

**ANALISIS YURIDIS PERBUATAN WANPRESTASI ATAS SENGKETA
PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH DALAM JUAL BELI
TANAH (STUDI PUTUSAN NOMOR 27/PDT.G/2023/PN BJB)**
***JURIDICAL ANALYSIS OF BREACH OF CONTRACT IN DISPUTES OVER
THE REGISTRATION OF TRANSFER OF LAND RIGHTS IN LAND SALE
AND PURCHASE (A STUDY OF DECISION NO. 27/PDT.G/2023/PN BJB)***

Rizka Putri Siregar, Hasim Purba dan Rosnidar Sembiring

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara

Korespondensi Penulis : rizkaputrisiregar09@gmail.com, Hasim.purba@usu.ac.id,
oni_usu@yahoo.com

Citation Structure Recommendation :

Siregar, Rizka Putri, Hasim Purba dan Rosnidar Sembiring. *Analisis Yuridis Perbuatan Wanprestasi atas Sengketa Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah dalam Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor 27/PDT.G/2023/PN BJB)*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.9 (2025).

ABSTRAK

Jual beli tanah yang belum dilakukan peralihan sertifikat hak milik menimbulkan risiko hukum berupa lemahnya kepemilikan, hilangnya hak pembeli atas tanah, serta tidak terjaminnya kepastian dan perlindungan hukum. Metode dalam penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa perjanjian jual beli tanah di Indonesia merupakan kesepakatan antara penjual dan pembeli yang menimbulkan hak dan kewajiban peralihan hak milik, . Analisis yuridis terhadap pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 27/Pdt.G/2023/PN Bjb menunjukkan bahwa hakim menilai jual beli tanah sah secara perikatan perdata karena telah terpenuhi syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 dan Pasal 1457-1458 KUHPerdata, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan para pihak, objek tertentu, dan harga yang telah dilunasi.

Kata Kunci: Wanprestasi, Peralihan Hak Atas Tanah, Jual Beli Tanah

ABSTRACT

The sale and purchase of land that has not been followed by the transfer of land ownership certificates creates legal risks such as weak ownership, the loss of the buyer's rights over the land, and the absence of guaranteed legal certainty and protection. This research employs a normative juridical method with a descriptive analytical approach. The results of the study indicate that land sale and purchase agreements in Indonesia represent an agreement between the seller & the buyer that gives rise to rights and obligations to transfer ownership rights.

The juridical analysis of the judge's considerations in Decision No. 27/Pdt.G/2023/PN Bjb shows that the sale and purchase of land is considered valid as a civil agreement because the legal requirements of a contract under Article 1320 and Articles 1457-1458 of the Civil Code have been fulfilled, namely mutual consent, legal capacity of the parties, a specific object, and payment of the agreed price.

Keywords: Breach of Contract, Transfer of Land Rights, Land Sale and Purchase

A. PENDAHULUAN

Tanah memiliki manfaat dalam aspek perumahan, pertanian, perkebunan maupun berbagai aspek usaha dan aspek ekonomis lainnya. Tingginya populasi pertumbuhan manusia yang tentunya membutuhkan lahan untuk tempat hidup yang bersifat primer. Hal ini mengakibatkan ketidakseimbangan antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah, salah satu cara perolehan tanah yaitu dengan adanya jual beli.¹

Perjanjian jual beli yang sah harus memenuhi unsur pokok berupa adanya barang dan harga, serta kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai objek dan nilai transaksi tersebut.² Syarat sah perjanjian mencakup kejelasan barang atau jasa yang diperjualbelikan, kepastian harga yang disepakati, penentuan waktu penyerahan, itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian, kebenaran serta kepastian informasi yang diberikan, serta kesesuaian perjanjian dengan hukum dan peraturan yang berlaku.³

Salah satu prosedur penting yang harus dilalui dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan adalah proses pendaftaran peralihan hak atas tanah sertifikat hak milik, di mana sertifikat yang sebelumnya merupakan atas nama penjual harus dialihkan menjadi atas nama pembeli.⁴

¹ Cindy Amalina Pramesti dan Febri Meutia, *Analisis Yuridis Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 23/Pdt.G/2021/Pn.Kdi)*, Jurnal Hukum Dan Peradilan, Vol.1, No.2 (2024), p.68–87.

² Lalu Arian Hapdi, Khairul Aswadi dan Irma Istihara Zain, *Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi dalam Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor.41/PDT.G/2020.PN.SEL)*, Unizar Recht Journal, Vol.2, No.2 (2023) p.300–308.

³ Johanis F. Mondoringin, *Tinjauan Hukum tentang Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli dalam Perjanjian Jual Beli Menurut KUH-Perdata*, Lex Privatum Journal, Vol.2, No.3 (2023), pp. 1–6.

⁴ Audy Arcely *et al.*, *Wanprestasi dalam Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik Pasca Jual Beli (Studi Kasus Putusan No.97/PDT.G/2020/PN PLK)*, Jurnal Hukum Dan Kebijakan Publik, Vol.6, No.4 (2024), p.112.

Jual beli tanah yang belum memiliki sertifikat hak milik atas tanah akan memungkinkan adanya akibat hukum yang ditimbulkan yakni memiliki banyak risiko yang berakibat lemahnya hukum kepemilikan atas tanah tersebut bahkan pembeli akan kehilangan hak atas tanah yang telah dibelinya serta tidak terjaminnya kepastian hukumnya juga perlindungan hukumnya. Kegunaan pendaftaran tanah yakni sebagai penjaminnya kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, dimana bisa menguasai selaku fisik, namun tidak terbuktinya kepemilikan terkait selaku yuridis seperti tercantumkan pada ketentuan Pasal 19 UUPA dan sesuai pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.⁵

Untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah dilaksanakan di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat sesuai keberadaan tanah yang dijual. Kemudian pendaftaran peralihan hak atas tanah berhasil dilakukan, akan dilakukan pencoretan nama pemilik tanah sebelumnya digantikan dengan nama pemilik tanah yang baru.⁶

Adapun bentuk wanprestasi yang pernah terjadi di Indonesia adalah kasus pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 27/Pdt.G/2023/Pn Bjb, dimana penggugat yaitu H mengajukan gugatan kepada S sebagai tergugat I, Sutarji sebagai tergugat II, dan Tergugat III yaitu AML di Pengadilan Negeri Banjarbaru terkait kepemilikan dua bidang tanah yang berlokasi di Jalan Guntung Sumba, Kelurahan Guntung Manggis, Kecamatan Landasan Ulin, Kota Banjarbaru. Tanah pertama memiliki luas 375 m² dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3157 Tahun 1997, sementara tanah kedua seluas 371 m² dengan SHM No. 21813 yang sebelumnya bernomor 3158 Tahun 1997. Kedua bidang tanah tersebut awalnya dimiliki oleh Tergugat III.

Menurut Penggugat, tanah pertama berpindah kepemilikan melalui beberapa tahap jual beli, dimulai dari Tergugat III ke Tergugat II pada 1988, lalu Tergugat I pada tahun 2022, dan akhirnya dijual kepada Penggugat tanggal 2 Agustus 2022.

⁵ Tuti Kelana Sembiring and Telaga Analin, *Penyelesaian Sengketa Jual Beli Hak Atas Tanah yang Sertifikat Kepemilikannya Belum Dibaliknamakan*, Jurnal Sakato Ekasakti Law Review, Vol.1, No.1 (2022), p.33–34.

⁶ Muchamad Satria Endriana dan Widhi Handoko, *Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dalam Jual Beli Tanah di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Batang*, Jurnal Notarius, Vol.5, No.1 (2022), p.204–219.

Rizka Putri Siregar, Hasim Purba dan Rosnidar Sembiring
Analisis Yuridis Perbuatan Wanprestasi atas Sengketa Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah dalam Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor 27/PDT.G/2023/PN BJB)

Hal serupa terjadi pada tanah kedua, yang dibeli oleh Tergugat I dari Tergugat III, lalu dijual kepada Penggugat dengan transaksi yang juga dilakukan pada 2 Agustus 2022. Namun, dalam proses jual beli tersebut, tidak ada akta jual beli resmi yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), hanya bukti berupa kuitansi pembayaran lunas.

Penggugat menegaskan bahwa dalam transaksi jual beli tersebut, para tergugat berjanji untuk membantu mengurus proses pendaftaran peralihan hak atas tanah sertifikat tanah agar sesuai dengan pemilik yang baru. Namun, setelah beberapa bulan, janji tersebut tidak dipenuhi. Tergugat I dan Tergugat II mengaku tidak dapat melaksanakan pengurusan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena keberadaan Tergugat III tidak diketahui. Penggugat pun telah berusaha mencari Tergugat III, tetapi tidak berhasil.

Karena tidak adanya akta jual beli resmi dan para tergugat tidak memenuhi janji mereka, Penggugat mengalami kesulitan untuk mengurus pendaftaran peralihan hak atas tanah sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru. Hal ini menyebabkan ketidakpastian hukum atas kepemilikan tanah yang telah dibeli Penggugat dengan itikad baik. Oleh karena itu, Penggugat merasa dirugikan dan menilai para tergugat telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji. Sehingga, Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Banjarbaru agar jual beli tanah tersebut dinyatakan sah dan kepemilikan tanah sepenuhnya dialihkan kepada Penggugat. Selain itu, Penggugat meminta agar para tergugat dinyatakan telah melakukan wanprestasi dan bertanggung jawab untuk mengurus legalitas kepemilikan tanah tersebut sesuai hukum yang berlaku.

Analisis dari pernyataan tersebut menunjukkan bahwa akar permasalahan hukum dalam Putusan Nomor 27/Pdt.G/2023/PN Bjb terletak pada rendahnya pemahaman masyarakat terhadap prosedur hukum jual beli tanah yang sah. Kasus ini memperlihatkan bahwa masyarakat masih menganggap kuitansi pembayaran sudah cukup sebagai bukti jual beli, tanpa mengetahui bahwa sahnya peralihan hak atas tanah harus dituangkan dalam akta autentik yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ketidaktahuan ini menimbulkan implikasi hukum serius, yaitu ketidakpastian status kepemilikan dan terhambatnya proses pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan. Akibatnya, timbul sengketa dan gugatan hukum sebagaimana dialami para pihak dalam perkara ini.

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan sebelumnya, maka terdapat perumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana perjanjian jual beli tanah menurut ketentuan hukum di Indonesia?
2. Bagaimana proses peralihan hak para pihak yang melakukan wanprestasi atas sengketa pendaftaran peralihan hak atas tanah dalam jual beli tanah?
3. Bagaimana analisis yuridis terhadap pertimbangan hakim pada perbuatan wanprestasi atas sengketa pendaftaran peralihan hak atas tanah dalam jual beli tanah berdasarkan Putusan Nomor 27/Pdt.G/2023/Pn Bjb?

B. PEMBAHASAN

1. Perjanjian Jual Beli Tanah Menurut Ketentuan Hukum Di Indonesia

Perjanjian hanya ditujukan kepada hubungan-hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan saja seperti yang dimaksud oleh buku III BW/KUHPerdata. Dalam Pasal 1233 KUHPPerdata disebutkan tiap-tiap perikatan dilahirkan karena persetujuan maupun undang-undang yang dapat ditafsirkan perikatan lahir sesuai perjanjian atau undang-undang sebagai sumber perikatan.⁷

Berdasarkan Pasal 1233 KUHPPerdata, perikatan dapat bersumber dari perjanjian dan undang-undang. Perikatan yang lahir dengan perjanjian mempunyai akibat hukum yang dikehendaki oleh para pihak karena perjanjian didasarkan atas kesepakatan para pihak, tetapi hubungan dan akibat hukumnya ditentukan oleh undang-undang.⁸

Persetujuan jual beli atau tukar menukar barang saja belumlah beralih hak milik atas barang itu, maka diperlukan adanya penyerahan barangnya (*levering*). Penyerahan barang tersebut disebut juga dengan *zakelijke overeenkomst* (persetujuan yang bersifat perbendaan), sedangkan persetujuan jual beli atau tukar menukar dinamakan *obligatoire overeenkomst* (persetujuan yang hanya menciptakan suatu perikatan). Berdasarkan Pasal 1459 KUHPPerdata menyebutkan hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahan belum dilakukan.⁹

⁷ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, p.3.

⁸ Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Kencana Pranada, Jakarta, 2004.

⁹ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2011.

Pembuktian hak atas tanah tersebut dialihkan, maka harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat dihadapan PPAT yaitu akta jual beli, yang kemudian dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 Ayat 1 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah (pembeli tanah).¹⁰

Salah satu cara memperoleh tanah dengan status hak milik adalah melalui jual beli tanah. UUPA dibentuk untuk memberikan kepastian hukum atas hak-hak tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 6 yang mencakup hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak pengelolaan. Hak milik merupakan hak terkuat, terpenuh, dan dapat diwariskan. Melalui proses jual beli yang sah, kepemilikan tanah berpindah dari penjual kepada pembeli, dan untuk sah secara hukum harus dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di kantor pertanahan berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT setempat.¹¹

Jual beli tanah yang dilakukan tidak melalui PPAT masih dianggap sah, tetapi tidak kuat hukumnya dikarenakan jual beli yang terjadi itu sah di mata hukum dalam syarat sahnya perjanjian yaitu adanya suatu sebab yang halal yang menyangkut isi perjanjian. Jual beli yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT dinyatakan tetap sah sejalan Undang-Undang Pokok Agraria yang berlandaskan pada hukum adat. Untuk mewujudkan suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana dari Undang-Undang Pokok Agraria telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT. Hal ini bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak serta memudahkan pemerintah dalam melakukan pendaftaran dan pengadministrasian hak-hak atas tanah.¹²

¹⁰ Ayu Larasati and Raffles, *Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia*, Zaaken, Vol1, No.1, (2020), pp. 127–144.

¹¹ Yoshua Putra Dinata Naiborhu, *Analisis Perjanjian Pinjam Nama pada Jual Beli Tanah Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*, Jurnal Jendela Hukum, Vol.1, No.1 (2024), p.1–28.

¹² Dwi Aprilia Arum Damayanti dkk., *Perjanjian Jual Beli Tanah yang Tidak Dilakukan di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Jurnal Lex Privatum, Vol.8, No.2 (2020).

Dari penjelasan tersebut, dapat disimpulkan bahwa perjanjian Jual beli tanah menurut ketentuan hukum di Indonesia menjadi suatu kesepakatan hukum antara penjual dan pembeli yang menimbulkan hak dan kewajiban timbal balik, di mana penjual berkewajiban menyerahkan objek tanah dan pembeli wajib membayar harga yang disepakati. Secara yuridis, perjanjian jual beli tanah diatur dalam KUHPdata (Pasal 1457–1459), UUPA, serta Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang mensyaratkan adanya akta autentik dari PPAT sebagai bukti formil sekaligus dasar pendaftaran untuk menjamin kepastian hukum. Walaupun jual beli tanah tanpa PPAT tetap sah menurut hukum adat sepanjang memenuhi syarat sahnya perjanjian sesuai dalam Pasal 1320 KUHPdata namun, kekuatan pembuktiannya lemah di hadapan hukum negara. Jual beli tanah yang dilakukan secara melawan hukum dapat dikenakan sanksi pidana sesuai Pasal 385 KUHP. Sehingga, peralihan hak atas tanah harus dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, memenuhi syarat sah perjanjian, serta tidak bertentangan dengan UU, kesusilaan maupun ketertiban umum, sehingga menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak.

2. Proses Peralihan Hak Pihak yang Melakukan Wanprestasi atas Sengketa Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah dalam Jual Beli Tanah

Hak perseorangan atas tanah dapat diartikan sebagai hak yang memberikan wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan, sekelompok orang secara bersama-sama, badan hukum) untuk memakai dalam arti menguasai, menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah tertentu. Hak-hak perseorangan atas tanah yang dimaksud berupa hak atas tanah, wakaf tanah hak milik, hak tanggungan dan hak milik atas rumah susun.¹³

Ketentuan Pasal 19 UUPA jo Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 menyatakan peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk menjamin kepastian hukum dalam jual beli tersebut, proses jual beli tanah tersebut hanya dapat dilakukan di atas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah. Artinya, objek tanah yang disahkan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah.

¹³ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana Pranada Media Group), 2012, p. 83.

Dengan ketentuan-ketentuan tersebut, suatu peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan menandatangani akta PPAT dan harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan agar memperoleh bukti yang sah.¹⁴

Untuk keperluan peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan pada kepemilikan hak atas tanah yang belum terdaftar, dokumen yang diperlukan adalah surat permohonan pengalihan hak atas tanah yang ditandatangani oleh pihak yang mengalihkan dan pihak yang menerima hak atau kuasanya, surat kuasa dari penerima hak untuk pengajuan pendaftaran peralihan hak bila dikuasakan, akta PPAT mengenai perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah, bukti identitas pihak yang mengalihkan dan penerima hak, surat bukti kepemilikan tanah, izin pemindahan hak bila diperlukan, bukti pelunasan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, serta pajak penghasilan.¹⁵

Menurut Pasal 1792 KUHPerdara, pemberian kuasa merupakan perjanjian di mana seseorang memberikan kewenangan kepada pihak lain untuk bertindak atas namanya. Kuasa menjual dalam perjanjian pengikatan dapat dianggap tidak sah jika bertentangan dengan ketentuan hukum, seperti dalam hal pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali meskipun transaksi batal.¹⁶

Larangan kuasa mutlak yang dimaksud ialah larangan terhadap kuasa sebagaimana yang diatur dalam Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah yang dimuat dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Larangan kuasa mutlak yang dimaksud yakni larangan terhadap penggunaan kuasa yang tidak dapat dicabut kembali oleh pemberi kuasa untuk memindahkan hak atas tanah. Hal ini dimaksudkan untuk mencegah penyalahgunaan dan menjamin hak-hak pemilik tanah.¹⁷

¹⁴ Muhammad Daffa Verandy, Danial Syah dan Maria Rosalina, *Tinjauan Yuridis Wanprestasi Peralihan Hak Milik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor 32/PDT.G/2020/PN.BJB)*, Al-Hikmah, Vol5, No.3, (2024), pp. 338–354.

¹⁵ Muhammad Nur Udi Suryadi, Heru Susetyo dan Afdol, *Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Tanah Bekas Hak Milik Adat yang Sudah Beralih Kepada Ahli Waris untuk Balik Nama Atau Menjual (Studi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1092/Pdt.G/2021/PN Tng)*, Indonesian Notary Journal, Vol.5, No.3 (2024), p.153–175.

¹⁶ Ary dkk., *Analisis Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah*, Jurnal Pendidikan Sosial Dan Humaniora, Vol.3, No.1 (2024), p.3349–3362.

¹⁷ Imelda Martinelli dkk, *Konsep dan Penyelesaian Sengketa Penyalahgunaan Kuasa Mutlak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah*, JPSRSH, Vol.4, No.2 (2024), p.170–183.

Untuk meminimalisasi terjadinya wanprestasi, para pihak dianjurkan untuk membuat perjanjian yang jelas, detail dan dituangkan dalam akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta ini tidak hanya memberikan perlindungan hukum bagi para pihak, tetapi juga menjadi bukti autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna di pengadilan. Dengan adanya akta autentik, hakim memiliki dasar hukum yang lebih kuat dalam menentukan sah atau tidaknya perjanjian, serta memutuskan mengenai keabsahan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah tanah.¹⁸

Jika melihat ketentuan Pasal 1267 KUHPdata menemukan penjual melakukan serangkaian perbuatan yang merugikan pembeli atau melakukan ingkar janji, maka pembeli dapat meminta ganti kerugian atas perbuatan yang dilakukan, dengan beberapa tuntutan yang dapat dilakukan pihak pembeli kepada penjual yang melakukan wanprestasi yakni:¹⁹

- a. Pembeli dapat menuntut untuk memenuhi perjanjian yang dilakukan.
- b. Pembeli dapat menuntut untuk memenuhi perjanjian yang dilakukan dengan disertai ganti kerugian.
- c. Hanya ganti kerugian.
- d. Batalnya perjanjian.
- e. Batalnya perjanjian dengan ganti kerugian.

Peralihan hak milik atas tanah dapat terjadi karena perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Peralihan hak milik atas tanah karena perbuatan hukum dapat terjadi apabila pemegang hak milik atas tanah dengan sengaja mengalihkan hak yang dipegangnya kepada pihak lain. Sedangkan peralihan hak milik atas tanah karena peristiwa hukum terjadi apabila pemegang hak milik atas tanah meninggal dunia, maka perbuatan hukum disengaja dari pemegang hak akan beralih. Akibat hukumnya telah melakukan wanprestasi dengan hukuman atau sanksi berikut:²⁰

¹⁸ Mochamad Agus Antoni, Yuniar Rahmatiar dan Muhamad Abas, *Legal Protection for Heirs Against the Transfer of Land Ownership Rights Through Underhand Sales and Purchase Agreements Without the Knowledge of the Heirs (Study Decision Number 41/PDT.G/2020/PN CELL)*, Journal Of Law, Politic And Humanities, Vol.4, No.4 (2024), p701–708.

¹⁹ Dinda Apriliani, *Perlindungan Hukum terhadap Para Pihak Akibat Terjadinya Wanprestasi dalam Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Sdw)*, Jurnal Studi Hukum Modern, Vol.6, No.4 (2024), p.37–50.

²⁰ Maria Avelina Abon dkk., *Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Waris Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, E-Journal Komunikasi Yustisia, Vol.5, No.3 (2022), p.64–75.

Rizka Putri Siregar, Hasim Purba dan Rosnidar Sembiring
Analisis Yuridis Perbuatan Wanprestasi atas Sengketa Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah dalam Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor 27/PDT.G/2023/PN BJB)

- a. Pembeli diharuskan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh penjual sebagaimana dalam Pasal 1243 KUHPerdota. Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.
- b. Pada perjanjian timbal balik (bilateral), wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada pihak lainnya membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim sebagaimana dalam Pasal 1266 KUHPerdota.
- c. Risiko beralih kepada pembeli sejak saat terjadinya wanprestasi sebagaimana dalam Pasal 1237 KUHPerdota. Ketentuan ini hanya berlaku bagi perikatan untuk memberikan sesuatu.
- d. Membayar biaya perkara apabila diperkarakan dimuka Hakim sebagaimana dalam Pasal 181 ayat 1 (HIR) *Herziene Inland Reglement*. Pembeli yang terbukti melakukan wanprestasi dikalahkan dalam perkara yang berlaku untuk semua perikatan.
- e. Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan atau pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian sebagaimana dalam Pasal 1267 KUHPerdota yang berlaku untuk semua perikatan.

Berdasarkan penjelasan diatas, dapat disimpulkan bahwa akibat hukum peralihan hak para pihak yang wanprestasi terhadap sengketa pendaftaran peralihan hak atas tanah dalam jual beli tanah berkaitan dengan tidak terpenuhinya kewajiban salah satu pihak sebagaimana yang diatur dalam perjanjian jual beli tanah, sehingga menimbulkan kerugian baik secara materil maupun kehilangan hak atas tanah bagi pihak lain. Perjanjian jual beli tanah yang seharusnya memberikan kepastian hukum melalui akta autentik PPAT dan pendaftaran di BPN dapat menjadi bermasalah apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi, seperti pembeli tidak melunasi pembayaran atau menjual kembali tanah yang belum sah dibaliknamakan. Hal ini berdampak pada timbulnya sengketa yang menuntut perlindungan hukum dan penyelesaian baik melalui litigasi maupun non-litigasi. Berdasarkan KUHPerdota, wanprestasi menimbulkan konsekuensi hukum berupa kewajiban membayar ganti rugi (Pasal 1243), pembatalan perjanjian melalui hakim (Pasal 1266), peralihan risiko kepada pihak pembeli sejak saat wanprestasi (Pasal 1237), serta kewajiban membayar biaya perkara (Pasal 181 HIR).

3. Analisis Yuridis terhadap Pertimbangan Hakim pada Pembuatan Wanprestasi atas Sengketa Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah dalam Jual Beli Tanah Berdasarkan Putusan Nomor 27/Pdt.G/2023/PN BJB

a. Proses Terjadinya Wanprestasi Peralihan Hak Milik Pada Perjanjian Jual Beli Tanah Berdasarkan Putusan Nomor 27/Pdt.G/2023/PN Bjb

Perjanjian jual-beli tanah merupakan salah satu cara masyarakat umum untuk memperoleh hak atas tanah. Dalam perjanjian jual beli, ada beberapa syarat yang harus dipenuhi agar transaksi tersebut dianggap sah menurut hukum. Salah satu syarat tersebut adalah pembuktian yang berfungsi sebagai bukti bahwa perjanjian jual-beli telah dilakukan dan hak atas tanah telah berpindah dari penjual ke pembeli. Namun suatu perjanjian tidak bisa dilakukan hanya berdasarkan keinginan pihak-pihak yang terlibat, dimana ada berbagai hal yang bisa menjadi indikasi terjadinya wanprestasi. Wanprestasi dapat berupa tidak dilakukannya pembayaran oleh pembeli, tidak dilakukannya pengurusan sertifikat tanah, tidak dilakukannya prestasi sebagaimana mestinya, atau melakukan perbuatan yang dilarang di dalam kontrak. Dalam situasi ini, penjual dapat mengajukan gugatan kepada pembeli melalui wanprestasi artinya pembeli tidak memenuhi perjanjian jual-beli.²¹

Artinya penjual diwajibkan untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pembeli diwajibkan untuk membayar harga pembelian kebendaan tersebut sebagai bentuk perikatan untuk memberikan sesuatu. Dalam hal ini lazimnya dalam bentuk uang yang telah ditentukan nilai mata uang dan jumlahnya. Hal ini selaras dengan ketentuan yang termaktub dalam Pasal 1333 ayat (1) KUHPerdara yang menyebutkan suatu perjanjian harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang sekurang-kurangnya ditentukan jenisnya. Jumlah barang itu tidak perlu pasti, asal saja jumlah itu kemudian ditentukan atau dihitung.²²

²¹ Rahel Rezky Simanjuntak dkk., *Analisis Pembuktian dalam Sengketa Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Tanah*, Birokrasi : Jurnal Ilmu Hukum Dan Tata Negara, Vol.2, No.3 (2024), p.246–254.

²² Firdansyah, Ida Nadirah dan Adi Mansar, *Perlindungan Hukum Atas Pengikatan Perjanjian Jual Beli Tanah yang Belum Bersertifikat di Kota Banda Aceh*, Jurnal Notarius, Vol.2, No.1 (2023), p.133–144.

Rizka Putri Siregar, Hasim Purba dan Rosnidar Sembiring
Analisis Yuridis Perbuatan Wanprestasi atas Sengketa Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah dalam Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor 27/PDT.G/2023/PN BJB)

Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 27/Pdt.G/2023/PN Bjb menggambarkan bagaimana suatu perjanjian jual beli tanah yang pada dasarnya sah secara hukum dapat berujung pada sengketa wanprestasi akibat kelalaian dalam pelaksanaan kewajiban administratif. Proses terjadinya wanprestasi dalam perkara ini bermula dari rangkaian transaksi jual beli antara beberapa pihak yang berlangsung secara berjenjang. Tanah yang menjadi objek sengketa awalnya dimiliki oleh Tergugat III, kemudian dijual kepada Tergugat II, selanjutnya kepada Tergugat I, dan akhirnya dibeli oleh Penggugat. Berdasarkan bukti di persidangan, seluruh proses jual beli tersebut memenuhi unsur sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yakni adanya kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Selain itu, jual beli tersebut juga telah memenuhi ketentuan Pasal 1457 dan 1458 KUHPerdara, yang menegaskan bahwa jual beli dianggap sah sejak adanya kesepakatan mengenai objek dan harga, tanpa harus menunggu penyerahan barang.

Permasalahan hukum mulai muncul ketika Penggugat yang telah melunasi harga tanah tidak dapat melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dibelinya. Menurut keterangan dan bukti di persidangan, Para Tergugat telah berjanji untuk membantu proses administrasi pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan, sebagaimana menjadi tanggung jawab penjual dalam memastikan kepastian hukum kepemilikan tanah pembeli. Kewajiban tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa setiap peralihan hak atas tanah wajib didaftarkan agar perubahan pemegang hak dapat dicatat secara sah. Akan tetapi, Para Tergugat, terutama Tergugat III, tidak melaksanakan kewajiban tersebut dan bahkan sulit dihubungi, sehingga Penggugat kehilangan kepastian hukum atas tanah yang telah dibelinya secara sah.

Kelalaian Para Tergugat dalam memenuhi kewajiban mereka kemudian menjadi dasar munculnya wanprestasi. Berdasarkan Pasal 1238 KUHPerdara, penjual dianggap lalai apabila tidak memenuhi kewajiban setelah diberikan peringatan atau somasi. Adapun dalam kasus ini, Penggugat telah berupaya meminta Para Tergugat untuk menuntaskan proses pendaftaran peralihan hak,

tetapi tidak ada tanggapan maupun tindakan konkret yang dilakukan. Sehingga akibatnya, Para Tergugat dianggap melakukan wanprestasi sebagaimana diatur di dalam ketentuan Pasal 1243 KUHPdata, yakni tidak melaksanakan kewajiban atau melaksanakannya tidak sesuai dengan perjanjian, yang mengakibatkan kerugian bagi pihak lain. Dengan kata lain, meskipun substansi jual beli telah dilaksanakan, unsur administratif yang merupakan bagian dari kewajiban perjanjian tidak terpenuhi, sehingga menimbulkan kerugian hukum dan ekonomi bagi Penggugat.

Proses hukum berlanjut ketika Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Banjarbaru. Dalam persidangan, Para Tergugat tidak hadir tanpa alasan yang sah, sehingga majelis hakim menjatuhkan putusan verstek berdasarkan Pasal 125 HIR. Meskipun diputus secara verstek, majelis hakim tetap memeriksa alat bukti yang diajukan Penggugat, antara lain kuitansi pembayaran, salinan sertifikat hak milik, dan keterangan saksi. Dari bukti-bukti tersebut, hakim menilai bahwa jual beli tanah telah sah, dan kelalaian Para Tergugat dalam memenuhi kewajiban administratif merupakan bentuk nyata wanprestasi. Sehingga, majelis hakim mengabulkan sebagian gugatan Penggugat dan menyatakan bahwa Penggugat berhak melanjutkan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah yang telah dibelinya.

Majelis hakim dalam pertimbangannya juga menegaskan prinsip pacta sunt servanda sebagaimana termuat dalam Pasal 1338 KUHPdata, yang menyatakan bahwa setiap perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Artinya, Para Tergugat terikat secara hukum untuk melaksanakan seluruh isi perjanjian jual beli, termasuk membantu proses administrasi pendaftaran hak atas tanah. Hakim menolak permohonan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) baru karena perjanjian sebelumnya telah sah dan cukup kuat untuk menjadi dasar peralihan hak. Maka, hakim memerintahkan agar Penggugat dapat melakukan proses administratif pendaftaran atas nama dirinya.

Secara substantif, proses terjadinya wanprestasi dalam perkara ini menunjukkan bahwa kelalaian tidak hanya berkaitan dengan kegagalan membayar atau menyerahkan objek perjanjian, tetapi juga mencakup ketidakpatuhan terhadap kewajiban administratif yang menjadi bagian integral dari perjanjian.

Rizka Putri Siregar, Hasim Purba dan Rosnidar Sembiring
Analisis Yuridis Perbuatan Wanprestasi atas Sengketa Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah dalam Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor 27/PDT.G/2023/PN BJB)

Putusan ini mempertegas bahwa dalam konteks jual beli tanah, kepastian hukum hak milik baru terjamin setelah proses pendaftaran peralihan hak dilakukan di kantor pertanahan. Dengan tidak dilaksanakannya proses tersebut, meskipun jual beli telah sah secara hukum, hak pembeli belum sepenuhnya terlindungi secara administratif. Putusan ini memberikan pelajaran penting bagi para pihak dalam transaksi tanah untuk memahami bahwa kewajiban perjanjian tidak berhenti pada penyerahan objek dan pembayaran harga, tetapi harus disertai dengan pelaksanaan prosedur hukum hingga hak kepemilikan tercatat secara sah atas nama pembeli.

Dengan demikian, proses terjadinya wanprestasi peralihan hak milik dalam Putusan Nomor 27/Pdt.G/2023/PN Bjb berakar pada kelalaian Para Tergugat dalam melaksanakan kewajiban administratif yang dijanjikan dalam perjanjian jual beli. Hal ini menegaskan bahwa wanprestasi tidak selalu muncul dari pelanggaran materiil, tetapi juga dapat terjadi akibat pengabaian terhadap kewajiban hukum yang bersifat administratif. Putusan ini sekaligus memperkuat prinsip bahwa pelaksanaan perjanjian jual beli tanah harus mengedepankan itikad baik (*good faith*) dan tanggung jawab hukum untuk menjamin kepastian dan perlindungan hak atas tanah bagi pihak pembeli.

Proses terjadinya wanprestasi peralihan hak milik pada perjanjian jual beli tanah berdasarkan Putusan Nomor 27/Pdt.G/2023/PN Bjb bermula dari kelalaian Para Tergugat dalam melaksanakan kewajiban administratif yang menjadi bagian integral dari perjanjian jual beli tanah, meskipun perjanjian tersebut telah sah secara hukum sesuai Pasal 1320, 1457, dan 1458 KUHPerduta. Dalam perkara ini, Penggugat telah membeli tanah secara sah melalui transaksi berjenjang dan melunasi seluruh pembayaran, namun Para Tergugat tidak memenuhi kewajiban membantu proses pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA jo. PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga menimbulkan kerugian hukum dan ekonomi bagi Penggugat.

Berdasarkan Pasal 1238 dan 1243 KUHPerduta, kelalaian Para Tergugat memenuhi unsur wanprestasi karena tidak melaksanakan kewajiban setelah diberikan somasi. Majelis hakim kemudian memutuskan secara verstek dan menyatakan bahwa Penggugat berhak melakukan pendaftaran atas nama dirinya,

menegaskan prinsip *pacta sunt servanda* dalam Pasal 1338 KUHPerdata bahwa perjanjian mengikat layaknya undang-undang bagi para pihak. Dengan demikian, putusan ini menunjukkan bahwa wanprestasi dalam jual beli tanah tidak hanya terkait pelanggaran substansial seperti pembayaran atau penyerahan objek, tetapi juga mencakup pengabaian kewajiban administratif yang berdampak langsung terhadap kepastian hukum hak milik, sekaligus menegaskan pentingnya itikad baik dan tanggung jawab hukum dalam pelaksanaan perjanjian.

b. Analisis Yuridis Terhadap Pertimbangan Hakim Pada Pembuatan Wanprestasi Atas Sengketa Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Jual Beli Tanah Berdasarkan Putusan Nomor 27/Pdt.G/2023/PN Bjb

Pertimbangan hakim menurut Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman adalah pandangan atau pendapat hakim dalam menjatuhkan putusan dengan melihat hal-hal yang dapat meringankan atau memberatkan pihak-pihak yang berperkara. Hakim wajib memberikan pertimbangan atau tanggapan tertulis terhadap masalah yang diperiksa karena hal tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan. Dalam memutus perkara, hakim adalah personifikasi peradilan sehingga harus memiliki integritas moral, kecakapan intelektual, dan rasa keadilan. Dengan pertimbangan yang matang, hakim diharapkan dapat memberikan kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan bagi para pihak, terutama dalam perkara wanprestasi terkait sengketa pendaftaran peralihan hak atas tanah jual beli tanah.

Hakim mempertimbangkan tiga aspek utama dalam memberikan putusan atas sengketa pendaftaran peralihan hak atas tanah tanah yang melibatkan wanprestasi, yakni:

- a. Kebenaran yuridis, yaitu menilai berdasarkan aturan perundang-undangan apakah perbuatan para pihak sesuai dengan hukum yang berlaku.
- b. Kebenaran filosofis, yaitu memastikan putusan yang diambil mencerminkan nilai keadilan dan kemanusiaan.
- c. Kebenaran sosiologis, yaitu mempertimbangkan dampak putusan terhadap masyarakat luas, khususnya terhadap stabilitas kepemilikan tanah dan kepastian hukum.²³

²³ Sudikno Martokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2022, p.78.

Hak atas tanah memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dimilikinya. Dalam praktiknya, setiap transaksi jual beli tanah akan berujung pada proses pendaftaran peralihan hak atas tanah sertifikat sebagai bentuk kepastian hukum bagi pembeli. Pada konteks sengketa pendaftaran peralihan hak atas tanah, kepemilikan hak atas tanah menjadi krusial karena sertifikat tanah adalah alat bukti terkuat menurut hukum agraria. Namun, sering kali timbul masalah ketika penjual tidak melaksanakan kewajibannya membantu proses pendaftaran peralihan hak atas tanah, sehingga menimbulkan wanprestasi dan berujung pada gugatan perdata di pengadilan.²⁴

Proses pemindahan hak atas tanah melalui jual beli diatur dalam UUPA No. 5 Tahun 1960 dan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Menurut peraturan ini, pemindahan hak harus memenuhi syarat subjektif (pihak yang berhak) dan syarat objektif (objek tanah yang sah). Apabila jual beli dilakukan tanpa akta PPAT, maka meskipun sah secara perdata, pembeli akan kesulitan memperoleh sertifikat dan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Sehingga, sengketa sering kali muncul karena tidak dilaksanakannya prosedur administrasi sesuai aturan.²⁵

Pada konteks wanprestasi sengketa pendaftaran peralihan hak atas tanah, hakim menilai apakah jual beli tanah telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPperdata. Syarat tersebut mencakup:²⁶

- a. Kesepakatan para pihak
- b. Kecakapan untuk membuat perjanjian
- c. Adanya objek tertentu
- d. Adanya sebab yang halal

²⁴ Erlina B., Intan Nurina Seftiniara dan Salsabilla Adinda, *Pertimbangan Hakim dalam Menjatuhkan Putusan Obscuur Libel terhadap Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dalam Proses Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor: 42/PDT.G/2023/PN.TJK)*, INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research, Vol.4, No.1 (2024), p.11064–11074.

²⁵ Dinda Dwi Hamdani dan Muh Afif Mahfud, *Penyelesaian Sengketa Akibat Wanprestasi pada Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Putusan Nomor: 80/B/2022/PT.TUN.SBY)*, Reslaj : Religion Education Social Laa Roiba Journal, Vol.5, No.6 (2023), p.3059–3068.

²⁶ Alfian Ali Pagar Alam, Tami Rusli dan Melisa Safitri, *Analisis Gugatan Wanprestasi dalam Jual Beli Tanah*, Jurnal Hukum De'rechtsstaat, Vol.6, No.2 (2020), p.113–123.

Apabila syarat ini terpenuhi, maka jual beli tanah sah secara hukum. Namun, apabila salah satu pihak biasanya penjual tidak melaksanakan kewajibannya untuk membantu pendaftaran peralihan hak atas tanah atau menyerahkan dokumen pendukung, maka perbuatan tersebut dapat dikategorikan sebagai wanprestasi yang menjadi dasar pengajuan gugatan ke pengadilan.

Jual beli tanah, *levering* atau penyerahan hak menjadi elemen penting agar pembeli sah menjadi pemilik. Penyerahan hak atas tanah dilakukan dengan pembuatan akta jual beli oleh PPAT, yang kemudian didaftarkan ke BPN untuk proses pendaftaran peralihan hak atas tanah. Tanpa proses penyerahan secara yuridis, pembeli hanya memiliki kekuasaan fisik atas tanah, tetapi belum memiliki legalitas kepemilikan. Dalam banyak kasus, seperti sengketa pendaftaran peralihan hak atas tanah, hakim menilai apakah kegagalan pendaftaran peralihan hak atas tanah terjadi akibat kelalaian penjual, pembeli, atau keduanya. Apabila kelalaian berada pada pihak penjual, maka hakim dapat menyatakan adanya wanprestasi dan memberikan hak kepada pembeli untuk mengurus pendaftaran peralihan hak atas tanah secara langsung.

Wanprestasi dalam sengketa jual beli tanah terjadi ketika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sesuai kesepakatan, misalnya penjual tidak menyerahkan dokumen atau tidak membantu proses pendaftaran peralihan hak atas tanah. Dalam kasus sengketa pendaftaran peralihan hak atas tanah, kegagalan penjual memenuhi janji untuk mengurus pendaftaran peralihan hak atas tanah termasuk bentuk wanprestasi yang menimbulkan hak bagi pembeli untuk menuntut ganti rugi, pemaksaan pemenuhan perjanjian, atau pembatalan perjanjian melalui putusan hakim.²⁷

Hakim pada dasarnya memiliki peran sentral di dalam menyelesaikan sengketa wanprestasi terkait pendaftaran peralihan hak atas tanah jual beli tanah. Dalam memberikan putusan, hakim mempertimbangkan fakta-fakta persidangan, alat bukti, dan ketentuan hukum yang berlaku, termasuk Pasal 1234, 1243, 1266,

²⁷ Muhammad Daffa Verandy, Danial Syah dan Maria Rosalina, *Tinjauan Yuridis Wanprestasi Peralihan Hak Milik dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor 32/PDT.G/2020/PN.BJB)*, Jurnal Hukum Dan Kemasyarakatan Al-Hikmah, Vol.5, No.3 (2024), p.338–354.

Rizka Putri Siregar, Hasim Purba dan Rosnidar Sembiring
Analisis Yuridis Perbuatan Wanprestasi atas Sengketa Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah dalam Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor 27/PDT.G/2023/PN BJB)

dan 1338 KUHPerdara serta ketentuan UUPA. Selain itu, hakim harus melihat kepentingan kedua belah pihak secara objektif, bukan hanya dari sudut pandang pembeli atau penjual saja. Tujuannya adalah memberikan keadilan dan kepastian hukum bagi para pihak, serta mencegah timbulnya sengketa baru di kemudian hari.²⁸

Analisis penelitian ini didasarkan pada Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 27/Pdt.G/2023/PN Bjb yang merupakan refleksi konkret atas lemahnya pemahaman masyarakat terhadap mekanisme hukum dalam jual beli tanah, yang mengakibatkan timbulnya wanprestasi serta ketidakpastian hukum. Dalam perkara ini, hubungan hukum antara Penggugat dan para Tergugat bermula dari transaksi jual beli dua bidang tanah bersertifikat Hak Milik No. 3157 dan No. 21813 yang dilakukan tanpa akta autentik dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Meskipun secara substansi perjanjian memenuhi unsur Pasal 1457 dan Pasal 1458 KUHPerdara yakni adanya kesepakatan mengenai objek dan harga, namun secara formil transaksi tersebut tidak memenuhi ketentuan peralihan hak sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang mewajibkan akta jual beli dibuat oleh PPAT. Ketidaksesuaian antara aspek substansial dan formal ini menjadi titik awal munculnya sengketa.

Majelis hakim menilai bahwa jual beli antara Penggugat dan para Tergugat memang sah sebagai perikatan perdata karena memenuhi unsur kesepakatan dan pelunasan harga. Namun, sahnya jual beli tersebut tidak serta-merta menimbulkan peralihan hak milik yang diakui secara yuridis karena belum dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan. Di sinilah letak kelemahan praktik masyarakat yang sering menganggap kuitansi pembayaran sudah cukup sebagai bukti kepemilikan tanah, padahal dalam sistem hukum agraria Indonesia, kepemilikan baru dianggap sah apabila telah didaftarkan secara resmi. Ketiadaan akta jual beli yang sah dan kegagalan para Tergugat memenuhi janji untuk membantu proses pendaftaran menyebabkan Penggugat kehilangan hak administratifnya, meski telah membayar tanah secara lunas dan beritikad baik.

²⁸ Erlina B. dan Syifa Mustika, *Pertimbangan Hakim terhadap Putusan Wanprestasi Atas Ggatan Perbuatan Melawan Hukum (Studi Putusan Nomor: 236/Pdt.G/2022/PN TJK)*, JLEB: Journal of Law Education and Business, Vol.5, No.2 (2024), p.567–573.

Majelis hakim kemudian menilai unsur wanprestasi berdasarkan Pasal 1243 KUHPerduta, yakni tidak dipenuhinya kewajiban yang diperjanjikan tanpa alasan yang sah. Dalam hal ini, para Tergugat khususnya Tergugat I terbukti tidak memenuhi janji untuk mengurus peralihan hak tanah sebagaimana disepakati dalam transaksi. Kegagalan tersebut bukan hanya menimbulkan kerugian material bagi Penggugat, tetapi juga mengakibatkan ketidakpastian hukum terhadap kepemilikan tanah yang telah dibeli. Sehingga, tindakan para Tergugat dapat memenuhi unsur wanprestasi berupa kelalaian dalam memenuhi perikatan, sehingga menimbulkan hak bagi Penggugat untuk menuntut pemenuhan prestasi melalui gugatan perduta.

Hakim juga menegaskan bahwa bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat seperti kuitansi pembayaran, sertifikat tanah, dan bukti pajak memiliki kekuatan pembuktian yang sah sesuai Pasal 1866 KUHPerduta dan Pasal 164 HIR. Karena Para Tergugat tidak hadir dalam persidangan untuk memberikan bantahan, maka majelis hakim menjatuhkan putusan verstek berdasarkan Pasal 125 HIR. Putusan tersebut mengabulkan sebagian gugatan Penggugat, dengan menyatakan jual beli tanah sah secara hukum dan memberikan hak kepada Penggugat untuk mengurus pendaftaran peralihan hak atas tanah yang telah dibelinya.

Secara yuridis, putusan ini memperlihatkan dua hal penting: pertama, jual beli tanah tanpa akta PPAT tetap diakui sebagai perikatan perduta, namun belum sah secara administrasi pertanahan. Kedua, tanggung jawab hukum para pihak tidak berhenti pada penyerahan uang dan tanah semata, melainkan juga mencakup kewajiban untuk memastikan peralihan hak atas tanah tuntas secara hukum. Kasus ini mempertegas perlunya literasi hukum bagi masyarakat agar memahami bahwa transaksi tanah tidak cukup hanya dengan kuitansi, melainkan harus disertai akta jual beli yang sah di hadapan PPAT untuk memperoleh perlindungan hukum penuh. Putusan ini tidak hanya memberikan keadilan bagi Penggugat, tetapi juga menjadi pembelajaran penting tentang pentingnya kepastian hukum dalam transaksi tanah serta tanggung jawab para pihak dalam memenuhi kewajiban hukum perduta.

Majelis Hakim menilai bahwa petitum yang diajukan Penggugat telah dilakukan secara selektif. Hakim mengabulkan petitum mengenai penetapan keabsahan jual beli dan hak Penggugat untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah, namun menolak petitum terkait pembuatan Akta Jual Beli (AJB) baru karena jual beli telah sah sehingga pembuatan AJB tambahan dianggap tidak diperlukan. Pertimbangan ini menunjukkan bahwa hakim mendasarkan putusan pada asas kepastian hukum serta prinsip efisiensi dalam penyelesaian perkara. Dalam Putusan Nomor 27/Pdt.G/2023/PN Bjb, hakim juga menilai adanya perbuatan wanprestasi terkait sengketa pendaftaran peralihan hak atas tanah dalam jual beli tanah. Analisis yuridis terhadap pertimbangan hakim tersebut dapat ditinjau dari beberapa aspek berikut:

1. Aspek Hukum Perjanjian

Hakim mengacu pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata mengenai syarat sahnya perjanjian, khususnya pada unsur kesepakatan dan causa yang halal. Dalam jual beli tanah, meskipun perjanjian telah disepakati, wanprestasi timbul karena salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah sesuai kesepakatan. Hal ini sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdata bahwa perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak, sehingga pelanggaran atasnya dapat dikualifikasikan sebagai wanprestasi.

2. Aspek Wanprestasi

Hakim menimbang bahwa wanprestasi terjadi ketika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana perjanjian. Merujuk pada Pasal 1243 KUHPerdata, pihak yang dirugikan berhak menuntut ganti rugi apabila penjual lalai melaksanakan kewajiban pendaftaran peralihan hak atas tanah. Pertimbangan ini sejalan dengan doktrin wanprestasi yang mencakup tidak melaksanakan prestasi, terlambat, atau melaksanakan tidak sebagaimana mestinya.

3. Aspek Hukum Agraria

Dalam sengketa ini, hakim juga menimbang ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) serta peraturan pelaksanaannya terkait peralihan hak atas tanah.

Proses pendaftaran peralihan hak atas tanah harus melalui prosedur administrasi pertanahan di kantor pertanahan. Ketidakpatuhan terhadap prosedur ini menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pembeli. Oleh karena itu, pertimbangan hakim menekankan pentingnya kepastian hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA.

4. Pertimbangan Keadilan dan Kepastian Hukum

Hakim dalam putusan tersebut tidak hanya mendasarkan pertimbangannya pada aspek yuridis formal, tetapi juga memperhatikan rasa keadilan bagi pihak yang dirugikan. Hal ini sesuai dengan Pasal 5 ayat (1) UU Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, yang menegaskan bahwa hakim wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai hukum serta rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat.

Berdasarkan penjabaran diatas, pertimbangan dalam putusan hakim menyatakan jual beli tanah sah secara perdata, transaksi tersebut secara formal belum sah dalam konteks hukum agraria karena belum memenuhi ketentuan administrasi pertanahan yang berlaku saat ini. Transaksi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat pada Putusan PN Banjarbaru Nomor 27/Pdt.G/2023/PN Bjb memenuhi unsur sahnya perjanjian menurut KUHPperdata (Pasal 1320 dan 1457-1458), yaitu adanya kesepakatan, objek, dan harga. Secara formil transaksi tersebut belum menimbulkan peralihan hak milik yang sah menurut negara karena tidak dibuat akta autentik di hadapan PPAT dan tidak didaftarkan di Kantor Pertanahan sesuai ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997. Hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum dan risiko wanprestasi, di mana Tergugat tidak memenuhi kewajiban untuk membantu proses pendaftaran.

Menurut peneliti meskipun majelis hakim menyatakan jual beli tanah sah secara perikatan perdata, transaksi tersebut secara substansi formal tidak sepenuhnya sah karena tidak memenuhi ketentuan hukum pertanahan yang berlaku saat ini. Hal ini disebabkan oleh beberapa faktor yaitu:

1. KUHPperdata Buku II tentang benda, tidak sepenuhnya berlaku untuk tanah, seiring diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dengan demikian,

ketentuan KUHPerdato mengenai jual beli tanah tidak lagi dapat dijadikan dasar hukum mutlak untuk peralihan hak atas tanah. Yang masih berlaku adalah asas-asas umum perdata, seperti kesepakatan para pihak, causa yang halal, dan prinsip pacta sunt servanda, yang menegaskan bahwa setiap perjanjian yang sah mengikat para pihak.

2. Sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah hanya diakui secara yuridis apabila dibuat melalui Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan di Kantor Pertanahan. Dalam kasus ini, meskipun Penggugat telah membayar harga tanah secara penuh, tidak ada akta autentik yang dibuat, sehingga secara administrasi pertanahan hak atas tanah belum beralih. Hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum bagi Penggugat dan membuka celah timbulnya wanprestasi dari pihak penjual, sebagaimana diatur Pasal 1243 KUHPerdato.

Dari perspektif hukum agraria, peneliti menekankan bahwa jual beli tanah tidak dapat semata-mata diukur dari kesepakatan dan pelunasan harga, adanya prosedur formal untuk pendaftaran hak atas tanah adalah mutlak untuk memperoleh kepastian hukum. Ketiadaan akta PPAT menyebabkan transaksi tetap sah sebagai perikatan perdata, tetapi belum sah sebagai peralihan hak yang diakui negara. Ini berarti hak kepemilikan Penggugat atas tanah belum terlindungi secara penuh, meskipun majelis hakim mengabulkan hak Penggugat untuk melanjutkan proses pendaftaran secara mandiri.

Lebih lanjut, peneliti berpendapat bahwa putusan tersebut menggambarkan dilema antara hukum perdata dan hukum agraria. Hakim menegaskan kepastian hukum dan prinsip keadilan, tetapi dari perspektif hukum agraria, transaksi jual beli tanah tanpa akta PPAT dan tanpa pendaftaran resmi tetap mengandung r hukum, karena formalitas administratif adalah syarat sahnya peralihan hak. Peneliti juga menekankan pentingnya literasi hukum bagi masyarakat agar memahami bahwa pembayaran dan kuitansi semata tidak cukup; kepastian hukum hanya diperoleh melalui akta autentik dan pendaftaran di kantor pertanahan.

Meskipun secara perdata jual beli tanah dapat diakui, peneliti menilai transaksi tersebut tidak sah secara formil dan administrasi hukum pertanahan modern. Putusan hakim lebih menekankan pada perlindungan pembeli yang beritikad baik, bukan pengakuan sah atas kepemilikan tanah menurut peraturan agraria yang berlaku. Hal ini menjadi dasar bagi peneliti untuk menyatakan bahwa jual beli tanah tanpa akta PPAT dan pendaftaran resmi tetap bermasalah dari perspektif hukum pertanahan, meskipun dipandang sah dalam ranah perdata.

C. PENUTUP

Berdasarkan penjabaran pada hasil penelitian diatas, maka kesimpulan pada penelitian ini adalah:

1. Perjanjian Jual beli tanah menurut ketentuan hukum di Indonesia menjadi suatu kesepakatan hukum antara penjual dan pembeli yang menimbulkan hak dan kewajiban timbal balik, di mana penjual berkewajiban menyerahkan objek tanah dan pembeli wajib membayar harga yang disepakati. Secara yuridis, perjanjian jual beli tanah diatur dalam KUHPperdata (Pasal 1457–1459), UUPA, serta Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang mensyaratkan adanya akta autentik dari PPAT sebagai bukti formil sekaligus dasar pendaftaran untuk menjamin kepastian hukum. Jual beli tanah yang dilakukan secara melawan hukum dapat dikenakan sanksi pidana sesuai Pasal 385 KUHP.
2. Proses peralihan hak para pihak yang melakukan wanprestasi atas sengketa pendaftaran peralihan hak atas tanah dalam jual beli tanah mencerminkan pentingnya kepastian hukum dalam setiap tahapan jual beli, baik melalui pembuatan akta autentik oleh PPAT maupun pendaftaran di kantor pertanahan. Wanprestasi yang dilakukan dari pihak penjual maupun pembeli dapat menimbulkan kerugian, menunda proses pendaftaran peralihan hak atas tanah, serta menimbulkan sengketa yang berimplikasi pada aspek perdata, administrasi pertanahan dan melibatkan pihak ketiga. Penyelesaian melalui putusan pengadilan menjadi kunci utama untuk menentukan keabsahan hak atas tanah, memberikan perlindungan bagi pihak yang beritikad baik, serta menjamin keadilan, kepastian dan kemanfaatan hukum.

3. Analisis yuridis terhadap pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 27/Pdt.G/2023/PN Bjb menunjukkan bahwa hakim menilai jual beli tanah sah secara perikatan perdata karena telah terpenuhi syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 dan Pasal 1457-1458 KUHPperdata, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan para pihak, objek tertentu, dan harga yang telah dilunasi. Namun, secara formal dan administrasi pertanahan, transaksi tersebut belum sah karena tidak dibuat akta autentik di hadapan PPAT dan tidak didaftarkan di Kantor Pertanahan sesuai Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, sehingga menimbulkan wanprestasi dari pihak penjual yang tidak membantu proses pendaftaran. Hakim menekankan perlunya kepastian hukum bagi pembeli yang beritikad baik dengan memberikan hak untuk melanjutkan proses pendaftaran secara mandiri. Dari perspektif yuridis, putusan ini mencerminkan penerapan asas pacta sunt servanda dalam hukum perdata sekaligus menegaskan pentingnya prosedur formal hukum agraria untuk menjamin kepastian dan perlindungan hak atas tanah, sehingga kegagalan memenuhi kewajiban administratif dapat dikualifikasikan sebagai wanprestasi.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Martokusumo, Sudikno. 2022. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. (Yogyakarta: Liberty).
- Santoso, Urip. 2012. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. (Jakarta: Kencana Pranada Media Group).
- Satrio, J. 2001. *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).
- Suharnoko. 2004. *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*. (Jakarta: Kencana Pranada Media Group).

Publikasi

- Abon, Maria Avelina, Komang Febrinayanti Dantes dan Ni Ketut Sari Adnyani. *Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Waris Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. E-Journal Komunikasi Yustisia. Vol.5. No.3 (2022).
- Alam, Alfian Ali Pagar, Tami Rusli dan Melisa Safitri. *Analisis Gugatan Wanprestasi dalam Jual Beli Tanah*. Jurnal Hukum De'rechtsstaat. Vol.6. No.2 (2020).
- Antoni, Mochamad Agus, Yuniar Rahmatiar dan Muhamad Abas. *Legal Protection for Heirs Against the Transfer of Land Ownership Rights Through Underhand Sales and Purchase Agreements Without the Knowledge of the Heirs (Study Decision Number 41/PDT.G/2020/PN CELL)*. Journal Of Law, Politic And Humanities. Vol.4. No.4 (2024).
- Apriliani, Dinda. *Perlindungan Hukum terhadap Para Pihak Akibat Terjadinya Wanprestasi dalam Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Sdw)*. Jurnal Studi Hukum Modern. Vol.6. No.4 (2024).
- Arcely, Audy, Pradana Aji Rayhan R, Rio Japutra, Paul Salim dan Jud Pattiwael. *Wanprestasi dalam Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik Pasca Jual Beli (Studi Kasus Putusan NO. 97/PDT.G/2020/PN PLK)*. Jurnal Hukum Dan Kebijakan Publik. Vol.6. No.4 (2024).
- Ary, dkk.. *Analisis Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah*. Jurnal Pendidikan Sosial Dan Humaniora. Vol.3. No.1 (2024).
- B., Erlina dan Syifa Mustika. *Pertimbangan Hakim terhadap Putusan Wanprestasi Atas Ggatan Perbuatan Melawan Hukum (Studi Putusan Nomor: 236/Pdt.G/2022/PN TJK)*. JLEB: Journal of Law Education and Business. Vol.5. No.2 (2024).
- B., Erlina, Intan Nurina Seftiniara dan Salsabilla Adinda. *Pertimbangan Hakim dalam Menjatuhkan Putusan Obscuur Libel terhadap Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dalam Proses Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor: 42/PDT.G/2023/PN.TJK)*. INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research. Vol.4. No.1 (2024).
- Damayanti, Dwi Aprilia Arum, Josina Emelie Londa dan Alsam Polontalo. *Perjanjian Jual Beli Tanah yang Tidak Dilakukan di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Jurnal Lex Privatum. Vol.8. No.2 (2020).

Rizka Putri Siregar, Hasim Purba dan Rosnidar Sembiring
Analisis Yuridis Perbuatan Wanprestasi atas Sengketa Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah dalam Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor 27/PDT.G/2023/PN BJB)

- Endriana, Muchamad Satria dan Widhi Handoko. *Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dalam Jual Beli Tanah di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Batang*. Jurnal Notarius. Vol.15. No.1 (2022).
- Firdansyah, Ida Nadirah dan Adi Mansar. *Perlindungan Hukum Atas Pengikatan Perjanjian Jual Beli Tanah yang Belum Bersertifikat di Kota Banda Aceh*. Jurnal Notarius. Vol.2. No.1 (2023).
- Hamdani, Dinda Dwi dan Muh Afif Mahfud. *Penyelesaian Sengketa Akibat Wanprestasi pada Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Putusan Nomor: 80/B/2022/PT.TUN.SBY)*. Reslaj: Religion Education Social Laa Roiba Journal. Vol.5. No.6 (2023).
- Hapdi, Lalu Arian, Khairul Aswadi dan Irma Istihara Zain. *Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi dalam Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor.41/PDT.G/2020.PN.SEL)*. Unizar Recht Journal. Vol.2. No.2 (2023).
- Larasati, Ayu dan Raffles. *Peralihan Hak Atas Tanah dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia*. Zaaken Journal of Civil and Bussiness Law. Vol.1. No.1 (2020).
- Martinelli, Imelda, Sarah Angelina Setiahata Lumban Tobing dan Vilyn Angelina. *Konsep dan Penyelesaian Sengketa Penyalahgunaan Kuasa Mutlak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah*. Jurnal Pendidikan Sejarah Dan Riset Sosial Humaniora. Vol.4. No.2 (2024).
- Mondoringin, Johanis F. *Tinjauan Hukum tentang Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli dalam Perjanjian Jual Beli Menurut KUH-Perdata*. Lex Privatum Journal. Vol.12. No.3 (2023).
- Naiborhu, Yoshua Putra Dinata. *Analisis Perjanjian Pinjam Nama pada Jual Beli Tanah Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*. Jurnal Jendela Hukum. Vol.11. No.1 (2024).
- Pramesti, Cindy Amalina dan Febri Meutia. *Analisis Yuridis Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 23/Pdt.G/2021/Pn.Kdi)*. Jurnal Hukum Dan Peradilan. Vol.1. No. 2 (2024).
- Sembiring, Tuti Kelana dan Telaga Analin. *Penyelesaian Sengketa Jual Beli Hak Atas Tanah yang Sertifikat Kepemilikannya Belum Dibaliknamakan*. Jurnal Sakato Ekasakti Law Review. Vol.1. No.1 (2022).
- Simanjuntak, Rahel Rezky dkk.. *Analisis Pembuktian dalam Sengketa Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Tanah*. Birokrasi: Jurnal Ilmu Hukum Dan Tata Negara. Vol.2. No.3 (2024).
- Suryadi, Muhammad Nur Udi, Heru Susetyo dan Afdol. *Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Tanah Bekas Hak Milik Adat yang Sudah Beralih Kepada Ahli Waris untuk Balik Nama atau Menjual (Studi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1092/Pdt.G/2021/PN Tng)*. Indonesian Notary Journal. Vol.5. No.3 (2024).
- Verandy, Muhammad Daffa, Danial Syah dan Maria Rosalina. *Tinjauan Yuridis Wanprestasi Peralihan Hak Milik dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor 32/PDT.G/2020/PN.BJB)*. Jurnal Hukum Dan Kemasyarakatan Al-Hikmah. Vol.5. No.3 (2024).

Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.9 (2025)
Tema/Edisi : Hukum Agraria dan Pertanahan (Bulan Kesembilan)
<https://jhlgr.wangrencang.com/>

Verandy, Muhammad Daffa, Danial Syah dan Maria Rosalina. *Tinjauan Yuridis Wanprestasi Peralihan Hak Milik dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor 32/PDT.G/2020/PN.BJB)*. Jurnal Hukum Dan Kemasyarakatan Al-Hikmah. Vol.5. No.3 (2024).

