut Tergugat sebagai pihak yang tidak dimenangkan atau kalah dihukum untuk membayar biaya perkara berlangsung ini secara tanggung renteng;

Memperhatikan Pasal 1457 KUHPdata, UUPA Nomor 5 tahun 1960. Pasal 125 HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan verstek;
3. Menyatakan Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan peralihan hak atas tanah dan bangunan berlokasi di Bumi Telukjambe Blok.G No.106 Rt.02/14 Desa/Kel. Sukaluyu, Kec. Telukjambe Timur, Kab. Karawang dari Tergugat kepada Penggugat adalah sah;
5. Menyatakan Tergugat melakukan wanprestasi;
6. Menyatakan Penggugat berhak melakukan segala tindakan hukum proses pengurusan balik nama Sertifikat nomor 2371 untuk bertindak sebagai Penjual dan sekaligus sebagai Pembeli dihadapan PPAT;
7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.4,011,000,00,

Kemudian dalam penelitian yang dilakukan oleh penulis pada perkara kali ini, serta merujuk pada putusan hakim, dan dikaitkan dengan rumusan masalah yang telah ditentukan dan dibuat oleh penulis sebelumnya yang menyatakan bagaimana perlindungan dan kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah dan bangunan jika atas peralihannya melalui jual beli atas tanah dan bangunan hanya dalam bentuk perjanjian dibawah tangan berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata serta dihubungkan dengan UUPA Nomor 5 Tahun 1960, sehingga pertimbangan Majelis Hakim pada Perkara Nomor 60/Pdt.G/2022/PN Kwg. Maka rujukan-rujukan yang terdapat dalam aturan dan peraturan hukum, pendapat para ahli, dan tentunya isi dari pada putusan ini dapat menjawab atau mendapatkan penyelesaian permasalahan ini dari penelitian yang dilakukan oleh penulis dengan menentukan rumusan masalah.

Bahwa pada ketentuan pasal 1320 KUHPdata tentang syarat sahnya suatu perjanjian, perkara kali ini, walaupun perjanjian yang telah dibuat telah disepakati dan sah, namun peralihan hak atas tanah dan bangunan tidak cukup itu saja, sebagaimana diatur Pasal 1457 KUHPdata, Pasal 125 HIR, UUPA Nomor 5 Tahun 1960. Dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan, menyebutkan setiap terjadi peralihan hak atas tanah harus dibuat akta di hadapan PPAT. Maka dari itu agar dapat Menjamin perlindungan dan kepastian hukum bagi semua pihak. Apabila perjanjian jual beli tidak ditandatangani di hadapan PPAT, maka perjanjian jual beli tersebut tetap berlaku bagi kedua belah

pihak, tetapi tanpa akta jual beli tersebut tanah tidak dapat didaftarkan atau hak atas tanah tersebut dibalik menjadi nama pemilik yang baru. di kantor pertanahan.

IV. KESIMPULAN

Sehingga bisa disimpulkan secara sederhana bahwasannya peralihan hak atas tanah serta bangunan rumah, melalui jual beli tidak cukup sebatas perjanjian dibawah tangan antara kedua belah pihak, walaupun perjanjian itu sah dan berlaku serta memenuhi unsur dalam pasal 1320 KUHPdata syarat sah nya suatu perjanjian, namun peralihan hak atas tanah dan bangunan tidak cukup hanya itu saja, sebagaimana diatur dalam UUPA Nomor 5 Tahun 1960. Menyebutkan setiap peralihan hak atas tanah harus dibuatkan akta di hadapan PPAT. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan jaminan perlindungan dan kepastian hukum kepada semua pihak. Apabila perjanjian jual beli tidak ditandatangani di hadapan PPAT, maka perjanjian jual beli tersebut tetap berlaku bagi kedua belah pihak, tetapi tanpa akta jual beli tersebut tanah tidak dapat didaftarkan atau hak atas tanah tersebut dibalik menjadi nama pemilik yang baru. di kantor pertanahan. Dan Peralihan hak atas tanah dan bangunan tentunya wajib didaftarkan bagi pemilik yang baru.

Dapat sama-sama diambil pelajaran baik oleh penulis sendiri ataupun pembaca, dalam penelitian kali ini, bahwasanya kita sebagai warga negara yang baik serta mengetahui bahwa negara kita indonesia adalah negara hukum, tentunya kita harus patuh dan taat akan peraturan dan ketentuan hukum yang berlaku diindonesia, dalam bermasyarakat, berbangsa serta bernegara. Demi menjunjung tinggi tujuan dari hukum itu sendiri, yang dimana adanya kepastian hukum, kemanfaatan, dan keadilan. Tentunya dengan amanah undang-undang, peraturan-peraturan, dan norma atau kaidah yang berlaku serta marwah hukum yang tercipta dalam negara ini, tentunya untuk menjamin setiap masyarakat warga negara mendapatkan hak yang sama dimata hukum atau segi aspek hukum dan pemerintahan tanpa adanya perbedaan atau dibeda-bedakan satu sama dengan yang lainnya.

REFERENSI

Journal article

- Adistie, Novealia; Anwar, Jarkasi. Hubungan Keabsahan Pengalihan Piutang (Cessie) Yang Dilakukan Secara Berulang kali Terhadap Perpindahan hak Tanggungan Milik Debitur. Yustisia Tirtayasa; Jurnal Tugas Akhir, 1,
- Endi Suhadi, Ahmad Arif Fadilah, Penyelesaian Ganti Rugi Akibat Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Online Dikaitkan Dengan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Jurnal Inovasi Penelitian. Vol 2, No.7 Hal.1 (2021).
- Fredrik Mayore, Peralihan hak atas tanah melalui jual beli menurut peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997, Jurnal Lex Crimen, Vol.6, No.1, 2017.
- Hartana, Hukum Perjanjian (Dalam Perspektif Perjanjian Karya Pengusahaan Pertambangan Batubara), Jurnal Komunikasi Hukum, Volum 2, No. 2, Hal.3 Agustus 2016
- J. Jopie Gilalo, Asas Keseimbangan Dalam Perjanjian Franchise Menurut Ketentuan Pasal 1338 Kuhperdata, Jurnal Hukum De'rechhtsstaat Issn 2442-5303, Volum 1, No, 2, Hal.3 Sept 2015
- Mohamad, Arba, Kaharuddin. Analisis Hukum tentang peralihan hak milik atas tanah dengan bukti akta dibawah tangan sebagai dasar pendaftaran tanah untuk pertama kali (studi dikabupaten Lombok tengah), Jurnal IUS, Vol.5, No.3, Hal.415, 2017.
- Nyoman Samuel, Konsep wanprestasi dalam hukum perjanjian dan konsep utang dalam hukum kepailitan (Studi Komparatif dalam perspektif hukum perjanjian dan kepailitan). Hal.4, 2013.
- Nurhayati, Peralihan hak dalam jual beli hak atas tanah (suatu tinjauan terhadap perjanjian jual beli dalam konsep hukum barat dan hukum adat dalam kerangka hukum tanah nasional), Jurnal Lex Journalica, Vol. 13, No.3 2016.
- Sudjana, Akibat Hukum Wanprestasi dan Tanggung Jawab para pihak dalam transaksi anjak piutang, Vej, Vol.5, No.2, hal. 387, 2019.
- Tri Wahyu Surya Lestari, Lukman Santoso, Komparasi Syarat Keabsahan "Sebab Yang Halal" Dalam Perjanjian Konvensional Dan Perjanjian Syariah, Jurnal Pemikiran Hukum Dan Hukum Islam, Vol. 8, No. 2, Hal.3 Desember 2017

Book References

- Budi Harsono. 1982. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan*. Jakarta. hlm. 117
- Effendi Perangin-angin. 1994. *Praktek Jual Beli Tanah*. Raja Grafindo Persada. Jakarta. hlm.8
- Idris Zainal. *Ketentuan Jual Beli Menurut Hukum Perdata*. Fakultas Hukum USU. Medan, hlm. 36
- John Salindeho, 2007, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, SinarGrafika, Ujung Pandang, hlm.5
- K. Wanjik Saleh, 2000, *Hak dan Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 61
- Muhammad Yamin Lubis. 2008. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Mandar Maju. Bandung, hlm. 271
- Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika 2015, Hlm; 215
- Sudikno Mertokusumo, 1985, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, hal. 19-20