

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA TENTANG WANPRESTASI DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH

A. Tinjauan Umum Perlindungan Hukum

Perlindungan secara umum dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) dinyatakan sebagai tempat berlindung. Perlindungan dimaknai dengan suatu tindakan yang memberikan jaminan keamanan, kedamaian dan kesejahteraan terhadap suatu pihak agar dilindungi dari berbagai resiko-resiko yang merugikan yang dapat mengancam. Hukum dalam KBBI dinyatakan sebagai peraturan atau kebiasaan yang resmi dinyatakan mengikat untuk mengatur kehidupan masyarakat yang ditetapkan oleh penguasa atau pemerintah.

Sudikno Mertokusumo menyatakan jika hukum adalah sekumpulan kaidah atau peraturan yang memiliki sifat umum dan mengatur terkait dengan apa yang harus dan tidak boleh dilakukan serta cara untuk mewujudkan kaidah tersebut (Mertokusumo, 2005). Selain itu sebagaimana dinyatakan C.S.T Kansil dan Kamus Hukum bahwa hukum yang merupakan peraturan-peraturan memiliki sifat memaksa, sehingga ketidak patuhan atas peraturan tersebut akan ada tindakan (Kansil, 1989). Atas hal-hal tersebut suatu perlindungan merupakan suatu hal yang wajib diberikan atau diwujudkan oleh hukum melalui instrument-instrumen hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga memberikan jaminan keamanan, kedamaian dan kesejahteraan bagi manusia.

Perlindungan hukum dinyatakan oleh Philipus M. Hadjon ialah suatu langkah untuk melindungi atau menolong subjek hukum melalui instrument-instrumen hukum (Hadjon, 2011). Setiono menjelaskan jika perlindungan hukum ialah tindakan untuk memberikan perlindungan bagi masyarakat terhadap tindakan yang sewenang-wenang dan tidak berdasar atas aturan hukum dari penguasa, sehingga ditujukan membentuk tertib hukum agar setiap warga negara dapat menikmati hak-haknya sebagai manusia (Setiono, 2004). Satjipto Raharjo menambahkan jika perlindungan hukum merupakan suatu upaya melindungi hak asasi manusia agar tak dirugikan, sehingga manusia dapat menikmati seluruh hak yang telah diberikan oleh hukum secara tertib (Rahardjo, 2000).

Perlindungan hukum merupakan salah satu tujuan yang ingin dan wajib diberikan melalui adanya hukum yang diberlakukan (Soepomo, n.d). Perlindungan hukum diperoleh melalui adanya hukum yang dibentuk dan diatur agar setiap subjek hukum dapat memperoleh dan menikmati hak-haknya dengan cara melindungi hak-hak tersebut, sehingga mewujudkan tujuan adanya kepastian hukum melalui upaya melindungi yang bersifat memaksa serta menghindari adanya pelanggaran dan kerugian atas hak orang lain.

Hadjon menyatakan jika perlindungan hukum didapati menjadi dua bentuk, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif (upaya pencegahan) yaitu bentuk perlindungan hukum secara umum dengan adanya penetapan atas suatu aturan hukum, sedangkan perlindungan hukum represif (upaya penyelesaian) yaitu bentuk

perlindungan yang dapat diperoleh untuk menyelesaikan suatu permasalahan baik secara litigasi maupun nonlitigasi dan ditangani badan-badan seperti, Peradilan Umum, Instansi Pemerintah (lembaga banding administrasi dan instansi khusus) (Hadjon, 1987). Selain itu Muchsin menyatakan jika tujuan dari adanya perlindungan hukum preventif yaitu untuk mencegah adanya suatu pelanggaran atau sengketa dengan adanya Batasan yang dibuat dan diatur oleh peraturan yang berlaku, sedangkan perlindungan hukum represif bertujuan menyelesaikan pelanggaran atau sengketa sebagai upaya akhir dalam memberikan perlindungan hukum melalui adanya sanksi (Muchsin, 2003).

Perlindungan hukum sangat berhubungan dengan hak suatu pihak agar secara hukum dilindungi. Di mana hal tersebut juga diatur dalam UUD 1945 pada Pasal 28 huruf G ayat (1) yang menyatakan :

“Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, masyarakat, martabat, dan harta benda yang dibawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi”.

Atas adanya pasal tersebut seluruh warga negara memiliki hak dan wajib untuk dilindungi oleh negara baik untuk dirinya pribadi, keluarganya, kehormatan juga terhadap harta benda yang dimiliki atau yang berada pada kekuasaannya, selain itu juga memiliki hak atas rasa aman serta perlindungan dari ancaman atas adanya pelanggaran hak asasi manusia. Terhadap adanya pelanggaran atas hak-hak asasi manusia terdapat ganjaran atau resiko berupa sanksi yang diatur oleh setiap perundang-undangan negara.

Terhadap penjelasan tersebut perlindungan hukum diperoleh melalui adanya hukum yang dibentuk, diatur dan bersifat memaksa agar setiap subjek hukum dapat memperoleh dan menikmati hak-haknya sebagai manusia dengan cara melindungi hak-hak tersebut, sehingga bertujuan memberikan kepastian hukum dengan adanya upaya melindungi harkat, martabat serta hak yang menghindarkan terhadap adanya pelanggaran atau tindakan yang sewenang-wenang dan kerugian atas hak orang lain. Menjadikan jika hukum yang ada atau diterapkan memiliki dan dapat memberikan keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan (Ida, 2021).

Perlindungan hukum diperoleh melalui adanya hukum yang dibentuk dan diatur agar setiap subjek hukum dapat memperoleh dan menikmati hak-haknya dengan cara melindungi hak-hak tersebut, sehingga mewujudkan terciptanya kepastian hukum melalui adanya upaya melindungi yang bersifat memaksa serta menghindari adanya pelanggaran dan kerugian atas hak orang lain. Gustav Radburch menjelaskan jika asas kepastian hukum merupakan hal yang mendasar pada bahwa hukum wajib positif, dilaksanakan serta dipenuhi (Notohamidjojo, 2011). Maksud daripada bersifat positif yaitu bahwa hukum diberlakukan dan hukum yang diberlakukan tersebut berdasar pada keadaan atau fakta sosial. Utrecht juga menyatakan jika kepastian hukum dapat dilihat dengan adanya suatu peraturan yang bersifat umum, sehingga menjadikan seseorang menyadari apa saja perbuatan serta hal-hal yang dilarang atau tidak. Sudikno Mertokusumo menambahkan jika kepastian hukum ditandai ketika hukum tersebut dijalankan atau diimplementasikan, sehingga pihak yang

memiliki hak yang berdasar dari hukum mendapatkan haknya (Mertokusumo, 2007). Dapat disimpulkan jika kepastian hukum dilihat dari adanya 3 tahap yaitu ketika diberlakukannya suatu ketentuan/ketetapan yang positif serta konkrit, dilaksankannya/dijalankannya berbagai ketentuan/ketetapan dan dipenuhinya ketetapan hukum tersebut. Dengan dilaksanakannya hukum secara nyata, masyarakat bisa memastikan jika nilai utuh kepastian hukum ada di setiap hukum yang diberlakukan, ketika telah dipenuhinya nilai kepastian hukum, maka akan dapat terciptanya keadilan hukum terhadap seseorang serta memberi kemanfaatan. Menjadikan ketika sudah terlaksananya kepastian hukum, maka perlindungan hukum juga demikian.

B. Tinjauan Umum Perjanjian

Perjanjian sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1313 KUHPerdara merupakan “suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.” Maka dari itu atas adanya suatu perjanjian diantara para pihak akan menimbulkan hubungan bagi mereka. Perjanjian memiliki substansi yaitu hal-hal yang dijanjikan, disanggupi dan disepakati oleh para pihak (prestasi) baik lisan atau tertulis (Fajaruddin, 2017). Suatu perjanjian yang akan dibuat perlu didasari oleh kaidah-kaidah atau asas-asas terkait dengan suatu perjanjian yaitu:

- a. Asas kebebasan berkontrak merupakan dasar yang menyatakan jika para pihak diberikan keleluasaan atau hak untuk dapat membentuk perjanjian, menentukan siapa pihak yang akan melakukan perjanjian bersamanya, menentukan bentuk perjanjian dan menentukan substansi, pelaksanaan serta syarat pada perjanjian;

- b. Asas konsesualisme menyatakan jika perjanjian telah terjadi ketika adanya kata sepakat diantara para pihak, di mana kesepakatan merupakan adanya penyesuaian antara kehendak dengan pernyataan dari para pihak;
- c. Asas kekuatan mengikat (*pacta sun servanda*) bermakna jika substansi perjanjian menjadi dasar atas prestasi-prestasi yang harus ditaati, sehingga adanya hak dan kewajiban yang harus dipenuhi para pihak. Selain itu substansi perjanjian juga menjadi dasar adanya perlindungan hukum bagi para pihak. Atas adanya substansi tersebut, perlu dihormati oleh pihak-pihak lain, seperti hakim;
- d. Asas itikad baik yaitu asas yang menjelaskan bahwasannya para pihak pada perjanjian perlu didasari dengan adanya ketulusan dan kejujuran, baik ketika pembuatan klausa perjanjian sampai dengan pelaksanaan perjanjian dengan adanya implementasi atas substansi perjanjian yang telah disepakati;
- e. Asas kepribadian adalah hal yang mendasari jika suatu perjanjian dibentuk atau dijalankan untuk kepentingan pribadi. Suatu perjanjian menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dapat dibentuk untuk kepentingan pihak ke tiga seperti ahli waris dan untuk orang yang memperoleh hak dari pemilik haknya seperti penerima hibah.

Perjanjian memiliki syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata yaitu syarat sahnya perjanjian yang berbunyi “kesepakatan mereka yang mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu, sebab yang halal.”

Dijelaskan bahwa syarat-syarat sahnya perjanjian tersebut yaitu,

1. Adanya kesepakatan para pihak/mereka yang mengikatkan diri, di mana kesepakatan yang lahir dari kehendak para pihak tanpa adanya unsur kekhilafan, paksaan ataupun penipuan, sehingga dilakukan atas dasar kemauan sendiri (unsur subjektif);
2. Kecakapan para pihak (unsur subjektif) yaitu pihak yang sudah berwenang untuk membuat perjanjian, sehingga ada orang yang tergolong tidak cakap/wenang yaitu orang yang yang tak mampu membuat sendiri persetujuan. Adapun orang yang tak cakap/wenang membuat suatu perjanjian berdasar Pasal 1330 KUHPerdara yaitu,
 - a. Orang – orang yang belum dewasa, menurut Pasal 1330 KUHPerdara yaitu belum berusia 21 tahun atau belum menikah/kawin;
 - b. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan, orang yang sudah dewasa namun keadaan mental atau pikirannya dianggap kurang sempurna, seperti, orang yang berada dalam kondisi dungu, sakit otak (gila), mata gelap (pemabuk) dan boros (Pasal 433 KUHPerdara);
 - c. Perempuan pada hal-hal yang telah ditetapkan undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang – undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

3. Hal tertentu, di mana objek daripada perjanjian harus jelas, minimal ditentukan jenisnya. Contoh menjual tanah dengan ukuran, letak dan lain sebagainya dengan jelas. (unsur objektif);
4. Sebab yang halal yaitu isi perjanjian dibuat berdasarkan tujuan yang tidak melanggar undang–undang, kesusilaan, dan ketertiban umum (Pasal 1335 jo 1337 KUHPerdara). (Unsur objektif).

Pada syarat-syarat tersebut diklasifikasikan terdapat syarat yang tergolong ke dalam unsur objektif dan unsur subjektif. Unsur subjektif, yang termasuk unsur subjektif yaitu kesepakatan dan kecakapan karena menyangkut subjek hukumnya, sehingga apabila unsur subjektif dilanggar maka mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan. Unsur objektif yaitu hal tertentu dan causa halal (sebab yang halal), sehingga apabila unsur objektif dilanggar maka mengakibatkan perjanjian batal demi hukum, sehingga akan dianggap tidak pernah ada dan tidak berkekuatan hukum (Pasal 1335 KUHPerdara) serta tidak ada hal dapat mendasari ada penuntutan di muka pengadilan. Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sah perjanjian bersifat memaksa (tak bisa disimpangi) karena adanya ancaman dua akibat yaitu adanya dapat dibatalkan apabila unsur unsur subjektif dilanggar/tak terpenuhi dan batal demi hukum bila pada unsur objektif dilanggar/tak terpenuhi.

Dalam suatu perjanjian kedua belah pihak perlu mempunyai itikad baik agar tidak adanya kerugian yang diperoleh oleh pihak pihak terkait. Hal tersebut dinyatakan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara. Itikad baik menuntut hadirnya keadilan serta kepatutan, sehingga adanya kepastian hukum

dengan dilaksanakannya prestasi-prestasi pada perjanjian yang tidak melanggar norma kepatutan serta nilai keadilan (Subekti, 2012).

Syasudin Qirom menambahkan jika kepatutan tersebut sesuai dengan dengan patut pada masyarakat (Qirom, 2007). Itikad baik pada Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara makna objektif itikad baik berada pada tindakan yang dilaksanakan para pihak terkait dalam menjalankan prestasi-prestasi pada yang telah disepakati pada perjanjian (Ismijati Jenie, 2009). R. Subekti menyatakan jika suatu perjanjian yang dibentuk dihadapan Pejabat merupakan salah satu faktor bahwa para pihak telah dianggap melakukan itikad baik. Sehingga, itikad baik dinilai sejak perjanjian dibuat dengan adanya niat tulus dan kejujuran serta itikad baik dapat dilihat ketika pelaksanaan perjanjian dengan dilaksanakannya isi perjanjian tersebut. Pasal 1365 KUHPerdara menyatakan “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.” Maka dari itu atas tidak beritikad baiknya salah satu pihak pada suatu perjanjian dapat memberikan adanya perbuatan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian terhadap perbuatannya tersebut.

Pada perjanjian terdapat hal-hal yang dijanjikan dan disepakati di dalamnya, dibuat oleh para pihak kemudian dituangkan dalam suatu perjanjian, hal tersebut disebut dengan prestasi, sehingga dalam melaksanakan perjanjian tersebut didasarkan pada istilah seta keadaan yang telah disepakati di dalamnya. Dinyatakan dalam Pasal 1235 KUHPerdara bahwa prestasi yaitu

“memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, tidak berbuat sesuatu.” Macam prestasi tersebut dijelaskan oleh Wibowo bahwa:

- a. Memberikan sesuatu yaitu menjadikan kewajiban salah satu pihak untuk menyerahkan benda yang dijadikan objek perjanjian, sehingga menyerahkan benda tersebut menjadi kewajiban yang utama. Selain itu terhadap benda yang akan diserahkan tersebut perlu adanya perawatan sebagai kewajiban *preparatoir*, ditujukan agar benda tersebut dijaga dengan patut serta pantas dengan kewajaran yang berlaku, sehingga tak akan menimbulkan kerugian bagi pihak penerima;
- b. Berbuat sesuatu yaitu menjadikan suatu tindakan berdasar dan sesuai kesepakatan dan ketetapan pada perjanjian;
- c. Tidak berbuat sesuatu yaitu tidak melakukan perbuatan, sehingga adanya larangan yang telah disepakati dan diperjanjikan.

Perjanjian membentuk adanya suatu hubungan hukum antara para pihak terkait, sehingga menimbulkan adanya hak dan kewajiban yang dijamin serta dilindungi. Atas hal tersebut pihak yang dicerai haknya dapat melakukan tuntutan secara paksa untuk memenuhi keadilan dan menegakan haknya melalui pengadilan.

Terdapat macam-macam jenis perjanjian menurut Abdulkadir Muhammad (Muhammad, 1982):

- a. Perjanjian timbal balik dan perjanjian sepihak. Perjanjian timbal balik yaitu perjanjian yang menciptakan hak serta kewajiban pihak-pihak yang mengikatkan diri di dalamnya, seperti perjanjian jual beli dan sewa

menyewa. Sedangkan perjanjian sepihak yaitu perjanjian yang hanya menciptakan kewajiban kepada salah satu pihak dan salah satu pihak lainnya memperoleh hak, seperti perjanjian hibah. Terhadap perjanjian timbal balik terdapat ketentuan yang mengatur bahwa syarat batal selalu disematkan di dalamnya, sehingga dapat dilakukannya pemutusan terhadap perjanjian (Pasal 1266 KUHPerdara);

- b. Perjanjian percuma dan perjanjian dengan alas hak yang membebani. Perjanjian percuma yaitu perjanjian yang menguntungkan bagi salah satu pihak saja, seperti perjanjian hibah. Sedangkan perjanjian dengan alas hak yaitu perjanjian yang membebani adanya kontra prestasi kepada salah satu pihak atas adanya prestasi dari salah satu pihak lainnya. Perbedaan diantara perjanjian-perjanjian tersebut menjadikan adanya perbedaan pada hal waris terkait perbuatan yang dapat merugikan kreditur (Pasal 1341 KUHPerdara);
- c. Perjanjian bernama dan tidak bernama. Perjanjian bernama yaitu perjanjian yang memiliki nama sendiri, perjanjian tersebut tergolong kepada perjanjian khusus karena terbatasnya jumlah perjanjian, seperti jual beli. Perjanjian tidak bernama yaitu perjanjian yang tak memiliki suatu nama tertentu serta tidak terbatas secara jumlahnya;
- d. Perjanjian kebendaan dan perjanjian obligator. Perjanjian kebendaan yaitu perjanjian yang memindahkan kepemilikan hak milik, di mana perjanjian ini merupakan bentuk pelaksanaan dari perjanjian obligatoir. Perjanjian obligatoir yaitu perjanjian yang mengakibatkan adanya

perikatan, sehingga ketika adanya perjanjian menimbulkan adanya hak dan kewajiban bagi satu sama lain. Perbedaan kedua hal tersebut ditujukan agar diketahui adanya penyerahan sebagai bentuk realisasi dari perjanjian serta agar penyerahan tersebut dapat dikategorikan sah atau tidak menurut hukum;

- e. Perjanjian konsensual dan perjanjian riil. Perjanjian konsensual yang tercipta karena persetujuan kehendak para pihak terkait. Perjanjian riil yaitu perjanjian yang mengharuskan selain adanya persetujuan kehendak meliputi penyerahan yang nyata terhadap bendanya, seperti jual beli benda bergerak atau pinjam pakai ;

Selain itu perjanjian juga dibedakan dari bentuknya yaitu bentuk tertulis serta lisan. Perjanjian bentuk tertulis yaitu perjanjian yang dibuat dan diterapkan pada bentuk tulisan, sedangkan perjanjian lisan yaitu perjanjian yang dibentuk secara verbal atau lisan, sehingga cukup dengan kesepakatan melalui lisan oleh para pihaknya.

Salim menyatakan jika perjanjian tertulis dibagi menjadi tiga bentuk (Salim, 2013) yaitu,

- a. Perjanjian di bawah tangan bertandatangan para pihak terkait. Perjanjian ini tidak mempunyai kekuatan mengikat pihak ketiga karena hanya mengikat kedua pihak, sehingga jika ada pihak ketiga yang menyangkal para pihak dapat membuktikan apakah pihak ketiga memiliki dasar atau alasan hak;

- b. Perjanjian dengan saksi notaris. Pada perjanjian ini notaris difungsikan untuk melegalisir keabsahan tanda tangan para pihak. Di mana kesaksian tersebut tak membuat pengaruh atas kekuatan hukum atas isi perjanjiannya;
- c. Perjanjian yang dibentuk dihadapan serta oleh notaris dengan bentuk akta notariel. Perjanjian ini merupakan alat bukti yang otentik dan sempurna bagi para pihak serta pihak ketiga. Akta ini memiliki fungsi yaitu, sebagai bukti telah diadakannya perjanjian oleh para pihak, bukti bagi para pihak jika mereka menjadikan isi hal-hal yang dituliskan pada perjanjian adalah tujuan serta keinginannya dan bukti bagi pihak ketiga bahwa telah diadakannya perjanjian serta dilakukan atas kehendak para pihak.

Dalam perjanjian jual beli tanah bentuk perjanjian dibentuk dihadapan secara tertulis dalam akta notariil yang dibuat serta dihadapan pejabat berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga adanya bukti otentik. Bukti otentik tersebut disebut Akta Jual Beli (AJB). Akta Jual Beli dibentuk sebagai bentuk untuk memberikan kepastian hukum serta bukti eksistensi telah terjadinya jual beli tersebut. Hal tersebut juga merupakan dari isi Pasal 2 ayat (1) dan (2) huruf a PP No. 37 Tahun 1998 PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PP PPAT). Namun, terkini PPAT memperoleh metode jual beli dengan tidak langsung menerbitkan Akta Jual Beli yang diakibatkan oleh suatu hambatan, seperti belum lunasnya pembayaran tanah atau hambatan pada pembayaran pajak penjual atau pembeli dan lain sebagainya, sehingga sebelumnya menerbitkan

terlebih dahulu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai perjanjian pendahuluan (Alfiansyah & Nurjaya, n.d). Pasal 1 ayat (11) PP No. 21 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yaitu, “PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli Rumah atau satuan Rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk Rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk Rumah tunggal dan Rumah deret yang dibuat di hadapan notaris.” Maka dari itu dapat dikatakan jika Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan kesepakatan awal yang dibuat untuk calon penjual dan calon pembeli yang menjanjikan akan dilaksanakannya proses transaksi jual beli terhadap suatu tanah. Namun terhadap adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli selagi pembayaran terhadap jual beli tanah yang dijanjikan belum lunas, maka proses peralihan hak atas tanah belum dapat diproses.

C. Tinjauan Umum Wanprestasi

Pada Kamus Hukum dinyatakan bahwa wanprestasi dimaknai sebagai cidera janji, kelalaian atau tidak menepati suatu kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian (Harahap, 1986). Hal tersebut juga dinyatakan oleh Subekti jika wanprestasi adalah suatu kelalaian pada perjanjian, di mana salah satu pihak tidak memenuhi atau tidak semestinya dalam memenuhi kewajibannya sebagaimana telah disepakati pada perjanjian (Subekti, 1985). Selain itu Yahya Harahap menyatakan jika wanprestasi ialah suatu bentuk tidak dilaksanakannya suatu kewajiban atau tidak sesuainya pelaksanaan atas

kewajiban dengan apa yang diperjanjikan, baik itu tidak tepat pada waktunya atau tidak dilakukan sebagaimana mestinya (Harahap, 1986).

Wirjono Projodikoro berpendapat jika ketiadaan suatu prestasi atau ketiadaan pelaksanaan janji atas isi suatu perjanjian merupakan wanprestasi (Projodikoro, 2012). KUHPerdara memberikan penjelasan terhadap bentuk-bentuk suatu prestasi yang diatur dalam Pasal 1234 KUHPerdara yang menyatakan yaitu, memberikan sesuatu, berbuat sesuatu serta untuk tidak berbuat sesuatu. Hal-hal tersebut wajib ditaati dalam suatu perjanjian yang sudah disepakati oleh para pihak. Sebaliknya wanprestasi sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1238 KUHPerdara bahwa :

“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu ditemukan.”

Subekti menambahkan jika terdapat bentuk-bentuk wanprestasi yaitu,

- a. Si berutang (debitur) tak melaksanakan hal yang sebelumnya telah disanggupinya;
- b. Si beutang (debitur) melakukan kewajiban atau janjinya namun tak sesuai dengan yang telah dijanjikan;
- c. Si berutang (debitur) melebihi batas waktu yan telah disepakati pada perjanjian;
- d. Si berutang (debitur) melakukan hal yang tidak diperbolehkan untuk dilakukan berdasarkan perjanjian.

Salim H.S menyatakan jika suatu wanprestasi pada perjanjian disebabkan karena adanya suatu kelalaian atau kesalahan, bukan disebabkan karena adanya

keadaan yang memaksa seperti keadaan kahar (*force majeure*). Selain itu, wanprestasi juga harus dapat dipersalahkan bagi pihak yang melakukan pelanggaran tersebut. Maka dari itu wanprestasi merupakan suatu bentuk ketidaksesuaian terhadap hal-hal yang telah diperjanjikan, baik itu tidak dilaksanakannya suatu kewajiban atau tidak sesuaiya/tidak sebagaimana mestinya bentuk pelaksanaan yang dilakukan juga disebabkan karena adanya kelalaian atau kesalahan, bukan keadaan memaksa.

Pasal 1338 KUHPerdara menyatakan jika suatu perjanjian yang telah sah dibuat dan disepakati berlaku menjadi undang-undang bagi para pihak yang telah membuatnya, sehingga wajib ditaati. Atas adanya suatu wanprestasi yang dilakukan dapat menimbulkan adanya kerugian, baik itu adanya kerugian yang diperoleh oleh pihak yang dirugikan akibat dari kelalaian atau kesalahan tersebut, baik itu kerugian atas materi yang telah dikeluarkan oleh pihak yang dirugikan, kerugian terhadap harta benda pihak yang dirugikan atau hilangnya keuntungan yang telah diharapkan (Khairandy, 2013), maka dapat diajukan gugatan ke pengadilan berupa gugatan ganti rugi atau gugatan pembatalan.

Terkini hukum positif juga telah mengatur terkait dengan hak atau upaya yang dapat ditempuh untuk melindungi haknya selaku pihak yang terdampak akibat adanya kerugian dari wanprestasi yang diatur dalam Pasal 1267 KUHPerdara yang menyatakan :

“Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.”

Khairandy menambahkan jika upaya yang dapat ditempuh diantaranya mengingkari dilaksanakannya perjanjian, mengingkari ganti rugi, mengingkari pelaksanaan beserta dengan ganti rugi dan mengingkari adanya pembatalan sekaligus ganti rugi. Terhadap pembatalan atas suatu perjanjian telah diatur pada Pasal 1265 KUHPerdara yang menjelaskan bahwa jika syarat batal yaitu syarat yang ketika dipenuhi atau dilaksanakan, maka menyebabkan hapusnya perikatan serta tidak menjadikan adanya penundaan terhadap pemenuhan prestasi pada perikatan, namun menjadikan segala sesuatu kembali kepada keadaan semula, sehingga mewajibkan pihak yang melakukan wanprestasi atau melanggar mengembalikan apa yang telah diterimanya dan membuat seakan-akan perikatan tersebut tidak pernah terjadi. Selain itu pada Pasal 1266 KUHPerdara menyatakan :

“Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andai kata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan.”

Pasal tersebut menyatakan jika wanprestasi selalu diintrestasikan sebagai syarat batal pada suatu perjanjian, maka pihak yang dirugikan dapat menuntut pembatalan perjanjian melalui pengadilan, baik dalam keadaan bahwa syarat batal disematkan pada perjanjian ataupun tidak, jika tidak disematkan maka hakim dapat memberikan waktu selama maksimal satu bulan kepada pihak yang melakukan wanprestasi untuk memenuhi prestasinya.

D. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah merupakan langkah yang dicanangkan untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada pemilik hak atas tanah,

termasuk penguasa hak milik atas tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran Tanah). PP No. 24 Tahun 1997 telah mengembangkan Pasal 19 UUPA (Parlindungan, 1992).

Pendaftaran tanah merupakan tugas negara melalui pemerintah dalam rangka menjamin kepastian serta memberi perlindungan hukum bagi kepentingan rakyat (Aksinuddin, 2022). Sebagaimana dinyatakan dalam pada peraturan tersebut pendaftaran tanah merupakan “rangkaian kegiatan yang dilakukan Oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.” (Pasal 1 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah). Pendaftaran tanah merupakan serangkaian tindakan yang dilaksanakan dengan teratur juga terus menerus dengan tujuan mengumpulkan, mengolah, menyimpan serta menyajikan data terkait bidang tanah (Wargakusumah, 1992). Didapati unsur-unsur pada suatu pendaftaran tanah yaitu, pemilik tanah harus mendaftarkan tanahnya, perolehan perlindungan & kepastian hukum bagi mereka yang mendaftarkan tanah serta terdapat lembaga penyelenggara tanah.

Diadakannya pendaftaran atas tanah didasari dengan adanya Pasal 19 ayat (2) UUPA yang menyatakan:

- “Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
- a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”.

Selain memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, pendaftaran tanah ditujukan agar kepemilikan atas tanah tersebut dapat diketahui serta tersedianya informasi terhadap tanah bagi pihak yang berkepentingan, sehingga diakui secara administrasi dan hukum. Pasal 3 huruf c PP No. 24 Tahun 1997 juga menyatakan jika pendaftaran tanah dilaksanakan agar terciptanya tertib administrasi. Pendaftaran tanah juga wajib dilakukan terhadap pihak-pihak yang memegang hak atas tanah berupa Hak Milik (Pasal 23 UUPA), Hak Guna Usaha (Pasal 32 UUPA) dan Hak Guna Bangunan (Pasal 38 UUPA) dan Hak Pakai (Pasal 41 UUPA). Selain itu diatur pada Pasal 9 PP Pendaftaran Tanah yaitu:

- a. Hak Milik dinyatakan oleh Pasal 20 ayat (1) UUPA yaitu “hak turuntemurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.” Adapun pihak yang dapat mengajukannya yaitu, warga negara Indonesia (WNI) dan Badan keagamaan, Bank Pemerintah atau Badan Sosial;
- b. Hak Guna Usaha (HGU) yaitu dinyatakan dalam Pasal 28 ayat (1) UUPA adalah “hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 25 tahun guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan.” Adapun pihak yang dapat mengajukan HGU yaitu

warga negara Indonesia (WNI) serta badan hukum didirikan berdasar hukum Indonesia serta berkedudukan di Indonesia;

- c. Hak Guna Bangunan (HGB), dinyatakan dalam Pasal 35 ayat (1) UUPA bahwa “hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun.” Boedi harsono menyatakan jika HGB dapat dikenakan pada tanah, Negara, hak pengelolaan serta hak milik. Pihak yang dapat mengajukannya yaitu warga negara Indonesia (WNI) seta badan hukum didirikan berdasar hukum Indonesia serta berkedudukan di Indonesia;
- d. Hak Pakai merupakan hak yang dimiliki suatu pihak untuk menggunakan atau memungut hasil atas tanah yang dikuasai secara langsung oleh negara atau tanah orang lain. Hak pakai diberikan dapat diberikan dengan adanya jangka waktu atau tidak ditentukan jangka waktunya. Terdapat pihak yang dapat memiliki hak pakai yaitu warga negara Indonesia, badan hukum didirikan berdasar hukum Indonesia serta berkedudukan di Indonesia, badan keagamaan serta sosial, departemen, lembaga pemerintah bukan departemen, pemerintah daerah, orang asing berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing dengan perwakilan di Indonesia, perwakilan negara asing dan perwakilan dana internasional (Santoso, 2010)
- e. Hak Pengelolaan merupakan hak menguasai tanah dari negara dengan adanya pelimpahan sebagian kewenangan kepada pemegang hak untuk

merencanakan serta menggunakan tanah dengan tujuan keperluan melaksanaka tugasnya, menyerahkan bagian tanah ke pihak ketiga atau bekerjasama dengan pihak lain(pihak ketiga);

- f. Tanah Wakaf merupakan tanah milik dilindungi (Pasal 49 ayat (3) UUPA) karena adanya pemisahan separuh harta kekayaan berupa tanah hak milik yang kemudian dilembagakan secara permanen baik untuk keperluan peribadatan atau umum sesuai ajaran Islam;
- g. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dinyatakan jika hak kepemilikan atas satuan rumah susun merupakan hak milik yang bersifat perseorangan serta terpisah dari hak bersama dari bagian bersama, tanah bersama dan bagian bersama;
- h. Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang disematkan terhadap suatu hak atas tanah sebagai jaminan pelunasan suatu utang;
- i. Tanah Negara merupakan tanah yang dikuasai secara langsung oleh Negara (Pasal 1 angka 3 PP Pendaftaran Tanah)

Pendaftaran tanah dinyatakan dalam 19 ayat (2) UUPA kegiatan pada pemerintah yaitu,

“Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

- a. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlak sebagai alat pembuktian yang kuat.”

Boedi harsono menyatakan jika kegiatan pendaftaran tanah dibagi menjadi dua yaitu pendaftaran tanah pertama kali dan pemeliharaan pada pendaftaran tanah (Harsono, 2007). Hal tersebut juga dijelaskan dalam Pasal

12 PP No. 24 Tahun 1997. Di mana proses pada kedua kegiatan pendaftaran tanah tersebut dilakukan oleh Kantor Pertanahan setempat yang dibantu dengan adanya bantuan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal tersebut dinyatakan dalam Pasal 6 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 dan Pasal 2 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 yang menjelaskan tentang tugas pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu memiliki wewenang dan melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah. Dijelaskan pada Pasal 2 ayat (1) *jo* Pasal 3 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 tersebut dalam pendaftaran tanah kegiatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu membuat akta sebagai bukti sudah dilaksanakannya perbuatan hukum pada hak atas tanah yang menjadi dasar atas pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah akibat adanya perbuatan hukum tersebut.

Terlebih dalam Pasal 1 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 yang menyatakan “PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.” Sebagai bentuk untuk memberikan kepastian hukum, bukti eksistensi jual beli tersebut dirumuskan dalam akta otentik yang dibuat PPAT yaitu pada Akta Jual Beli (AJB), hal tersebut juga merupakan representasi dari isi Pasal 2 ayat (1) dan (2) huruf a PP No. 37 Tahun 1998 PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PP PPAT). Dalam prosesnya sebelum dapat melakukan pendaftaran tanah akta PPAT tersebut harus disampaikan ke antor Pertanahan setempat paling lambat 7 hari kerja setelah ditandatanganinya akta yang disampaikan secara tertulis (Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997). Atas penjelasan tersebut maka

dijelaskan bahwa Akta PPAT adalah salah satu dasar utama pada kegiatan pemeliharaan pendaftaran tanah (Harsono, 2007).

Pendaftaran tanah untuk pertama kali merupakan kegiatan pendaftaran yang dilakukan atas tanah yang belum didaftarkan berdasar pada PP No. 10 Tahun 1961 atau PP No. 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah pertama kali dilakukan dengan pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis dinyatakan pada Pasal 1 angka 10 PP No. 24 Tahun 1997 yaitu “kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.” Sedangkan pendaftaran tanah sporadis dijelaskan pada Pasal 1 angka 11 PP No. 24 Tahun 1997 yaitu “Pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.” Selain itu dinyatakan jika pada Pasal 12 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 dijelaskan bahwa:

- “Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:
- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
 - b. Pembuktian hak dan pembukuannya;
 - c. Penerbitan sertipikat;
 - d. Penyajian data fisik dan data yuridis;
 - e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.”

Sebagai hasil dari adanya pendaftaran tanah, maka akan diterbitkannya sertipikat tanah dan buku tanah. Buku Tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran yang sudah ada haknya (Pasal 1 poin 19 PP No. 24 Tahun 1997). Buku Tanah

merupakan penegasan terhadap absahnya penguasaan kepemilikan hak atas bidang tanah yang disimpan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) melalui Kantor Pertanahan setempat. Sertipikat merupakan “tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang diterbitkan dengan tujuan sebagai kepentingan pemegang hak yang masing-masing dibukukan dalam buku tanah” (Pasal 1 poin 20 PP No. 24 Tahun 1997). Di mana sertipikat dirilis demi kepentingan pemegang hak tanah terkait yang disimpan oleh pemilik (yang namanya tercantum dalam sertipikat).

Sebagaimana dinyatakan dalam 19 ayat (2) huruf c UUPA bahwa “Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat” juga dinyatakan dalam PP No. 24 Tahun 1997 salah satu tujuan pendaftaran tanah yaitu untuk memberikan kepastian hukum, maka perlu didukung dengan adanya bukti yang bersifat otentik, yaitu dengan adanya akta otentik. Akta otentik yaitu surat yang diperuntukan sebagai bukti yang dibuat oleh pejabat umum yang diberikan kewenangan atas hal tersebut (Wirjono, 1975, hal. 108). Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 angka 20 PP No. 24 Tahun 1997 “Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.” Sehingga sertipikat merupakan bukti otentik terhadap kepemilikan hak atas suatu tanah.

Pada kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah didefinisikan pada Pasal 1 angka 12 PP No. 24 Tahun 1997 yaitu “Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.” Sehingga kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan jika adanya perubahan terhadap data fisik atau data yuridis pada objek tanah yang akan dilakukan pemeliharaan atas tanah yang sudah terdaftar. Terhadap perubahan-perubahan data tersebut harus didaftarkan oleh pemegang hak bersangkutan. Dijelaskan dalam Pasal 12 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 bahwa kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah:

- “Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:
- a. pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya;
 - b. pendaftaran pemeliharaan dan pembebanan hak.”

Terhadap kegiatan-kegiatan pemeliharaan data pada pendaftaran tanah tersebut yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan akan memproses pembaruan dari pada sertipikat, sehingga data pada tanah dapat berubah-ubah.

Boedi Harsono menjelaskan jika kegiatan-kegiatan pemeliharaan tanah terdiri dari:

1. Pendaftaran peralihan serta pembebanan atas hak yaitu:
 - a. Pemindahan hak;
 - b. Pemindahan hak melalui lelang;
 - c. Peralihan hak disebabkan karena pewarisan;
 - d. Peralihan hak disebabkan karena adanya penggabungan atau peleburan perseroan/koperasi;
 - e. Pembebanan hak; dan
 - f. Penolakan pendaftaran peralihan & pembebanan hak.
2. Pendaftaran perubahan data tanah yaitu:
 - a. Perpanjangan durasi/jangka waktu hak atas tanah;

- b. Pemisahan, pemecahan dan penggabungan bidang tanah;
- c. Pembagian hak bersama;
- d. Hapusnya hak terhadap tanah dan hak milik terhadap satuan rumah susun.

Terhadap pendaftaran peralihan dan pembebanan hak pada pemindahan hak dapat dilakukan pada peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan cara jual beli, hibah dan lain sebagainya dengan adanya akta PPAT. Dinyatakan dalam Pasal 45 ayat (1) bahwa :

“Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi:

- a. Sertipikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan.
- b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2).
- c. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;
- d. Tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;
- e. Tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan;
- f. Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau
- g. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat(1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.”

Pasal tersebut menjelaskan factor-faktor atau syarat-syarat yang perlu dipertimbangkan sebelum melakukan persetujuan terhadap pendaftaran peralihan atau pembebanan hak tanah. Di mana jika tidak terpenuhi maka dapat

ditolak oleh Kepala Kantor Pertanahan secara tertulis disertai dengan alasan yang disampaikan dan dikembalikannya berkas-berkas yang diajukan kepada PPAT (Pasal 45 ayat (2) dan (3) PP No. 24 Tahun 1997. Terhadap kegiatan-kegiatan perubahan atas data-data pada tanah tersebut harus dilakukan pembaruan yang didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat, sehingga data pada sertifikat sebagai tanda bukti otentik dan kuat atas kepemilikan hak atas tanah selalu sesuai dengan kondisi dan keadaan terkini serta sebenarnya.

E. Tinjauan Umum Hak Milik

Hak milik merupakan salah satu jenis hak yang dapat diperoleh oleh subjek hukum, hal tersebut diatur dan tertulis dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, sehingga subjek hukum dapat memiliki hak terhadap suatu bidang tanah. Hak milik merupakan “hak turun-temurun, terkuat dan terpenuhi yang di dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6”, pengertian tersebut dinyatakan dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA.

Hal tersebut juga dinyatakan oleh Boedi Harsono bahwa hak milik ialah hak atas tanah yang paling kuat, hak yang bersifat turun-temurun dan hak yang paling penuh, karena hak tersebut dapat dimiliki oleh perorangan serta memberi kewenangan bagi pemiliknya digunakan untuk berbagai keperluan tanpa kurun waktu, sepanjang tidak melanggar peraturan perundang-undangan (Harsono, 2007). Akan tetapi atas sifat-sifat hak milik yang dinyatakan pada pengertian tersebut, tidak menjadikan hak milik sebagai hak yang tidak terbatas dan tidak dapat dibantah (mutlak).

Terhadap subjek hukum yang dapat menjadi pemegang hak milik atas tanah harus dimiliki oleh perseorangan. Adapun pihak-pihak yang dapat dikategorikan sebagai subjek hak milik yaitu, hanya warga negara Indonesia, badan hukum yang dinyatakan pemerintah memiliki hak milik, orang asing yang menjadi pewaris tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan. Terhadap Warga Negara Indonesia yang kemudian kehilangan kewarganegaraannya harus melepaskan hak miliknya tersebut. Sehingga warga negara asing tanpa syarat tertentu tersebut tidak dapat memiliki hak milik atas tanah sama halnya dengan Warga Negara Indonesia yang memiliki kewarganegaraan ganda (Pasal 21 UUPA).

Perlu diketahui dan digaris bawahi jika sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA yaitu “hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.”, sehingga tanah dengan jenis kepemilikan hak atas tanah ini menjadi salah satu yang sering melakukan peralihan pemilik. Kata alih pada beralih dan dialihkan disebabkan karena adanya suatu peristiwa hukum. Pada beralihnya hak milik atas tanah peristiwa hukum yang tergolong kepada hal tersebut yaitu ketika adanya pewarisan, di mana meninggalnya pemegang hak milik membuat hak milik atas tanah beralih kepada ahli warisnya dan harus dilakukannya proses pendaftaran peralihan hak yang dikarenakan pewarisan tanah. Sedangkan dialihkannya hak milik atas tanah peristiwa hukum yang tergolong kepada hal tersebut salah satunya yaitu hibah, tukar menukar, *inbreng* termasuk jual beli yang dilakukan kepada pihak lain. Terhadap

peralihan hak milik dengan cara jual beli juga dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997.

Jual beli dijelaskan dalam Pasal 1457 KUHPerdara yaitu “jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.” Selain itu dinyatakan jika jual beli memiliki sifat yang mengikat (*obligator*), sehingga penjual benda berjanji serta wajib menyerahkan benda yang dijualnya kepada pembeli benda terlepas dari pembayaran dilakukan secara kontan atau tidak (Salindeho, 1987). Selain itu Salim H.S menyatakan terkait dengan unsur-unsur pada definisi jual beli Pasal 1457 KUHPerdara yaitu, perlu ada subjek hukum (penjual dan pembeli), ada kesepakatan antara para pihak atas barang serta harga, ada hak dan kewajiban antar para (Salim, 2003). Dengan adanya jual beli para pihak mengikatkan diri satu sama lain, sehingga adanya suatu hubungan hukum. Hubungan hukum tersebut wajib didasari dengan adanya suatu perjanjian yang berisikan aturan terhadap hak dan kewajiban yang mengikat antar penjual dan pembeli.

Jual beli memiliki syarat materil dan formil yang harus dipenuhi. Syarat materil ditujukan dengan adanya subjek serta objek yang ditransaksikan pada jual beli, sedangkan syarat formil ditujukan pada adanya bukti otentik atas kegiatan jual beli yaitu dalam bentuk perjanjian (Angreni & Wairocana, mhg n.d). Salim menyatakan terdapat batasan lebih dalam bidang hukum tanah yaitu di mana selama perjanjian jual beli tersebut tidak melenceng atau bertentangan dari undang-undang serta ketentuan UUPA (Salim, 2003). Jual beli dalam

Pasal 1458 KUHPerdara dinyatakan jika jual beli dianggap telah terjadi ketika adanya kata sepakat serta adanya harga diantara para pihak (asas konsensualisme pada perjanjian), meski benda belum diserahkan (Soeikromo, 2013). Namun, Pasal 1459 KUHPerdara menyatakan pada pokoknya jika antara jual beli dengan penyerahan hak merupakan dua perbuatan yang berbeda, di mana penyerahan secara yuridis harus disertai dengan adanya akta, sehingga peralihan hak milik atas tanah harus disertai dengan adanya akta otentik.

Terdapat ketentuan yang didasarkan dari hukum adat bahwa syarat jual beli hak atas tanah termasuk pada hak milik harus memenuhi syarat yaitu (Salim, 2003):

- a. Tunai, dimaksudkan jika penyerahan hak serta pembayaran dilakukan dilakukan bersamaan, di mana pembayaran harus dilakukan hingga lunas sesuai dengan harga yang disepakati, terlepas apakah dibarkan kontan atau tidak;
- b. Rill, dimaksudkan jika jual beli dilakukan dengan perbuatan nyata dengan diterimanya pembayaran oleh penjual serta dibuatnya perjanjian oleh pejabat berwenang;
- c. Terang, jual beli dilakukan dihadapan pejabat berwenang.

Selain itu, dinyatakan pada *Staatblad* 1834 No. 27 pada pokoknya jika hak milik atas tanah akan beralih ketika sudah dilakukan penyerahan yuridis (*juridische levering*) dihadapan pejabat berwenang. Terkini Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan jika akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat

Akta Tanah (PPAT) merupakan bukti peralihan hak atas tanah dengan pengecualian Kepala Desa akan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sementara bagi daerah terpencil. Bukti otentik perbuatan hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang dilakukan dihadapan pejabat berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut dibubuhkan di dalam bentuk akta yang disebut Akta Jual Beli (AJB). Hal tersebut ditujukan sebagai adanya mengimplementasikan kepastian hukum dengan adanya bukti yang kuat sebagai landasan sebelum diperolehnya bukti kepemilikan atas tanah. Hak milik atas tanah merupakan hak atas tanah yang wajib terdaftar serta memiliki sertifikat (Pasal 4 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

Hak milik dinyatakan dalam Pasal 27 UUPA dapat hapus apabila tanahnya jatuh kepada negara atau tanahnya musnah, penyebab tanah yang jatuh ketangan negara disebabkan karena:

1. Pencabutan hak berdasarkan pasal 18 UUPA yaitu untuk “kepentingan umum, termasuk adanya penggunaan untuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang.”;
2. Penyerahan secara sukarela oleh pemiliknya, sehingga atas penyerahan ini kepemilikan hak atas tanah menjadi tanah milik Negara;
3. Ditelantarkan karena tidak digunakan berdasar pada sifat serta tujuan hak atas tanah, sehingga menjadikan tanah dimiliki haknya oleh Negara;
4. Pemegang hak milik tak memenuhi syarat sebagai subjek bersangkutan, seperti adanya terjadi kelalaian dalam memindahkan atau melepaskan hak milik sesuai dengan waktu yang telah ditentukan yang disebabkan pada perkawinan campur (Pasal 21 ayat (3) UUPA)
5. Terhadap warga negara Indonesia yang kemudian kehilangan kewarganegaraannya harus melepaskan hak miliknya tersebut (Pasal 21 ayat (3) UUPA).

Dapat diketahui pada suatu bidang tanah akan terdapat dua dokumen yang menjadi bukti atas eksistensi dan data atas tersebut yaitu sertipikat dan buku tanah. Dalam hal penguasaan pada hak milik atas tanah, akta otentik tersebut disebut Sertipikat Hak Milik (SHM). Sertipikat menjadi dokumen yang dipegang oleh pemilik hak atas tanah, sedangkan buku tanah menjadi dokumen yang akan dipegang oleh BPN di Kantor Pertanahan setempat. Salah satu bentuk perbuatan hukum yang dilakukan untuk memperoleh hak milik atas suatu tanah yaitu dilakukan dengan cara jual beli sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997.