

**PROSES PENYELESAIAN PERKARA WANPRESTASI
ATAS SENGKETA BALIK NAMA DALAM JUAL BELI
TANAH (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Surakarta)**



**Disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan Program Studi Strata 1
pada Jurusan Hukum Fakultas Hukum**

Oleh:

ARINI AULIA NISA

C100170253

**PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2021**

HALAMAN PERSETUJUAN

**PROSES PENYELESAIAN PERKARA WANPRESTASI
ATAS SENGKETA BALIK NAMA DALAM JUAL BELI TANAH
(Studi Kasus di Pengadilan Negeri Surakarta)**

PUBLIKASI ILMIAH

oleh:

ARINI AULIA NISA

C100170253

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh:

Dosen Pembimbing

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Nuswardhani', with a small '4' written inside a circle on the left side of the signature.

(Nuswardhani, S.H.,S.U.)

HALAMAN PENGESAHAN

**PROSES PENYELESAIAN PERKARA WANPRESTASI
ATAS SENGKETA BALIK NAMA DALAM JUAL BELI TANAH
(Studi Kasus di Pengadilan Negeri Surakarta)**

**OLEH
ARINI AULIA NISA
C100170253**

**Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Pada hari Kamis, 22 Juli 2021
dan dinyatakan telah memenuhi syarat**

Dewan Penguji:

1. Nuswardhani, S.H.,S.U.
(Ketua Dewan Penguji)
2. Dr. Kelik Wardiono, S.H., M.H.
(Anggota I Dewan Penguji)
3. Septarina Budiwati, S.H., CN., M.H.
(Anggota II Dewan Penguji)

(.....)

(.....)

(.....)



Dekan

Dr. Kelik Wardiono, S.H., M.H.

NIP. 196812261993031002 / NIDN. 0026126801

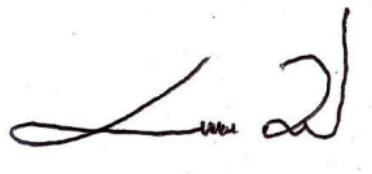
PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam publikasi ilmiah ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya di atas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 16 Juli 2021

Penulis

A handwritten signature in black ink, consisting of a long horizontal stroke followed by a loop and a vertical stroke.

ARINI AULIA NISA

C100170253

**PROSES PENYELESAIAN PERKARA WANPRESTASI
ATAS SENGKETA BALIK NAMA DALAM JUAL BELI TANAH
(Studi Kasus di Pengadilan Negeri Surakarta)**

Abstrak

Suatu perjanjian tidak selamanya berjalan sesuai dengan yang diinginkan oleh para pihak. Perjanjian jual beli tanah dapat timbul permasalahan yang menyebabkan terjadinya sengketa. Tujuan penulis dalam penelitian ini untuk mengetahui bagaimana seorang hakim dalam menentukan pembuktian perkara wanprestasi atas sengketa balik nama dalam jual beli tanah, mengetahui bagaimana pertimbangan seorang hakim dalam menentukan putusan perkara wanprestasi, serta untuk mengetahui bagaimana akibat hukum setelah hakim memutus perkara wanprestasi. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis-normatif, karena dalam penelitian ini yang akan diteliti mengenai kaidah hukum, asas hukum tentang proses penyelesaian perkara wanprestasi atas sengketa balik nama dalam jual beli tanah khususnya di Pengadilan Negeri Surakarta. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian adalah penelitian deskriptif, karena dalam pemerolehan data dari penelitian ini diharapkan dapat menggambarkan secara jelas serta terperinci terkait dengan penyelesaian perkara wanprestasi khususnya perkara balik nama dalam jual beli tanah di Pengadilan Negeri Surakarta. Hasil penelitian menunjukkan bahwa a) Hakim dalam pembuktiannya membuat kesimpulan bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah sesuai dan terbukti dengan alat bukti yang ada, maka hakim menyatakan gugatan ini terbukti bahwa Tergugat melakukan perbuatan Wanprestasi dengan tidak memenuhi kewajibannya untuk melakukan atau membantu proses balik nama. b) Hakim menimbang bahwa berdasarkan alat bukti yang ada, bahwa Tergugat melanggar syarat sah perjanjian pasal 1320 ayat (3) bahwa perjanjiannya sah akan tetapi tergugat tidak memenuhi kewajibannya maka terbukti Tergugat telah melakukan wanprestasi. Maka dari itu pertimbangan dari hakim menyatakan bahwa dalil gugatan dari penggugat dikabulkan seluruhnya, menghukum tergugat untuk membantu proses balik nama, serta menghukum tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.826.000,- (satu juta delapan ratus dua puluh enam ribu). c) akibat hukum setelah hakim memutus perkara wanprestasi ini adalah harus dilaksanakan yakni menghukum tergugat untuk membantu proses baliknama dan membayar biaya perkara. Oleh karena Tergugat tidak bisa menjalankan akibatnya karena tidak diketahui keberadannya dan tidak dapat dihubungi maka Turut Tergugat yang membantu proses balik nama. Konsekuensi lebih lanjut apabila tidak mematuhi putusan ini dengan dilakukan eksekusi.

Kata Kunci: sengketa balik nama, jual beli tanah, penyelesaian perkara di pengadilan negeri surakarta

Abstract

An agreement does not always run as desired by the parties. The land sale and purchase agreement can cause problems that cause disputes. The author's purpose in this study is to find out how a judge determines the proof of a default case for a

transfer of name dispute in the sale and purchase of land, to find out how a judge's consideration is in determining a default case decision, and to find out what the legal consequences are after the judge decides on a default case. The approach method used in this study is the juridical-normative method, because in this study the rules of law, legal principles regarding the process of settlement of default cases on transfer of names disputes in the sale and purchase of land will be investigated, especially in the Surakarta District Court. The type of research used in this study is descriptive research, because in obtaining data from this study it is expected to be able to describe clearly and in detail related to the settlement of default cases, especially cases of transfer of names in buying and selling land at the Surakarta District Court. The results showed that a) The judge in his evidence concluded that the lawsuit filed by the Plaintiff was in accordance with and proven by the existing evidence, the judge stated that this lawsuit was proven that the Defendant committed an act of Default by not fulfilling his obligations to carry out or assist the transfer of name. b) The judge considers that based on the available evidence, that the Defendant violates the legal requirements of the agreement in article 1320 paragraph (3) that the agreement is valid but the defendant does not fulfill his obligations, it is proven that the Defendant has defaulted. Therefore, the judge's consideration stated that the plaintiff's argument was granted in its entirety, sentenced the defendant to assist in the transfer of names, and ordered the defendant to pay court fees in the amount of Rp. 1,826,000, - (one million eight hundred twenty six thousand). c) the legal consequence after the judge decides on this default case is that it must be carried out, namely punishing the defendant for helping the transfer process and paying court fees. Because the Defendant could not carry out the consequences because his whereabouts were unknown and could not be contacted, the Co-Defendants assisted in the transfer of names. A further consequence of not complying with this decision is execution.

Keywords: transfer of name disputes, sale and purchase of land, settlement of cases in the Surakarta district court

1. PENDAHULUAN

Tanah merupakan aset Negara Indonesia yang sangat mendasar, karena Negara dan bangsa hidup dan berkembang di atas tanah. Masyarakat Indonesia memposisikan tanah pada kedudukan yang sangat penting, karena merupakan faktor utama dalam peningkatan produktivitas agraria. Manusia dan atau masyarakat memiliki hubungan yang abadi dengan tanah. Karena pada dasarnya manusia dibuat berasal dari tanah. Selain hubungan tersebut, sesungguhnya makna dan posisi strategis tanah didalam kehidupan masyarakat Indonesia tidak hanya mengandung aspek fisik, akan tetapi juga meliputi aspek sosial, budaya, politik, ekonomi, pertahanan-keamanan dan bahkan aspek hukum.

Tanah adalah apa yang menjadi dasar bagi penciptaan manusia, sementara sebagian lainnya mengenal tanah adalah sebagai bahan bangunan. Tanah merupakan suatu harga diri dan warisan. Menurut Boedi Harsono, bentuk peralihan hak atas tanah dibagi menjadi 2 (dua), yaitu: pertama beralih. Beralih menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah kepada pihak lain karena pemegang hak nya meninggal dunia. Peralihan hak atas tanah ini terjadi karena hukum, artinya dengan meninggalnya pemegang hak atas tanah maka ahli warisnya memperoleh tanah tersebut. Kedua dialihkan. Dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah kepada pihak lain karena perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak itu. Adapun perbuatan hukum itu bisa berupa jual-beli, tukar-menukar, hibah, atau hibah wasiat atau pemberian dengan wasiat (Santoso, 2012).

Pasal 20 ayat (2) UUPA ditentukan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan. “Beralih” maksudnya terjadi bukan karena suatu perbuatan hukum (kesengajaan) melainkan karena peristiwa hukum (bukan kesengajaan), misalnya diwariskan. Sementara itu “dialihkan” menunjukkan adanya kesengajaan sehingga terdapat suatu perbuatan hukum terhadap hak milik tersebut (Salindeho, 1987). Salah satu bentuk pemindahan atau peralihan hak atas tanah yaitu jual beli. Jual beli yang dimaksudkan disini adalah Jual beli tanah. Jual beli tanah merupakan suatu perjanjian dalam mana yang mempunyai tanah, disebut dengan penjual, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan atas pihak lain atau yang disebut pembeli. Sedangkan pihak pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui (Harsono, 2003).

Pada dasarnya perjanjian jual beli tanah belum dapat dikatakan hak milik atas barang tersebut apabila belum terjadi pemindahan atau peralihan hak milik yang biasa dilakukan dengan penyerahan dan obyek tanah tersebut telah didaftarkan pada notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jual beli ini dianggap sudah terjadi apabila kedua belah pihak sudah sepakat mengenai kebendaan dan harga, meskipun benda tersebut belum diserahkan ataupun harga belum dibayarkan. Hal ini sesuai dengan rumusan pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Dalam praktik jual beli tanah pada saat ini diharapkan terdapat kepastian hukum yang dapat menjamin berlangsungnya kegiatan balik nama sertifikat hak atas tanah. Balik nama sertifikat hak atas tanah yang dilakukan dengan cara jual beli adalah termasuk kedalam perbuatan hukum pemindahan atas haknya. Dengan demikian berarti setiap peralihan hak milik atas tanah yang dilakukan dalam jual beli, tukar menukar ataupun hibah harus dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Akta jual beli hak atas tanah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan salah satu persyaratan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan, hal ini akan berimplikasi pada kepastian hukum tentang status tanah tersebut (Saleh, 1982).

Akan tetapi dalam suatu perjanjian tidak selamanya berjalan sesuai dengan yang diinginkan oleh para pihak. Perjanjian jual beli tanah dapat timbul permasalahan yang menyebabkan terjadinya sengketa karena adanya perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara orang perorangan dan atau badan hukum mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu (Wibawanti dan Murjiyanto, 2013). Apabila dalam melaksanakan hak dan kewajiban dalam perjanjian jual beli tidak sesuai maka akan muncul suatu sengketa.

Permasalahan atau sengketa tanah adalah permasalahan yang bersifat klasik karena sering terjadi yang terjadi dimana-mana dan terus menerus. Karena dengan meningkatnya jumlah manusia maka semakin banyak orang yang memiliki kepentingan yang berkaitan dengan tanah. Permasalahan sengketa dalam jual beli tanah yang sering terjadi di masyarakat adalah permasalahan sengketa wanprestasi. Wanprestasi atau ingkar janji merupakan suatu peristiwa atau keadaan dimana salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban atau prestasi dalam perikatannya dengan baik (Satrio, 2012). Karena penjual tidak melaksanakan perjanjian sebagaimana yang telah diperjanjikan. Seorang pembeli memiliki wewenang untuk mengajukan gugatan perkara wanprestasi berdasarkan pasal 1883 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPperdata) ke Pengadilan Negeri setempat.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas penulis tertarik untuk melakukan penelitian hukum dengan judul; “Proses Penyelesaian Perkara Wanprestasi Atas Sengketa Balik Nama dalam Jual Beli Tanah (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Surakarta).”

Rumusan masalah pertama dalam penelitian ini adalah Bagaimana hakim dalam menentukan pembuktian perkara wanprestasi atas sengketa balik nama dalam jual beli tanah. Kedua yaitu Bagaimana pertimbangan hakim dalam menentukan putusan perkara wanprestasi atas sengketa balik nama dalam jual beli tanah. Dan yang terakhir Bagaimana akibat hukum setelah hakim memutus perkara wanprestasi atas sengketa balik nama dalam jual beli tanah.

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini yang pertama adalah untuk mengetahui bagaimana seorang hakim dalam menentukan pembuktian perkara wanprestasi atas sengketa balik nama dalam jual beli tanah. Kedua untuk mengetahui bagaimana pertimbangan seorang hakim dalam menentukan putusan perkara wanprestasi atas sengketa balik nama dalam jual beli tanah. Dan terakhir untuk mengetahui akibat hukum setelah hakim memutus perkara wanprestasi atas sengketa balik nama dalam jual beli tanah. Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis diharapkan dapat memberikan informasi secara tertulis serta dapat sebagai referensi atau menambah pengetahuan dan wawasan bagi pembaca atau masyarakat umum, khususnya dapat memberikan informasi dan pengetahuan hukum perdata yang dapat dijadikan pedoman untuk memecahkan masalah yang sering terjadi pada masyarakat umum khususnya dalam menyelesaikan perkara wanprestasi atas sengketa balik nama dalam jual beli tanah.

2. METODE

Dalam mengerjakan penelitian ini, metode pendekatan yang digunakan penulis adalah menggunakan metode yuridis-normatif, karena dalam penelitian ini yang akan diteliti berdasarkan data kepustakaan mengenai kaidah-kaidah hukum, asas-asas hukum tentang proses penyelesaian perkara wanprestasi atas sengketa balik nama dalam jual beli tanah khususnya di Pengadilan Negeri Surakarta.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif, dimana dalam pemerolehan data dari penelitian ini diharapkan dapat

menggambarkan secara jelas serta terperinci terkait dengan penyelesaian perkara wanprestasi khususnya perkara balik nama dalam jual beli tanah di Pengadilan Negeri Surakarta.

Metode pengumpulan data dengan cara mencari, mempelajari, dan menghimpun bahan-bahan yang disebutkan diatas serta buku-buku yang berhubungan dengan penelitian dalam masalah Proses Penyelesaian Perkara Wanprestasi Atas Sengketa Balik Nama Dalam Jual Beli Tanah Di Surakarta.

Metode analisis yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah metode normatif kualitatif yaitu dengan cara menyusun data yang telah dikumpulkan yang meliputi peraturan-perturan, buku-buku, dan yurisprudensi mengenai proses penyelesaian perkara wanprestasi atas sengketa balik nama dalam jual beli tanah, kemudian memadukan dengan permasalahannya lalu dilakukan penyusunan data secara sistematis dan menganalisa secara kualitatif kemudian dapat ditarik sebuah kesimpulan.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Pertimbangan Hakim dalam Menentukan Pembuktian Perkara Wanprestasi Atas Sengketa Balik Nama dalam Jual Beli Tanah

Dalam hal ini dimulai dengan melihat pokok gugatan dari Penggugat dimana Penggugat dengan Tergugat telah ada perjanjian lisan jual beli tanah dan rumah Tergugat di Gebang, Rt.02/Rw.15, Kelurahan Banjarsari, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta (dahulu sebelum adanya pemecahan kelurahan Kadipiro disebut beralamat di Gebang Rt.02/Rw.17, Kelurahan Kadipiro, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta) dengan harga Rp.65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah) dan Tergugat berjanji biaya tersebut sudah termasuk baliknama dengan kesepakatan segera diproses jual beli dari tergugat kepada penggugat. Penggugat telah membayarkan sejumlah uang tersebut secara lunas dan dituliskan oleh pak kusan selaku RW diatas kwitansi berserta materai. Setelah dibuatkannya tanda bukti transaksi jual beli dengan menggunakan kwitansi, tergugat menyerahkan sertifikat hak milik no. 7552 atas nama tergugat kepada penggugat.

Dalam dalil gugatan tersebut, untuk membuktikan dalilnya penggugat telah mengajukan bukti surat fotokopi kwitansi yang merupakan bukti tanda

pembayaran dan bukti surat fotokopi sertifikat hak milik no. 7552 atas nama tergugat yang saat ini telah dikuasai penggugat, alat bukti sertifikat ini bersesuaian dengan bukti surat yang diajukan dari turut tergugat yang berupa buku tanah SHM No. 7552 atas nama tergugat. Selain alat bukti surat penggugat juga menghadirkan 2 (dua) orang saksi untuk menguatkan bukti dalilnya. Hakim telah memeriksa kedua orang saksi tersebut, dan dalam pemeriksaan saksi tersebut terbukti bahwa telah terjadi perjanjian lisan jual beli antara penggugat dan tergugat sekitar tahun 1995 dengan harga Rp 65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah), dan dalam jual beli tersebut saksi memberikan keterangan bahwa telah menyaksikan penggugat membayarkannya secara lunas dengan tanda bukti pembayaran kwitansi yang dibuat oleh pak kusman selaku RW, beserta materai serta saksi menyaksikan tergugat telah menyerahkan sertifikat hak miliknya kepada penggugat. Dan berdasarkan keterangan saksi juga mendengar bahwa biaya tersebut sudah termasuk untuk proses baliknama. Berdasarkan bukti surat dan keterangan saksi tersebut hakim mempertimbangkan bahwa telah terbukti adanya jual beli tanah dan rumah yang menjadi obyek sengketa yakni adanya jual beli, pembayaran serta penyerahan obyek jual beli.

Selain itu, tindakan tergugat sebagai penjual yakni telah pergi sebelum menyelesaikan dan melakukan kewajibannya dengan tidak menepati janjinya yang menyatakan setiap saat dapat melakukan baliknama maka telah terbukti tindakan dari tergugat tersebut dinyatakan telah wanprestasi. Maka dari itu penggugat memiliki hak untuk mengurus pendaftaran atas peralihan hak yang terjadi menjadi atas nama penggugat, untuk itu tergugat harus membantu penggugat untuk melakukan proses baliknama atas tanah SHM No. 7552 menjadi nama penggugat.

Kesimpulan hakim dalam pertimbangan pembuktian ini adalah bahwa alat bukti tersebut memang terbukti atau sesuai yakni memang terjadi perjanjian jual beli tanah dan obyek sengketa rumah antara penggugat dengan tergugat hal ini terbukti bahwa penggugat memiliki bukti surat kwitansi dan memiliki sertifikat obyek sengketa tersebut. Dan dengan terbukti telah terjadi perjanjian jual beli obyek sengketa tersebut, maka terbukti pula bahwa tergugat melakukan perbuatan wanprestasi hal ini terbukti dari keterangan saksi yang diajukan oleh penggugat. Dalam perkara gugatan ini tergugat tidak memberikan jawaban gugatannya, akan

tetapi turut tergugat memberikan jawaban gugatannya dan mengajukan alat bukti surat, berdasarkan alat bukti dari turut tergugat sudah sesuai dengan alat bukti yang dimiliki oleh penggugat. Dalam analisa hakim dalam menentukan pembuktian menyatakan terbukti bahwa tergugat melakukan perbuatan wanprestasi. Perbuatan yang dilakukan oleh tergugat mengenai wanprestasi yakni dengan melakukan melanggar kesepakatan yang dibuat antara penggugat dan tergugat yaitu dengan tidak memenuhi kewajibannya untuk melakukan atau membantu proses baliknama, perbuatan dari tergugat tersebut dinyatakan wanprestasi.

3.2 Pertimbangan Hakim dalam Menentukan Putusan Perkara Wanprestasi Atas Sengketa Balik Nama dalam Jual Beli Tanah

Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu dengan syarat-syarat sebagai berikut: 1) Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri; 2) Kecakapan untuk membuat perikatan; 3) Suatu hal tertentu; 4) Suatu sebab yang halal. Maka Penggugat bukanlah orang yang terikat dalam perjanjian jual beli tanah tersebut karena tidak memenuhi unsur subyektif dalam syarat sahnya perjanjian.

Obyek yang menjadi sengketa dalam perkara ini sudah jelas yaitu jual beli tanah, dalam jual beli ini perjanjiannya sudah sah artinya para pihak telah melakukan perjanjian jual beli ini secara sah akan tetapi terjadi sengketa yang dilakukan oleh salah satu pihak, mengenai kewajiban tergugat yakni tergugat tidak memenuhi kewajibannya untuk memproses baliknama. Dalam unsur ini Penggugat tidak dapat mendapatkan haknya untuk dibantu Tergugat proses balik nama dan Tergugat tidak memenuhi kewajibannya untuk membantu memproses balik nama. Maka dari itu tindakan dari Tergugat yang tidak memenuhi unsur “suatu hal tertentu”.

Menimbang bahwa alat-alat bukti yang diajukan oleh penggugat maupun diajukan oleh turut tergugat, yang akan dipertimbangkan adalah alat-alat bukti sepanjang ada hubungannya dengan perkara gugatan ini sedangkan alat bukti yang tidak ada relevansinya dengan pokok gugatan akan dikesampingkan.

Menimbang, bahwa dari bukti surat serta keterangan saksi tersebut, majelis hakim mempertimbangkan bahwa telah terbukti adanya jual beli tanah dan rumah

yang menjadi obyek sengketa, yakni adanya kesepakatan jual beli, pembayaran serta penyerahan objek jual beli.

Menimbang, bahwa Tergugat selaku penjual, telah pergi dan tidak bisa dihubungi lagi sebelum menyelesaikan dan melakukan proses jual beli tanah sesuai dengan ketentuan yang diatur undang-undang, maka Ny. Sarmi (Tergugat) telah tidak menepati janjinya yang menyatakan setiap saat bisa dilakukan balik nama, oleh karena itu Tergugat dinyatakan telah wanprestasi.

Menimbang, bahwa jual beli atas tanah dan rumah obyek sengketa benar telah terjadi dan dinyatakan sah, maka berhak bagi penggugat untuk mengurus pendaftaran atas peralihan hak yang terjadi menjadi atas nama penggugat, untuk itu kepada Turut Tergugat harus membantu kepada Penggugat untuk melakukan proses balik nama atas tanah SHM No.7552 Kel. Kadipiro menjadi atas nama Sobarto (Penggugat).

Kesimpulan hakim dalam pertimbangan dalam putusan ini hakim memutuskan penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya maka gugatan penggugat dikabulkan seluruhnya, oleh karena itu menghukum turut tergugat untuk tunduk pada putusan ini dan membantu penggugat memproses pendaftaran proses balik nama serta menghukum tergugat untuk membayar biaya perkara ini sesuai dengan ketentuan hukum dalam pasal 181 HIR.

MENGADILI

1. Mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Tergugat untuk membantu proses baliknama tanah dan rumah obyek sengketa;
3. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk serta patuh terhadap isi Putusan perkara ini;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp 1.826.000,- (satu juta delapan ratus dua puluh enam ribu rupiah).

3.3 Akibat Hukum Setelah Hakim Memutus Perkara Wanprestasi Atas Sengketa Balik Nama dalam Jual Beli Tanah

Setelah terjadi putusan maka timbulah akibat hukum. Akibat hukum dalam perkara ini adalah diterima oleh para pihak yang terkait dan tergugat tidak mengajukan banding, maka dari itu akibat hukum ini putusan tersebut harus dilaksanakan oleh para pihak terkait. Apabila tergugat maupun turut tergugat tidak

mau melaksanakan isi putusan tersebut, maka penggugat dapat mengajukan eksekusi kepada pengadilan negeri.

Mengenai isi putusan perkara ini, mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya. Menghukum Tergugat untuk membantu proses baliknama tanah dan rumah obyek sengketa tersebut menjadi atas nama Penggugat tanpa syarat apapun dan bilamana hal tersebut tidak memungkinkan untuk dilaksanakan, maka berdasarkan putusan perkara Penggugat dapat langsung mohon kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Surakarta (Turut Tergugat) untuk mencatat peralihan hak tanah dan rumah obyek sengketa. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk serta patuh terhadap isi Putusan perkara. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara sejumlah Rp 1.826.000,- (satu juta delapan ratus dua puluh enam ribu rupiah).

Kesimpulan hakim dalam akibat hukum setelah putusan perkara ini adalah menghukum tergugat dan turut tergugat untuk tunduk pada putusan ini maka harus dilaksanakan, yakni dengan menghukum tergugat untuk membantu memproses balik nama dan membayar biaya perkara serta menghukum turut tergugat untuk tunduk dan patuh pada isi putusan tersebut. Akan tetapi dalam perkara ini tergugat tidak diketahui keberadaanya, oleh sebab itu berdasarkan putusan perkara tersebut turut tergugat harus membantu mencatat peralihan hak tanah.

4. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Hakim dalam pembuktiannya atas perkara wanprestasi yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat pada putusan No. 44/Pdt.G/2020/PN Skt membuat kesimpulan bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah sesuai dan terbukti dengan alat bukti yang ada, maka hakim menyatakan gugatan ini terbukti bahwa Tergugat melakukan perbuatan Wanprestasi dengan tidak memenuhi kewajibannya untuk melakukan atau membantu proses balik nama. Oleh karena Tergugat tidak bisa menjalankan akibatnya karena tidak diketahui keberadaanya dan tidak dapat dihubungi maka Turut Tergugat yang membantu proses balik nama.

Hakim dalam menjatuhkan putusan, menyatakan gugatan penggugat dikabulkan seluruhnya. Menyatakan tergugat telah melakukan wanprestasi karena tidak melakukan kewajibannya. Menghukum tergugat untuk membantu proses balik nama. Karena Tergugat tidak diketahui keberadaannya dan tidak dapat dihubungi maka, menghukum turut tergugat membantu kepada penggugat untuk melakukan proses balik nama. Serta menghukum tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp 1.826.000,- (satu juta delapan ratus dua puluh enam ribu rupiah).

Mengenai akibat hukum Hakim menghukum tergugat dan turut tergugat untuk tunduk pada putusan ini maka harus dilaksanakan, yakni dengan menghukum tergugat untuk membantu memproses balik nama dan membayar biaya perkara. Akan tetapi dalam perkara ini dikarenakan tergugat tidak diketahui keberadaannya dan tidak dapat dihubungi, oleh sebab itu berdasarkan putusan perkara tersebut turut tergugat harus membantu proses baliknama dengan mencatat peralihan hak tanah. Dan mengenai biaya perkara, tergugat harus ditagih karena merupakan kewajibannya. Konsekuensi lebih lanjut dari perkara adalah eksekusi, maka dari itu apabila tergugat tidak diketahui keberadaannya maka Penggugat dapat meminta kepada pengadilan untuk dilaksanakan eksekusi lelang tanah dan obyek sengketa tersebut.

4.2 Saran

Sebaiknya penjual dan pembeli pada saat melakukan jual beli tanah dilakukan secara tertulis dan membuat akta jual beli tanah atau pemindahan hak milik atas tanah dihadapan Notaris atau PPAT yang mewilayahi hukum tempat tinggal para pihak jual beli tanah ini sesuai dengan prosedur hukum. Hendaklah bagi lembaga Pendidikan yang berada di fakultas hukum seperti BKBH memberikan penyuluhan mengenai bagaimana melakukan jual beli tanah yang benar sesuai dengan prosedur hukum.

DAFTAR PUSTAKA

Shallman, dan Darsono. *Hukum Agraria*. Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta

- Santoso, Urip. 2012. *Jual-Beli Tanah Hak Milik Yang Bertanda Bukti Petuk Pajak Bumi*. Perspektif, Volume XVii No. 2 Edisi Mei
- Salindeho, John. 1987. *Masalah Tanda Dalam Pembangunan*. Jakarta : Sinar Grafika
- Harsono, Boedi. 2003, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria : Isi dan Pelaksanaan*. Jakarta: Djambatan
- Saleh, Wantjik. 1982. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta : Ghalia
- Wibawanti, Erna Sri dan R.Murjiyanto. 2013. *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*. Yogyakarta : Liberty
- Satrio, J. 2012. *Wanprestasi Menurut KUHPerdato, Doktrin, dan Yurisprudensi*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti
- Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato)
- Pasal 1883 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato)
- Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato)
- Pasal 181 *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR)
- Undang-undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
- Pasal 37 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Wawancara dengan Bapak Sunggul Simanjuntak S.H., C.N., M.hum selaku Hakim di Pengadilan Negeri Surakarta, pada hari Kamis, pada tanggal 27 Mei 2021, pukul 09.30 WIB
- Putusan Pengadilan Negeri (PN) Surakarta No. 44/Pdt.G/2020/PN.Skt