

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN NEGERI
SURABAYA NOMOR 0122/PDT.G/2014/PN.SBY TENTANG PETITUM YANG
TIDAK JELAS DALAM JUAL BELI HAK ATAS TANAH DI BAWAH
TANGAN**

Intan Miftahul Jannah

(S1 Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya)

intanmj30@gmail.com

Tamsil

(S1 Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya)

tamsil@unesa.ac.id

Abstrak

Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang dibuat oleh dua pihak sebagai para pihak dan dalam pembuatan suatu perjanjian agar dapat mengikat para pihak, maka perjanjian itu harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yang ditentukan dalam suatu peraturan perundang-undangan. Selain harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam suatu perundang-undangan, dalam perjanjian-perjanjian tertentu harus juga dipenuhi suatu formalitas yang telah diatur dan ditentukan oleh undang-undang. Salah satu perjanjian yang memerlukan suatu formalitas tertentu yang telah ditentukan oleh undang-undang adalah perjanjian untuk mengalihkan hak atas tanah. Melalui suatu perjanjian berupa pengalihan hak atas tanah, maka terjadilah peralihan hak atas tanah dari pihak yang satu kepada pihak yang lain. Namun dalam praktek jual beli hak atas tanah pada kehidupan masyarakat di Indonesia masih banyak yang hanya dituangkan dalam akta di bawah tangan yang tentunya tidak memenuhi ketentuan formalitas yang telah ditentukan dalam suatu peraturan perundang-undangan. . Metode penelitian ini adalah metode penelitian normatif, yang mengkaji sebuah putusan bernomor 0122/Pdt.G/2014/PN.Sby tentang petitum yang tidak memberi kepastian hukum terhadap jual-beli hak atas tanah di bawah tangan. Pada penelitian ini, penulis mempergunakan dua macam pendekatan yaitu pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konsep. Hasil penelitian ini adalah bahwa Putusan Nomor 0122/Pdt.G/2014/PN.Sby termasuk dalam jenis petitum yang tidak jelas (kabur), sebab apa yang diputus Hakim (dalam amar putusan) dan petitum Pengugat (dalam surat gugatan) tidak sejalan dengan kondisi nyata serta dirasa tidak efisien oleh penulis. Hal ini ditunjukkan dengan diputuskannya pihak tergugat tetap menghadap ke PPAT bersama dengan penggugat. Sedangkan akibat hukum yang timbul pada Putusan Nomor 0122/Pdt.G/2014/PN.Sby yaitu sebuah ke-tidakpastian hukum bagi penggugat. Sikap tergugat yang tidak kooperatif akan menghambat penggugat dalam melakukan perbuatan hukum balik nama atas tanah dan bangunan hak milik no.8 dengan luas 185 m² di lingkungan tambak wedi, kota Surabaya.

Kata kunci: petitum, hak atas tanah, di bawah tangan

Abstract

Agreement is a legal act which is created by two parties and in the making of an agreement in order to bind the parties, then the agreement should meet the validity of the agreement specified in the legislation. Not only complying the validity of agreement that set out in a legislation, certain agreements must also be fulfilled a formality which has been regulated and determined by law. One of the agreement that requires a certain formality prescribed by law is agreement to transfer the right of land. Through an agreement in the form of transfer of land rights, there is a transfer of land rights from one party to another. But, in the practice of sale and purchase in Indonesian people's life is still much that is poured in the deed under the counter that do not meet the formalities specified in the legislation., which examines a verdict. This research method is method normative research, 0122/Pdt.G/2014/PN.Sby regarding a petition that does not provide legal certainty of the sale of land rights under the counter. In this research, the author uses two approaches, those are: approach of legislation and approach of concept. The result of research is the verdict number 0122/Pdt.G/2014/PN.Sby is included in the type of petition that is not clear (blurred), because the Judge decision (in the verdict) and the plaintiff's petition (in the lawsuit) was not in line with the real condition and felt inefficient by the author. This is indicated by the decision of the defendant to continue facing PPAT together with the plaintiff. While, the legal consequences of decision number 0122/Pdt.G/2014/PN.Sby is a legal uncertainty by the plaintiff. Uncooperative defendant's attitude will prevent the plaintiff from performing legal acts behind the name of lands and buildings number 8 with an area of 185 m² in the area of Tambak Wedi, Surabaya.

Keywords: petition, land rights, under counter

PENDAHULUAN

Hubungan hukum antara para pihak dalam suatu kehidupan bermasyarakat, apapun bentuknya tentu akan mengikat kedua belah pihak untuk melaksanakan kewajibannya masing-masing sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan dan apa yang telah disepakati. Hubungan hukum antara para pihak yang akan mengikat para pihak tersebut untuk melaksanakan kewajibannya di antaranya adalah perjanjian. Perjanjian itu sendiri menurut Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUHPerdata) yang menentukan, "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih". Dimana sesuai dengan pendapat dari Subekti yang mengemukakan: "Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-

janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis".¹

Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang dibuat oleh dua pihak sebagai para pihak dan dalam pembuatan suatu perjanjian agar dapat mengikat para pihak, maka perjanjian itu harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yang ditentukan dalam suatu peraturan perundang-undangan dan dalam perjanjian-perjanjian tertentu harus juga dipenuhi suatu formalitas yang telah diatur dan ditentukan oleh undang-undang yakni perjanjian untuk mengalihkan hak atas tanah.

Hak atas tanah dapat beralih dari tangan pihak yang satu ke tangan pihak yang lain melalui suatu perbuatan hukum diantaranya adalah melalui jual beli. Dimana harus memenuhi syarat formal yang ditentukan dalam undang-undang adalah harus dituangkan dalam suatu akta otentik, yaitu akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT) yang akan dipergunakan sebagai dasar untuk pendaftaran atau balik nama pada Kantor Pertanahan. Hal ini secara jelas diatur dalam pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya

¹ Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian (Cet. XIX)*, Jakarta: PT. Intermasa, hlm.1.

disingkat PP Nomor 24 Tahun 1997), yang menentukan: “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Dalam praktek jual beli hak atas tanah pada kehidupan masyarakat di Indonesia masih banyak yang hanya dituangkan dalam akta di bawah tangan dimana pihak penjual hanya memberikan kwitansi sebagai tanda terima pembayaran dan bukti peralihan hak atas tanah tersebut. Tentu ini tidak memenuhi ketentuan formalitas yang telah ditentukan dalam suatu peraturan perundang-undangan. Seperti halnya kasus dalam pembahasan penelitian ini.

Seseorang yang bernama Su’ud yang tinggal di Jalan Tambak Wedi Tengah VI No. 83 Surabaya hidup bersama ibunya yang bernama Alkiyah memiliki sebidang tanah dengan bangunan berupa rumah berdiri di atas tanah tersebut yang terletak di Jalan Tambak Wedi Tengah VI Nomor 81 Surabaya, Sertifikat Hak Milik No.8 dengan luas 185m² lingkungan Tambak Wedi, Kecamatan Kenjeran, Kota Surabaya yang dijual kepada seseorang yang bernama Djumadi. Terjadilah jual beli tanah dan bangunan antara Su’ud sebagai penjual dengan Djumadi sebagai pembeli yang diketahui dan disaksikan oleh Ketua RT dan Ketua RW di lingkungan Tambak Wedi, serta disepakati dengan harga penjualan sebesar Rp 235.000.000,00 (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah). Sebagai pembeli Djumadi menyerahkan uang pembayaran secara tunai dengan kwitansi bermaterai. Sebagai penjual, Su’ud juga telah menyerahkan sertifikat tanah dan bangunan kepada Djumadi.

Selang beberapa waktu kemudian Djumadi yang telah membeli tanah dan bangunan dari Su’ud hendak melakukan balik nama sertifikat dari atas nama Su’ud menjadi atas nama dirinya pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya. Namun keinginan Djumadi melakukan balik nama sertifikat ditolak oleh

pejabat di Kantor Pertanahan, karena jual beli tanah dan bangunan antara Su’ud sebagai penjual dengan Djumadi sebagai pembeli hanya dituangkan di bawah tangan. Petugas pada Kantor Pertanahan menyarankan untuk melakukan jual beli kembali di hadapan PPAT, sehingga jual beli tanah tersebut tertuang dalam sebuah akta otentik sebagaimana disyaratkan Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997. Namun Su’ud selaku penjual telah meninggal dunia, maka Djumadi selaku pembeli tanah dan bangunan mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Surabaya yang ditujukan terhadap Alkiyah selaku ibu kandung dari almarhum Su’ud.

Gugatan yang diajukan Djumadi terhadap Alkiyah melalui Pengadilan Negeri Surabaya, salah satu petitumnya adalah menghukum Alkiyah selaku ibu kandung dari almarhum Su’ud untuk datang menghadap PPAT bersama Djumadi guna melakukan penandatanganan akta jual beli tanah dan bangunan. Petitum atau tuntutan yang diajukan oleh Djumadi tersebut jelas dirasa janggal dan belum dapat memberikan kepastian hukum akan hak dirinya Djumadi untuk dapat menghadap pada Kantor Pertanahan guna dilakukan balik nama. Setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht*) Djumadi masih harus melakukan upaya lagi yaitu mengajak tergugat (Alkiyah) untuk datang menghadap PPAT. Akan jadi permasalahan kalau ternyata Alkiyah tidak bersedia menghadap PPAT. Anehnya lagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa perkara tersebut dalam putusannya mengabulkan gugatan Djumadi dan menghukum Alkiyah bersama dengan Djumadi untuk menghadap pada PPAT guna menandatangani akta jual beli tanah dan bangunan milik almarhum Su’ud, Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis mengenai unsur-unsur petitum yang tidak jelas (kabur) dalam perkara perdata No.0122/Pdt.G/2014/PN.Sby dan akibat hukum yang ditimbulkan dari adanya petitum yang tidak jelas (kabur). Adapun penelitian ini diharapkan memiliki manfaat teoritis dan praktis. Manfaat teoritis yaitu dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi studi ilmu hukum, khususnya dalam

bidang pertanahan mengenai peralihan hak atas tanah dimana peralihan hak atas tanah baik melalui jual beli, penukaran, hibah maupun hibah wasiat, harus dituangkan dalam suatu akta otentik yang dibuat oleh PPAT dan suatu petitum putusan harus jelas dalam memberikan kepastian hukum bagi penggugat. Manfaat praktis yaitu, memberikan pengetahuan kepada masyarakat dalam upaya membantu pemerintah melakukan pengawasan terhadap permasalahan yang timbul berkaitan dengan sering terjadinya jual beli hak atas tanah dalam kehidupan masyarakat yang hanya dituangkan dalam akta di bawah tangan dan suatu petitum dalam gugatan yang tidak jelas atau tidak memberikan kepastian bagi penggugat.

Kajian teoritik yang berkaitan dengan permasalahan mengenai analisis yuridis terhadap putusan pengadilan negeri surabaya nomor 0122/ptd.g/2014/pn.sby tentang petitum yang tidak jelas dalam jual beli hak atas tanah di bawah tangan ialah Kajian teoritik mengenai hukum acara perdata, hak atas tanah, dan langkah-langkah gugatan menurut hukum acara perdata. Hukum acara perdata menurut Sudikno Mertokusumo, hukum acara perdata adalah “Peraturan hukum yang mengatur bagaimana caranya menjamin ditaatinya hukum perdata materiil dengan perantara Hakim. Dengan perkataan lain hukum acara perdata merupakan aturan hukum yang menentukan bagaimana menjamin pelaksanaan hukum perdata materiil. Lebih konkrit lagi bahwa hukum acara perdata mengatur cara mengajukan tuntutan hak, memeriksa, serta memutus perkara perdata”.² Yang mana dalam hukum acara perdata terdapat kajian mengenai seluk beluk petitum yang berkaitan dengan permasalahan penelitian ini mulai dari petitum dan jenis-jenisnya, petitum yang tidak memenuhi syarat, hubungan petitum dan posita dalam hukum acara perdata dimana dalam suatu petitum (isi tuntutan) haruslah sesuai atau tidak boleh keluar dari posita (duduk perkara).

Yang dimaksud hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau

mengambil manfaat dari tanah yang menjadi haknya. Pengertian kata “menggunakan” yaitu hak atas tanah digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan arti dari “mengambil manfaat” adalah hak atas tanah digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan.³ Sejak berlakunya UUPA, dalam peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual-beli, penukaran, hibah, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik atas tanah. Nah salah satunya yakni jual beli dalam pelaksanaannya peralihan hak atas tanah tersebut harus dituangkan dalam suatu akta otentik yaitu melakukan di hadapan PPAT. Hal ini telah sesuai dengan pasal 29 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT. Apabila tidak maka dikatakan yakni di bawah tangan.

Mengenai langkah-langkah gugatan menurut hukum acara perdata dimana permohonan gugatan dapat diajukan baik secara tertulis ataupun lisan oleh pihak penggugat kepada Ketua Pengadilan Negeri. Dan dalam kajian ini terdapat pula penjelasan mengenai jenis putusan hakim, pelaksanaan (eksekusi) putusan hakim dan upaya hukum puusan hakim menurut hukum acara perdata.

METODE

Jenis penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif. Yang dimaksud dengan penelitian hukum normatif yaitu penelitian yang mempunyai obyek kajian tentang kaidah atau aturan hukum. Penelitian hukum normatif meneliti kaidah atau aturan hukum sebagai suatu bangunan sistem yang terkait dengan suatu peristiwa hukum.⁴ Penulisan hukum ini termasuk bagian dari kekaburan hukum. Kekaburan hukum yang dimaksud adalah isi petitum gugatan yang tidak memberi sebuah kejelasan namun Hakim tetap mengabulkan keseluruhan isi gugatan. Kondisi inilah yang membuat kekaburan hukum (sebab apa yang telah diputus Hakim dan menjadi sebuah

² Sudikno Mertokusumo, 2002, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, hlm. 2.

³ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, hlm. 49.

⁴ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, hlm. 36

putusan melahirkan hukum bagi para pihak yang berpekara).

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan terkait pokok permasalahan yaitu pendekatan undang-undang (*Statute Approach*) dan pendekatan konseptual *Conseptual Approach*. Peneliti menggunakan dua pendekatan tersebut agar mendapatkan hasil penelitian terbaik karena setiap metode pendekatan mempunyai fungsi yang berbeda. Bahan hukum yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang sifatnya mengikat berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ada kaitannya dengan permasalahan yang dibahas, yang tidak lain adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dimana masyarakat lebih mengenalnya dengan istilah Undang-Undang Pokok Agraria (untuk selanjutnya disingkat dengan UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan *Het Herziene Indonesisch Reglement* (HIR) serta *Rechreglement Buitengewesten* (Rbg) sebagai sumber utama hukum acara perdata atau hukum perdata formil. Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang sifatnya menjelaskan bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder yaitu terdiri dari buku- buku dan pendapat yang berasal dari ahli-ahli hukum yang diakui dan terkemuka mengenai permasalahan yang bersangkutan yang berkaitan dengan Hukum Acara Perdata

dan Hukum Agraria (perihal pendaftaran tanah). Dan bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer dan sekunder. Dalam penelitian ini adalah kamus, kamus hukum, dan ensiklopedia.

Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini adalah dengan studi pustaka terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang relevan kemudian dilakukan pengutipan dan telaah terhadap poin-poin penting yang terkait serta pendapat para ahli. Pengolahan bahan hukum dilakukan dengan cara mengumpulkan bahan hukum

secara menyeluruh kemudian dilakukan seleksi terhadap bahan-bahan hukum tersebut, terutama berkaitan dengan permasalahan yang dibahas. Tak hanya itu, setelah dilakukan seleksi, bahan-bahan hukum tersebut digolongkan menurut poin-poin pembahasan dan pada akhirnya dilakukan penyusunan data hasil penelitian sehingga mendapat gambaran umum dari penelitian.

Pisau analisis yang digunakan dalam penelitian ini yaitu menggunakan metode inventarisasi hukum positif. Analisis penelitian hukum dengan metode inventarisasi hukum positif meliputi: "Pertama penetapan kriteria identifikasi untuk menyeleksi norma-norma yang dimasukkan sebagai norma hukum positif dan norma-norma yang dianggap sebagai norma sosial yang bukan hukum. Selanjutnya adalah melakukan pengumpulan norma-norma yang sudah diidentifikasi sebagai norma hukum tersebut. Akhirnya dilakukan pengorganisasian norma-norma yang sudah diidentifikasi dan dikumpulkan ke dalam suatu sistem yang komprehensif (menyeluruh)".⁵

HASIL DAN PEMBAHASAN

Petitum Putusan No. 0122/Pdt.G/2014/PN.Sby adalah bagian dari ciri petitum yang tidak jelas

Putusan Nomor 0122/Pdt.G/2014/PN.Sby dalam amar diktumnya poin 4 berbunyi, "Menghukum tergugat agar bersama-sama dengan penggugat datang menghadap pada PPAT untuk menandatangani akta jual-beli tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No.8 luas 185 m² Lingkungan Tambak Wedi, Kecamatan Kenjeran, Kota Surabaya". Jika dilihat dan diamati dari sisi *de facto* dan *de jure*, penulis berpendapat bahwa amar diktum yang diputus Hakim tidak tepat sebab pihak tergugat (yang karena telah meninggal dunia sehingga dikuasakan secara hukum kepada ibunya) tidak hadir sebanyak dua (2) kali berturut-turut di persidangan, sehingga kondisi inilah yang

⁵ Ronny Hanitijo Soemitro, 1983, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri* (Cet. V), Jakarta: Ghalia Indonesia, hlm. 13.

membuat tidak tepat jika Hakim tetap memberi perintah kepada tergugat untuk bersama-sama dengan penggugat datang menghadap PPAT.

Kedua, amar diktum poin 4 dalam Putusan Nomor 0122/Pdt.G/2014/PN.Sby yang telah disebutkan diatas adalah suatu bagian dari jenis petitum yang tidak jelas (kabur). Hal ini dikarenakan apa yang dimintakan oleh Hakim (dalam amar diktum) dan penggugat (dalam petitum gugatan) tidak sejalan dengan kondisi nyata serta dirasa tidak efisien oleh penulis. Dalam perbuatan hukum yang telah terjadi antara penggugat (pembeli) dengan tergugat (penjual) yaitu perbuatan hukum jual-beli dengan obyek hak atas tanah dilakukan melalui akta di bawah tangan sehingga kondisi inilah yang membuat penggugat (pembeli) tidak dapat melakukan balik nama atas hak atas tanah tersebut.

Pada jual-beli hak atas tanah terdapat tambahan satu unsur selain dua syarat yang harus dipenuhi (syarat materiil dan syarat formil) yaitu harus dicantumkan perihal hak memberikan kuasa kepada pihak penggugat (pembeli).⁶ Secara nyata dan terang bahwa tergugat tidak hadir dalam persidangan sebanyak dua (2) kali berturut-turut, sehingga (menurut penulis) seharusnya dalam amar putusan Hakim tidak perlu memerintah tergugat untuk tetap menghadap PPAT bersama dengan penggugat. Menurut penulis, seharusnya posisi penggugat (pembeli) dapat mewakili tergugat (penjual) ketika menghadap PPAT untuk melakukan dua perbuatan hukum sekaligus yaitu merubah akta di bawah tangan menjadi akta otentik (sertifikat hak milik) serta melakukan proses balik nama atas tanah dan bangunan seluas 185 m² tersebut.

Telah dijelaskan pada poin sebelumnya yaitu bahwa dalam hal khusus jual beli hak atas tanah, adanya tindakan yang memberikan kuasa hak kepada penggugat dalam melakukan perbuatan hukum di hadapan PPAT. Seharusnya penggugat di dalam petitumnya memberikan sebuah jalan penyelesaian bilamana pihak tergugat tidak memiliki iktikad baik untuk membuat terang sengketa ini.

Namun hal tersebut tidak terlihat pada Putusan No.0122/Pdt.G/2014/PN.Sby.

Yang membuat petitum dalam Putusan No. 0122/Pdt.G/2014/PN.Sby adalah bagian dari petitum yang tidak jelas dikarenakan adanya suatu kontradiksi antara posita dengan petitum.⁷ Seharusnya kedua elemen tersebut harus saling mendukung antar bagian-bagiannya. Pada posita, meskipun dijelaskan secara mendetail perihal alur waktu bagaimana proses jual beli tanah terjadi namun penulis tidak melihat bahwasanya tergugat menyepakati bersama dengan penggugat menghadap PPAT. Sehingga dan seharusnya penggugat di dalam petitumnya memberikan ketegasan untuk menjadi kuasa atas tergugat bukan sebaliknya. **Akibat hukum terhadap Putusan No. 0122/Pdt.G/2014/PN.Sby** Jika menilik keseluruhan isi putusan⁸, apa yang diputus oleh Hakim akan memberikan suatu akibat hukum yaitu sebuah ke-tidakpastian hukum bagi penggugat. Sikap tergugat yang tidak koperatif akan menghambat penggugat dalam melakukan perbuatan hukum balik nama atas tanah dan bangunan hak milik n.8 dengan luas 185 m² di lingkungan tambak wedi, kota Surabaya. Amar diktum poin 4 yang menjadi pembahasan penulisan hukum skripsi ini dirasa penulis untuk perlu dilakukan suatu upaya hukum yaitu upaya hukum banding.

Pada pemeriksaan banding, nantinya hakim melakukan pemeriksaan ulang dan mengkoreksi apakah putusan tingkat pertama, dalam hal ini yaitu Putusan No. 0122/Pdt.G/2014/PN.Sby sudah tepat atau kurang tepat. Hakim banding akan melihat fakta, baik pada pokok perkara, selama persidangan, setelah persidangan, serta tentang hukumnya. Pengamatan-pengamatan tersebut yang menjadi pokok dalam pemeriksaan banding. Pasca pemeriksaan ulang pada putusan tingkat pertama, hakim banding

⁶ Ridwan Khairandy, 2016, *Perjanjian Jual Beli*, Yogyakarta: FH UII Press, hlm. 28-29

⁷ M. Yahya Harahap, 2004, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 452.

⁸ Putusan Nomor 0122/Pdt.G/2014/PN.Sby merupakan jenis putusan *Condemnatoir* (bersifat menghukum). Abdulkadir Muhammad, 2015, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 164-166.

mempunyai hak untuk memberikan salah satu dari ketiga putusan banding yang antara lain menguatkan putusan pengadilan negeri atau memperbaiki putusan pengadilan negeri atau membatalkan putusan pengadilan negeri.⁹ Selain ke-tidakpastian hukum bagi penggugat, akibat hukum lain yang dapat timbul apabila dilakukan atau tidak dilakukan upaya hukum yaitu antara lain sebagai berikut: 1.) Apabila penggugat mengajukan gugatan baru, maka akibat hukum yang dapat timbul adalah penggugat dapat membuat akta jual-beli, melakukan pendaftaran hak atas tanah dan balik nama, serta sekaligus memperoleh sertifikat hak atas tanah yang berwujud sertifikat hak milik dari dan ke PPAT. Dan 2.) Apabila penggugat tidak mengajukan gugatan baru, maka sudah dipastikan bahwa penggugat tidak dapat melakukan perbuatan hukum apapun atas hak atas tanah dan bangunan yang telah ia beli dari tergugat. (seperti yang terjadi pada Putusan Nomor 0122/Pdt.G/2014/PN.Sby).

Melihat dari sistem hukum acara perdata Indonesia yang masih menganut sistem HIR (*Herzien Indonesis Reglement*) dan RBg (*Rechtsglement Buitengewesten*), maka tidak ada suatu format khusus dalam merumuskan satu kesatuan surat gugatan. Teori individualisasi (*individualisering theorie*) memberikan pandangan secara inti bahwa apabila salah satu bagian dari sebuah surat gugatan kurang jelas atau belum sempurna, maka Hakim dalam persidangan dapat memberikan kesempatan kepada penggugat untuk memperbaiki surat gugatannya¹⁰, namun tidak demikian dalam Putusan Nomor 0122/Pdt.G/2014/PN.Sby. Melalui pengamatan hukumnya, penulis tidak menemukan suatu tindakan hukum nyata dari Hakim setelah melihat fakta-fakta hukum di persidangan, sehingga apa yang diputus oleh Hakim yangmana menyebutkan secara terang bahwa tergugat tetap harus menghadap ke PPAT bersama dnegan penggugat merupakan sebuah

tindakan hukum yang kurang efektif dan efisien. Di lain sisi, jika berbicara mengenai keabsahan jual-beli obyek dalam Putusan Nomor 0122/Pdt.G/2014/PN.Sby yaitu tanah dan bangunan hak milik no.8 dengan luas 185 m² yaitu tercantum dalam pasal 20 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa, "Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain". Sehingga perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh penggugat sebagai pembeli dan tergugat sebagai penjual tidak melanggar hukum.

Dalam hukum pertanahan di Indonesia, syarat formal yang harus dipenuhi oleh para pihak yaitu syarat jual-beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta PPAT (Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997). Dengan telah dibuatnya akta jual-beli oleh PPAT, maka pada saat itu telah terjadi pemindahan hak atas tanah dari pihak penjual kepada pihak pembeli dan secara bersamaan dilakukan publisitas di Kantor Pertanahan. Namun yang terjadi dalam Putusan Nomor 0122/Pdt.G/2014/PN.Sby adalah belum adanya pendaftaran di PPAT walaupun para pihak telah melakukan di bawah tangan. Untuk perlu diketahui bahwa kekuatan hukum akta di bawah tangan tidak sekuat dengan akta otentik. Kondisi inilah yang membuat penggugat (bertindak sebagai pembeli) berinisiatif untuk mengubah akta di bawah tangan menjadi akta otentik sehingga penggugat dapat melakukan balik nama atas tanah dan bangunan tersebut.

Putusan No. 0122/Pdt.G/2014/PN.Sby adalah sebuah putusan yang tidak memberikan sebuah kepastian hukum. Pertama, dikatakan tidak memberikan sebuah kepastian hukum dikarenakan putusan tersebut tidak dapat dijadikan alasan yang kuat bagi penggugat untuk melakukan perbuatan hukum yaitu proses balik nama dan menjadikan sebuah sertifikat hak milik. Kedua, dikarenakan juga tidak terucapnya kata sepakat dari pihak tergugat dalam memenuhi putusan Hakim yaitu bersama dengan penggugat untuk menghadap kepada PPAT. Sehingga kondisi inilah yang membuat penggugat tidak dapat mengeksekusi isi putusan tersebut. Mendasarkan pada pembahasan rumusan masalah yang pertama, yang pada intinya bahwa petitum dalam

⁹ Abdulkadir Muhammad, 2015, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 196

¹⁰ Sudikno Mertokusumo, 2009, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, hlm. 55

Putusan No. 0122/ Pdt.G/2014/PN.Sby merupakan bagian dari petitum yang tidak jelas yang seharusnya masih dapat diperbaharui. Didalam hukum acara perdata dikenal suatu pernyataan bahwa hakim tidak dapat dipersalahkan oleh putusan yang dijatuhkan walaupun secara nyata dalam penerapan hukum yang termuat dalam pertimbangannya kurang tepat atau dengan kata lain putusan hakim harus dianggap benar (*res judicato pro veritate habetur*).¹¹

Akibat dari putusan hakim dalam perkara perdata petitum yang tidak jelas dalam jual beli tanah di bawah tangan dengan nomor perkara 0122/Pdt.G/2014/PN.Sby adalah penggugat dapat mengajukan gugatan kembali dengan materi pokok perkara yang sama, karena dalam putusan no. 0122/Pdt.G/2014/PN.Sby tidak melekat *ne bis in idem*, sehingga dapat lagi diajukan sebagai perkara baru.

PENUTUP

Simpulan

Petitum poin nomor 4 dalam Putusan Nomor 0122/Pdt.G/2014/PN.Sby merupakan bagian dari petitum yang tidak jelas (kabur). Hal ini dikarenakan apa yang dimintakan oleh Hakim (dalam amar diktum) dan penggugat (dalam petitum gugatan) tidak sejalan dengan kondisi nyata serta dirasa tidak efisien oleh penulis. Hal ini ditunjukkan dengan diputuskannya pihak tergugat tetap menghadap ke PPAT Bersama dengan penggugat. Akibat hukum yang timbul pada Putusan Nomor 0122/Pdt.G/2014/PN.Sby yaitu penggugat dapat mengajukan gugatan kembali dengan materi pokok perkara yang sama, karena dalam putusan no. 0122/Pdt.G/2014/PN.Sby tidak melekat *ne bis in idem*, sehingga dapat lagi diajukan sebagai perkara baru.

Saran

Penggugat dalam mengajukan gugatan diharapkan dalam mempertimbangkan dan membuat suatu petitum harus jelas, terang, dan

yang terpenting memberi sebuah kepastian hukum baik bagi penggugat maupun tergugat. Hal ini dikarenakan petitum (dasar tuntutan) merupakan suatu bagian yang tak terpisahkan dari sebuah surat gugatan. Posisi Hakim yang dianggap paham hukum harus mampu menganalisis fakta-fakta hukum yang timbul di persidangan serta memberikan argumentasi hukum yang baik terhadap sebuah permasalahan, sehingga putusan yang diputusnya dapat memberikan sebuah kepastian, keadilan, serta kemanfaatan hukum bagi para pihak yang berperkara.

DAFTAR PUSTAKA

- Darul, Badruzaman Mariam. 1996. *BW Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*. Bandung: Alumi.
- Hanitijo Soemitro Ronny. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: PT. Ghalia Indonesia. Harahap, M. Yahya. 1991. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: PT. Gramedia.
- _____. 2004. *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- _____. 2006. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Hukum online, 2016, *Tak Ada Upaya Hukum, Bolehkah Mengajukan Gugata Baru dengan Materi Gugatan yang Sama?* [http://repository.ums.ac.id/bitstream/handle/123456789/11977/BAB%20II.pdf?sequence=4&isAll owed=y](http://repository.ums.ac.id/bitstream/handle/123456789/11977/BAB%20II.pdf?sequence=4&isAll%20owed=y), diakses pada tanggal 6 Juli 2018 pk. 4:57 pm.
- Kansil. 1989. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Khairandy Ridwan. 2016. *Perjanjian Jual Beli*. Yogyakarta: FH UII Press. Mahkamah Agung Putusan tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 0122/Pdt.G/2014/PN.Sby Tentang Amar Diktum Poin 4 Perihal Petitum Penggugat Yang Tidak Memberi Kepastian Dalam Jual-Beli Hak Atas Tanah Di bawah Tangan.

¹¹

<http://fh.unsoed.ac.id/sites/default/files/bibliofile/SKRIPSI%20DWI%20KANTININGSIH%20%28E1A009239%29.pdf>, Diakses pada tanggal 9 Juli 2018 pk. 6:08 pm.

- Mertokusumo Sudikno. 2002. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- _____. 2009. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- Muhammad Abdulkadir. 2015. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Republik Indonesia Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Agraria (UUPA). Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.
- Republik Indonesia Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696
- Ruchiyat Eddy. 1989. *Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum dan Sesudah Berlakunya U.U.P.A*. Bandung: CV. Armico.
- Saleh Wantjik. 1982. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: PT. Ghalia Indonesia.
- Santoso Urip. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- _____. 2012. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana.
- Setiawan. 1994. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: PT. Bina Cipta.
- Soepomo, R. 1994. *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*. Jakarta: Pradnya Piramita.
- Subekti. 1995. *Aneka Perjanjian* Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- _____. 1990. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermasa.
- _____. 2002. *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Intermasa.
- _____. 1992. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Intermasa.
- Sutantio Retnowulan dan Iskandar Oeripkartawinata. 2009. *Hukum Acara Perdata: dalam Teori dan Praktek*. Bandung: CV. Mandar Maju.
- Syahrani Riduan. 2004. *Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*. Bandung: Alumni.
- Tobing Lumban. 1996. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Erlangga.