**PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI JUAL BELI TANAH DALAM PROSES BALIK NAMA SERTIFIKAT TANAH**

**SKRIPSI**

**Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat**

**Guna Memperoleh Gelar Sarjana Strata 1 dalam Ilmu Hukum**

**Oleh:****AMAN JUDUL**

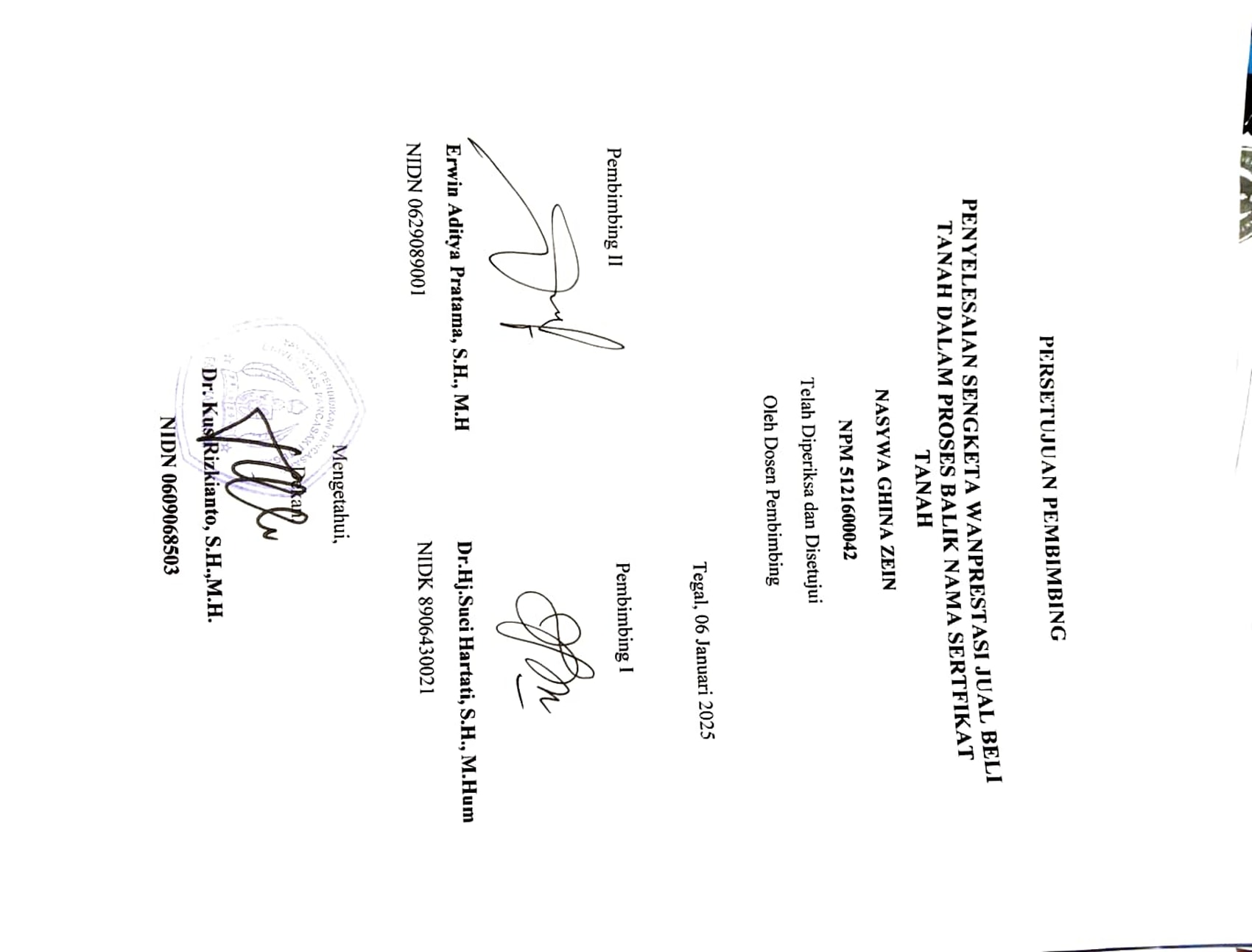
**Nasywa Ghina Zein**

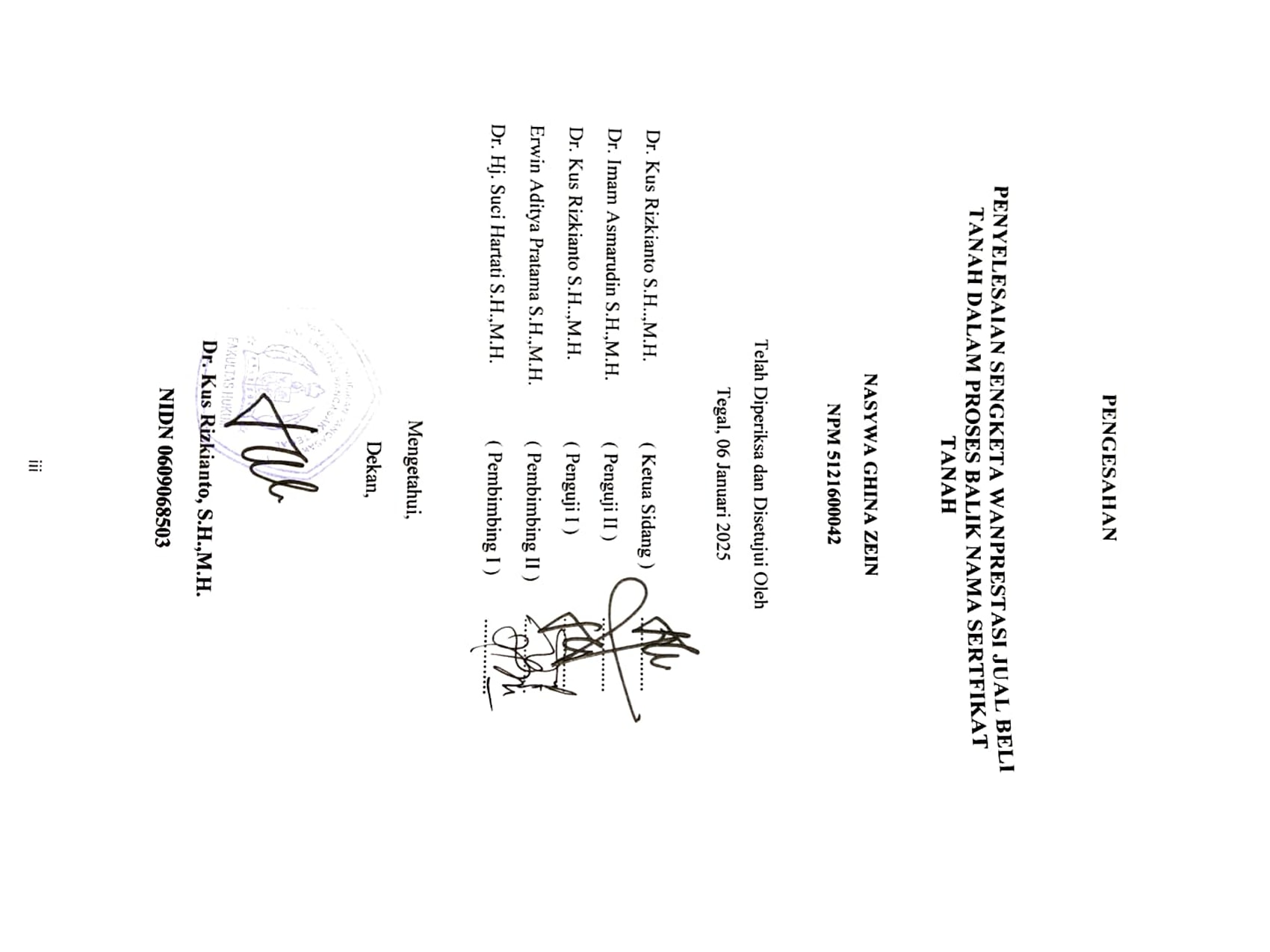
**NPM 5121600042**

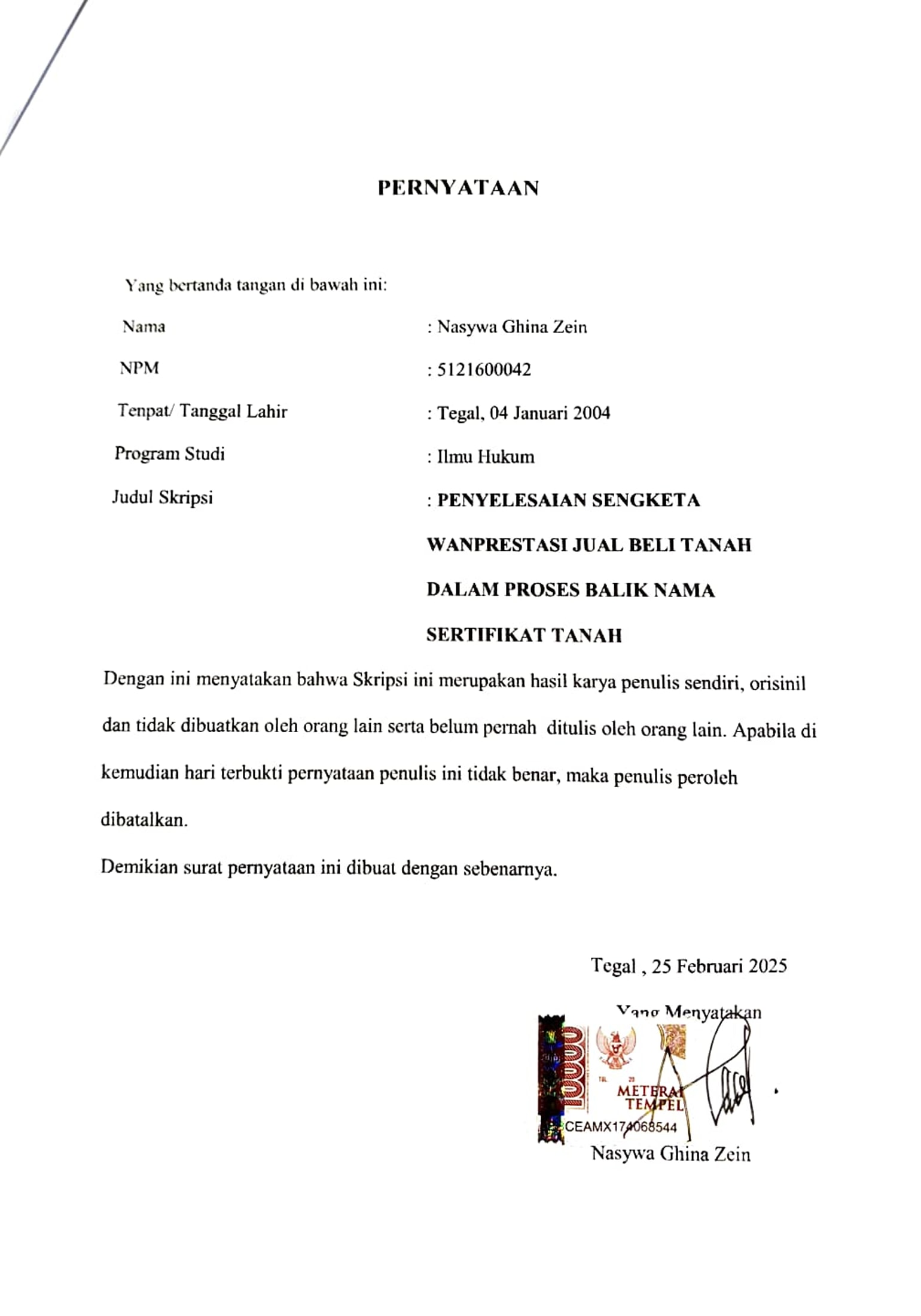
**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS PANCASAKTI TEGAL**

**2025**

****

****

****

**ABSTRAK**

Perjanjian pengikatan jual beli dirancang sebagai mekanisme perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli. Melalui perjanjian ini, diharapkan setiap pihak dapat memenuhi kewajibannya secara konsisten. Wanprestasi, sebagai bentuk pelanggaran terhadap perjanjian, terjadi ketika salah satu pihak gagal melaksanakan kewajibannya yang telah disepakati. Rumusan masalah pada penelitian ini adalah Bagaimana penyelesaian sengketa tanah dalam perjanjian jual beli pada proses balik nama sertifikat tanah dan bagaiamana dampak penyelesaian sengketa wanprestasi pada proses balik nama sertifikat tanah. Tujuan penelitian ini adalah Untuk mengetahui bagaimana penyelesaian wanprestasi tsengketa tanah dalam perjanjian jual beli tanah pada proses balik nama sertifikat dan untuk mengidentifikasi dampak penyelesaian wanprestas pada proses balik nama sertifikat tanah. Penelitian ini menggunakan metode penulisan yuridis normatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tidak dilaksanakannya prestasi seperti yang telah dijanjikan dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli yang telah dibuat, yaitu pemecahan objek sengketa oleh Para Tergugat dalam putusan nomor 22/ PdtG/2022/PN.Trg dapat disebut sebagai perbuatan wanprestasi dan dasar pertimbangan hakim pada putusan tersebut antara lain bukti surat serta saksi yang diajukan oleh Penggugat.

***Kata Kunci :*** *Wanprestasi, Jual Beli, Perjanjian Jual Beli*

***Abstract***

*The binding sale and purchase agreement is designed as a legal protection mechanism for the parties involved in the sale and purchase transaction. Through this agreement, it is hoped that each party can fulfill its obligations consistently. Default, as a form of violation of an agreement, occurs when one party fails to carry out its agreed obligations. The formulation of the problem in this research is how to resolve land disputes in sales and purchase agreements in the process of changing the name of a land certificate and what is the impact of resolving default disputes in the process of changing the name of a land certificate. The aim of this research is to find out how land disputes are resolved in land sale and purchase agreements and to identify the impact of default resolution on the land certificate transfer process. This research uses a normative juridical writing method. The results of the research show that the failure to carry out the performance as promised in the Sale and Purchase Agreement that has been made, namely the resolution of the object of dispute by the Defendants in decision number 22/PdtG/2022/PN.Trg can be called an act of default and the basis for the judge's considerations in the decision This includes documentary evidence and witnesses presented by the Plaintiff.*

***Keywords:*** *Default, Sale and Purchase, Sale and Purchase Agreement*

**LEMBAR PERSEMBAHAN**

Bismillahirrahmanirrahim…

Puji Syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan Rahmat serta hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan penuh kerendahan hati dan kesabaran yang luar biasa.

Keberhasilan dalam penulisan skripsi ini tentunya tidak terlepas dari berbagai bantuan pihak. Oleh karena itu penulis menyampaikan terimakasih kepada :

1. Teristimewa untuk segenap keluargaku tercinta yang telah menjadi Support System terbaik, yang selalu memberikan dukungan penulis berupa maupun materil yang tak terhingga serta doa yang tidak ada putusnya untuk penulis sehingga penulis mampu menyelesaikan studi sarjana hingga selesai, semoga rahmat Allah SWT selalu mengiringi kehidupanmu yang barokah, senantiasa diberi kesehatan dan panjang umur.
2. Teman-teman BUDAYA, terimakasih untuk kebersamaannya selama awal kuliah hingga akhir, lulus bersama dengan tepat waktu dan selalu jadi pengingat penulis apabila penulis salah melangkah.
3. Dosen pembimbing, Ibu Dr. Hj. Suci Hartati, S.H., M.Hum dan Bapak Erwin Aditya Pratama S.H.,M.H yang telah memberikan bimbingan, nasihat, dan dukungan serta koreksi sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
4. Terimkasih untuk diriku sendiri.

MOTTO

“ Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya”

-Q.S Al-Baqarah: 286

” Apapun yang dapat pikirkan dan diyakini oleh pikiran, maka hal itu dapat dicapai”

# ” Orang tua dirumah menanti kepulanganmu dengan hasil yang membanggakan, jangan kecewakan mereka, simpan keluhmu, sebab letihmu tak sebanding dengan perjuangan mereka menghidupimu”

**KATA PENGANTAR**

Assalamualaikum

Puji Syukur Alhamdulillah, penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas rahmat, ridho, dan petunjuk Nya sehingga penulis menyelesaikan skripsi ini dengan Judul

"PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI DALAM JUAL BELI TANAH PADA PROSES BALIK NAMA SERTIFIKAT TANAH"

Penulisan skripsi ini sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar kesarjanaan jenjang Strata-1 pada Fakultas Hukum Universitas Pancasaktı Tegal Dalam penyusunan dan penulisan skripsi ini, penulis banyak mendapatkan dukungan, bimbingan, bantuan, dan motivasi dari berbagai pihak yang tidak dapat penulis ucapkan satu persatu. Oleh karena itu penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada beberapa pihak yaitu:

1 Bapak Dr. Taufiqulloh, M.Hum. Selaku Rektor Universitas Pancasaktı Tegal.

2. Bapak Dr. Kuz Rizkianto, S,H., M.H. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal yang telah memberikan dukungan, dan memberikan ızın kepada penulis dalam melakukan kegiatan penulisan skripsi ini.

3. Ibu Dr. Soesi Idayanti, M.H. selaku wakıl dekan I dan juga selaku Kaprodi Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal, dan Ibu Fajar Dian Aryanı, M.H. selaku Wakil Dekan 11 Fakultas Hukum Universitas Pancasaktı Tegal

4 Ibu Dr. Hj. Suci Hartati, S.H., M.Hum. selaku Pembimbing I dan Bapak Erwin Aditya Pratama, S.H., M.H selaku pembimbing Il yang telah memberikan bimbingan, motivasi, bantuan serta dorongan kepada penulis selama penulisan skripsi.

5 Kepada kedua orang tua saya yang sepenuh cinta dan kasih sayangnya telah merawat, membesarkan, mendidik, dan membimbing dalam kehidupan sehari-hari. Cinta dan kasih sayang yang tulus, ikhlas kepada penulis dari kecil. Penulis tidak akan melupakan jasa kedua orang tua, dan senantiasa mendoakan orang tua.

6. Segenap dosen Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan pada penulis sehingga bisa menyelesaikan studi Strata 1. Mudah-mudahan mendapatkan balasan dari Allah Swt. Sebagai amal shalih.

7. Segenap pegawai administrasi/karyawan Universitas Pancasakti Tegal khususnya di Fakultas Hukum yang telah memberikan layanan akademik dengan sabar dan ramah.

8. Saudara penulis yang memberikan dorongan moriil pada penulis dalam menempuh studi.

9. Kawan-kawan penulis, dan semua pihak yang memberikan motivasi dalam menempuh studi maupun dalam penyusunan skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu-persatu.

# DAFTAR ISI

[**HALAMAN JUDUL** i](#_Toc188219665)

[DAFTAR ISI ii](#_Toc188219666)

[BAB I 1](#_Toc188219667)

[PENDAHULUAN 1](#_Toc188219668)

[A. Latar Belakang Masalah 1](#_Toc188219669)

[B. Rumusan Masalah 5](#_Toc188219670)

[C. Tujuan Penelitian 6](#_Toc188219671)

[D. Urgensi Penelitian 6](#_Toc188219672)

[E. Tinjauan Pustaka 8](#_Toc188219674)

[F. Metodel Penelitian 10](#_Toc188219675)

[G. Rencana Sistematika Penulisan 15](#_Toc188219682)

[BAB II](#_Toc188219683) [TINJAUAN KONSEPTUAL 17](#_Toc188219684)

[A. Tinjauan Umum Tentang Tanah 17](#_Toc188219685)

[1. Pengertian Tanah 17](#_Toc188219686)

[2. Hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasall 16 UUPA 19](#_Toc188219687)

[3. Pencabutan Hak Atas Tanah 24](#_Toc188219688)

[B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual beli 26](#_Toc188219689)

[1. Pengertian Perjanjian Jual Beli 26](#_Toc188219690)

[2. Unsur-unsur Perjanjian Jual Beli 29](#_Toc188219691)

[3. Hak dan Kewajiban para pihak dalam perjanjian jual beli 31](#_Toc188219692)

[C. Tinjauan Umum Tentang Penyelesaian Sengketa 35](#_Toc188219693)

[1. Pengertian Penyelesaian Sengketa 35](#_Toc188219694)

[2. Macam-macam Penyelesaian sengketa 37](#_Toc188219695)

[3. Cara menyelesaikan Sengketa 40](#_Toc188219696)

[D. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi 42](#_Toc188219697)

[1. Pengertian Wanprestasi 42](#_Toc188219698)

[2. Akibat Hukum Wanprestasi 45](#_Toc188219699)

[3. Bentuk-Bentuk Wanprestasi 47](#_Toc188219700)

[E. Tinjauan Umum Tentang Proses Balik Nama Sertifikat 48](#_Toc188219701)

[1. Pengertian Proses Balik Nama Sertifikat 48](#_Toc188219702)

[2. Prosedur pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan 51](#_Toc188219703)

[3. Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik Jual Beli Tanah l l Berdasarkan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 52](#_Toc188219704)

[BAB III](#_Toc188219705) [HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN 58](#_Toc188219706)

[A. Penyelesaian wanprestasi sengketa tanah dalam perjanjian jual beli tanah pada proses balik nama sertifikat tanah 58](#_Toc188219707)

[B. Dampak penyelesaian sengketa wanprestasi pada proses balik nama sertifikat tanah](#_Toc188219708)

[BAB IV](#_Toc188219709) [PENUTUP 80](#_Toc188219710)

[A. Kesimpulan 80](#_Toc188219711)

[B. SARAN 82](#_Toc188219712)

# BAB I

# PENDAHULUAN

## Latar Belakang

Perjanjian jual beli tanah dan bangunan adalah salah satu jenis transaksi yang umum di masyarakat, di mana hak kepemilikan atas sebuah objek tanah dan bangunan berpindah dari penjual ke pembeli. Proses ini tidak hanya melibatkan pertukaran nilai, tetapi juga memerlukan prosedur hukum yang harus dipatuhi untuk memastikan kepastian hukum bagi kedua pihak. Salah satu langkah penting dalam transaksi jual beli ini adalah proses balik nama sertifikat hak milik. Pada tahap ini, sertifikat yang sebelumnya terdaftar atas nama penjual perlu dialihkan menjadi atas nama pembeli. Proses balik nama sertifikat hak milik sangat krusial karena sertifikat tersebut berfungsi sebagai bukti kepemilikan yang sah menurut hukum, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.[[1]](#footnote-1)

Terdapat dua jenis proses jual beli yang biasa dilangsungkan, yakni jual beli yang mempergunakan akta resmi yang disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan jual beli tanpa akta resmi ataupun yang sering disebut sebagaimana jual beli di bawah tangan. Dalam transaksi jual beli tanah, biasanya terdapat perjanjian atau perikatan yang melibatkan kesepakatan antara pihak-pihak terkait. Perjanjian ini mencakup komitmen kedua belah pihak, yang mana satu pihak menyerahkan suatu objek kebendaan, sedangkan pihak lainnya melangsungkan pembayaran sesuai kesepakatan yang sudah ditetapkan sebelumnya.

Proses jual beli tanah, terkhususnya peralihan hak atas tanah, sering kali diawali dengan adanya perjanjian pendahuluan yang dikenal sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebelum disusun Akta Jual Beli (AJB). Herlien Budiono menjelaskan bahwasanya perjanjian jual beli disusun untuk memenuhi kepentingan kedua belah pihak, yakni penjual serta pembeli, guna mencapai tujuan jual beli. Dalam PPJB, berbagai kesepakatan antara penjual serta pembeli dicantumkan, misalnya harga jual, batas waktu pembayaran, dan waktu pembuatan AJB. Seiring dengan perkembangan zaman dan meningkatnya kompleksitas masalah di bidang hukum, pelaksanaan PPJB tidak selalu berlangsung tanpa hambatan. Sering kali terjadi tindakan dari salah satu pihak, baik secara sengaja ataupun tidak, yang dapat menyebabkan kerugian ataupun benturan kepentingan pada perjanjian. Hal ini kerap kali berujung pada konflik, dengan wanprestasi menjadi salah satu bentuk permasalahan yang sering muncul.

Praktiknya proses balik nama sertifikat hak milik seringkali tidak berjalan lancar. Terdapat berbagai faktor yang dapat mengakibatkan terjadinya wanprestasi atau kegagalan dalam memenuhi kewajiban hukum, baik oleh penjual maupun oleh pembeli. Wanprestasi dalam konteks ini bisa terjadi jika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat. Contohnya, penjual yang tidak segera mengurus proses balik nama, atau pembeli yang tidak memenuhi kewajiban pembayaran tepat waktu.[[2]](#footnote-2)

Wanprestasi merujuk pada pelaksanaan perjanjian yang tidak sesuai dengan ketentuan waktu, dilakukan dengan cara yang tidak semestinya, atau bahkan tidak dilaksanakan sama sekali. Secara umum, wanprestasi dapat diartikan sebagai kondisi di mana seorang debitur gagal memenuhi kewajibannya, baik pada tahap sebelum perjanjian dibuat, saat perjanjian sedang dibentuk, maupun selama pelaksanaannya. Pasal 1313 KUHPerdata menyatakan: “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih” (berutang) tidak memenuhi atau melaksanakan prestasi sebagaimana telah ditetapkan dalam suatu perjanjian”.[[3]](#footnote-3)

Praktik jual beli tanah diharapkan dapat memberikan kepastian hukum yang menjamin kelancaran proses balik nama sertifikat hak atas tanah. Proses balik nama yang dilakukan melalui jual beli merupakan suatu tindakan hukum yang berkaitan dengan pemindahan hak atas tanah. Oleh karena itu, setiap peralihan hak milik atas tanah yang terjadi melalui jual beli, tukar menukar, atau hibah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT menjadi salah satu syarat penting untuk mendaftarkan peralihan hak tersebut di Kantor Pertanahan, yang pada gilirannya memberikan kepastian hukum mengenai status tanah tersebut. Dalam praktiknya, proses balik nama sertifikat hak atas tanah yang dilakukan dengan dasar hukum adat sering kali hanya berupa surat yang menyatakan bahwa penjual telah menyerahkan tanah kepada pembeli dan pembeli telah melakukan pembayaran. Namun, tanpa adanya akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT yang berwenang dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, proses ini tidak dapat dianggap sah secara hukum.[[4]](#footnote-4)

Sengketa tanah merupakan perselisihan atau konflik yang terjadi antara individu, kelompok, atau entitas hukum mengenai kepemilikan, penggunaan, atau hak-hak yang berkaitan dengan tanah atau properti tertentu. Permasalahan dalam sengketa tanah sering kali meliputi isu-isu seperti batas tanah, hak atas tanah, kepemilikan, sewa-menyewa, hak guna bangunan, serta tuntutan terhadap hak-hak lain yang berkaitan dengan properti tersebut. Untuk menyelesaikan sengketa tanah, berbagai prosedur hukum dapat ditempuh, termasuk mediasi, arbitrase, atau sengketal tanah,l berbagail prosedurl hukuml dapatl ditempuh,l termasukl mediasi,l arbitrase,l ataul melaluil pengadilan,l tergantungl padal kompleksitasl danl karakteristikl sengketal yangl dihadapi.[[5]](#footnote-5)

Wanprestasi pada jual beli tanah mampu terjadi ketika kedua belah pihak sudah melangsungkan perjanjian akan tetapi salah satu pihak tidak mencukupi tanggung jawabnya pada perjanjian tersebut, kemudian tidak jarang sengketa tersebut tidak dapat diselesaikan secara kekeluargaan sehingga perlu ditempuh jalur hukum yakni dengan mengajukan gugatan perkara di pengadilan. Kasus wanprestasi pada jual beli tanah juga terjadi pada Putusan Nomor: 22/Pdt.G/2022/PN.Trg.

Berdasarkanl penjelasanl yangl telahl dil uraikanl diatas,l makal sayal tertarikl untukl mengetahuil lebihl mendalaml mengenail penelitianl denganl judull **”PENYELESAIANl SENGKETAl WANPRESTASIl JUALl BELIl TANAHl DALAMl PROSESl BALIKl NAMAl SERTIFIKATl TANAH”**

## Rumusan Masalah

1. Bagaimana Penyelesaian wanprestasi sengketa tanah dalam perjanjian jual pada proses balik nama sertifikat tanah?
2. Bagaimana Dampak Penyelesaian wanprestasi dalam proses balik nama sertifikat tanah?

## Tujuan Penelitian

1. Untukl mengetahuil bagaimanal penyelesaianl wanprestasil sengketa tanahl dalaml perjanjianl juall belil padal prosesl balikl namal sertifikatl tanah.
2. Untukl mengidentifikasil dampakl penyelesaianl wanprestasil padal prosesl balikl namal sertifikatl tanah.

## Urgensi Penelitian

Banyak sengketa tanah yang muncul disebabkan oleh wanprestasi, yang berakibat pada terhambatnya proses balik nama dan menciptakan ketidakpastian hukum bagi pemilik baru. Penyelesaian sengketa yang efektif berperan penting dalam menciptakan stabilitas sosial dan ekonomi, melindungi hak-hak pihak yang terlibat, serta meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi metode penyelesaian yang lebih cepat dan efisien, baik melalui litigasi maupun alternatif lain seperti mediasi atau arbitrase. Dengan demikian, diharapkan dapat mengurangi beban pengadilan serta membantu memahami hak-hak pembeli dan perlindungan hukum yang dapat mereka terima apabila terjadi wanprestasi.

a. Urgensi Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum, terutama dalam bidang hukum tentang wanprestasi. Dengan melakukan kajian empiris terhadap penerapan dan implementasi Pasal 1243 KUHPerdata, penelitian ini menunjukkan bahwa wanprestasi itu sendiri tidak akan terjadi tanpa adanya perjanjian yang mendasarinya. Penelitian ini berfokus pada upaya penyelesaian sengketa guna memperkuat kepastian hukum serta meningkatkan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi properti. Penelitian ini berfokus pada proses balik nama sertifikat tanah, yang merupakan tahap krusial dalam transfer kepemilikan tanah. Kelalaian dalam proses ini dapat mengakibatkan ketidakvalidan dokumen resmi, oleh karena itu diperlukan penelitian yang mendalam untuk memastikan keabsahan dalam proses balik nama tersebut.

b. Urgensi Praktis

Penelitian ini memiliki potensi untuk mengidentifikasi berbagai faktor yang memicu sengketa, sehingga langkah-langkah preventif dapat diambil guna mengurangi kemungkinan terjadinya konflik di masa depan, Penelitian ini bertujuan untuk memahami prosedur penyelesaian yang efektif, baik di luar pengadilan maupun melalui jalur pengadilan, sehingga dapat meningkatkan efisiensi dan kecepatan proses hukum, Penelitian ini juga memiliki peran penting dalam memberikan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang beritikad baik, memastikan bahwa hak-hak mereka terlindungi dalam setiap transaksi tanah, Dengan memperjelas proses balik nama sertifikat tanah, penelitian ini akan memberikan informasi hukum yang berharga bagi pemilik baru, sekaligus mengurangi risiko terjadinya sengketa di masa mendatang.

## Tinjauan Pustaka

Tinjauan literatur ini bertujuan untuk mengumpulkan berbagai teori yang akan berfungsi sebagai dasar atau panduan untuk penelitian mereka dan untuk belajar tentang studi terkait atau sebanding.[[6]](#footnote-6) Karya ilmiah sebagai referensi penulis yaitu:

1. **Dera Puji Lestari** “*Penyelesaian Sengketa Pembatalan Sepihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Adat Studi Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/Pn Kbr”*[[7]](#footnote-7)Skripsi ini membahas upaya penyelesaian sengketa pengajuan pembatalan sepihak terhadap perjanjian pengikatan jual beli melalui jalur litigasi, dengan rincian fokus pembahasan yaitu; a) Apa penyelesaian yang diputuskan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Koto Baru terhadap sengketa pembatalan sepihak?; b) Apa pertimbangan Majelis Hakim dalam merumuskan penilaian dan keputusan pada permasalahan pembatalan sepihak memenuhi unsur keadilan? Untuk memperjelas fokus pembahasan peneliti mengkaji secara khusus pada Dokumen Putusan Pengadilan Negeri Koto Baru Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Kbr.
2. **Ahmad Irfan Chasani Alsy** “*Proses Balik Nama Sertipikat Hak Milik Tanah Berdasarkan Pengikatan Jual Beli Yang Penjualnya Meninggal Dunia Serta Ahli Waris Menolak Melakukan Tandatangan Di Jepara”*[[8]](#footnote-8)Tesis penelitian menunjukan bahwa proses penyelesaian jual beli tanah melalui pengikatan jual beli yang penjualnya telah meninggal dunia di Jepara dilakukan dengan melaksanakan turun waris terlebih dahulu, perlindungan hukum terhadap pembeli dalam proses balik nama sertipikat hak milik berdasarkan pengikatan jual beli yang penjualnya meninggal dunia di Jepara dilakukan dengan proses mediasi terlebih dulu dari para pihak melalui bantuan dari notaris sebagai mediator bagi para pihak untuk mencapai kesepakatan terhadap masalah tersebut apabila proses mediasi gagal pembeli dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk mendapatkan putusan pengadilan.
3. **Muhammadl D.P.l Syahruddin,Meiskel Sondakh,l Josinal Emilial Londal** “*Penyelesaianl Sengketal Juall Belil Tanahl Yangl Disebabkanl Pembelil Tidakl Membayarl Lunasl Hargal Tanahl Yangl Diperjanjikan”*l [[9]](#footnote-9)Penelitianl inil menjelaskanl dalaml praktikl beracaral dil pengadilanl dalill inil justrul menjadil senjatal makanl tuanl bagil penggugat,l karenal majelisl hakiml padal Pengadilanl Negeril menjadil mudahl sajal dalaml menjatuhkanl putusanl yangl padal pokoknyal menyatakanl gugatanl tidakl dapatl diterima,l denganl pertimbanganl hukuml bahwal penipuanl tidakl dapatl dipersangkakan,l namunl harusl dibuktikanl terlebihl dahulul dalaml putusanl perkaral pidanal penipuanl terhadapl yangl dilakukanl olehl tergugatl yangl berkekuatanl hukuml tetap,l sehinggal gugatan al quol bersifatl gugatanl yangl prematur.

Sedangkanl tujuanl penelitianl inil untukl Mengidentifikasil penyeleseianl sengketal wanprestasil dalaml perjanjianl juall belil tanahl danl dampakl wanprestasil padal prosesl balikl namal sertifikatl tanah.

## Metode Penelitian

* + - 1. **Jenisl Penelitian**

Penelitianl inil menggunakanl jenisl penelitianl *(Libraryl Research),*l yangl melibatkanl pengumpulan,l penyusunan,l danl penyajianl informasil daril berbagail sumberl bibliografil yangl relevanl denganl tujuanl penelitian.l Prosesl inil dilakukanl secaral sistematis,l mengandalkanl bahanl pustakal sepertil bukul referensi,l artikel,l catatan,l danl jurnall yangl berkaitan.l Tujuanl utamal daril kegiatanl inil adalahl untukl mengumpulkanl informasil danl datal gunal mengatasil masalahl yangl dihadapi.l Dalaml upayal mengidentifikasil solusil untukl masalahl yangl ada,l studil literaturl memerlukanl sintesisl danl analisisl datal sertal prosedurl pengumpulanl yangl mengikutil metodologil sastra.l Olehl karenal itu,l penelitianl kepustakaanl memilikil perananl yangl sangatl pentingl dalaml mengembangkanl pengetahuanl danl wawasanl dil bidangl yangl diteliti..[[10]](#footnote-10)l Naskah,Studil putusan,l makalah,l danl bukul yangl berkaitanl denganl topikl penelitianl tentangl kasusl wanprestasil dalaml perjanjianl juall belil tanahl denganl menggunakanl pendekatanl penelitianl pustaka.l Akibatnya,l datal danl informasil yangl dikumpulkanl terhubungl secaral metodisl denganl topikl yangl sedangl dibahas.

**2.l Pendekatanl Penelitian**

Dalaml penelitianl inil menggunakanl pendekatanl hukuml normatif.l Pendekatanl inil berfokusl padal peninjauanl permasalahanl hukuml daril sudutl pandangl norma,l yaitul mempertimbangkanl apal yangl diperbolehkanl ataul dilarangl berdasarkanl hukuml yangl berlaku.l Penelitianl hukuml normatifl dapatl dipahamil sebagail suatul teknikl ataul prosedurl pengkajianl yangl berlandaskanl padal beberapal asas,l kaidah,l sertal prinsipl hukuml yangl relevanl denganl substansil peraturanl perundang-undangan,l baikl yangl bersifatl umuml maupunl khusus.l Metodologil penelitianl hukuml normatifl melibatkanl analisisl danl penelitianl terhadapl bahanl pustaka,l baikl primerl maupunl sekunder.l Dalaml studil ini,l kamil melaluil beberapal pendekatan,l antaral lain:

a. Pendekatan Perundang-undangan (Statute Approuch)

Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang bersangkut paut dengan permasalahan (isu hukum) yang sedang dibahas. Peraturan Perundang-Undangan yang digunakan yaitu Pasal 1238 KUH Perdata mengatur tentang debitur yang dinyatakan lalai, Pasal 1239 KUH Perdata mengatur tentang sanksi wanprestasi, yaitu penggantian biaya, kerugian, dan bunga, Pasal 1243 KUH Perdata mengatur tentang wanprestasi.

* + 1. Pendekatan Kasus (Case Approach)

Pendekatan ini bertujuan untuk menganalisis norma atau kaidah hukum yang dapat diterapkan dalam praktik. Dalam hal ini, pendekatan yang digunakan adalah dengan mengambil contoh kasus-kasus yang telah terjadi di masyarakat. Penggunaan putusan hakim sebagai sumber hukum dalam pendekatan ini merujuk pada keputusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap. Saat mendalami putusan pengadilan sebagai materi hukum primer, aspek yang memiliki kekuatan lebih adalah bagian ratio decidendi-nya. Merujuk pada putusan pengadilan nomor 22/Pdt.G/2022/PN.Trg telah terjadi wanprestasi jual beli tanah pada proses balik nama sertifikat.

**3. Data Penelitian**

Datal sekunderl dapatl diperolehl danl disusunl denganl cepatl untukl meningkatkanl efisiensil penelitian.l Dalaml penelitianl ini,l kamil menggunakanl datal sekunderl sebagail strategil yangl melibatkanl pemanfaatanl informasil yangl sudahl ada.l Berbagail sumberl datal digunakan,l termasukl putusanl pengadilan,l jurnal,l dokumen,l danl bahanl hukum.l Terdapatl tigal jenisl bahanl hukuml yangl menyusunl datal tersebut,l yaitu:l primer,l sekunder,l danl tersier.

1. l Bahanl Hukuml Primer

Bahanl hukuml primer,l yangl jugal dikenall sebagail bahanl hukuml positif,l merupakanl aturanl yangl memilikil kekuatanl hukuml yangl mengikat,l sepertil undang-undangl yangl berkaitanl denganl topikl yangl sedangl dibahas..[[11]](#footnote-11)l Inil terdiril daril yangl berikut:l

a.l Kitabl Undang-Undangl Hukuml Perdata,

1. Pasall 1243l KUHPerdatal mengaturl tentangl penggantianl biaya,l kerugian,l danl bungal yangl diwajibkanl kepadal debiturl yangl melakukanl wanprestasi.
2. Putusanl Pengadilanl Nomorl 22/Pdt.G/2022/PN.Trg

l l l l l 2. Bahanl Hukuml Skunder

Bahanl hukuml sekunderl adalahl sumberl referensil yangl dimasukkanl kel dalaml daftarl pustaka.l Inil mencakupl buku,l artikell dalaml jurnall ilmiah,l sertal berbagail literaturl lainnyal yangl dapatl memperdalaml analisisl penelitian..l

1. Bahanl Hukuml Tersier

Sumberl hukuml yangl mendukungl baikl sumberl hukuml primerl maupunl sekunderl dikenall denganl istilahl bahanl hukuml tersier.l Bahanl hukuml tersierl mencakupl berbagail referensil sepertil kamusl hukum,l kamusl bahasal Indonesia,l sumberl dayal yangl tersedial secaral online,l novel,l ensiklopedi,l sertal berbagail sumberl lainl yangl relevanl denganl topikl penelitian.

1. **Metode Pengumpulan Data**

Penelitianl inil kamil mengumpulkanl berbagail jenisl dokumenl hukum,l yaitul dokumenl primer,l sekunder,l danl tersier,l melaluil tinjauanl literatur.l Prosesl inil melibatkanl pembuatanl katalogl sertal pengkataloganl berbagail catatan,l makalah,l undang-undang,l peraturan,l danl kajianl ilmiah,l termasukl buku,l artikel,l jurnal,l danl penelitianl hukuml lainnya.l Untukl mengumpulkanl data,l kamil menggunakanl metodel daringl (*online*),l dil manal informasil diperolehl daril sumber-sumberl danl situsl webl yangl membahasl tentangl penyelesaianl sengketal wanprestasil dalaml transaksil juall belil tanah,l khususnyal dalaml prosesl balikl namal sertifikatl tanah.

1. **Metodel Analisisl Data**

Penelitianl inil pendekatanl yangl diterapkanl adalahl metodel penelitianl kualitatif.lPemilihanl pendekatan inil didasarkanl padal faktal bahwal penelitianl inil tidakl melibatkanl perhitunganl numerik,l melainkanl lebihl menekankanl padal penjabaranl teoril secaral ilmiah.l Penelitianl kualitatifl umumnyal digunakanl untukl mengkajil kondisil yangl bersifatl alami.l Penelitianl inil termasukl dalaml kategoril deskriptifl analitik,l yangl tercerminl daril prosedurl yangl diterapkanl olehl peneliti,l yangl menghasilkanl data-datal deskriptif.l

Penelitianl ini kamil mengumpulkanl berbagail jenisl dokumenl hukum,l yaitul dokumenl primer,l sekunder,l danl tersier,l melaluil tinjauanl literatur.l Prosesl inil melibatkanl pembuatanl katalogl sertal pengkataloganl berbagail catatan,l makalah,l undang-undang,l peraturan,l danl kajianl ilmiah,l termasukl buku,l artikel,l jurnal,l danl penelitianl hukuml lainnya.l Untukl mengumpulkanl data,l kamil menggunakanl metodel daringl (*online*),l dil manal informasil diperolehl daril sumber-sumberl danl situsl webl yangl membahasl tentangl penyelesaianl sengketal wanprestasil dalaml transaksil juall belil tanah,l khususnyal dalaml prosesl balikl namal sertifikatl tanah.

1. **Metodel Analisisl Data**

Penelitianl inil pendekatanl yangl diterapkanl adalahl metodel penelitianl kualitatif.l Pemilihanl pendekatanl inil didasarkanl padal faktal bahwal penelitianl inil tidakl melibatkanl perhitunganl numerik,l melainkanl lebihl menekankanl padal penjabaranl teoril secaral ilmiah.l Penelitianl kualitatifl umumnyal digunakanl untukl mengkajil kondisil yangl bersifatl alami.l Penelitianl inil termasukl dalaml kategoril deskriptifl analitik,l yangl tercerminl daril prosedurl yangl diterapkanl olehl peneliti,l yangl menghasilkanl data-datal deskriptif.l

## Rencana Sistematika Penulisan

Skripsil inil terdiril dalaml empatl babl yangl diorganisirl secaral sistematis,l dil manal setiapl babl memilikil keterkaitanl yangl eratl satul samal lain,l membentukl suatul matal rantail yangl salingl terkait.l Penulisanl disertasil inil dirancangl agarl pembacal dapatl denganl mudahl memahamil isil yangl terdiril daril empatl babl berikut:

BABl I:l PENDAHULUAN.l Babl inil mencakupl latarl belakang,l rumusanl masalah,l tujuanl penelitian,l urgensil penelitian,l tinjauanl pustaka,l metodel penelitian,l sistematikal penulisan,l danl jadwall penulisan.

BABl II:l TINJAUANl KONSEPTUAL.l Dalaml babl ini,l penulisl akanl menjelaskanl kerangkal teoritisl sertal norma-normal hukuml yangl relevanl denganl permasalahanl yangl diangkat,l denganl mempertimbangkanl variabel-variabell penelitianl yangl termuatl dalaml judul.

BABl III:l HASILl PENELITIANl DANl PEMBAHASAN.l Babl inil menyajikanl datal hasill penelitianl yangl telahl diolah,l dianalisis,l danl diinterpretasikan.l Datal tersebutl akanl disajikanl denganl jelas,l mengikutil urutanl permasalahanl yangl telahl dikorelasikanl denganl tinjauanl konseptual.

BABl IV:l PENUTUP.l Babl inil menyimpulkanl hasill penelitianl danl memberikanl saranl yangl diambill daril pembahasan.l Tujuanl daril babl inil adalahl untukl merangkuml temuanl penelitian,l memberikanl solusil terhadapl masalahl yangl ada,l sertal menawarkanl rekomendasil untukl penelitianl dil masal mendatang.

# BAB II

# TINJAUAN KONSEPTUAL

## Tinjauan Umum Tentang Tanah

### Pengertian Tanah

Tanah adalah bagian dari Bumi yang dikenal sebagai permukaan Bumi. Menurut Hukum Agraria, tanah adalah salah satu objek yang diatur. Namun, yang dimaksud dengan tanah dalam konteks Hukum Agraria bukanlah tanah dalam berbagai aspek, melainkan dari sudut pandang yuridis, yaitu yang berhubungan langsung dengan hak atas tanah. Hal ini diatur dalam Pasal 4 ayat 1 UUPA, yang menyatakan bahwa berdasarkan hak menguasai negara sebagaimana tercantum dalam Pasal 2, terdapat berbagai jenis hak atas permukaan Bumi yang dapat diberikan kepada individu, baik secara perorangan maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum. [[12]](#footnote-12)

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang mengatur pelaksanaan UUPA memberikan definisi yang lebih rinci. Tanah adalah permukaan bumi beserta kekayaan alam yang terkandung didalamnya seperti air, tanah, tumbuhan dan mineral, serta ruang udara diatasnya. Definisi ini mencakup semua unsur yang ada di dalam permukaan tanah yang dapat dimanfaatkan oleh masyarakat.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria merupakan produk hukum yang mengakhiri hukum agraria kolonial yakni Undang-undang Agraria Tahun 1870. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria sebagai produk hukum paling populis sekaligus benteng hukum agraria nasional terutama karena mmprioritaskan redistribusi tanah bagi petani miskin, menegakkan fungsi sisial dari tanah, serta melarang dominasi pihak swasta dalam sektor agraris. Ini merupakan kemenangan kecil bagi kaum tani miskin.[[13]](#footnote-13)

Tanah dalam pengertian hukum adalah permukaan bumi sebagaimana uyg dinyatakan dalam Pasal Undang-undang Nomor 1 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria. Bagi kehidupan manusia, tanah mempunyai peranan yang sangat penting karena secara kodrati selama-lamanya terdapat hubungan langsung antara manusia dengan tanah. Dalam hal ini dapat dilukiskan bahwa hubungan antara manusia dengan tanah sangatlah eratnya karena tanah merupakan modal utama dan untuk bagian terbesar dari Indonesia tanahlah yang merupakan modal satu-satunya. Oleh karena itu, manusia mempunyai ketergantungan terhadap tanah karena tanah sudah ada sebelum manusia dilahirkan sehingga manusia tidak dapat ada jika tidak ada tanah.

Tanah juga merupakan simbol sosial dalam masyarakat di mana penguasaan terhadap sebidang tanah melambangkan pula nilai kehormatan, kebanggaan dan keberhasilan pribadi sehingga secara ekonomi, sosial dan budaya, tanah yang dimiliki menjadi sebuah sumber kehidupan, simbol identitas, hak kehormatan dan martabat pendukungnya sehingga diperlukan pengaturan pendaftaran tanah sebagai implementasi penguasaan hak milik atas tanah tersebut

### Hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasall 16 UUPA

la.l Hakl milik.

Menurutl pasall 20l (1)l Undang-undangl Nomorl 5l Tahunl 1960l tentangl pokok-pokokl agrarial disebutkanl bahwal Hakl Milikl adalahl hakl turun-temurunl terkuatl danl terpenuhl yangl dapatl dipunyail orangl atasl tanah,l denganl mengingatl ketentuanl yangl tercantuml dalaml pasall 8l Undang-undangl Nomorl 5l Tahunl 1960l tentangl Pokokl agraria.l Turunl temurunl artinyal hakl milikl tidakl hanyal berlangsungl selamal hidupl orangl yangl mempunyail tetapil dapatl dilanjutkanl olehl ahlil warisnyal apabilal pemiliknyal meninggall dunia.

Terjadil hakl milikl dikarenakanl olehl 3l (Tiga)l hal,l yaitul :l [[14]](#footnote-14)

Hakl milikl terjadil karenal ketentuan-ketentuanl hukuml adat.l Maksudnyal adalahl hakl milikl telahl terjadil menurutl hukuml adatl setempatl yangl telahl menetapkanl syarat-syaratl terjadinyal hakl milikl didalaml adatl yangl dianut, Hakl milikl terjadil karenal penetapanl pemerintah.l Artinyal adalahl hakl milikl memangl ditetapkanl olehl pemerintahl kepadal peroranganl maupunl badan-badanl hukuml tertentul sebagail pemilikl hak.l Syaratl hakl milikl yangl ditetapkanl olehl pemerintahl adalahl tanahl tersebutl merupakanl tanahl negara, Hakl milikl terjadil karenal ketentuanl undang-undang.l

b. Hakl Gunal Usaha.l

Hakl inil merupakanl hakl yangl barul diciptakanl dalaml Undang-Undangl Pokokl Agraria,l jadil tidakl sepertil hakl milikl yangl telahl dikenall sudahl sejakl jamanl dahulul kalal sebabl hakl gunal usahal danl hakl gunal bangunanl semulal tidakl dikenall olehl masyarakatl kital sebabl tidakl adal persamaannyal dalaml hukuml adatl danl kedual hakl dil atasl itul untukl memenuhil keperluanl masyarakatl moderenl dewasal ini.

Hakl gunal usahal bisal hilangl karenal beberapal hal,l yangl diantaranyal yaitu:l

* 1. Hak guna usaha dapat hilang karena jangka waktunya telah berakhir.
  2. Hakl gunal usahal dapatl hilangl karenal telahl dihentikanl sebeluml jangkal waktunyal berakhir,l yangl disebabkanl olehl adanyal sesuatul syaratl yangl tidakl dipenuhi.
  3. Hakl gunal usahal hilangl karenal dilepaskanl olehl pemegangl haknyal sebeluml jangkal waktunyal berakhir.
  4. Hakl gunal usahal hilangl karenal haknyal telahl dicabutl untukl kepentinganl umum.
  5. Hakl gunal usahal hilangl karenal ditelantarkan.
  6. Hakl gunal usahal dapatl hilangl karenal tanahnyal musnah.
  7. Hakl gunal usahal hilangl karenal ketentuanl dalaml pasall 30l ayatl (2)l yangl menjelaskanl bahwa,l "Orangl ataul badanl hukuml yangl mempunyail hakl gunal usahal danl tidakl lagil memenuhil syarat-syaratl sebagail wargal negaral Indonesial dalaml jangkal waktul satul tahunl wajibl melepaskanl ataul mengalihkanl hakl itul kepadal pihakl lainl yangl memenuhil syarat.l

Yang dimaksud dengan hak guna usaha tercantum dalam pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi : " Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, dan dipergunakan oleh perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.

c. Hakl Gunal Bangunan

Hakl gunal bangunanl merupakanl suatul hakl yangl digunakanl untukl mendirikanl danl mempunyail bangunan-bangunanl atasl tanahl yangl bukanl miliknyal sendiril denganl jangkal waktul palingl lamal 30l tahun.l Hakl gunal bangunanl dapatl dialihkanl danl dapatl dijadikanl sebagail jaminanl utang.

Hakl gunal bangunanl diajukanl atasl permintaanl pemegangl hakl danl denganl mengingatl keperluanl sertal keadaanl bangunan.l Jangkal waktul palingl lamal 30l tahunl sebagaimanal yangl tercantuml dalaml Pasall 35l ayatl (1).l Hakl gunal bangunanl dapatl diperpanjangl denganl waktul palingl lamal 20l tahun.l Hakl gunal bangunanl dapatl beralihl danl dialihkanl kepadal pihakl lainl danl yangl dapatl mempunyail hakl gunal bangunanl adalahl wargal negaral Indonesial sertal badanl hukuml yangl didirikanl menurutl hukuml Indonesial danl berkedudukanl dil Indonesia.l Selanjutnya,l orangl ataul badanl hukuml yangl mempunyail hakl gunal bangunanl akanl tetapil merekal bukanl wargal negaral Indonesia,l makal dalaml jangkal waktul 1l tahunl orangl ataul badanl hukuml tersebutl wajibl melepaskanl ataul mengalihkanl hakl gunal bangunanl itul kepadal pihakl lainl yangl memenuhil syarat.l Ketentuanl inil berlakul jugal kepadal pihakl yangl memperolehl hakl gunal bangunanl jikal orangl ataul badanl hukuml tidakl memenuhil syarat-syaratl tersebut.l Jikal hakl gunal bangunanl yangl bersangkutanl tidakl dilepaskanl ataul dialihkanl dalaml jangka.l waktul yangl telahl ditentukanl tersebut,l makal hakl itul akanl hilangl karenal hukum,l denganl ketentuanl bahwal hak-hakl pihakl lainl akanl dipindahkanl menurutl ketentuan-ketentuanl yangl ditetapkanl denganl Peraturanl Pemerintah.

Pendaftaran hak guna bangunan adalah sebuah alat yang digunakan sebagai bukti yang kuat mengenai hilangnya hak guna bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut**.** kecualil dalaml hall hakl itul hilangl karenal jangkal waktunyal berakhir.l Hakl gunal ba-l ngunan,l termasukl syarat-syaratl pemberiannya,l sertal setiapl peralihanl danl hapusnyal hakl tersebutl harusl didaftarkanl menurutl ketentuan-ketentuanl yangl meliputil kegiatanl peng-l ukuranl perpetaanl danl pembukuanl tanah,l pendaftaranl hak-l hakl atasl tanahl danl peralihanl haknya,l sertal pemberianl surat-l suratl tandal buktil hakl yangl berlakul sebagail alatl pembuktianl yangl kuat,l sebagaimanal ketentuanl yangl diaturl dalaml Pasall 19l UUPA.

Hakl gunal bangunanl (HGB)l terjadil karenal 2l (dua)l sebab,l yaitu:

Hakl gunal bangunanl terjadil karenal adanyal peneta-l panl pemerintah.l Artinya,l apabilal hakl gunal bangunanl inil berdiril dil atasl tanahl milikl orangl lainl ataul HGBl inil adalahl milikl negara.

l Hakl gunal bangunanl terjadil karenal perjanjian.l Peme-l gangl hakl gunal bangunanl adalahl wargal negaral Indo-l nesial (WNI)l yangl berkewarganegaraanl Indonesial danl berkedudukanl dil Indonesia.

Yangl dimaksudl denganl hakl gunal bangunanl tercantuml dalaml pasall 35l ayatl (1)l danl ayatl (2)l Undang-Undangl Pokokl Agrarial yangl berbunyil :l

1. Hakl gunal bangunanl adalahl hakl untukl mendirikanl danl mempunyail bangunan-bangunanl atasl tanahl yangl bukanl miliknyal sendiri,l denganl jangkal waktul palingl lamal 30l tahun.

2.lAtasl permintaanl pemegangl hakl danl denganl mengingatl keperluanl sertal keadaanl bangunan-bangunannya,l jangkal waktul tersebutl dalaml ayatl (1)l dapatl diperpanjangl denganl waktul 20l tahun.

l l l l l l l d.l Hakl Pakail

Hakl pakail adalahl hakl untukl menggunakanl dan/ataul memungutl hasill daril tanahl yangl dikuasail langsungl olehl negaral ataul tanahl milikl orangl lain,l yangl memberikanl wewenangl danl kewajibanl yangl ditentukanl dalaml keputusanl pemberiannyal olehl pejabatl yangl berwenangl memberikannyal ataul dalaml perjanjianl denganl pemilikl tanahnyal yangl bukanl perjanjianl sewal menyewal ataul perjanjianl pengolahanl tanah,l segalal sesuatul asall tidakl bertentanganl denganl jiwal danl ketentuan-ketentuanl Undang-Undangl inil (Pasall 41l Undang-Undangl Pokokl Agraria). Denganl demikianl hakl inil merupakanl hakl atasl tanah,l baikl tanahl maupunl bangunanl yangl dapatl diberikanl pemerintahl danl jugal olehl pemilikl tanah,l hakl pakail inil tidakl sepertil hakl milik,l hakl gunal usaha,l hakl gunal bangunanl yangl dapatl digunakanl ataul dijadikanl jaminanl untukl hipotikl danl credietverbandl tetapil hakl pakail inil dapatl dijadikanl jaminanl untukl utangl karenal mempunyail nilail ekonomil jugal dapatl dipindahl tangankan.

e.l Hakl Pengelolaan

Hakl Pengelolaanl termasukl kepadal hakl yangl bersifatl sementaral jugal disebutl hakl lainnya.l Yangl dimaksudl denganl hakl lainnyal itul adalahl hak-hakl yangl tidakl diaturl dalaml Undang-Undangl Pokokl Agrarial tetapil diaturl dalaml peraturanl perundang-undanganl yangl lain.l Makal yangl dimaksudl denganl hakl pengelolaanl ialahl hakl khususl untukl perusahaan-perusahaanl milikl pemerintahl gunal menyelenggarakanl usahal industriall estate,l pembangunanl perumahanl danl perusahaanl padal umumnya.l Untukl pemberiannyal tidakl disertail denganl penentuanl jangkal waktul yangl artinyal tanahl yangl bersangkutanl bolehl dikuasail danl digunakanl terusl menerusl selamal masihl diperlukan.

### Pencabutan Hak Atas Tanah

Landasanl yuridisl yangl menjadil dasarl hukuml mengenail pencbutanl hakl atasl tanahl terdapatl dil dalaml pasall 18l UUPAl yangl menjelaskanl bahwa,l ”untukl kepentinganl umum,l termasukl kepentinganl bangsal danl negaral sertal kepentinganl bersamal daril rakyat,l hak-hakl atasl tanahl dapatl dicabutl denganl memberil gantil kerugianl yangl layakl danl menurutl caral yangl diaturl denganl undang-undang”.l Intil daril isil pasall 18l UUPAl tersebutl adalahl sebagail berikut:l

1. Bahwal untukl kepentinganl umum,l bangsa,l danl negaral hakl atasl tanahl dapatl dicabutl denganl caral meberikanl gantil rugil yangl layak,l yangl manal peraturanl pelaksanaannyal diaturl dalaml UUl No.l 20l Tahunl 961.l Pencabutanl inil intinyal adalahl pengambilanl tanahl secaral paksal olehl negara.l Makal sesuail denganl ketentuanl pasall 6l UUPA,l Pendaftaranl tanahl harusl berfungsil sosiall untukl kepentinganl umum.l

1. Gantil Rugil yangl diberikanl dapatl berubal uang,l tanah,l danl fasilitas.
2. Pembebananl tanahl intinyal adalahl pengambilanl tanahl tetapil tidakl secaral paksa,l melainkanl secaral sukarela.l Artinyal ketikal akanl memberikanl besarnyal gantil rugil harusl berdasarkanl denganl kegiatanl musyawarah.l
3. Keputusanl Presidenl No.55l Tahunl 1993l menjelaskanl bahwal kepentinganl negara,l kepentinganl bangsa,l danl kepentinganl seluruhl masyarakat,l dikatakanl sebagail kepentinganl umuml jikal yangl menjadil operatornyal adalahl negaral danl proyekl tersebutl bersifatl mencaril keuntungan.

Wewenangl yangl harusl dipunyail olehl pemegangl hakl milikl atasl tanahl l l l terhadapl tanahnya

a.l Wewenangl Umuml yangl bersifatl umum,l yaitul pemegangl hakl milikl atasl tanahl mempunyail wewenangl untukl menggunakanl tanahnya,l termasukl jugal tubuhl bumi,l airl danl ruangl yangl adal dil atasnyal sekedarl diperlukanl untukl kepentinganl yangl langsungl berhubunganl denganl penggunaanl tanahl itul dalaml batas-batasl menurutl Undang-undangl No.5l Tahunl 1960l (UUPA)l danl peraturan-peraturanl hukuml lainl yangl lebihl tinggi.l

b.l Wewenangl Khususl yangl bersifatl khusus,l yaitul pemegangl hakl milikl atasl tanahl mempunyail wewenangl untukl menggunakanl tanahnyal sesuail denganl macaml hakl atasl tanahnya,l misalnyal wewenangl padal tanahl Hakl Milikl adalahl dapatl untukl kepentinganl pertanianl ataul mendirikanl bangunan,l wewenangl padal tanahl Hakl Gunal Bangunanl adalahl menggunakanl tanahl hanyal untukl mendirikanl danl mempunyail bangunanl atasl tanahl yangl bukanl miliknya,l wewenangl padal tanahl Hakl Gunal Usahal adalahl menggunakanl hanyal untukl kepentinganl usahal dil bidangl pertanian,l perikatanan,l peternakan,l danl perkebunan.

## Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual beli

### **Pengertian Perjanjian Jual Beli**

Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdata adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Artinya bahwa para pihak sepakat untuk mengikatkan diri melakukan perbuatan hukum yaitu pihak penjual menyerahkan barang yang dijual dan pihak pembeli mendapatkan barang dengan akan membayarkan sejumlah uang yang yang telah disepakati harga barang tersebut. Di dalam buku Ridwan Khairandy yang berjudul perjanjian jual beli mengambil teori dari Hartono Soerjopratiknjo yang menyatakan, bahwa perjanjian jual beli memiliki unsur yang harus dipenuhi yaitu uang sebagai alat tukar menukar objek.[[15]](#footnote-15)

Pengertian Jual Beli Tanah didalam UUPA (selanjutnya disingkat Undang- Undang Pokok Agraria) tidak didefinisikan secara jelas hanya saja didalam UUPA menegaskan bahwa tanah dapat beralih hak kepada Pihak lain. Dimana Pasal 20 ayat 2 UUPA menyebutkan: “Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada Pihak Lain.” Dari pengertian yang diberikan Pasal 1457 diatas, persetujuan jual beli sekaligus membebankan dua kewajiban yaitu:

a. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.

b. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Menurut Hartono Soerjopratikno menyatakan bahwa “perjanjian jual beli secara historis dan logis adalah suatu species dari genus perjanjian tukar menukar. Perjanjian jual beli adalah perjanjian tukar menukar pada mana salah satu pihak prestasinya terdiri dari sejumlah uang dalam arti alat pembayaran yang sah. Di dalam Burgerlijk Wetboek istilah harga mempunyai arti yang netral tetapi dalam Pasal 1457 B.W. istilah harga tidak mungkin berarti lain dari pada suatu jumlah alat pembayaran yang sah. Pada perjanjian jual beli maka barang berhadapan dengan uang. Barang disini harus diartikan luas, baik barang (benda) yang berwujud maupun yang tidak berwujud”.

Perjanjianl juall belil tanahl merupakanl suatul perjanjianl yangl mendahuluil perjanjianl juall belil tanahnya,l yangl harusl dilakukanl dihadapanl PPATl (Pejabatl Pembuatl Aktal Tanah).l Denganl dibentuknyal Undang-Undangl Pokokl Agrarial yangl l lebihl dikenall denganl UUPAl Nomorl 5l Tahunl 1960l danl Peraturanl Pemerintahl Nomorl 24l Tahunl 1997l tentangl Pendaftaranl Tanah,l makal juall belil tanahl harusl dilakukanl denganl suatul aktal yangl dibuatl olehl danl dil hadapanl Pejabatl Pembuatl Aktal Tanahl (PPAT).l Menurutl ketentuanl tersebutl dil atasl dalaml Pasall 37l ayatl (1)l Peraturanl Pemerintahl Nomorl 24l Tahunl 1997l Tentangl Pendaftaranl Tanah,l dapatl diketahuil bahwal untukl peralihanl hakl atasl tanahl diperlukanl suatul aktal autentikl yangl dibuatl olehl seorangl pejabatl umuml yangl disebutl denganl Pejabatl Pembuatl Aktal Tanahl (PPAT)l yangl diangkatl olehl pemerintah,l sehinggal peralihanl hakl atasl tanahl tidakl dapatl dilakukanl begitul sajal tanpal memenuhil peraturanl perundang-undanganl yangl berlaku.

Prinsipl utamal juall belil tanahl adalahl adanyal hakl yangl melekatl bagil pemilik,l artinyal seseorangl memilikil kekuatanl hukuml sebagail pemilikl hakl atasl tanah.l Atasl hakl kepemilikanl inil mengandungl konsekuensil hukum,l sehinggal legalitasl juall jikal subyekl hukuml sahl sebagail pemilikl hakl danl juall belil melaluil mekanismel yangl disepakatil danl ditetapkanl olehl ketentuanl hukum.l Artinyal penjuall benar-benarl memilikil hakl juall denganl dibuktikanl Sertipikatl yangl terbitl atasl namal penjuall selakul pemilikl yangl sah.

### **Unsur-unsur Perjanjian Jual Beli**

Unsur-unsurl pokokl *(essentialia)l* perjanjianl juall belil adalahl barangl danl harga,l sesuail denganl asasl “konsensualisme”l yangl menjiwail hukuml perjanjianl Kitabl Undang-Undangl Hukuml Perdatal bahwal perjanjianl juall belil itul sudahl dilahirkanl padal detikl tercapainyal “sepakat”l mengenail barangl danl hargal yangl kemudianl lahirlahl perjanjianl juall belil yangl sah.

Sifatl konsensuill daril juall belil tersebutl dapatl dilihatl daril Pasall 1458l Kitabl Undang-Undangl Hukuml Perdata,l yangl isinyal juall belil sudahl dianggapl terjadil antaral kedual belahl pihakl seketikal setelahl merekal mencapail sepakatl tentangl barangl danl harga,l meskipunl barangl itul beluml diserahkanl maupunl harganyal beluml dibayar.

Abdulkadirl Muhammadl merincikanl unsur-unsurl dalaml perjanjianl jualbelil kel dalaml empatl unsurl sebagail berikut.

1.l Subyekl Juall Beli

l Subyekl juall belil adalahl pihak-pihakl dalaml perjanjian.l Sekurangkurangnyal adal dual pihak,l yaitul penjuall yangl menyerahkanl hakl milikl atasl bendal danl pembelil yangl membayarl hargal daril bendal tersebut.l Subyekl daril perjanjianl juall belil adalahl penjuall danl pembeli,l yangl masing-masingl pihakl mempunyail hakl danl kewajiban.l Subyekl yangl berupal orangl ataul manusial inil telahl diaturl olehl Undang-Undangl yaitul harusl memenuhil syaratl umuml untukl dapatl melakukanl suatul perbuatanl hukuml antaral lain,l ial harusl dewasa,l sehatl pikirannya,l danl tidakl dilarangl ataul dibatasil dil dalaml melakukanl suatul perbuatanl hukuml yangl sahl olehl Undang-undang.

l 2.l Statusl Pihak-Pihakl

Pihakl penjuall ataul pembelil dapatl berstatusl pengusahal ataul bukanl pengusaha.l Pengusahal adalahl penjuall ataul pembelil yangl menjalankanl perusahaan,l sedangkanl penjuall ataul pembelil yangl bukanl pengusahal adalahl pemilikl ataul konsumenl biasa.l Penjuall ataul pembelil dapatl jugal berstatusl kepentinganl diril sendiri,l ataul kepentinganl pihakl lainl ataul kepentinganl badanl hukum.

l l l l l l l l 3.l Peristiwal Juall Beli

l Peristiwal juall belil adalahl salingl mengikatkanl diril berupal penyerahanl hakl milikl danl pembayaranl harga.l Peristiwal juall belil dil dasaril olehl persetujuanl danl kesepakatanl anataral penjuall danl pembeli.l Apal yangl dikehendakil olehl penjual,l itulahl yangl dikehendakil pembeli.

l l l l l l l 4.l Objekl Juall Beli

l Objekl juall belil adalahl barangl danl harga.l Barangl adalahl hartal kekayaanl yangl berupal bendal materialml bendal immaterial,l baikl bergerakl maupunl tidakl bergerak.l Sedangkanl hargal ialahl sejumlahl uangl yangl 46l senilail denganl benda.l Objekl persetujuanl juall belil adalahl barangl yangl diperjualbelikanl tersebut.l karenal barangl adalahl essensiall padal perjanjianl juall beli,l makal tentunyal tidakl adal perjanjianl juall beli,l makal tentunyal tidakl adal perjanjianl juall belil apabilal tidakl adal barangl yangl diperjualbelikan.

### **Hak dan Kewajiban para pihak dalam perjanjian jual beli**

a. Hak dan Kewajiban Penjual

Hak dari penjual menerima harga barang yang telah dijualnya dari pihak pembeli sesuai dengan kesepakatan harga antara kedua belah pihak. Sedangkan kewajiban penjual adalah sebagai berikut:

1.) Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenal tiga jenis benda yaitu benda bergerak, benda tidak bergerak dan benda tidak bertubuh maka penyerahan hak miliknya juga ada tiga macam yang berlaku untuk masing-masing barang tersebut yaitu:[[16]](#footnote-16)

a) Penyerahan Benda Bergerak Diatur dalam Pasal 612 KUHPerdata menyatakan bahwa penyerahan benda yang bergerak (kecuali tubuh) dilakukan penyerahan yang nyata atas benda tersebut.

b) Penyerahan Benda Tidak Bergerak Diatur dalam Pasal 616-620 KUH Perdata menyatakan bahwa penyerahan barang tidak bergerak dengan balik nama. Untuk Tanah dilakukan dengan Akta PPAT sedangkan hal lain dilakukan dengan notaris.

c) Penyerahan Benda Tidak Bertubuh Diatur dalam Pasal 613 KUHPerdata menyebutkan bahwa penyerahan surat- surat piutang atas nama yang dilakukan dengan akta notaris atau akta yang dapat diberitahukan dengan kepada debitur secara tertulis, disetujui dan diakuinya.

2) Menanggungl kenikmatanl tenteraml atasl barangl tersebutl danl menanggungl terhadapl cacat-cacatl tersembunyi.l Berdasarkanl Pasall 30l sampail denganl Pasall 52l Unitedl Nationsl Conventionl onl Contractl forl thel Internationall Salel ofl Goodsl mengaturl tentangl kewajibanl pokokl daril penjuall yaitul sebagail berikut:

1.l Menyerahkanl barang.

2.l Menyerahterimakanl dokumen.

3.l Memindahkanl Hakl Milik.

b.l Hakl danl Kewajibanl Pembeli

Hakl daril pembelil menerimal barangl yangl telahl dibelinya,l baikl nyatal maupunl yuridis.l Berdasarkanl Pasall 53l sampail 60l Unitedl Nationsl Conventionl onl Contractl forl thel Internationall Salel ofl Goodsl mengaturl tentangl kewajibanl pembeli.l Sedangkanl kewajibanl pembelil adalahl sebagail berikut:

1.l l Memeriksal barang-barangl yangl dikiriml olehl penjual.

2.l l Membayarl hargal barangl sesuail denganl kontrak.

3.l Menerimal penyerahanl barangl sepertil yangl disebutkanl dalaml kontrak.

Adapunl kewajibanl pembelil adalahl sebagail berikut:

1.l Membayarl hargal barangl yangl dibelinyal sesuail denganl janjil yangl telahl dibuat.

2.l Menanggungl biayal yangl ditimbulkanl dalaml juall beli,l misalnyal ongkosl kirim,l biayal aktal danl sebagainyal kecualil kalaul diperjanjikanl sebaliknya.l

Risikol dalaml Perjanjianl Juall Belil Menurutl Soebaktil risikol merupakanl kewajibanl yangl ditanggungl karenal suatul kejadianl diluarl kesalahanl olehl salahl satul pihak.l Dalaml perjanjianl juall belil yangl diaturl dalaml KUHl Perdatal terdapatl tigal ketentuanl yangl mengaturl tentangl risikol ataul konsekuensil dalaml perjanjianl juall beli,l diantaranyal sebagail berikut:[[17]](#footnote-17)

Risikol dalaml juall belil barangl tertentul diaturl dalaml Pasall 1460l KUHPerdata,l yangl manal menjelaskanl tentangl resikol atasl barangl tertentul yaitul resikol berpindahl kepadal pembelil sejakl adanyal katal sepakat,l walaupunl penyerahanl barangl beluml dilakukan.

Risikol terhadapl barangl yangl dijuall menurutl berat,l jumlahl ataul ukuranl diaturl dalaml Pasall 1461l KUHPerdata,l yangl manal dijelaskanl tentangl resikol atasl barangl yangl dijuall menurutl timbangan,l bilanganl danl ukuran,l yangl manal resikol sudahl berpindahl kepadal pembelil sejakl barangl tersebutl ditimbang,l dihitungl maupunl diukur.

Risikol terhadapl barangl yangl dijuall menurutl tumpukanl diaturl dalaml Pasall 1462l KUHl Perdata,l yangl manal dijelaskanl tentangl jikal barang-barangl yangl dijuall menurutl tumpukan,l makal barang-barangl itul adalahl atasl tanggunganl sil pembeli,l meskipunl beluml ditimbang,l dihitungl ataul diukur.l

Bentuk – Bentuk Perjanjian Jual Beli Pada umumnya perjanjian tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan dan tulisan yang dapat bersifat sebagai alat bukti apabila terjadi perselisihan. Untuk beberapa perjanjian tertentu undang-undang menentukan suatu bentuk tertentu, sehingga apabila bentuk itu tidak dituruti maka perjanjian itu tidak sah. Dengan demikian bentuk tertulis tidaklah hanya semata-mata merupakan alat pembuktian saja, tetapi merupakan syarat untuk adanya perjanjian tersebut. Misalnya perjanjian mendirikan Perseroan Terbatas harus dengan akta Notaris. Bentuk perjanjian jual beli ada dua yaitu:

a. Lisan, yaitu dilakukan secara lisan dimana kedua belah pihakbersepakat untuk mengikatkan dirinya melakukan perjanjian jual beli yang dilakukan secara lisan.

b. Tulisan, yaitu Perjanjian Jual beli dilakukan secara tertulis biasanya dilakukan dengan akta autentik maupun dengan akta dibawah tangan.[[18]](#footnote-18)

Berakhirnya Perjanjian Jual Beli Menurut Abdulkadir Muhammad, berakhirnya jual beli secara normal adalah setelah penjual dan pembeli memenuhi kewajiban masing-masing sesuai dengan kesepakatan mereka. Tetapi secara tidak normal ada beberapa hal yang dapat mengakibatkan perjanjian jual beli berakhir atau putus. Hal-hal tersebut adalah

a. Segala hak dan kewajiban dari masing-masing pihak terpenuhi sesuai dengan perjanjian.

b. Kedua belah pihak sepakat untuk memutuskan perjanjian setelah adanya pengiriman atau penerimaan barang di tempat pembeli.

c. Pemutusan perjanjian secara sepihak.

Dalam perjanjian jual beli, umumnya jual beli barang sudah diserahkan dan diterima oleh si pembeli, di mana pembeli melakukan pembayaran sesuai dengan perjanjian dan penjual harus mengirimkan barang sampai di rumah dengan keadaan yang baik seperti pada sedia kala saat di toko. Apabila kembali pada asas umum dalam hukum perdata, dapat dikatakan bahwa siapapun yang tindakannya merugikan pihak lain, wajib memberikan ganti rugi kepada pihak yang menderita kerugian tersebut.

## Tinjauan Umum Tentang Penyelesaian Sengketa

### Pengertian Penyelesaian Sengketa

Penyelesaianl Sengketal adalahl Permasalahanl ataul sengketal biasanyal banyakl terjadil padal berbagail linil kegiatanl ekonomil danl bisnis.l Perbedaanl pendapat,l benturanl kepentingan,l hinggal rasal takutl dirugikanl kerapl menjadil sebabl permasalahanl ataul sengketal tersebutl terjadi.l Penyelesaianl melaluil nonl litigasil ialahl penyelesaianl sengketal yangl dilakukanl menggunakanl cara-caral yangl adal dil luarl pengadilanl ataul menggunakanl lembagal alternatifl penyelesaianl sengketa.l Dil Indonesia,l penyelesaianl nonl litigasil adal dual macam,l yaknil Arbitrasel danl Alternatifl Penyelesaianl Sengketal sesuail denganl Undang-Undangl Nomorl 30l Tahunl 1999l Arbitrasel danl Alternatifl Penyelesaianl Sengketal (UUl AAPS).

Arbitrasel berasall daril katal *arbitrare*l (latin)l yangl berartil kekuasaanl untukl menyelesaikanl sesuatul perkaral berdasarkanl kebijaksanaan.l Arbitrasel merupakanl penyerahanl sengketal secaral sukarelal kepadal pihakl ketigal yangl netral,l yaitul individul ataul arbitrasel sementaral (adl hoc).l Menurutl Abdull Kadir,l arbitrasel adalahl penyerahanl sukarelal suatul sengketal kepadal seorangl yangl berkualitasl untukl menyelesaikannyal denganl suatul perjanjianl bahwal suatul keputusanl arbiterl akanl finall danl mengikat.l Sedangkanl menurutl Undang-Undangl nomorl 30l tahunl 1999l tentangl Arbitrasel danl Alternatifl Penyelesaianl Sengketa,l padal pasall 1,l Arbitrasel adalahl caral penyelesaianl suatul sengketal perdatal diluarl peradilanl umuml yangl didasarkanl padal perjanjianl arbitrasel yangl dibuatl secaral tertulisl olehl paral pihakl yangl bersengketa.

Penyelesaianl sengketal denganl menggunakanl lembagal arbitrasel akanl menghasilkanl Putusanl Arbitrase.l Menurutl undang-undangl nomorl 30l tahunl 1999,l arbiterl ataul majelisl arbitrasel untukl segeral menjatuhkanl putusanl arbitrasel selambat-lambatnyal 30l haril terhitungl sejakl selesainyal pemeriksaanl sengketal olehl arbiter.l Jikal didalaml putusanl yangl dijatuhkanl tersebutl terdapatl kesalahanl administratif,l paral pihakl dalaml waktul 14l haril terhitungl sejakl putusanl dijatuhkanl diberikanl hakl untukl memintal dilakukannyal koreksil atasl putusanl tersebut.l Putusanl arbitrasel merupakanl putusanl padal tingkatl akhirl (final)l danl langsungl mengikatl paral pihak.l Putusanl arbitrasel dapatl dilaksanakanl setelahl putusanl tersebutl didaftarkanl arbiterl ataul kuasanyal kel paniteral pengadilanl negeri.l Setelahl didaftarkan,l ketual pengadilanl negeril diberikanl waktul 30l haril untukl memberikanl perintahl pelaksanaanl putusanl arbitrase.

Penyelesaianl sengketal nonl litigasil dapatl jugal dilakukanl denganl caral alternatifl penyelesaianl sengketal ataul *alternativel disputel resolution*l (ADR).l Alternatifl penyelesaianl sengketal adalahl suatul bentukl penyelesaianl sengketal diluarl pengadilanl berdasarkanl katal sepakatl (konsensus)l yangl dilakukanl olehl paral pihakl yangl bersengketal baikl tanpal ataupunl denganl bantuanl paral pihakl ketugal yangl netral.l Menurutl Undang-Undangl nomorl 30l tahunl 1999l tentangl Arbitrasel danl Alternatifl Penyelesaianl Sengketa,l padal pasall 1l angkal 10,l alternatifl penyelesaianl sengketal adalahl lembagal penyelesaianl sengketal ataul bedal pendapatl melaluil prosedurl yangl disepakatil paral pihak,l yaknil penyelesaianl diluarl pengadilanl denganl caral konsultasi,l negosiasi,l mediasi,l konsiliasi,l ataul penilaianl ahli.

### Macam-macam Penyelesaian sengketa

1. Jalur Litigasi

Persiapan dan penyajian setiap kasus, Termasuk penyediaan informasi menyeluruh serta prosedur dan kolaborasi untuk mendeteksi masalah dan mencegah masalah yang tidak terduga, dikenal sebagai litigasi. Sedangkan menggunakan sistem hukum untuk menyelesaikan sengketa dikenal sebagai jalur litigasi.

Litigasi umumnya mengacu pada proses pelaksanaan gugatan. Gugatan adalah tindakan perdata yang diajukan di pengadilan dimana pihak yang mencari solusi kompensasi yang adil atau hukum atas kerugian yang mereka yakini disebabkan oleh perilaku terdakwa. Penting bagi tergugat untuk menjawab keluhan penggugat. Jika penggugar menang, Putusan akan menguntukan mereka, dan perintah pengadilan yang berbeda dapat dikeluarkan untuk menegakkan hak-hak mereka dan memberikan ganti rugi yang berjasa, atau mengeluarkan arahan, baik permanen atau sementara, untuk memaksa atau menghambat aktivitas. Mereka yang memilih litigasi daripada resolusi diluar hukum dikatakan sadar hukum.

2. Jalur Non Litigasi

Dengan memilik jalur non-litigasi, Sengketa hukum diselesaikan diluar pengadilan. Alternatif untuk litigasi ini disebut “Alternatif Penyelesaian sengketa”. Peraturan Perundang-Undangan Indonesia mengakui penyelesaian masalah diluar pengadilan. Pertama, menyatakan bahwa “Penyelesaian Perkara diluar pengadilan, atas dasar perdamaianatau melalui wasit (arbitrase) tetap diperbolehkan” dalam pasal 3 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1970 tentang pokok ketentuan kekuasaan kehakiman. Kedua, Sebagaimana dinyatakan dalam pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah lembaga penyelesaian atau perbedaan pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yaitu penyelesaian diluar pengadilan dengan cara konsultasi, negoisasi, mediasi, atau penilaian ahli.”

Suatu kondisi yang di usulkan oleh dua atau lebih individu dan ditandai dengan antagonisme terbuka disebut perselisihan. Ada dua kategori sengketa berikut :

Konflik Interest ketika dua orang memiliki keinginan untuk hal yang berharga, ada konflik kepentingan. Perebutan item antara dua pihak menghasilkan konflik kepentingan.

Klaim Kebenaran Menegaskan kebenaran satu sisi sambil menganggap kesalahan pihak lain. Konflik muncul ketika pernyataan tentang kebenaran dinyatakan sebagai benar atau tidak benar. Penegasan ini akan diperdebatkan menggunakan istilah yang berkaitan dengan kebenaran daripada kepentingan, konvensi, atau hukum. Lebih banyak konpromi daripada perselisihan atas klaim kebeneran adalah koflik kepentingan.

Tahap- Tahap penyelesaian sengketa, Terjadinya sengketa biasanya ditandai dengan tahapan sebagai berikut:

1. Tahap Prakonflik, Juga dikenal sebagai tahap pengaduan, ditandai oleh situasi atau keadaan yang diyakini tidak adil oleh individu atau kelompok, serta penyebab atau pembenaran untuk persepsi tersebut. Hanya pelanggaran fiktif atau asli daro rasa keadilan itu yang diizinkan. Di atas segalanya, partai percaya bahwa hak-hak mereka dilanggar atau disalahgunakan.
2. Tahap Konflik didefinisikan sebagai contoh di mana orang yang percaya hak-hak mereka telah dilanggar memutuskan untuk mendekati orang tersebut, menuduh mereka melanggar hak-hak mereka, atau memberi tahu pihak lain tentang keluhan mereka.
3. Tahap Perselisihan dapat timbul sebagai akibat dari perselisihan menjadi lebih umum dan meningkat. Hanya ketika pihak yang mengajukan keluhan telah mengambil masalah di luar pendekatan dan ke ruang publik, itu menjadi konflik. Untuk memastikam bahwa kebutuhan yang dimaksud terpenuhi, ini dilakukan secara agresif dan penuh semangat.[[19]](#footnote-19)

### Cara menyelesaikan Sengketa

Menurutl Naderl danl Toddl Jr[[20]](#footnote-20),l terdapatl tujuhl caral penyelesaianl l sengketal sebagail berikut:

1. Lumpingl itl (membiarkanl saja),l olehl pihakl yangl merasakanl perlakuanl tidakl adil,l gagall dalaml mengupayakanl tuntutannya.l Dial mengambill keputusanl untukl mengabaikanl sajal masalahnyal ataul isu-isul yangl menimbulkanl tuntutannyal danl dial meneruskanl hubungan-hubungannyal denganl pihakl yangl dirasakanl merugikannya.l Inil dilakukanl karenal berbagail kemungkinanl sepeetil kurangnyal faktorl informasil tentangl bagaimanal prosesl mengajukanl keluhanl kel peradilan,l kurangnyal aksesl kel lembagal peradilanl atausengajal tidakl diprosesl kel pengadilanl karenal diperkirakanl bahwal kerugiannyal lebihbesarl daril keuntungannyal baikl diprediksil daril sisil materil maaupunl psikologis.
2. Avodance (mengelak), yaitu pihaak yang merasa dirugikan, memilih untuk mengurangi hubungan-hubungan dengan pihak yang merugikannya atau untuk sama sekali menghentikan hubungan tersebut misalkan dalam hubungan bisnis hal serupa bisa saja terjadi. Dengan mengelak, maka masalah yang menimbulkan keluhan dielakkan saja. Berbeda dengan pemecahan pertama (lumping it), dimana hubungan-hubungan berlangsung terus, hanya isunya saja yang dianggap selesai. Sementara dalam hal bentuk kedua(avoidance), yaitu pihak yang merasa dirugikan mengelakannya. Pada bentuk penyelesaian pertama hubungan pihak yang besengketa tetap diteruskan, namun pada bentuk kedua hubungan kedua belak pihak yang bersengketa dapat dihentikan untuk sebagian atau untuk keseluruhan.
3. Coercion (paksaan), pihak yang satu memaksakan pemecahan kepada pihak lain, ini bersifat unilateral. Tindakan yang bersifat memaksakan atau ancaman untuk menggunakan kekerasan, pada umumnya mengurangi kemungkinan penyelesaiaan secara damai.
4. Negotiation (perundingan), kedua belah pihak yang berhadapan merupakan para pengambil keputusan. Pemecahan masalah yang dihadapi dilakukan oleh mereka berdua, mereka sepakat tanpa adanya pihak yang ketiga yang mencampurinya. Kedua belah pihak berupaya untuk saling menyakinkan, jadi mereka membuat aturan mereka sendiri dan tidak memecahkannya dengan bertitik tolak dariaturan-aturan yang ada.
5. Arbitrationl (Arbitrase),l yaitul dual belahl pihakl yangl bersengketal sepakatl untukl memintal perantaral kepadal pihakl ketiga,l arbitratorl danl sejakl semulal telahl setujul bahwal merekal akanl menerimal keputusanl daril arbitratorl tersebut.l
6. Adjudicationl (peradilan),l yaitul pihakl ketigal yangl mempunyail wewenangl untukl mencampuril pemecahanl masalah,l lepasl daril keinginanl paral pihakl yangl bersengketa.Pihakl ketigal itul jugal berhakl membuatl keputusanl danl menegakkanl keputusanl itul artinyal pihakl ketigal berupayal bahwal keputusanl itul dilaksanakan.

## Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi

### Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi adalah istilah yang diambil dari bahasa Belanda *wanprestatie* artinya tidak terpenuhinya prestasi atau kewajiban dalam suatu perjanjian. Berdasarkan arti dalam KBBI, Wanprestasi adalah keadaan dimana salah satu pihak biasanya perjanjian berprestasi buruk karena kelalaian. Secara Umum, Gagal bayar didefinisikan sebagai kegagalan untuk memenuhi komitmen bayar sesuai jadwal atau dengan cara yang sesuai. Wanprestasi mengacu pada pelaksanaan suatu perjanjian yang tidak diselesaikan sama sekali.[[21]](#footnote-21)

Wanprestasil adalahl suatul istilahl yangl menunjukl padal ketiadalaksanaanl prestasil olehl debitur.l Terjadinyal wanprestasil mengakibatkanl pihakl lainl (lawanl daril pihakl yangl wanprestasi)l dirugikan.l Karenal adanyal kerugianl olehl pihakl lain,l makal pihakl yangl telahl melakukanl wanprestasil harusl menanggungl akibatl daril tuntutanl pihakl lawanl yangl dapatl berupal Pembatalanl perjanjian,l pembatalanl perjanjianl disertail tuntutanl gantil rugi,l pemenuhanl perjanjianl danl pemenuhanl perjanjianl disertail tuntutanl gantil rugi.l Namunl demikian,l debiturl tidakl dapatl secaral sertal mertal dituduhl melakukanl wanprestasil harusl adal pembuktianl untukl hall tersebut,l pihakl yangl dituduhl melakukanl wanprestasil jugal harusl diberil kesempatanl untukl dapatl mengajukanl tangkisan-tangkisanl ataul pembelaanl diri.

Adanyal ikatanl ataul kesepakatanl antarl paral pihakl merupakanl syaratl terjadinyal wanprestasi.l Landasanl kedual perjanjianl adalahl Undang-undangl sebagaimanal diaturl dalaml Pasall 1352l KUH Perdatal sampail denganl Pasall 1380l KUHPerdatal ataul perjanjian-perjanjuanl yangl didasarkanl perjanjianl menurutl pasall 1338l KUHPerdatal sampail denganl pasall 1431l KUHPerdata.

Wanprestasil mempunyail hubunganl yangl sangatl eratl denganl somasi.l Somasil sendiril merupakanl terjemahanl daril ingerbrekestelling.l Somasil diaturl dalaml Pasall 1238l KUHPerdatal danl Pasall 1243l KUHPerdata.l Padal umumnyal mulail terjadinyal wanprestasil yaitul suatul wanprestasil barul terjadil jikal debiturl dinyatakanl telahl lalail untukl memenuhil prestasinya,l ataul denganl katal lain,l wanprestasil adal kalaul debiturl tidakl dapatl membuktikanl bahwal ial telahl melakukanl wanprestasil itul dil luarl kesalahannyal ataul karenal keadaanl memaksa.l Apabilal dalaml pelaksanaanl pemenuhanl prestasil tidakl ditentukanl tenggangl waktunya,l makal seorangl krediturl dipandangl perlul untukl memperingatkanl ataul menegurl debiturl agarl ial memenuhil kewajibannya.l Teguranl inil disebutl denganl somasi.

Seorangl debiturl barul dikatakanl wanprestasil apabilal ial telahl diberikanl somasil olehl krediturl ataul Jurul Sita.l Somasil itul minimall telahl dilakukanl sebanyakl tigal kalil olehl krediturl ataul Jurul sita.l Apabilal somasil itul tidakl diindahkannya,l makal krediturl berhakl membawal persoalanl itul kel pengadilan.l Danl pengadilanl lahl yangl akanl memutuskan,l apakahl debiturl wanprestasil ataul tidak.

Apabilal memperingatkanl debiturl agarl memenuhil prestasinya,l makal debiturl perlul diberikanl peringatanl tertulisl yangl isinyal menyatakanl debiturl wajibl memenuhil prestasil dalaml waktul yangl ditentukan,l jikal dalaml waktul itul debiturl tidakl memenuhinya,l makal debiturl dinyatakanl wanprestasi.l Peringatanl tertulisl dapatl dilakukanl secaral resmil dilakukanl melaluil Pengadilanl Negeril yangl berwenangl denganl perantaraanl Jurusital menyampaikanl suratl peringatanl tersebutl kepadal debiturl disertail berital acaral penyampaiannya.

### Akibat Hukum Wanprestasi

Menurut hukum kontrak, debitur dianggap wanprestasi jika ia melanggar perjanjiannya. Apabila debitur berbuat sesuatu yang tidak sah, maka ia lalai, ingkar janji, dan langgar syarat-syarat perjanjian. Sulit juga untuk menentukan apakah seseorang ceroboh atau pelupa karena sering kali tidak dijelaskan kapan salah satu pihak harus memenuhi wanprestasinya. Hukuman atau akibat yang diterima oleh debitur yang lalai adalah berikut: [[22]](#footnote-22)

a. Kewajiban membayar ganti rugi

Ganti rugi adalah membayar atau mengganti biaya dari barang atau sesuatu yang bernilai yang dirusak atau akibat lalainya debitur atas barang milik kreditur.

Ganti rugi itu harus dihitung berdasarkan nilai uang dan harus berbentuk uang. Jadi ganti rugi yang ditimbulkan adanya wanprestasi itu hanya boleh diperhitungkan berdasar sejumlah uang. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari terjadinya kesulitan dalam penilaian jika harus diganti dengan cara lain.

Kreditur yang menuntut ganti rugi harus mengemukakan dan membuktikan bahwa debitur telah melakukan wanprestasi yang mengakibatkan timbulnya kerugian pada kreditur. Berdasarkan Pasal 1244 KUHPerdata, debitur dapat melepaskan dirinya dari tanggung jawabnya jika debitur dapat membuktikan bahwa tidak terlaksananya perikatan disebabkan oleh keadaan yang tidak terduga dan tidak dapat dipersalahkan kepadanya.

b. Pembatalan Perjanjian

Di atur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata yaitu dalam Pasal 1446 sampai Pasal 1456. Tetapi tidak semua perjanjian bisa dibatalkan. Pembatalan perjanjian harus memenuhi syarat pembatalan yang telah di tentukan dalam undang-undang. Pembatalan perjanjian yang membawa akibat perjanjian diangga tidak pernah ada tentu saja menimbulkan akibat hukum baru bagi para pihak di dalam perjanjian tersebut.

Pembatalan perjanjian harus dilakukan melalui pengadilan sehingga yang membatalkan perjanjian adalah melalui putusan hakim sesuai dengan ketentuan Pasal 1266 KUHPer. Menurut Subekti,pembatalan perjanjian dapat dilakukan dengan dua cara yaitu dengan cara aktif, yaitu langsung dengan menuntut pembatalan di muka hakimatau dengan cara pembelaan, yaitu menunggu sampai digugat di depan hakim

c. Peralihan Risiko

Peralihan risiko merupakan keharusan atau kewajiban untuk menanggung kerugian jika terjadi suatu peristiwa di luar kesalahan salah satu pihak yang menimpa barang dan menjadi objek perjanjian sesuai dengan ketentuan Pasal 1237 KUHPerdata.

1. Menanggung biaya pengadilan, jika dalam mengadili perkara tersebut.

### Bentuk-Bentuk Wanprestasi

Wanprestasi diatur pada Pasal 1238 KUHPerdata, debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Bentuk-Bentuk Wanprestasi yaitu:

a. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali.

b. Melaksanakan tetapi tidak tepat waktu.

c. Melaksanakan tetapi tidak seperti yang dijanjikan.

d. Melakukan suatu sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Debitur dapat dikatakan dalam keadaan wanprestasi ada Syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi yaitu:

a. Syarat materill,

Kesengajaan adalah suatu hal yang dilakukan seseorang dengan di kehendaki dan diketahui serta disadari oleh pelaku sehinggamenimbulkan kerugian pada pihak lain.

Kelalaian, adalah suatu hal yang dilakukan dimana seseorang yang wajib berprestasi seharusnnya tahu atau patut menduga bahwa dengan perbuatan atau sikap yang diambil olehnya akan menimbulkan kerugian.

b. Syarat formil

Adanya peringatan atau somasi hal kelalaian atau wanprestasi pada pihak debitor harus dinyatakan dahulu secara resmi, yaitu dengan memperingatkan debitor, bahwa kreditor mengkehendaki pembayaran seketika atau dalam jangka waktu yang pendek. Somasi adalah teguran keras secara tertulis dari kreditor berupa akta kepada debitor, supaya debitor harus berprestasi dan disertai dengan sanksi atau denda atau hukuman yang akan dijatuhkan atau diterapkan, apabila debitor wanprestasi atau lalai.

## Tinjauan Umum Tentang Proses Balik Nama Sertifikat

### Pengertian Proses Balik Nama Sertifikat

Prosesl balikl namal sertifikatl adalahl prosedurl hukuml untukl mengalihkanl hakl kepemilikanl atasl tanahl danl bangunanl daril pemilikl lamal kel pemilikl baru.l Prosesl inil pentingl untukl memastikanl bahwal pemilikl barul tercatatl secaral resmil sebagail pemilikl sahl propertil tersebutl dil matal hukum.l Salahl satul perbuatanl hukuml peralihanl hakl milikl atasl tanahl ialahl denganl juall belil tanah.l Dalaml kebiasaanl praktikl juall belil tanahl padal saatl inil diharapkanl terdapatl kepastianl hukuml yangl dapatl menjaminl berlangsungnyal kegiatanl tersebutl melaluil balikl namal sertitikatl hakl atasl tanah.l

Balikl namal sertifikatl hakl atasl tanahl yangl dilakukanl denganl caral juall belil adalahl perbuatanl hukuml pemindahanl hakl lainnya,l kecualil pemindahanl hakl melaluil lelangl hanyal dapatl didaftarkanl jikal dibuktikanl denganl aktal yangl dibuatl olehl PPATl yangl berwenang.l Denganl demikianl berartil setiapl peralihanl hakl milikl atasl tanah,l yangl dilakukanl dalaml bentukl juall beli,l tukarl menukarl ataul hibahl harusl dibuatl dil hadapanl PPAT.l

Aktal juall belil hakl atasl tanahl yangl dilakukanl dihadapanl Pejabatl Pembuatl Aktal Tanahl (PPAT)l merupakanl salahl satul persyaratanl untukl melakukanl pendaftaranl peralihanl hakl atasl tanahl dil Kantorl Pertanahan,l hall inil akanl berimplikasil padal kepastianl hukuml tentangl statusl tanahl tersebut.l [[23]](#footnote-23)Denganl demikianl berarti,l agarl peralihanl hakl atasl tanah,l danl khususnyal hakl milikl atasl tanahl tersebutl dapatl terselenggaral secaral benar,l makal seorangl PPATl yangl akanl membuatl peralihanl hakl atasl tanahl harusl memastikanl kebenaranl mengenail hakl atasl tanahl (hakl milik)l tersebut,l danl mengenail kecakapanl danl kewenanganl bertindakl daril merekal yangl akanl mengalihkanl danl menerimal pengalihanl hakl atasl tanahl tersebut.

l Balikl namal Sertfikatl hakl atasl tanahl sebagail akibatl telahl dilakukannyal juall belil tanahl menurutl hukuml adatl dalaml pelaksanaannyal biasanyal hanyal dibuatl suratl yangl isinyal menyatakanl bahwapenjuall telahl menyerahkanl tanahnyal danl menerimal uangl pembayaran,l tetapil tidakl dibuktikanl denganl adanyal aktal juall belil tanahl yangl dibuatl dihadapanl Pejabatl Pembuatl Aktal Tanahl (PPAT)l yangl telahl ditetapkanl olehl peraturanl perundang-undanganl yangl berlaku.l Pembelil yangl telahl mempunyail aktal juall belil yangl dibuatl PPAT,l sebagaimanal disyaratkanl olehl Pasall 1l Peraturanl Pemerintahl Nomorl 37l tahunl 1998l tentangl Peraturanl Jabatanl Pejabatl Pembuatl Aktal Tanah,l yangl menyebutkanl bahwal aktal PPATl adalahl aktal yangl dibuatl olehl PPATl sebagail buktil telahl dilaksanakanl perbuatanl hukuml tertentul mengenail hakl atasl tanah.l Olehl karenal itu,l pembelil sudahl sahl menjadil pemiliknyal danl dapatl segeral mendaftarkanl tanahnyal padal Kantorl Pertanahanl setempat.l Mengingatl pentingnyal kepastianl hukuml dalaml setiapl peralihanl hakl atasl tanahl sebagail akibatl daril transaksil juall belil tanahmakal olehl UUPAl diwajibkanl untukl melakukanl pendaftaranl peralihanl hakl karenal juall beli.

Penguasaanl danl pemilikanl tanahl yangl melebihil batasl maksimuml mengakibatkanl terjadinyal penelantaranl tanahl yangl mengakibatkanl tanahl tersebutl tidakl dipergunakan,l tidakl diusahakan,l ataul tidakl dimanfaatkanl sesuail denganl keadaannyal ataul sifatl danl tujuanl pemberianl hakl ataul dasarl penguasaannya.l Pasall 17l menentukanl bahwal tanah-tanahl yangl merupakanl kelebihanl daril batasl maksimuml akanl diambill olehl Pemerintahl danl kepadal bekasl pemilikl tanahl kelebihanl daril batasl maksimuml diberikanl gantil kerugian.

### Prosedur pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan

1. Pendaftaran Sertifikat Hak Atas Tanah Salah satu dasar hukum dari pendaftaran peralihan hak atas tanah yaitu Pasal 23 Ayat (1) UUPA yang menyebutkan bahwa “hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA.”

2. Pemeriksaan Berkas di Kantor Pertanahan Apabila berkas telah sampai di Kantor Pertanahan, maka akan dilakukan pengecekan oleh pihak yang berwenang. Pengecekan ini sendiri dilakukan untuk menghindari adanya kesalahan atau ketidaksesuain data pemohon. Sesuai dengan PERKABAN RI NO.1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan (SOP) Pasal 13 Ketentuan Peralihan.

3. Pembayaran Biaya Pendaftaran Hak Atas Tanah. Sesuai dengan PERKABAN RI NO.1 Tahun 2010 tentang Standar Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan Pasal 7 yang menyebutkan “biaya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 huruf c adalah biaya pelayanan yang diwajibkan kepada pemohon sesuai dengan peraturan perundang- undangan tentang jenis dan tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.”

4. Proses Pengerjaan, Pencatatan dan Persuratan Dengan Jangka Waktu 7 sampai 20 Hari. PERKABAN RI NO.1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan Pasal 9 yang menyebutkan “Prosedur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf e adalah tahapan proses pelayanan untuk masing-masing jenis kegiatan sebagaimana bagan alir yang tercantum dalam lampiran lampiran III Peraturan ini.” Prosedur pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan proses pengerjaan, pencatatan, dan persuratan sudah ada koordinator yang masing-masing ditunjuk sesuai dengan kemampuan dan kecapakannya.

5. Penerbitan Sertifikat Peraturan Pemerintah RI No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 31 Ayat 1, yang menyebutkan “sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah diatur dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 Ayat 1.”

### Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik Jual Beli Tanah l l Berdasarkan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960

Dapatl diketahuil bahwal dalaml melakukanl prosesl transaksil juall belil tanahl terdapatl 3(tiga)l tahapanl yangl harusl dilakukan.l Yaitul Pertama,l tahapl persiapanl sebeluml melakukanl prosesl juall belil tanah.l Kedua,l tahapl pembuatanl aktal juall belil (AJB).l Ketiga,l tahapl balikl namal sertifikatl atasl tanahl yangl diperjual-belikan.[[24]](#footnote-24)

1. Tahapl Persiapanl Sebeluml Melakukanl Juall Belil Tanah

Langkahl pertamal yangl harusl dilakukanl olehl penjuall danl pembelil sebeluml melakukanl transaksil jual-belil tanahl adalahl denganl mendatangil Kantorl PPATl (Pejabatl Pembuatl Aktal Tanah).l Karenal secaral hukuml peralihanl hakl atasl tanahl wajibl dilakukanl dil melaluil PPATl danl tidakl dapatl dilakukanl dibawahl tangan.l Sebeluml transaksil juall belil dilakukan,l PPATl akanl memberikanl penjelasanl mengenail prosedurl danl syarat-syaratl yangl perlul dilengkapil baikl olehl penjuall maupunl olehl pembeli.l

Padal umumnyal yangl dilakukanl olehl PPATl sebeluml menindakl lanjutil prosesl transaksil juall belil hakl atasl tanahl adalahl denganl melakukanl pemeriksaanl sertifikatl hakl atasl tanahl kel BPNl danl pemeriksaanl Pajakl Bumil danl Bangunanl (PBB).l Untukl melakukanl pemeriksaanl tersebutl PPATl akanl memintal aslil sertifikatl hakl atasl tanahl danl Suratl Tandal Terimal Setoranl (STTS)l ataul Suratl Pemberitahuanl Pajakl Terutangl (SPPT)l PBBl daril pihakl penjual.l Dalaml melakukanl juall belil suatul hakl atasl tanahl hendaknyal memperhatikanl statusl atasl tanahl tersebut.l Adal kemungkinanl tanahl tersebutl beluml bersertifikat,l dalaml artianl masihl berupal tanahl adatl ataul tanahl negara.

Perlul diketahuil riwayatl tanahl melaluil suratl pernyataanl daril kantorl kelurahan,l agarl diketahuil secaral jelasl kepemilikanl bersertifikatl lebihl mudahl dilakukanl danl lebihl memilikil jaminanl kepastianl hukum.l Akanl tetapil walaupunl tanahl tersebutl sudahl bersertifikat,l tetapl harusl dilakukanl pemeriksaanl terlebihl dahulul atasl sertifikatl tersebut.l Pemeriksaanl sertifikatl hakl atasl tanahl tersebutl diperlukanl untukl memastikanl kesesuaianl datal teknisl danl yuridisl antaral sertifikatl tanahl denganl bukul tanahl dil Kantorl Pertanahan.l Pemeriksaanl sertifikatl hakl atasl tanahl jugal dilakukanl PPATl yangl bertujuanl untukl memastikanl bahwal tanahl yangl menjadil objekl juall belil tersebutl sedangl tidakl terlibatl dalaml sengketal hukum,l sedangl tidakl dijaminkan,l tidakl sedangl beradal dalaml penyitaanl pihakl yangl berwenang,l sertal tidakl adal pemblokiran.l Dimanal jikal adal catatanl dil dalaml bukul tanahl yangl adal dil BPN,l makal penjuall berkewajibanl terlebihl dahulul untukl membersihkanl catatanl tersebut.l Jikal catatanl tersebutl berupal pemblokiran,l makal blokirl tersebutl harusl diangkatl terlebihl dahulu.l Karenal tanpal prosesl inil juall belil tidakl akanl bisal dilakukan.l Dalaml hall inil pihakl penjuall harusl jugal menyertakanl suratl pernyataanl bahwal objekl tanahl yangl diperjualbelikanl tidakl dalaml sengketal hukum.l Selainl pemeriksaanl Sertifikatl Hakl Atasl Tanahl Kel BPN,l selanjutnyal PPATl akanl memeriksal Suratl Tandal Terimal Setoranl (STTS)l danl Suratl Pemberitahuanl Pajakl Terutangl (SPPT)l PBBl Pemeriksaanl inil dilakukanl untukl memastikanl bahwal tidakl adal tunggakanl pembayaranl PBB.l Sekaligusl untukl menghitungl biaya-biayal danl pajak-pajakl yangl menjadil kewajibanl masing-masingl pihak.l Dimanal penghitunganl biaya-biayal tersebutl bisal dilakukanl berdasarkanl Nilail Juall ObjekPajakl (NJOP).l Setelahl pemeriksaanl keduanyal tersebutl selesai,l sebeluml melakukanl prosesl transaksil juall belil tanahl ataul sebeluml dibuatkanl Aktal Juall Belil (AJB).l Terdapatl syarat-syaratl yangl harusl dipersiapkanl olehl pihakl penjuall danl pihakl pembeli.l Persyaratanl tersebutl wajibl dipenuhil gunal keabsahanl danl kelancaranl dalaml melakukanl transaksil juall belil hakl atasl tanah.l

1. Tahapl Pembuatanl Aktal Juall Belil (AJB)l

Berdasarkanl padal Pasall 37,l Peraturanl Pemerintahl Nomorl 24l Tahunl 1997,l tentangl Pendaftaranl Taah.l Aktal Juall Belil merupakanl dokumenl yangl menjadil buktil sahl bahwal adanyal peralihanl hakl atasl tanahl yangl semulal daril pemilikl selakul penjuall beralihl kepadal pembelil sebagail pemilikl baru.l Aktal Juall Belil (AJB)l dibuatl dil hadapan/dil depanl Pejabatl Pembuatl Aktal Tanahl (PPAT).l

Adapunl ketentuan-ketentuanl dalaml pembuatanl Aktal Juall Belil (AJB)l adalahl sebagail berikut:

1.l Pembuatanl aktal harusl dihadiril olehl penjuall danl calonl pembelil ataul orangl yangl diberil kuasal denganl suratl kuasal tertulisl jikal dikuasakan.

2.l Pembuatanl aktal harusl dihadiril olehl sekurang-kurangnyal dual orangl saksil biasanyal daril perangkatl desal jikal melaluil PPATl Sementaral (camat)l danl kedual pegawail daril Kantorl PPATl Jikal Melaluil PPAT.

3.l Pejabatl pembuatl Aktal Tanahl membacakanl aktal danl menjelaskanl mengenail isil danl maksudl pembuatanl akta,l termasukl jugal menanyakan

kepadal kedual pihakl apakahl sudahl lunasl ataul beluml untukl transaksinya.

4.l Bilal isil aktal telahl disetujuil olehl penjuall danl calonl pembelil makal aktal ditandatanganil olehl penjual,l calonl pembeli,l saksi-saksil danl Pejabatl Pembuatl Aktal Tanah.

5.l Aktal dibuatl 2l lembarl asli,l satul lembarl disimpanl dil Kantorl PPATl dan

satul lembarl lainnyal disampaikanl kel Kantorl Pertanahanl untukl keperluanl pendaftaranl (balikl nama).

6.l Kepadal penjuall danl pembelil masing-masingl diberikanl salinannya.l Apabilal terdapatl kesalahanl padal pembuatanl aktal sebaiknyal dilakukanl penggantianl ataul perbaikanl denganl melakukanl pencoretan,l yangl kemudianl tambahanl kalimatl dapatl dilakukanl padal lembaranl yangl kosongl yangl disahkanl denganl parafl paral penandatanganl aktal tersebut.

c.l Tahapl Balikl Namal Sertifikatl Tanahl Yangl Diperjual-Belikan

Apabilal pembuatanl Aktal Juall Belil (AJB)l telahl selesai,l makal PPATl kemudianl menyerahkanl berkas-berkasl Aktal Juall Belil kel Kantorl Pertanahanl (BPN)l untukl keperluanl balikl namal sertifikatl menjadil namal pembelil selakul pemilikl barul atasl tanahl tersebut.l Bahwal penyerahanl berkas-berkasl tersebutl harusl dilaksanakanl selambat-lambatnyal selamal 7l (tujuh)l haril kerjal sejakl aktal tersebutl ditandatangani.l Berdasarkanl Peraturanl Kepalal Badanl Pertanahanl Nasionall Republikl Indonesial Nomorl 1l Tahunl 2010,l prosesl perubahanl hakl atasl tanah/prosesl balikl namal sertifikatl hakl atasl tanahl akanl diuraiakanl sebagaimanal berikutl dil bawahl ini:l Setelahl membuatl aktal jual-beli,l PPATl kemudianl menyerahkanl berkasl aktal jual-l belil kel Kantorl Pertanahan,l untukl keperluanl balikl namal sertifikat,l selambatlambatnyal dalaml 7l (tujuh)l haril kerjal sejakl ditandatanganinyal aktal jual-l belil tanahl tersebut.l

Prosesl pengurusanl balikl namal sertifikatl dil Kantorl Pertanahan,l akanl diuraikanl sebagail berikut:

1.l Setelahl berkasl disampaikanl kel Kantorl Pertanahan,l Kantorl Pertanahanl memberikanl tandal buktil penerimaanl permohonanl balikl namal kepadal PPAT,l selanjutnyal olehl PPATl tandal buktil penerimaanl inil diserahkanl kepadal Pembeli.

2.l Namal pemegangl hakl lamal (penjual)l dil dalaml bukul tanahl danl sertifikatl dicoretl denganl tintal hitaml danl diparafl olehl Kepalal Kantorl Pertanahanl ataul Pejabatl yangl ditunjuk.

3.l Namal pemegangl hakl yangl barul (pembeli)l ditulisl padal halamanl danl koloml yangl adal padal bukul tanahl danl sertifikatl denganl dibubuhil tanggall pencatatanl danl ditandatanganil olehl Kepalal Kantorl Pertanahanl ataul pejabatl yangl ditunjuk.

4.l Dalaml waktul 14l (empatl belasl hari)l sampail maksimall 20l (dual puluhl hari)l pembelil sudahl dapatl mengambill sertifikatl yangl sudahl beralihl menjadil atasl namal pembelil dil Kantorl Pertanahan.

1. Audy Arcely, Pradana Aji Rayhan R, Rio Japutra, Paul Salim, Jud Pattiwae.(2024) WanprestasiDalam Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik Pasca Jual Beli (Studi Kasus Putusan No. 97/Pdt.G/2020/Pn Plk) *Jurnal Hukum dan Kebijakan Hukum*,6(4),1-3 <https://journalpedia.com/1/index.php/jhkp/article/view/3491> [↑](#footnote-ref-1)
2. Prakoso, Rivan Budi and, Nuswardhani, S.H, S.U. (2020) Proses Penyelesaian Perkara Wanprestasi dalam Jual Beli Tanah (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Surakarta). (Skripsi Sarjana,Universitas Muhammadiyah Surakarta). <https://eprints.ums.ac.id/80328/> [↑](#footnote-ref-2)
3. NA sinaga, N Darwis. (2020) Wanprestasi dan akibatnya dalam pelaksanaan perjanjian. *Jurnal Mitra Manajemen*. <file:///C:/Users/acer/Downloads/534-1001-1-SM%20(9).pd> [↑](#footnote-ref-3)
4. Nisa, Arini Aulia and -, Nuswardhani, S.H, S.U (2021) Proses Penyelesaian Perkara Wanprestasi Atas Sengketa Balik Nama dalam Jual Beli Tanah (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Surakarta).*(Skripsi thesis, Universitas Muhammadiyah Surakarta).* <https://eprints.ums.ac.id/93097/> [↑](#footnote-ref-4)
5. l Rizkil Muzadal Elfa.(2024)l Pertimbanganl hakiml pengadilanl tinggil semarangl dalaml penyelesaianl sengketal tanahl putusanl pengadilanl negeril slawil nomor.41/Pdt.G/2018/PN.SLW.l (Skripsil Sarjana,Universitasl Pancasakti). [↑](#footnote-ref-5)
6. Mahanum.(2021) “*Tinjauan Kepustakaan*”, Alacrity: Journal Of Education, 1(2), hlm. 3. DOI: <https://doi.org/10.52121/alacrity.v1i2.20> [↑](#footnote-ref-6)
7. Dera Puji Lestari, (2023). ”Penyelesaian Sengketa Pembatalan Sepihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Adat Studi Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/Pn Kbr” (Skripsi, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta). [↑](#footnote-ref-7)
8. Achmad Irfan Chasani Alsy, (2023) “Proses Balik Nama Sertipikat Hak Milik Tanah Berdasarkan Pengikatan Jual Beli Yang Penjualnya Meninggal Dunia Serta Ahli Waris Menolak Melakukan Tandatangan Di Jepara” (Tesis, Universitas Islam Sultan Agung Semarang) [↑](#footnote-ref-8)
9. l Muhammadl D.P.l Syahruddin,Meiskel Sondakh,l Josinal Emilial Londa.l (2022).l Penyelesaianl Sengketal Juall Belil Tanahl Yangl Disebabkanl Pembelil Tidakl Membayarl Lunasl Hargal Tanahl Yangl Diperjanjikan.”*jak\_lexprivatum,+Muhammad+D.P.+Syahruddin*,l 10(5),l 1-3.l <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/42835> [↑](#footnote-ref-9)
10. l Muhammadl Mustofa,l (2023).l *Metodel Penelitianl Kepustakaanl (Libraryl Research)*.l Jakarta:Getl Pressl Indonesia.l hlm.l 166-167.l

    <https://books.google.co.id/books?id=BgLVEAAAQBAJ&dq=pengertian+penelitian+kepustakaan+&lr=&hl=id&source=gbs_navlinks_s>l [↑](#footnote-ref-10)
11. Merayl Hendrikl Mezak,l (2006)l “Jenis,l Metodel Danl Pendekatanl DalamPenelitianl Hukum,”l Lawl Review,l 5(3).

    l<https://www.academia.edu/download/33676150/1w-05-03-2006ljenis_metode_dan_pendekatan.pdf>.l l [↑](#footnote-ref-11)
12. H.M. Arba, (2015*) Hukum Agraria Indonesia*. Jakrta:Sinar Grafika Offset, hlm 7. [↑](#footnote-ref-12)
13. Bernhard Limbong, (2024). *Politik Pertanahan*. Jakarta: Margaretha Pustaka. Hlm 184 [↑](#footnote-ref-13)
14. l Elil Wurial Dewi,l (2014),l Mudahnyal mengurusl sertifiktl tanahl danl segalal perizinannya.l Yogyakarta:l Bukul pintar.l hlml 22 [↑](#footnote-ref-14)
15. Ridwan Khairandy, (2016*). “Perjanjian Jual Beli”*. Yogyakarta:Fakultas Hukum UII Press. Hlm 3 [↑](#footnote-ref-15)
16. Ahmadi Miru, (2007*). Hukum Kontrak dan Perancangan Kontra*k, Jakarta:PT Raja

    Grafindo Persada, hlm 79. [↑](#footnote-ref-16)
17. l Chrumanl Pasaribul &l Suhrawardi,l (2004)l *Hukuml Perjanjianl Dalaml Islam*,l Jakarta:Sinar

    Grafik.l hlml 41. [↑](#footnote-ref-17)
18. Budianto, 2017, “*Kehadiran Saksi Pada Saat Transaksi Jual Beli Tanah Dihadapan*

    *Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Hubungannya Dengan Peraturan Pemerintah RepublikIndonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah DiKabupaten Kubu Raya*”, Jurnal Akta , 4 (4) hlm. 693. [↑](#footnote-ref-18)
19. Rizki Muzada Elfa, (2024). ”Pertimbangan hakim pengadilan tinggi semarang dalam penyelesaian sengketa tanah pada putusan pengadilan slawi nomor.41/Pdt.G/2018/PN.Slw” (Skripsi Sarjana, Universitas Pancasakti Tegal). [↑](#footnote-ref-19)
20. l Laural Nader,l *Harry*l F.Toddl Jr.l (2000).l *l Thel Disputingl Processl Lawl inl Tenl Societies,*Newl York:l Colombial Universityl Press. [↑](#footnote-ref-20)
21. Andika Yuda Pratama, (2024). Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Pembangunan Masjid Di Kabupaten Tegal. (Skripsi, Universitas Pancasakti Tegal). [↑](#footnote-ref-21)
22. Andika Yuda Pratama, (2024). Penyelesaian sengketa wanprestasi pembangunan masjid di kabupaten tegal. (Skripsi sarjana, Universitas Pancasakti Tegal) [↑](#footnote-ref-22)
23. l Areinil Airinl Mokoagow.l (2017).l Prosesl Balikl Namal Sertifikatl Hakl Milikl Juall Belil Tanahl Berdasarkanl Undang-Undangl Nomorl 5l Tahunl 1960*.l el journall fakultasl hukuml unsrat,l* 5(4),l 22. [↑](#footnote-ref-23)
24. l Sabrinal Ayul Andini,l (2015*)l* Balikl Namal Sertifikatl Hakl Milik.l (Skripsi,l Universitasl Muhammadiyahl Surakarta) [↑](#footnote-ref-24)