

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERBUATAN MELAWAN
HUKUM WANPRESTASI BALIK NAMA SERTIFIKAT
TANPA IZIN PEMILIKNYA**
(Putusan Nomor 190/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Utr)

Dwi Margiono¹, Hasnah Aziz², Edi Mulyadi³

Program Pascasarjana Universitas Islam Syekh-Yusuf, Indonesia, 15118

Email : ¹ margionodwi@gmail.com

Email : ² hazizi@unis.ac.id

Email : ³ emulyadi@unisac.id

Abstrak

Proses balik nama sertifikat seharusnya dilakukan dengan mematuhi prosedur dan syarat yang ditetapkan oleh hukum, termasuk mendapatkan izin dari pemilik yang sah, namun, dalam praktiknya, sering terjadi tindakan melawan hukum berupa balik nama sertifikat tanah tanpa seizin pemiliknya, tindakan ini dapat dilakukan oleh pihak-pihak tertentu dengan modus pemalsuan dokumen atau penyalahgunaan wewenang, yang pada akhirnya merugikan pemilik tanah yang sah, fokus analisis meliputi unsur-unsur *onrechmatige daad* berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara dan wanprestasi menurut Pasal 1238 KUHPerdara, penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan mengkaji peraturan perundang-undangan yang relevan, serta studi kasus untuk menggambarkan implikasi hukum dari tindakan tersebut, terkait melanggar asas dalam perjanjian, memenuhi unsur *fault* (kesalahan) dan *damag* (kerugian), implikasi hukumnya meliputi gugatan ganti rugi, restitusi hak, dan tindak pidana terkait sertifikat, penelitian menekankan pentingnya *due diligence*, dalam transaksi tanah untuk mencegah *illegal transfer of property right*, oleh karena itu, penting untuk memperkuat regulasi dan penegakan hukum guna melindungi hak-hak pemilik tanah serta mencegah terjadinya praktik wanprestasi di masa depan,

Kata Kunci: Balik Nama Sertifikat, Perbuatan Melawan Hukum, Wanprestasi, Jaminan, Sertifikat, akibat hukum

Abstract

The process of transferring a certificate should be carried out in compliance with the procedures and requirements stipulated by law, including obtaining permission from the legal owner. However, in practice, illegal acts often occur in the form of transferring land certificates without the owner's consent. These actions can be carried out by certain parties using document forgery or abuse of authority, which ultimately harms the legal landowner. The analysis focuses on elements of unlawful acts based on Article 1365 of the Indonesian Civil Code and default (breach of contract) according to Article 1238 of the Indonesian Civil Code. This research uses a normative juridical approach by examining relevant laws and regulations, as well as case studies to illustrate the legal implications of these actions, related to violating principles in the agreement, fulfilling the elements of fault and damage. The legal implications include claims for compensation, restitution of rights, and criminal acts related to the certificate. The research emphasizes the importance of due diligence in land transactions to prevent illegal transfer of property rights. Therefore, it is important to

strengthen regulations and law enforcement to protect the rights of landowners and prevent future occurrences of default practices.

Keywords: *Certificate Transfer, Unlawful Act, Default, Guarantee Certificate, legal consequences*

A. Pendahuluan

1. Latar Belakang.

Di Indonesia, hak atas tanah merupakan salah satu aspek yang sangat penting dalam kehidupan sosial dan ekonomi masyarakat, tanah tidak hanya berfungsi sebagai sumber penghidupan, tetapi juga sebagai simbol status dan kekayaan, oleh karena itu, pengaturan mengenai hak atas tanah diatur secara ketat dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, yang memberikan landasan hukum yang jelas bagi penguasaan, penggunaan, dan pengalihan hak atas tanah, salah satu bentuk pengalihan hak yang umum dilakukan adalah proses balik nama sertifikat tanah.

Peralihan hak atas tanah harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku untuk dapat memperoleh kekuatan hukum dan kepemilikannya dapat dikatakan sah di mata hukum, dengan adanya ketentuan-ketentuan tersebut, maka suatu peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan menandatangani akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PEJABAT PEMBUATAN AKTA TANAH) dan harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan guna memperoleh suatu bukti yang sah. tanpa adanya akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta tanah (PEJABAT PEMBUATAN AKTA TANAH), maka peralihan hak atas tanah tersebut dianggap tidak sah karena tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku, hal ini diperkuat dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PEJABAT PEMBUATAN AKTA TANAH) dalam Pasal 2 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut:

“PEJABAT PEMBUATAN AKTA TANAH bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu”.

Proses balik nama sertifikat seharusnya dilakukan dengan mematuhi prosedur dan syarat yang ditetapkan oleh hukum, termasuk mendapatkan izin dari pemilik yang sah, namun, dalam praktiknya, sering terjadi tindakan melawan hukum berupa balik nama sertifikat tanah tanpa seizin pemiliknya, tindakan ini dapat dilakukan oleh pihak-pihak tertentu dengan modus pemalsuan dokumen atau penyalahgunaan wewenang, yang pada akhirnya merugikan pemilik tanah yang sah.

Permasalahan ini menjadi semakin kompleks dengan adanya fenomena peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara ilegal, sering kali melibatkan pemalsuan dokumen atau penyalahgunaan wewenang oleh pihak-pihak tertentu, situasi ini memicu kebutuhan untuk meninjau kembali aspek hukum terkait perbuatan melawan hukum dalam konteks balik nama sertifikat tanpa izin, dengan

memahami dan menganalisis masalah ini, diharapkan dapat ditemukan solusi yang efektif untuk melindungi hak-hak pemilik tanah dan meningkatkan penegakan hukum di bidang pertanahan, oleh karena itu, penelitian ini akan membahas secara mendalam mengenai perbuatan melanggar hukum dalam balik nama sertifikat tanpa izin pemiliknya, dengan tujuan untuk memberikan gambaran yang jelas tentang implikasi hukum dari tindakan tersebut serta memberikan rekomendasi untuk mencegah terjadinya pelanggaran serupa di masa mendatang, dengan mengkaji aspek hukum yang relevan, diharapkan penelitian ini dapat memberikan kontribusi positif terhadap pengembangan hukum pertanahan di Indonesia dan meningkatkan kesadaran masyarakat mengenai pentingnya perlindungan hak atas tanah.

Fenomena ini menciptakan ketidakpastian hukum dan berpotensi menimbulkan konflik antara pihak-pihak yang mengklaim hak atas tanah yang sama, selain itu, tindakan tersebut juga mencederai prinsip-prinsip perlindungan hak asasi manusia, khususnya hak atas properti, dalam konteks ini, penting untuk melakukan tinjauan hukum yang mendalam terhadap perbuatan melawan hukum terkait balik nama sertifikat tanpa izin pemiliknya, guna memahami implikasi hukum yang ditimbulkan dan mencari solusi untuk mencegah terjadinya pelanggaran serupa di masa mendatang.

2. Perumusan masalah.

- a. Apa kebijakan dan implementasi wanprestasi Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Atas Perbuatan Wanprestasi Balik Nama Sertifikat Tanpa Seizin Pemiliknya?
- b. Bagaimana prosedur balik nama sertifikat sesuai peraturan perundang-undangan dan apa dasarnya?
- c. Bagaimana akibat hukum bagi pelaku wanprestasi balik nama sertifikat tanpa izin pemiliknya dan bagaimana menindak lanjutinya?

3. Tujuan penelitian

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis kebijakan dan implementasi wanprestasi Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Atas Perbuatan Wanprestasi Balik Nama Sertifikat Tanpa Seizin Pemiliknya?
- b. Untuk mengetahui dan menganalisis prosedur balik nama sertifikat sesuai peraturan perundang-undangan dan apa dasarnya?
- c. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum bagi pelaku wanprestasi balik nama sertifikat tanpa izin pemiliknya dan bagaimana menindak lanjutinya?

4. Kajian literatur.

a. Wanprestasi.

wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa, adapun yang menyatakan bahwa wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara

kreditur dengan debitur, (Salim H S, 2008) Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. (Muru, 2007)

Wanprestasi menurut hukum perdata, Wanprestasi dapat di temukan dalam Pasal 1243 KUH Perdata yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut: *“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampauinya”*, berdasarkan ketentuan tersebut, dapat dipahami bahwa debitur dapat dinyatakan lalai setelah ada pernyataan lalai atau somasi dari kreditur kepada debitur, pernyataan lalai ini bertujuan untuk menetapkan tenggang waktu berprestasi yang patut/wajar kepada debitur agar memenuhi prestasi atau kewajibannya sebagaimana diatur di dalam Pasal 1238 KUH Perdata, menurut SEMA No. 3 Tahun 1963, pengiriman surat gugatan kepada tergugat dapat dianggap sebagai penagihan dan dapat dianggap sebagai pernyataan lalai. (Ghansam Anand, S.H., M.Kn., 2022)

b. Balik nama sertifikat

Balik nama sertifikat adalah proses mengalihkan kepemilikan hak atas tanah dari satu pihak ke pihak lain yang tercantum dalam sertifikat tanah, dengan tujuan untuk memberikan kepastian hukum mengenai pemilik tanah, serta untuk melindungi hak-hak pemilik baru, untuk membalik nama sertifikat melibatkan pengajuan permohonan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan melengkapi dokumen yang diperlukan, dasar hukumnya yaitu :

- 1). Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- 2). Pasal 19 mengatur tentang pengalihan hak atas tanah yang harus dilakukan secara resmi.

c. d. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Didalam melakukan balik nama sertifikat harus mengikuti prosedur pendaftaran dan perubahan data kepemilikan tanah, berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 1 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah, berikut adalah beberapa aspek hukum yang terkait dengan balik nama sertifikat:

- 1) Perjanjian Jual Beli, balik nama sertifikat sering terjadi setelah terjadi transaksi jual beli tanah, perjanjian jual beli harus dibuat secara tertulis dan memenuhi persyaratan hukum agar sah.
- 2) Pengajuan Permohonan, pihak yang ingin melakukan balik nama harus mengajukan permohonan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat, permohonan ini harus dilengkapi dengan dokumen-dokumen yang diperlukan.
- 3) Pemeriksaan Legalitas, BPN akan memeriksa legalitas kepemilikan tanah, termasuk apakah ada beban atau hak tanggungan atas tanah tersebut.
- 4) Pembayaran Biaya, ada biaya yang harus dibayarkan untuk proses balik nama, termasuk biaya administrasi dan pajak.

- 5) Akta Jual Beli, setelah proses balik nama selesai, akan dibuat akta jual beli yang mencatat peralihan hak atas tanah dari penjual ke pembeli.

d. **Perbuatan Melawan Hukum.**

Perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata diatur dalam buku III kitab undang-undang hukum perdata pasal 1365 - 1380 KUHPerdata, termasuk ke dalam perikatan yang timbul dari undang-undang, perbuatan melawan hukum dalam bahasa Belanda yang dikenal dengan istilah nama "*Onrechtmatige Daad*" perbuatan melawan hukum bukanlah satu-satunya istilah yang dapat diambil sebagai terjemahan dari "*Onrechtmatige Daad*", akan tetapi masih ada istilah lain seperti : (P.N.H. Simanjuntak, 2017)

- 1). Perbuatan yang bertentangan dengan hukum.
- 2). Perbuatan yang bertentangan dengan asas-asas hukum
- 3). Perbuatan yang melanggar hukum.
- 4). Penyelewengan perdata.

Disisi lain menurut Munir fuady perbuatan melawan hukum adalah sebagai suatu kumpulan dari prinsip-prinsip hukum yang bertujuan untuk mengontrol atau mengatur perilaku bahaya untuk memberikan tanggung jawab atas suatu kerugian yang terbit dari interaksi sosial dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan yang tepat. (Munir Fuady 2003).

B. Metode

Penelitian pada dasarnya merupakan suatu upaya pencarian, bukan sekedar mengamati dengan teliti terhadap suatu obyek yang mudah terpegang di tangan, metode penelitian yang akan digunakan penulis dalam penelitian ini:

1. Tipe Penelitian.

Tipe yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif, penelitian hukum normatif adalah prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatif untuk menghasilkan suatu ketajaman analisis hukum berdasarkan doktrin dan norma yang telah ditetapkan dalam system hukum melalui Analysis Of The Primary And Secondary Meterials (Ibrahim, 2019), tipe penelitian hukum normatif dalam penelitian ini digunakan menganalisa apakah norma-norma dalam Balik Nama Sertifikat tanpa seizin pemiliknya sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Pasal 1243, Pasal 1365 dan Pasal 1320 KUHPerdata dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

2. Sifat Penelitian.

Sifat penelitian ini deskriptif kualitatif yaitu teknik yang menggambarkan dan menginterpretasikan data-data yang telah terkumpul, sehingga diperoleh gambaran secara umum dan menyeluruh tentang keadaan sebenarnya, (Moleong, L. J, 2020) penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus untuk mengkaji lebih lanjut mengenai dasar hukum yang menyebabkan terjadinya Balik Nama Sertifikat tanpa seizin pemiliknya.

C. Hasil dan Pembahasan

1. Kebijakan Dan Implementasi Wanprestasi Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Atas Perbuatan Wanprestasi Balik Nama Sertifikat Tanpa Seizin Pemiliknya.

a. Kebijakan Wanprestasi Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Atas Perbuatan Wanprestasi Balik Nama Sertifikat Tanpa Seizin Pemiliknya.

Dalam praktek di berbagai negara, termasuk Indonesia, Malaysia, dan Filipina, kebijakan wanprestasi menitikberatkan pada perlindungan hak pihak yang dirugikan serta memberikan mekanisme hukum yang jelas untuk penyelesaiannya, jadi, kebijakan wanprestasi memang menyediakan panduan dan perlindungan hukum agar pelanggaran perjanjian dapat ditangani secara adil dan efektif.

Kebijakan wanprestasi mencakup langkah-langkah yang diambil untuk menangani pelanggaran perjanjian, ini termasuk:

- 1) Pemberian Peringatan, pihak yang dirugikan dapat memberikan peringatan kepada pihak yang tidak melaksanakan prestasi untuk memenuhi kewajibannya, pihak yang dirugikan memiliki hak untuk memberikan peringatan kepada pihak yang wanprestasi agar memenuhi kewajibannya, peringatan ini sering kali dilakukan melalui surat resmi yang dikenal sebagai somasi, dengan memberikan peringatan melalui somasi, pihak yang dirugikan menunjukkan itikad baik dan memberikan kesempatan kepada pihak yang wanprestasi untuk memperbaiki kesalahan sebelum mengambil tindakan hukum yang lebih serius. Ini juga dapat membantu dalam proses penyelesaian sengketa secara damai
- 2) Gugatan Hukum, jika peringatan atau somasi yang diberikan kepada pihak yang wanprestasi tidak diindahkan, pihak yang dirugikan memiliki hak untuk mengajukan gugatan ke pengadilan untuk meminta pemenuhan perjanjian atau ganti rugi, gugatan ke Pengadilan bertujuan untuk memberikan keadilan bagi pihak yang dirugikan dan memastikan bahwa perjanjian yang telah disepakati dapat ditegakkan sesuai dengan hukum yang berlaku, dengan mengajukan gugatan, pihak yang dirugikan berusaha untuk mendapatkan pemenuhan hak-haknya dan memperbaiki kerugian yang dialami akibat wanprestasi.
- 3) Mediasi atau Arbitrase, sebagai alternatif pihak-pihak dapat menyelesaikan sengketa melalui mediasi atau Arbitrase, Mediasi dan arbitrase adalah dua metode penyelesaian sengketa alternatif (Alternative Dispute Resolution (ADR)) yang dapat digunakan oleh pihak-pihak untuk menyelesaikan konflik tanpa harus melalui proses pengadilan, mediasi adalah proses di mana pihak-pihak yang bersengketa bekerja sama dengan seorang mediator yang netral untuk mencapai kesepakatan.

b. Implementasi Wanprestasi Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Atas Perbuatan

Wanprestasi Balik Nama Sertifikat Tanpa Seizin Pemiliknya.

Implementasi wanprestasi, mencakup proses penegakan hukum terhadap pihak yang tidak memenuhi kewajibannya, termasuk pengajuan gugatan di Pengadilan, Implementasi wanprestasi melibatkan beberapa langkah yang dapat

diambil oleh pihak yang dirugikan untuk menegakkan hak-haknya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, berikut adalah proses yang umumnya dilakukan dalam penegakan hukum terhadap pihak yang tidak memenuhi kewajibannya, proses ini bertujuan untuk memberikan keadilan bagi pihak yang dirugikan dan memastikan bahwa perjanjian yang telah disepakati dapat ditegakkan sesuai dengan hukum yang berlaku. Penegakan hukum dalam kasus wanprestasi sangat penting untuk menjaga kepercayaan dalam hubungan bisnis dan kontraktual

Implementasi wanprestasi melibatkan beberapa langkah hukum yang bertujuan untuk menegakkan hak-hak pihak yang dirugikan, pihak yang merasa dirugikan harus mengidentifikasi dan mendokumentasikan pelanggaran yang terjadi, termasuk jenis kewajiban yang tidak dipenuhi oleh pihak lain, proses ini bertujuan untuk melindungi hak-hak pihak yang dirugikan dan memastikan bahwa perjanjian yang telah disepakati dapat ditegakkan secara hukum, dalam hal ini pihak yang dirugikan dapat mengambil beberapa langkah umum yaitu melakukan gugatan dipengadilan,

Setiap kasus wanprestasi dapat memiliki nuansa dan kompleksitas tersendiri, sehingga penting untuk mempertimbangkan konteks spesifik dan ketentuan hukum yang berlaku, ketentuan dasar mengenai wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdata yang berbunyi:

“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.”

2. Prosedur Balik Nama Sertifikat Sesuai Peraturan Perundang-Undangan Dan Dasarnya Hukumnya

Prosedur dapat sedikit bervariasi tergantung jenis peralihan (jual beli, waris, hibah) dan jenis hak tanahnya (Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan lain-lain), namun secara garis besar adalah :

- a. Terjadi Peristiwa Hukum Yang Menyebabkan Peralihan Hak, Prosedur dapat sedikit bervariasi tergantung jenis peralihan (jual beli, waris, hibah) dan jenis hak tanahnya (Hak Milik, HGB, dll),
- b. Pembagian Harta Bersama, (Akta Pembagian Hak Bersama dari PEJABAT PEMBUATAN AKTA TANAH
- c. Putusan Pengadilan, Eksekusi lelang, putusan ganti rugi, putusan waris, dll
- d. Membuat Akta Otentik (Kecuali untuk Waris dan beberapa Kasus lain), untuk jual beli, hibah (selain hibah wasiat), tukar-menukar, pemasukan ke perusahaan, dan pembagian harta bersama, harus dibuat akta otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PEJABAT PEMBUATAN AKTA TANAH), Contoh: Akta Jual Beli (AJB), Akta Hibah, Akta Tukar menukar, Akta Pemasukan ke dalam Perusahaan (Inbreng), Akta Pembagian Hak Bersama

Dasar Hukumnya Balik Nama Sertifikat Tanah: Pasal 37 dan 44 PP 24 Tahun 1997, Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 17 Tahun 2016

- a. Menyiapkan Dokumen Wajib, (Dasar Hukum: Pasal 40 PP 24/1997 & Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No. 1 Tahun 2021), Sertifikat Asli, Tanah yang akan dibalik nama, Surat Keterangan Tanah (SKT) atau Letter C (jika masih berlaku, terutama untuk waris).
- b. Identitas Asli dan Fotokopi, yang sah dari para pihak (KTP, KK; untuk badan hukum: Akta Pendirian, SK Pengesahan, NPWP, KTP Pengurus
- c. Bukti Pelunasan Pajak, terutama SSP PPH Final (biasanya 2.5% dari NJOP untuk jual beli non-rumah tapak/rusun, 0% untuk waris dan hibah lurus satu tingkat) yang diterbitkan oleh KPP Pratama setempat, SSP BPHTB (biasanya 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak dikurangi NPOPTKP, ada pengecualian untuk waris/hibah lurus).
- d. Akta Otentik, yang menjadi dasar peralihan (AJB, Akta Hibah, dll) beserta Minutdan Grosse/Grossenya.
- e. Surat Kuasa(jika menggunakan kuasa), Dibuat di hadapan PEJABAT PEMBUATAN AKTA TANAH atau Notaris.
- f. Dokumen Pendukung Lain :
 - 1) Untuk Waris, Surat Keterangan Waris/Surat Keterangan Ahli Waris (dari Kelurahan, Pengadilan Agama/Negeri, atau Notaris), Surat Kematian, KK Pewaris dan Ahli Waris, bukti pelunasan PPh Final Waris (jika ada harta di luar waris), dan Surat Pernyataan Ahli Waris (biasanya di bawah tangan, format dari Kementerian ATR/BPN) jika tidak menggunakan SK Waris dari Pengadilan, Dasar Hukum Tambahan Pasal 43 PP 24/1997
 - 2) Untuk Hibah Wasiat, Surat Wasiat (Testament) yang telah disahkan oleh Pengadilan Negeri
 - 3) Untuk Putusan Pengadilan, Salinan Putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht) dan Akta Pemberitahuan Pelaksanaan Putusan (APHT Pelaksanaan) dari PEJABAT PEMBUATAN AKTA TANAH.
 - 4) Bukti Kepemilikan Hak Atas Bangunan, (jika ada bangunan)
 - 5) Surat Pernyataan Tidak Sengketa
 - 6) Mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak ke kantor pertanahan, pemohon, para pihak (pemilik lama dan baru) atau kuasanya
 - 7) Tempat, Kantor Pertanahan (Kementerian ATR/BPN) sesuai lokasi tanah

3. Akibat Hukum Bagi Pelaku Wanprestasi Balik Nama Sertifikat Tanpa Izin Pemiliknya Dan Menindaklanjutinya.

- a. Konsekuensi Perdata (Wanprestasi)
 - 1). Pembatalan Perbuatan Balik Nama, Balik nama yang dilakukan tanpa izin dianggap tidak sah dan dapat dibatalkan melalui proses hukum. Pemilik asli sertifikat berhak mengajukan gugatan pembatalan atas balik nama tersebut, atau membatalkan Perjanjian yang mendasari balik nama (jika ada, misalnya perjanjian jual beli atau kuasa) dapat dibatalkan (dibatalkan demi hukum atau

melalui putusan pengadilan) karena pelaku melanggar kewajiban utamanya, yaitu mendapatkan persetujuan pemilik sah atau menyerahkan hak sesuai kesepakatan

- 2). Tuntutan Ganti Rugi, Jika wanprestasi balik nama sertifikat menyebabkan kerugian pada pemilik asli, maka pemilik dapat menuntut ganti rugi kepada pelaku wanprestasi berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdara tentang ganti rugi akibat wanprestasi, Pelaku wajib mengganti semua kerugian yang diderita oleh pemilik sah, meliputi :
- 3). Kerugian yang nyata-nyata diderita (Biaya yang keluar(Dammum Emergen)) seperti biaya Notaris, Balik Nama, Biaya Pengacara, Biaya Berperkara dan lain-lain
- 4). Keuntungan yang seharusnya diperoleh (laba yang diharapkan (Lucrum Cessans)), apabila tanah itu akan dijual dengan harga yang tinggi
- 5). Bunga dan biaya hukum, bunga sejak kerugian terjadi dan biaya proses hukum
- 6). Pembatalan Perjanjian atau Perbuatan Melawan Hukum, Selain wanprestasi, tindakan balik nama tanpa izin juga dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) sesuai Pasal 1365 KUHPerdara, sehingga pelaku dapat diminta ganti rugi berdasar tanggung jawab perdata atas perbuatan melawan hukum
- 7). Kewajiban Mengembalikan keadaan semula (Restitusi In Integrum), Pelaku wajib mengembalikan hak atas tanah kepada pemilik sah. Namun, ini sulit jika hak sudah dialihkan ke pihak ketiga yang beritikad baik
- 8) Tanggung Jawab Terhadap Pihak ke Tiga, Jika sertifikat sudah beralih ke pihak ketiga beritikad baik, pemilik asli bisa menuntut pelaku untuk mengganti nilai tanah yang hilang

b. Konsekuensi Pidana

- 1). Sanksi Pidana, Walau fokus pertanyaan adalah dampak perdata, perlu diingat bahwa pemalsuan tanda tangan atau dokumen untuk balik nama sertifikat tanpa izin bisa masuk ranah tindak pidana pemalsuan dokumen berdasarkan Pasal 263 KUHP, sehingga dapat dikenakan sanksi pidana juga jika terbukti
- 2). Pemalsuan Surat (Pasal 263, 264, dan 266 KUHP), Pelaku kemungkinan besar melakukan pemalsuan, misalnya:
 - Memalsukan tanda tangan pemilik asli di dokumen balik nama
 - Membuat surat kuasa mutlak/special power of attorney (SPT) palsu
 - Memalsukan dokumen identitas
 - Sanksi Penjara maksimal 6 tahun (Pasal 263) atau 8 tahun (Pasal 264 jika surat otentik)
- 3) Penggelapan (Pasal 372 KUHP), Pelaku menguasai tanah milik orang lain secara melawan hukum (karena tanpa izin) dan bertindak seolah-olah pemilik, sanksi penjara 4 tahun
- 4) Penipuan (Pasal 378 KUPH), Jika pelaku menggunakan akal muslihat (misalnya memberi janji palsu) untuk mendapatkan tanda tangan atau dokumen yang

- diperlukan, atau jika penipuan terjadi terhadap pihak pembeli
- 5) Penyalah Gunaan Dokumen (Pasal 266 KUHP), Menggunakan dokumen palsu (seperti SPT palsu) seolah-olah asli untuk balik nama
 - 6) Penyalahgunaan Keterangan Palsu (Pasal 268 KUHP), Jika pelaku memberikan keterangan palsu kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PEJABAT PEMBUATAN AKTA TANAH) atau BPN
- c. Konsekuensi Administratif (BPN)
- 1). Sertifikat hasil balik nama yang illegal dapat dibatalkan oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat setelah melalui proses pemeriksaan dan/atau berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap
 - 2). Proses balik nama tersebut batal demi hukum, karena syarat substantif (persetujuan pemilik) tidak terpenuhi.

D. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya, penulis menarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Perbuatan balik nama sertifikat tanpa izin pemilik sah pada dasarnya merupakan bentuk wanprestasi yang berpotensi berkembang menjadi perbuatan melawan hukum (PMH) apabila perbuatan tersebut melanggar hak subjektif orang lain, bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan, maupun kepatutan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata). Perbuatan tersebut melanggar ketentuan hukum perdata, khususnya Pasal 1243 KUHPPerdata terkait wanprestasi dan Pasal 1365 KUHPPerdata terkait PMH, serta dapat berimplikasi pada tindak pidana, antara lain pemalsuan surat (Pasal 263 KUHP), pemalsuan akta otentik (Pasal 264 KUHP), menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam akta otentik (Pasal 266 KUHP), penggelapan (Pasal 372 KUHP), dan penipuan (Pasal 378 KUHP).
2. Akibat hukum dari perbuatan balik nama sertifikat tanpa izin pemilik meliputi:
 - a. Perdata, pembatalan proses balik nama, pengembalian sertifikat kepada pemilik sah, serta pemberian ganti rugi kepada pihak yang dirugikan.
 - b. Pidana, penerapan sanksi pidana penjara sesuai ketentuan KUHP.
 - c. Administratif, pembatalan sertifikat hasil balik nama oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) melalui prosedur pembatalan administrasi pertanahan.
3. Upaya penegakan hukum terhadap kasus balik nama tanpa izin dapat dilakukan melalui tiga jalur:
 - a. Perdata, melalui gugatan pembatalan balik nama dan tuntutan ganti rugi.
 - b. Pidana, melalui pelaporan ke aparat penegak hukum atas dugaan tindak pidana pertanahan.
 - c. Administratif, melalui permohonan pembatalan sertifikat di BPN dengan dasar bukti kepemilikan yang sah.

Referensi

Buku

- A. P, Parlindungan. (1991). *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Mandar Maju.
- Ali, Z. (2018). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Anand, Ghansam. (2022). Prestasi Debitur Dilaksanakan Kreditur, Bagaimana Hukumnya? *Hukumonline.Com, Perdata*. <https://www.hukumonline.com>
- Ananda. (n.d.). Pengertian Kepastian Hukum. GRAMEDIA BLOG. <https://www.gramedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum/>
- Badruzaman, M. D. (2002). *KUHPerdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*. Bandung: Alumni. hlm.45.
- Bungin, M. Burhan. (2007). *Penelitian Kualitatif: Komunikasi, Ekonomi, Kebijakan Publik, dan Ilmu Sosial Lainnya*. Jakarta: Kencana, hlm, 21.
- Chomzah, H. Ali Achmad. (2004). *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*. Jilid 1. Jakarta: Prestasi Pustaka, Hlm. 2.
- Echols, J. M., & Shadily, H. (2019). *Kamus Inggris-Indonesia*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Friedman, W. G. (2012). *Law in a Changing Society*. Penguin.
- Fuady, D. M. (2002). *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*. Bandung: PT. Citra Aditya Bhakti, hlm 73.
- Fuady, M. (2003). *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*. PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 3.
- Fuller, L. (2018). *The Morality of Law*. Yale University Press.
- H.M. Arba. (2015). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta, Sinar Grafika Offset, hlm. 07.
- Harahap, Y. (1986). *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Cetakan Kedua, Alumni. Bandung, hlm. 60.
- Harsono, Boedi. (2003). *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta : Djambatan, hal. 474 -476.
- Harsono, Boedi. (2005). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, Hlm. 5.
- Hendri, J., & Khoiri. (2018). TINJAUAN YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI DALAM HAL HUTANG PIUTANG. 3, 117. e-mail: jon@polbeng.ac.id; e-mail: rie_khay@yahoo.com
- Hernoko, A. Y. (2011). *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Cet. Kedua. Jakarta: Prenada Media Group, hal. 262.
- HS, S. (2008). *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta, 180.
- Hutagalung. Arie S. (2005). *ebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. cet. 1. Jakarta: LPHI.
- ibid*, hlm. 48. (n.d.).
- Ichsan, A. (1969). *Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Pembimbing Masa, hlm, 250.
- Kenedi, John. (n.d.). *Menghadang Prostitusi kajian Yuridis-Sosiologis Perda Nomor 24 Tahun 2000 Tentang Larangan Pelacuran Di Kota Bengkulu*. Bengkulu: IAIN Bengkulu Press, h. 49.
- Marheinis Abdulhay. (2006). *Hukum Perdata*. Jakarta: Pembinaan UPN, hlm, 83.

- Marzuki, Peter Mahmud. (2008). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana.
- McKibbin, B. (2007). *Deep economy: The wealth of communities and the durable future*. New York: Times Books/Henry Hold and Co.
- Miru, A. (2007). *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Rajawali Pers, 74.
- Miru, Ahmadi. (2008). *Hukum Perikatan. Sakka Pati*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Mokhammad Najih. (2014). *Politik Hukum Pidana Konsepsi Pembaharuan Hukum Pidana Dalam Cita Negara Hukum*. Malang: Setara Press, Hal.5.
- Moleong, L. J. (2020). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Remaja Rosdakarya.
- O. Notohamidjojo. (1970). *Makna Negara Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Kristen, hlm.27.
- P.N.H. Simanjuntak. (2017). *Hukum Perdata Indonesia. Cetakan ke.* Jakarta: Penerbit Kencana (Prenadamedia Group), hal 303.
- Padmo Wahyono. (1984). *Guru Pinandita*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, hlm. 67.
- Rato, Dominikus. (2010). *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo, hlm.59.
- Supriyadi, Bambang Eko. (2013). *Hukum Agraria Kehutanan: Aspek Hukum Pertanahan Dalam Pengelolaan Hutan Negara*. Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, hlm. 07.

Jurnal

- Anggoro, G. W. T. S. R. T. H. R. B. (2022). KONTRAK DAN SEJUMLAH UANG TERTENTU. *Jurnal Cakrawala Ilmiah*, 1 No. 6.
- Dwi Laksa Marabintang¹, Andi Suriyaman M. Pide², M. I., & 3, A. (2022). BALIK NAMA PADA SERTIFIKAT YANG MENGANDUNG UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM. *Jurnal Hukum*, 5 Nomor 2. laksamarabintang@gmail.com
- Dwi Laksa Marabintang¹, Andi Suriyaman M. Pide², M. I., & 3, A. (2022). BALIK NAMA PADA SERTIFIKAT YANG MENGANDUNG UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM. *Jurnal Hukum*, 5 (2) laksamarabintang@gmail.com
- Furqan, Imam Azizul. (2023). Perlindungan Hukum Sertipikat Hak Milik Terhadap Penerbitan Sertifikat Ganda. *Sovereignty: Jurnal Demokrasi Dan Ketahanan Nasional*, 2N.
- Imam Azizul Furqan. (2023). Perlindungan Hukum Sertipikat Hak Milik Terhadap Penerbitan Sertifikat Ganda. *Sovereignty: Jurnal Demokrasi Dan Ketahanan Nasional*, 2 N.
- Marabintang, Dwi Laksa., M, Andi Suriyaman. Pide², M. I., & 3, A. (2022). BALIK NAMA PADA SERTIFIKAT YANG MENGANDUNG UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM. *Jurnal Hukum*, 5 Nomor 2. laksamarabintang@gmail.com.
- Sarjana, I. W. W. dan I. M. (2021). Upaya Hukum Dari Konsumen Yang Mengalami Wanprestasi Dalam Transaksi Jual Beli Online. *Jurnal Kertha Desa*, 9, 8
- Sarjana, I. W. W. dan I. M. (2021). Upaya Hukum Dari Konsumen Yang Mengalami Wanprestasi Dalam Transaksi Jual Beli Online. *Jurnal Kertha Desa*, 9, 8
- Sarjana, I. W. W. dan I. M. (2021). Upaya Hukum Dari Konsumen Yang Mengalami Wanprestasi Dalam Transaksi Jual Beli Online. *Jurnal Kertha Desa*, 9, 8.

C. Internet

- (KEMENTRIAN KEUANGAN RI, Kanwil DJKN Bali dan Nusa Tenggara), S. A. P. (2022). *HUKUM KEPAILITAN DAN PROBLEMATIKANYA DI INDONESIA*. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kanwil-balinusra/baca-artikel/15542/HUKUM-KEPAILITAN-DAN-PROBLEMATIKANYA-DI-INDONESIA.html>
- Ghansam Anand, S.H., M.Kn., D. (2022). Prestasi Debitur Dilaksanakan Kreditur, Bagaimana Hukumnya? *Hukumonline.Com, Perdata*. <https://www.hukumonline.com>
- Ananda. (n.d.). Pengertian Kepastian Hukum. *GRAMEDIA BLOG*. <https://www.gramedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum/>
- Ghansam Anand, S.H., M.Kn., D. (2022). Prestasi Debitur Dilaksanakan Kreditur, Bagaimana Hukumnya? *Hukumonline.Com, Perdata*. <https://www.hukumonline.com>