ANALISIS YURIDIS PUTUSAN NOMOR 93/PDT.G/2018/PN SDA TENTANG PEMENUHAN UNSUR TERANG DAN TUNAI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELITANAH SECARA ANGSURAN YANG DIBUAT DI HADAPAN NOTARIS

Audi Fatchur Rachman

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

audirachman16040704082@mhs.unesa.ac.id

Mahendra Wardhana

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

mahendrawardhana@unesa.ac.id

Abstrak

Sengketa Jual Beli Tanah dengan menggunakan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terjadi dalam putusan pengadilan Nomor 93/PDT.G/2018/PN SDA. kasus tersebut bermula ketika pembeli dalam hal ini penggugat ingin melunasi angsuran harga tanah yang telah disepakati dengan penjual dalam hal ini sebagai tergugat 1. Akan tetapi sesaat setelah pembeli akan melunasi harga tanah tersebut penjual tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana tertuang dalam PPJB, dan istri penjual selaku tergugat 2 tidak ingin menandatangani akta PPJB tersebut. Dalam amar putusan hakim memutuskan untuk menolak gugatan pengguggat untuk seluruhnya dengan alasan bahwa Jual Beli Tanah yang terjadi antara para pihak tidak memenuhi prinsip jual beli tanah secara hukum adat yaitu Tunai dan Terang. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan memahami pertimbangan hakim dan akibat hukum dalam putusan tersebut. Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif melalui pendekatan perundang – undangan (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*) dan pendekatan konsep (*conceptual approach*) dengan mengolah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder menggunakan teknik analisis bahan hukum deskriptif yang bertujuan memaparkan apa adanya tentang suatu persitiwa hukum atau kondisi hukum. Hasil dari penelitian ini adalah, jual beli yang dilakukan oleh para pihak diangap belum atau tidak terjadi oleh majelis hakim. Majelis hakim menggunakan prinsip jual beli Tunai dan Terang menurut hukum adat sebagai sumber pertimbangan hukum. Prinsip Tunai tidak terpenuhi dikarenakan majelis hakim beranggapan pembayaran dalam transaksi jual beli tanah dilakukan secara angsuran. Prinsip Terang tidak terpenuhi dikarenakan majelis hakim melihat bahwasanya tergugat II selaku istri tergugat I belum atau tidak menandatangani akta PPJB.

**Kata Kunci:** tanah, jual-beli tanah, prinsip jual beli tanah, PPJB

Abstract

The Land Sale and Purchase dispute using the Sale and Purchase Agreement deed (PPJB) occurred in court decision Number 93 / PDT.G / 2018 / PN SDA. The case began when the buyer, in this case the plaintiff, wanted to pay installments on the land price agreed upon with the seller, in this case as the defendant 1. However, shortly after the buyer paid the land price, the seller did not carry out the obligations as stipulated in the PPJB, and the seller's wife was the defendant 2 did not want to sign the PPJB deed. In the verdict, the judge decided to completely reject the plaintiff's claim on the grounds that the land sale and purchase that occurred between the parties did not fulfill the principle of buying and selling land according to customary law, namely Cash and Light. This study aims to analyze and understand judges' considerations and legal consequences in the verdict. This research uses a normative research method through a statutory approach, a case approach and a conceptual approach by processing primary legal materials and secondary legal materials using descriptive legal material analysis techniques that aim to explain what it is about a legal event or legal condition. The results of this study are, buying and selling carried out by the parties is considered not or has not occurred by the panel of judges. The panel of judges used the principle of buying and selling cash and light according to customary law as a source of legal considerations. The cash principle was not met because the panel of judges considered that the payment in the sale and purchase of land was made in installments. The Bright Principle was not fulfilled because the panel of judges saw that Defendant II as the wife of Defendant I had not or had not signed the PPJB deed.

**Keywords:** Land, sale and purchase of land, principal of sale and purchase of land, PPJB

# **PENDAHULUAN**

Tanah bagi kehidupan manusia adalah hal yang sangat penting. Tanah mengandung makna yang multidimensional. Pertama, dari sisi ekonomi tanah merupakan sarana produksi yang dapat mendatangkan kesejahteraan. Kedua, secara politis tanah dapat menentukan posisi seseorang dalam mengambil keputusan masyarakat. Ketiga, sebagai kapital budaya dapat menentukan tinggi rendahnya status sosial pemiliknya. Keempat, tanah bermakna sakral karena pada akhir hayat setiap orang akan akan kembali ke tanah (Kurniawati 2018).

Tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 tahun 1950 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria disebutkan bahwasanya tanah merupakan permukaan bumi yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang berupa pemberian hak-hak atas tanah. Hak-hak atas tanah tersebut sebagaimana tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) UU Nomor 5 tahun 1950 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berupa :

1. hak milik,

2. hak guna-usaha,

3. hak guna-bangunan,

4. hak pakai,

5. hak sewa,

6. hak membuka tanah,

7. hak memungut-hasil hutan,

8. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Terdapat dua bentuk perlihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dapat dijelaskans ebagai berikut (Santoso 2010);

1. Beralih

berpindahnya hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dari pemegang haknya kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia atau melalui pewarisan. Peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun ini terjadi karena hukum, artinya dengan meninggalnya pemegang hak (subjek) , maka ahli warisnya memperoleh hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tersebut. Dalam beralih ini, pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) ha katas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

1. Dialihkan / pemindahan hak

Berpindahnya hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dari pemegang (subjek) haknya kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak tersebut. Perbuatan hukum tersebut dapat berupa jual-beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan dalam modal perusahaan, pemberian dengan wasiat dan lelang. Dalam dialihkan atau pemindahan hak di sini, pihak yang mengalihkan atau memindahkan hak harus berhak dan berwenang memindahkan hak, sedangkan bagi pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun

Perlalihan hak atas tanah melalui jual beli merupakan perbuatan hukum yang umum dan sering terjadi di masyarakat. Hal tersebut dikarenakan tanah merupakan salah satu aset berharga dengan nilai ekonomis yang terus meningkat seiring berkembangnya jaman. Jual beli merupakan perjanjian timbal balik sebagaimana diesbut dalam Pasal 1457 Burgerlijk WetBoek (yang kemudian disingkat BW) yang menyebutkan “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

Kesepakatan yang terjadi antara pembeli dan penjual untuk melakukan jual beli menimbulkan suatu hak dan kewajiban. Pembeli memiliki kewajiban atau prestasi untuk membayar sejumlah uang atas harga yang telah disepakati antara pembeli dan penjual, lalu pembeli memiliki hak untuk menerima barang dan / atau jasa yang telah disepakati dengan penjual. Penjual memiliki kewajiban untuk menyerahkan barang dan / atau jasa yang telah disepakati dengan pembeli, serta menerima sejumlah uang atas harga yang telah disepakati pula dengan pembeli.

Jual beli sendiri termasuk ke dalam bentuk perjanjian konsensuil, dimana perjanjian konsensuil adalah perjanjian yang mengikat sejak adanya kesepakatan dari kedua belah pihak(Komariah 2002). Bentuk perjanjian konsensuil tersebut dikuatkan dalam Pasal 1458 BW yang menyatakan :

“Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.”

Dalam Pasal tersebut dapat dilihat bahwasanya jual beli telah dianggap terjadi ketika para pihak telah bersepakat terkait objek dan harga meskipun kebendaan tersebut belumlah terjadi *Levering* atau belum terjadi penyerahan maupun harganya yang belum terbayarkan.

Penyerahan atau *levering* dalam jual beli dikenal dengan dua jenis, yang pertama penyerahan secara nyata (*feitelijke levering*) dan penyerahan secara hukum (*yuridische levering*). Penyerahan secara nyata dilakukan terhadap benda-benda bergerak di mana penyerahan secara hukum jatuh secara bersamaan ketika dilakukannya penyerahan secara fisik suatu kebendaan. Sedangkan, penyerahan terhadap kebendaan tak bergerak tidak cukup hanya dilakukan dengan penyerahan secara nyata saja, akan tetapi kepemilikan hak itu akan berpindah secara sah apabila dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan, sebagaimana diatur dalam Pasal 616 BW.

Jika pada penyerahan barang tadi diperlukan penyerahan yuridis (*Juridische Levering*) disamping penyerahan nyata (*feitelijke levering*) agar pemilikan pembeli menjadi sempurna pembeli harus menyelesaikan penyerahan tersebut (Pasal 1475 BW). **Misalnya penjualan rumah atau tanah, penjual menyerahkan kepada pembeli baik secara nyata maupun secara yuridis dengan jalan melakukan akta jual beli untuk proses balik nama (overschijving) dari nama penjual kepada nama pembeli umumnya terdapat pada penyerahan benda-benda tidak bergerak (Hayati 2016).**

Tanah merupakan salah satu contoh benda tak bergerak yang keabsahan jual beli dan *levering* nya ditentukan melalui pembuatan suatu akta otentik berupa Akta Jual Beli ( yang kemudian disebut AJB ) yang dilakukan oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT. Dalam jual beli tanah sendiri dikenal tiga prinsip utama yaitu tunai, rill, dan terang.

Sifat kontan berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat Riil berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi jual-beli. Jual-beli dianggap terjadi dengan penulisan kontrak jual-beli di muka kepala kampung serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam pengawasan penjual. Sifat terang dipenuhi pada umumnya pada saat dilakukannya jual-beli disaksikan oleh kepala kampung, karena kepala kampung dianggap orang yang mengetahui hukum dan kehadirannya mewakili masyarakat desa tersebut (L. m Rasyid 2019).

Prinsip-prinsip jual beli tanah diatas berasal dari hukum adat nasional yang mengatur mengenai jual beli tanah. Pasal 5 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria ( yang kemudian disebut UUPA ) secara tidak langsung menyebutkan bahwa hukum tanah nasional bersumber dari hukum adat, dimana Pasal tersebut menyatakan :

“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan – peraturan yang tercantum dalam Undang – Undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur – unsur yang bersandar pada hukum agama.”

Oleh karena itu, disamping ketentuan mengenai jual beli tanah yang diatur dalam hukum nasional dalam sistem positifis, hukum adat juga hadir sebagai nilai-nilai yang berlaku dalam masyarakat terkait jual beli tanah.

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli, dapat dilakukan ketika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT dalam bentuk AJB. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang berbunyi:

“(1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, 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.”

AJB yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan (Sutedi 2010). Jual beli yang dilaksanakan tanpa di hadapan PPAT tetap sah Karena UUPA berlandaskan pada hukum adat (Pasal 5 UUPA), sedangkan dalam hukum adat sistem yang dipakai adalah sistem yang konkret/kontan/nyata/riil, kendatipun demikian, untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah sebagai peraturan pelaksana dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT

Akan tetapi, dalam praktiknya terdapat beberapa kondisi tertentu dimana para pihak tidak dapat dengan segera membuat AJB di hadapan PPAT dalam proses jual beli tanah. Kondisi-kondisi tertentu yang membuat para pihak dalam jual beli tanah tidak dapat dengan segera membuat AJB merupakan kondisi dan kejadian realita yang terjadi di masyarakat. Sebagai salah satu contohnya adalah pembelian tanah secara lunas tetapi pembeli belum bisa mengajukan balik nama di Kantor Pertanahan dikarenakan sertipikatnya masih induk, jadi sertipikat tersebut harus dimohonkan pemecahan sertifikat terlebih dahulu (Kurniawati 2018). Kemudian faktor lain adalah pembeli belum dapat melunasi harga obyek jual beli tanah atau dalam jual beli tanah tersebut pembayarannya dilakukan secara angsuran baik dengan panjer atau tidak sehingga pembuatan AJB baru dapat dilaksanakan di hadapan PPAT ketika pembayaran objek jual beli berupa tanah tersebut sudah dinyatakan lunas. Selain itu, hal lain yang dapat membuat tidak dilakukannya jual beli tanah di hadapan PPAT adalah pembeli belum memiliki uang untuk membayar pajak, sedangkan uangnya hanya cukup untuk membayar harga tanah kepada penjual. Sebagaimana diketahui dalam peraturan perpajakan, PPAT dilarang membuat akta jual beli yang pajaknya belum dibayar oleh para pihak (Presti 2011). Guna mengatasi hal tersebut para pihak membuat suatu perjanjian guna mengikat jual beli tanah yang dilakukan oleh penjual dan pembeli sebelum dapat dibuatnya AJB. Perjanjian tersebut disebut Ikatan Jual Beli ( IJB ) atau Perjanjian Pengikatan Jual beli ( PPJB ) yang dilakukan dihadapan notaris.

Perjanjian pengikatan jual-beli dikatakan sebagai suatu perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual-beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual-beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga(R.Subekti. 1991). Perjanjian pengikatan jual-beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas (Herliene Budiono 2004). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan notaris merupakan akta otentik (vide: Pasal 1868 KUH Perdata). Dalam kaitannya dengan akta otentik tersebut, Pasal 1870 KUH Perdata yang menyatakan “Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.” Dalam Pasal tersebut telah memberikan penegasan bahwa akta yang dibuat dihadapan Notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (aries Albert 2014).

Perjanjian pengikatan jual beli adalah suatu terobosan hukum yang muncul karena kebutuhan di bidang hukum perjanjian (Wijaya 2018). PPJB atau IJB menghadirkan kemudahan bagi para pihak agar proses jual beli tanah tetap dapat dilaksanakan. Akan tetapi kemudahan tersebut hadir bukan tanpa resiko. PPJB dibuat dengan dasar perjanjian yang bersumber dari perikatan para pihak, sehingga memperhatikan Pasal 1320 BW agar perjanjian tersebut sah. Apabila salah satu atau keseluruhan ketentuan dalam Pasal 1320 BW tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut berpotensi untuk dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Belum lagi apabila terdapat pihak yang lalai dalam memenuhi prestasi yang telah disepakati sebelumnya maka timbulah wanprestasi. Penyebab timbulnya wanprestasi adalah debitur tidak berbuat sesuatu, memberikan sesuatu tidak tepat pada waktunya, serta berbuat sesuatu tidak tepat pada sasaran yang diperjanjikan oleh kedua belah pihak (Dsalimunthe 2017).

Contoh kasus pembuatan IJB Atau PPJB yang bermasalah terdapat dalam putusan nomor 93/pdt.g/2018/PN. Sda. Kasus yang terdapat dalam putusan tersebut adalah gugatan wanprestasi yang dilakukan oleh pembeli kepada penjual dalam jual beli tanah yang pembayarannya dilakukan dengan cara diangsur sebagaimana tertuang dalam PPJB yang dibuat oleh kedua belah pihak. Akan tetapi sesaat setelah pembeli akan melakukan pelunasan obyek jual beli berupa tanah tersebut, penjual menurut pembeli tidak melaksanakan kewajibannya yang tertuang dalam PPJB, dan istri penjual selaku tergugat dua enggan menandatangani PPJB tersebut. Atas dasar kejadian tersebut maka pembeli mengajukan gugatan terhadap penjual.

Para pihak yang bersengketa yaitu Subandi selaku penggungat yang memberikan kuasa kepada Sastra Wardi melawan Mochamad Anis Yasin Subakti Disebut Juga Haji Muhammad Anis, selaku tergugat I, Hajjah Cristiyawati selaku tergugat II, Sunaryo, selaku tergugat III, dan Dyah Nuswantari Ekapsari, selaku turut tergugat. Kasus tersebut bermula ketika penggugat, Subandi hendak membeli tanah seluas kurang lebih 5.700 m2 yang terletak di Desa Pabean, Kec. Sedati, Kab. Sidoarjo, kepada tergugat, Haji Muhammad Anis. Para pihak bersepakat bahwa pembayaran objek jual beli dilakukan secara angsuran beberapa kali dimana ketentuan tersebut termaktub dalam Perjanjian Ikatan Jual beli yang dilakukan di hadapan Notaris Dyah Nuswantari Ekapsari.

Subandi selaku pembeli telah membayar uang angsuran tanah tersebut beberapa kali hingga mencapai Rp.970.440.000,00 (Sembilan ratus tujuh puluh juta empat ratus empat puluh ribu rupiah), dari harga tanah yang disepakati yaitu sebesar Rp. 1.152.000.000,00 ( satu milyar seratus lima puluh dua juta rupiah ). Sehingga pembeli masih memiliki kekurangan pembayaran sebesar Rp.181.560.000,00 (seratus delapan puluh satu juta lima ratus enam puluh ribu rupiah). Saat angsuran tanah tersebut akan dilakukan pelunasan oleh pembeli, penjual tidak melaksanakan isi perjanjian bahkan Hajjah Cristiyawati selaku istri penjual dan selaku tergugat II belum menandatangani PPJB tersebut.

Akibat dari tidak dilaksanakan isi perjanjian IJB atau PPJB oleh tergugat I dan tidak ditandatanganinya PPJB tersebut oleh tergugat II , Subandi selaku penggugat tidak dapat dengan segera menyelesaikan tahapan-tahapan dan proses jual beli tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sebagai akibat tidak dapat dilanjutkannya proses jual beli tersebut maka Subandi tidak dapat dengan segera menikmati hasil dari tanah tersebut, maka penggugat dengan nyata mengalami kerugian secara materiil.

Hasil Putusan nomor 93/pdt.g/2018/PN. Sda terhadap kasus tersebut adalah hakim memutuskan untuk menolak seluruh gugatan penggugat, dikarenakan dengan tergugat II tidak menandatangani PPJB tersebut maka tidak terpenuhilah prinsip terang dalam jual beli tanah. Kemudian hakim melihat terkait keabsahan terjadinya jual beli antar penggugat dan tergugat bahwasanya jual beli yang dilakukan dengan cara angsuran tidak memenuhi prinsip jual beli tanah yaitu tunai dikarenakan pembayaran yang dilakukan secara diangsur atau dicicil. Serta menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.404.000,- ( Dua juta empat ratus empat ribu rupiah ).

Masalah yang timbul dalam putusan tersebut yaitu hakim salah menginterpretasikan prinsip tunai dan terang dalam jual beli tanah. Dimana dalam putusan tersebut juga terdapat perbedaan pendapat oleh hakim atau *dissenting opinion* , dimana hakim anggota 2 memiliki beberapa pendapat diantaranya :

1. bahwasanya perjanjian jual beli yang terjadi antara penggungat dan tergugat adalah sah menurut ketentuan dalam Pasal 1320 BW tentang syarat sahnya suatu perjanjian.
2. Penggungat telah membayar lunas objek sengketa berdasarkan bukti P-4 tentang Penetapan Consignatie Nomor 01/Consig/2018/PN Sda jo Nomor 93/Pdt.G/2018/PN Sda tertanggal 13 April 2018, sehingga unsur lunas telah terpenuhi dalam jual beli tersebut.
3. Bahwa saksi-saksi yang dihadirkan penggugat dapat mengidentifikasi bidang tanah yang menjadi objek sengketa, sehingga unsur terang juga telah terpenuhi.
4. Bahwa tergugat dengan tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati termasuk ke dalam bentuk wanprestasi atau ingkar janji.

Berdasarkan uraian diatas, maka Penulis tertarik untuk menganalisa putusan tersebut dan membahasnya dalam bentuk skripsi dengan judul “PEMENUHAN UNSUR TERANG DAN TUNAI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH SECARA ANGSURAN YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS.”

**METODE**

Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis adalah jenis penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif bertujuan untuk menganalisa secara normatif terkait bagaimana pertimbangan hakim dalam memutus perkara Putusan nomor 93/pdt.g/2018/PN. Sda tentang pemenuhan prinsip tunai dan terang dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah secara angsuran yang dibuat dihadapan notaris. Guna menjawab isu hukum yang terdapat dalam penelitian hukum secara normatif dengan cara memahami isu hukum tersebut melalui pendekatan – pendekatan yang ada, dimana isu hukum dalam penelitian ini adalah mengenai kekaburan norma yang terkandung dalam Putusan Nomor: 93/pdt.g/2018/PN. Sda.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang – undangan (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*) dan pendekatan konsep (*conceptual approach*). Bahan hukum primer yang digunakan, antara lain BW (KUHPerdata), UUPA, UUJN, PP tentang PPAT. PP tentang HGU, HGB ,dan hak pakai atas tanah negara, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor: 93/pdt.g/2018/PN. Sda.

Sedangankan, bahan hukum sekunder yang digunakan adalah dokumen atau bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer seperti buku-buku, artikel, jurnal, hasil penelitian, makalah dan lain sebagainya yang relevan dengan permasalahan yang akan dibahas (I Ketut Suardita 2017). Bahan hukum sekunder dapat berupa pendapat hukum dari para ahli/doktrin/teori-teori yang diperoleh dari literatur , hasil penelitian, artikel ilmiah dalam ranah hukum maupun *website* yang terkait dengan Jual Beli tanah melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Teknik yang digunakan dalam pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan dengan cara melakukan analisis terhadap putusan terlebih dahulu dengan menggunakan bahan-bahan hukum yang memeiliki keterkaitan dengan putusan tersebut. Kemudian, dilanjutkan dengan melihat asas – asas, undang – undang, peraturan – peraturan dan juga studi kepustakaan yang terkait dengan Jual Beli tanah melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Lalu bahan hukum primer dan sekunder tersebut diklasifikasikan menurut fokus permasalahan yang telah dirumuskan dan dikumpulkan berdasarkan sumber dan juga hierarki peraturan perundang – undangan.

Teknik pengolahan bahan hukum dalam penelitian ini di lakukan dengan menseleksi bahan-bahan hukum yang ada, kemudian diklasifikasikan berdasarkan penggolongan bahan hukum, lalu menyusun data hasil penelitian secara sistematis. Artinya terdapat hubungan atau kasualitas antara bahan hukum satu dengan yang lainnya guna mendapatkan gambaran hasil penelitian yang lebih jelas.

Metode analisis bahan hukum menggunakan suatu teknik analisis yang digunakan setelah bahan-bahan hukum terkumpul. Analisis tersebut bertujuan untuk mendapatkan argumentasi akhir yang berupa jawaban atas permasalahan yang diteliti dalam penelitian ini. Dalam penelitian ini teknik analisis yang digunakan berupa teknik deskriptif. Teknik deskriptif dimaksudkan peneliti memaparkan apa adanya tentang suatu persitiwa hukum atau kondisi hukum (Diantha 2017).

**HASIL DAN PEMBAHASAN**

**Kasus Posisi**

 Putusan nomor 93/pdt.g/2018/PN. Sda Pengadilan Negeri Sidoarjo yang telah berkekuatan hukum tetap tentang tentang pemenuhan prinsip tunai dan terang dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah secara angsuran yang dibuat dihadapan notaris. Kasus yang terdapat dalam putusan tersebut adalah kasus gugatan wanprestasi. Dalam jual beli tanah dengan obyek berupa 2 (dua) bidang tanah Hak milik dengan luas keseluruhan seluas kurang lebih 5.700 m2 terletak di Desa Pabean, Kec. Sedati, Kab. Sidoarjo, para pihak sepakat bahwasanya pembayaran dalam jual beli tersebut dilakukan secara angsuran atau dicicil beberapa kali. Ketentuan cicilan atau angsuran pembayaran tersebut termuat dalam akta PPJB yang dibuat oleh kedua belah pihak. Akan tetapi sesaat sebelum pihakpenggugat akan melunasi uang angsuran pembayaran jual beli tanah tersebut, pihak tergugat menurut pihak penggugat dalam gugatanya tidak melaksanakan isi dari akta PPJB tersebut, dan pihak tergugat II selaku istri tergugat I belum menandatangai akta tersebut.

 Berangkat dari hal tersebut maka pihak penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Sidoarjo dengan surat gugatan tanggal 2 April 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo pada tanggal 2 April 2018 dalam Register Nomor 93/Pdt.G/2018/PN SDA. Penggugat mengajukan gugatan dengan dasar perbuatan ingkar janji atau wanprestasi yang dilakukan pihak tergugat selaku penjual. Atas perbuatan wanprestasi tersebut pihak penggugat mengalami kerugian yang nyata, diantaranya tidak dapat melanjutkan proses jual beli ke tahapan selanjutnya yaitu pembuatan AJB. Dengan tidak dapat dilanjutnya proses jual beli tersebut maka pihak penggugat tidak dapat menikmati obyek jual beli berupa tanah. Selain itu pengugat juga merasa dirugikan terkait uang angsuran pembayaran jual beli tanah sebesar Rp.970.440.000,00 (Sembilan ratus tujuh puluh juta empat ratus empat puluh ribu rupiah), yang tidak jelas bagaimana nasibnya.

Berdasarkan kasus dalam putusan Pengadilan Nomor : 93/Pdt.G/2018/PN SDA. hakim memutuskan putusan tersebut sebagai berikut:

**M E N G A D I L I**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.2.404.000,- ( Dua juta empat ratus empat ribu rupiah );
3. **Pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri dalam Putusan Nomor 93/PDT.G/2018/PN SDA Tentang Pemenuhan Unsur Terang Dan Tunai Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Secara Angsuran Yang Dibuat Di Hadapan Notaris**

Berdasarkan putusan nomor: 93/Pdt.G/2018/PN SDA. penulis akan melakukan analisis terhadap pertimbangan hakim sebagai berikut :

1. **Pertimbangan Hukum Hakim Mengenai Tanah Negara Pertimbangan Hukum Hakim Tentang Pemenuhan Prinsip Tunai Menurut Hukum Adat Dalam Jual Beli Tanah Menggunakan PPJB**

Majelis hakim dalam pertimbangan tentang hukumnya memeriksa apakah jual beli yang dilakukan oleh para pihak sah secara hukum. Majelis hakim menggunakan prinsip syarat sah nya jual beli tanah secara hukum adat sebagai bahan pertimbangan. Dalam salah satu pertimbangan tersebut prinsip yang digunakan adalah prinsip Tunai.

Jual beli tanah yang dilakukan oleh para pihak dalam putusan tersebut menggunakan akta PPJB yang dibuat dihadapan notaris dikarenakan para pihak sebelumnya telah sepakat bahwasanya pembayaran dilakukan secara bertahap atau diangsur beberapa kali. Keterangan tersebut termuat dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 184 dan Akta Kuasa Menjual No. 185 yang dibuat di hadapan Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah DYAH NUSWANTARI EKAPSARI, SH. Msi., tanggal 31 Maret 2011. Pembayaran yang belum lunas menjadi tujuan utama para pihak menggunakan PPJB sebagai perjanjian pendahuluan dari proses jual beli tanah. Ketika pembayaran tersebut lunas maka proses jual beli tanah dapat dilanjutkan ke proses pembuatan AJB yang dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini seorang PPAT.

**Menurut pendapat penulis,** pertimbangan hukum majelis hakim dalam putusan Nomor 93/PDT.G/2018/PN SDA yang menggunakan prinsip jual beli tanah tunai menurut hukum adat adalah tepat. Seperti dijelaskan diatas, bahwasanya jual beli tanah yang terjadi antara para pihak pembayarannya dilakukan secara angsuran, dimana pihak pembeli dianggap masih belum memenuhi unsur Tunai dikarenakan masih terdapat kekurangan pembayaran dalam angsuran yang dilakukan. Kekurangan pembayaran tersebut juga diakui sendiri oleh pihak penggugat dalam positanya. Sehingga prinsip tunai tidak terpenuhi dikarenakan pihak tergugat sebagai pihak penjual belum menerima uang angsuran pembayaran secara penuh atau lunas.

**2. Pertimbangan Hukum Hakim Tentang Pemenuhan Prinsip Terang Menurut Hukum Adat Dalam Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Oleh Para Pihak**

Majelis hakim dalam pertimbangan tentang hukumnya memeriksa apakah jual beli yang dilakukan oleh para pihak sah secara hukum. Majelis hakim menggunakan prinsip syarat sah nya jual beli tanah secara hukum adat sebagai bahan pertimbangan. Dalam salah satu pertimbangan tersebut prinsip yang digunakan adalah prinsip terang. Majelis hakim berpendapat bahwa jual beli tanah terebut tidak memenuhi prinsip terang dikarenakan perbuatan jual beli tersebut tidak atau belum ditandatangani oleh Hajjah Christiyawati isteri dari Mochamad Anis Yasin Subakti, ketika yang dijual adalah harta bersama maka pasangan dalam hal ini isteri wajib mengetahui karena sifatnya adalah harta perkongsian yang mengetahui riwayat kepemilikan tanah tersebut.

Majelis hakim berpendapat bahwa jual beli tanah terebut tidak memenuhi prinsip terang dikarenakan perbuatan jual beli tersebut tidak atau belum ditandatangani oleh Hajjah Christiyawati isteri dari Mochamad Anis Yasin Subakti, ketika yang dijual adalah harta bersama maka pasangan dalam hal ini isteri wajib mengetahui karena sifatnya adalah harta perkongsian yang mengetahui riwayat kepemilikan tanah tersebut. **Menurut pendapat penulis,** hal tersebut sudah sesuai dan beralasan menurut hukum. Tergugat II selaku istri dari tergugat I yang tidak atau belum menandatangani akta PPJB dianggap tidak memenuhi prinsip terang.

**3. Pertimbangan Hukum Hakim Tentang Keabsahan Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Oleh Para Pihak**

 Putusan Nomor 93/PDT.G/2018/PN SDA dengan amar putusan berupa ditolak seluruhnya gugatan penggugat oleh hakim. Salah satu alasan atau pertimbangan hakim adalah, hakim berpendapat bahwa tidak terpenuhinya unsur atau prinsip jual beli tanah Tunai dan Terang menurut hukum adat, maka jual beli tanah yang dilakukan oleh para pihak dianggap belum atau tidak terjadi. **Menurut pendapat penulis** hal tersebut sudah tepat dan beralasan menurut hukum. Dengan tidak terpenuhinya prinsip jual beli tunai dan terang menurut hukum adat, maka proses jual beli yang dilakukan oleh para pihak, baik yang bentuk dan sifatnya sementara melalui PPJB atau yang sudah sah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan melalui akta jual beli, dianggap belum atau tidak terjadi.

Keabsahan jual beli tanah di Indonesia sendiri dapat dilihat dalam dua perspektif hukum yang berbeda. Pertama dari sudut pandang positivisme atau ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku seperti salah satunya yang tertuang dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, menyebutkan :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, 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.”

Kedua dilihat dari sudut pandang norma tidak tertulis, atau kebiasaan, atau hukum adat yang berlaku di dalam masyarakat. Salah satu norma tidak tertulis dalam jual beli tanah terdapat dalam prinsip-prinsip jual beli tanah secara Tunai, Terang, dan Rill.

Pertanyaan yang kemudian timbul adalah apakah kemudian keabsahan suatu jual beli tanah dapat terpengaruh ketika prinsip-prinsp jual beli tanah secara hukum adat tidak terpenuhi? Perlu diingat bahwasanya pengaturan hukum tanah atau hukum agraria di Indonesia berlandaskan hukum adat sebagaimana disebutkan dalam Pasal 5 UUPA yang menyatakan :

“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan – peraturan yang tercantum dalam Undang – Undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur – unsur yang bersandar pada hukum agama.”

Berangkat dari ketentuan tersebut maka keabsahan jual beli tanah memperhatikan prinsip atau syarat jual beli tanah menurut hukum adat. Pembuatan AJB yang dilakukan di hadapan PPAT pun harus memenuhi beberapa syarat, dimana salah satu syaratnya memuat prinsip jual beli menurut hukum adat yaitu Tunai, Rill, dan Terang.

**4. Pertimbangan Hukum Hakim Tentang Pembuktian Akta PPJB Yang Dibantah Aspek Formilnya**

Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara dalam putusan Nomor 93/PDT.G/2018/PN SDA, selain memeriksa tentang keabsahan jual beli yang dilakukan oleh para pihak, juga memeriksa terkait benar tidaknya telah terjadi suatu perbuatan hukum berupa pembuatan akta PPJB di hadapan Notaris. Hal tersebut terjadi lantaran pihak tergugat yang diwakilkan oleh kuasa hukum tergugat dalam kesimpulan yang pada intinya tidak mengakui bahwasanya telah dilakukan pembuatan suatu akta otentik di hadapan Notaris berupa PPJB antara pihak tergugat dengan pihak penggugat.

Hakim kemudian menggunakan dasar Pasal 163 HIR atau Pasal 283 Rbg atau Pasal 1865 BW yang mewajibkan bagi pihak Penggugat untuk membuktikan dalil – dalil gugatannya, sebagai akibat gugatan penggugat dibantah oleh pihak tergugat. Dalam proses persidangan kemudian setelah majelis hakim mencermati beberapa alat bukti yang diajukan penggugat, baik yang berupa alat bukti surat atau alat bukti saksi, pihak penggugat tidak dapat membuktikan telah terjadi perbuatan hukum berupa pembuatan akta PPJB yang dilakukan oleh pihak penggugat dan pihak tergugat maka berangkat dari hal tersebut menjadi pertimbangan hakim untuk menolak gugatan penggugat.

Pihak tergugat dalam Putusan Nomor 93/PDT.G/2018/PN SDA, membantah aspek formil Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 184 dibuat di hadapan Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah DYAH NUSWANTARI EKAPSARI, SH. Msi., tanggal 31 Maret 2011. Sangkalan tersebut termuat dalam pernyataan pihak tergugat dalam kesimpulan yang termuat dalam pertimbangan tentang hukumnya oleh majelis hakim yang menyatakan :

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dibantah oleh Kuasa Tergugat 1 dan Tergugat II dengan mencermati alat bukti Perjanjian Ikatan Jual Beli dinyatakan antara Penggugat/Subandi dengan Para Tergugat tidak pernah menghadap dan tidak pernah tahu dimana alamat Kantor Notaris Turut Tergugat/Dyah Nuswantari Ekapsari, maka berdasarkan Pasal 163 HIR atau Pasal 283 Rbg atau Pasal 1865 KUHPerdata timbul kewajiban bagi Penggugat untuk membuktikan dalil – dalil gugatannya.

Berangkat dari Pasal 613 HIR maka juga berlaku pembuktian terbalik bagi pihak yang membantah atau memberikan penyangkalan terhadap keabsahan atau kebenaran suatu akta otentik. Selanjutnya pihak yang mempersalahkan akta tersebut harus melakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek formal dari akta Notaris.

Begitu juga sebaliknya, apabila pihak yang merasa keberatan tersebut tidak mampu membuktikan dalil-dalilnya, maka kata tersebut harus dapat diterima oleh semua pihak (Holidi 2018). Sekiranya Pasal 613 HIR tersebut didasarkan terhadap asas *Actori Incumbit Probatio,* yang berarti apabila terdapat salah satu pihak mengemukakan suatu peristiwa atau membantah peristiwa tersebut maka pihak tersebut harus membuktikan peristiwa atau bantahannya dalam proses persidangan.

Pihak tergugat dalam memberikan penyangkalan terhadap pembuatan akta PPJB tidak menghadirkan atau menunjukkan alat bukti, baik alat bukti berupa surat maupun saksi untuk mendukung sangakalan tersebut. Sehingga dapat dikatakan bahwa sangkalan secara aspek formil oleh pihak tergugat dalam akta notaril berupa Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 184 dibuat di hadapan Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah DYAH NUSWANTARI EKAPSARI, SH. Msi., tanggal 31 Maret 2011 tidak terbukti sehingga berakibat akta notaril tersebut harus dipandang sebagaimana mestinya sebagai sebuah akta notaris. Hal tersebut sesuai dengan asas *Acta Publica Probant Sese Ipsa*, tentang pembuktian suatu akta otentik, yang memiliki arti, suatu akta yang dibuat sebagai akta otentik dan memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan, maka akta tersebut berlaku atau dianggap sebagai akta otentik sampai terbukti sebaliknya. Beban pembuktian terletak kepada pihak yang mempersoalkan keotentikan akta tersebut.

**5. Pertimbangan Hukum Hakim Tentang Tidak Terbuktinya Perbuatan Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Tergugat**

Majelis hakim dalam pertimbangan tentang hukumnya menyatakan bahwasanya perbuatan wanprestasi atau ingkar janji yang di dalilkan oleh pihak penggugat tidak terbukti sebagai akibat pihak penggugat tidak dapat membuktikan telah dibuatnya akta notaris berupa PPJB setelah aspek formil akta tersebut dibantah oleh pihak tergugat. Dari penjabaran beban pembuktian bagi pihak yang menyangkal keotentikan suatu akta otentk pada bab sebelumnya, dapat ditarik sebuah konklusi bahwa dengan pihak tergugat sebagai pihak yang menyangkal aspek formil dari akta notaris tersebut tidak dapat menunjukkan alat bukti yang dapat mendukung bantahannya, maka Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 184 dibuat di hadapan Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah DYAH NUSWANTARI EKAPSARI, SH. Msi., tanggal 31 Maret 2011 harus dipandang sebagaimana mestinya sebagai sebuah akta notaris.

**Menurut pendapat penulis**, akta PPJB tersebut tetaplah berlaku bagi para pihak mengingat pihak tergugat tidak dapat membuktikan bantahanya. Sehingga substansi dari akta tersebut tetaplah berlaku dan mengikat bagi para pihak. Setiap perbuatan yang tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan dalam akta tersebut dapatlah dikatakan sebagai perbuatan ingkar janji atau wanprestasi. Wanprestasi sendiri adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur (Saliman 2004).

Pasal 1238 BW menyebutkan wanprestasi adalah sebuah kelalaian pihak debitur yang tidak melaksanakan ketentuan yang telah diperjanjikan sebelumnya. Pasal tersebut menyatakan :

“si berutang adalah dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

Kemudian debitur diwajibkan untuk memberikan penggantian biaya, rugi dan Bunga sebagaimana diatur dalam Pasal 1239 BW yang menyatakan :

“Tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya.”

Dan Pasal 1243 BW menyebutkan :

“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 tenggang waktu yang telah ditentukan”.

1. **Akibat Hukum Dari Putusan Pengadilan Negeri Kotamobagu Nomor 104/Pdt.G/2019/PN Ktg Bagi Para Pihak**

**Akibat Hukum Bagi Penggugat**

1. Ditolaknya gugatan penggugat untuk seluruhnya

Majelis hakim pada Putusan nomor 93/PDT.G/2018/PN SDA dalam amar putusan, memutuskan untuk menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya. Majelis hakim menyatakan jual beli tanah menggunakan PPJB dianggap tidak sah dikarenakan tidak memenuhi prinsip jual beli tanah tunai dan terang secara hukum adat. Selain itu hakim juga melihat bahwasanya dengan penggugat tidak dapat membuktikan telah diadaknnya pembuatan PPJB dengan nomor akta 184 yang dibuat di hadapan Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah DYAH NUSWANTARI EKAPSARI, SH. Msi., tanggal 31 Maret 2011, maka perbuatan wanprestasi yang di dalilkan penggugat tidak terbukti.

1. Jual beli tanah dianggap belum atau tidak pernah terjadi

Majelis hakim menyatakan jual beli tanah menggunakan PPJB dianggap tidak sah dikarenakan tidak memenuhi prinsip jual beli tanah tunai dan terang secara hukum adat. Akibatnya pihak penggugat selaku pembeli mengalami kerugian mengingat pihak penggugat telah membayarkan sejumlah uang sebesar Rp. 970.440.000. yang merupakan angsuran pembayaran obyek jual beli berupa tanah tersebut. di sisi lain pihak penggugat tidak bisa menikmati obyek jual beli berupa tanah, meskipun telah dibayarkan sejumlah uang terhadap harga tanah tersebut yang diangsur oleh penggugat.

1. Pembuatan PPJB oleh para pihak dianggap tidak terjadi

Pihak tergugat membantah Aspek formil dari akta notaril berupa PPJB, dimana pihak tergugat menyatakan tidak pernah menghadap antara penggugat dengan Para Tergugat dan tidak pernah tahu dimana alamat kantor Notaris Turut Tergugat/Dyah Nuswantari Ekapsari. Dalam persidangan ternyata pihak penggugat tidak dapat membuktikan bahwasanya telah diadakan Perjanjian Ikatan Jual Beli, sebagaimana dituangkan dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 184 dan Akta Kuasa Menjual No. 185 terhadap atas sebidang tanah Hak Milik seluas kurang lebih 5.700 m2 (lima ribu tujuh ratus meter persegi) terletak di Propinsi Jawa Timur Kabupaten Sidoarjo, sehingga dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi tidak terbukti

 Dari beberapa akibat hukum bagi pihak pengugat diatas **menurut pendapat penulis**, terdapat beberapa hal yang perlu diluruskan. Yang pertama, pertimbangan hukum hakim dengan menggunakan dasar prinsip jual beli tunai dan terang menurut hukum adat terhadap jual beli tanah menggunakan PPJB dianggap kurang tepat. Majelis hakim hendaknya menggunakan sumber pertimbangan hukum dengan dasar hukum konrak atau hukum perjanjian yang bersumber dari BW, mengingat perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak adalah pembuatan PPJB, dimana dasar dari PPJB sendiri adalah perjanjian.

 Jual beli tanah yang dianggap oleh majelis hakim belum atau tidak terjadi juga menurut pendapat penulis dianggap tidak memenuhi asas keadilan dan kecermatan dalam memutus suatu perkara. pihak penggugat selaku pihak pembeli mengalami beberapa kerugian yang nyata, diantaranya tidak dapat dengan segera menikmati manfaat dari obyek jual beli berupa tanah dikarenakan adanya sengketa para pihak, lalu uang yang telah dibayarkan penggugat kepada tegugat juga tidak jelas arahnya. Majelis hakim juga tidak memerintahkan dalam putusan tersebut kepada pihak tergugat agar mengembalikan sejumlah uang yang telah dibayarkan oleh pihak pembeli mengingat jual beli oleh hakim diangaap belum atau tidak terjadi.

**Akibat Hukum Bagi Tergugat**

Putusan nomor 93/PDT.G/2018/PN SDA, memiliki akibat hukum bagi pihak tergugat berupa :

1. Jual beli antara tergugat dan penggugat dianggap belum atau tidak terjadi oleh majelis hakim

Majelis hakim dalam pertimbangan tentang hukumnya menyatakan bahwasanya dengan pihak penggugat tidak memenuhi unsur atau prinsip jual beli tanah Tunai dan Terang menurut hukum adat, maka proses jual beli tanah belum atau tidak terjadi transaksi baik sifatnya sementara dalam Ikatan Jual beli apalagi sudah berbentuk dalam Akta Jual Beli. Akibatnya jual beli tanah antara pihak tergugat dengan pihak penggugat yang menggunakan PPJB terebut dianggap tidak pernah terjadi.

1. Tidak dapat dibuktikan adanya peristiwa pembuatan PPJB oleh penggugat

Pihak tergugat dalam kesimpulan yang diberikan dalam proses persidangan, membantah bahwasanya telah terjadi suatu persitiwa berupa dibuatnya akta notaris berupa PPJB antara tergugat dengan penggugat. Dalam proses persidangan hakim menilai bahwa pihak penggugat tidak dapat membuktikan kebenaran akta tersebut atas sanggahan pihak tergugat. Maka dari itu, hakim menyimpulkan bahwa dengan tidak dapat dibuktikannya kebeneran pembuatan akta PPJB tersebut, maka perbuatan wanprestasi yang di dalilkan penggugat dalam gugatanya dianggap tidak terbukti.

Dari penjabaran akibat hukum bagi pihak tergugat diatas **menurut pendapat penulis** , terdapat beberapa hal yang seharusnya terjadi dan tidak terjadi. Pertama, sebagai akibat pihak tergugat membantah aspek formil dari PPJB maka majelis hakim didasarkan ketentuan dari Pasal 613 HIR membebankan pembuktian terhadap pihak penggugat. Keputusan hakim tersebut dianggap kurang tepat. Pasal 613 HIR didasarkan terhadap asas *Actori Incumbit Probatio,* yang berarti apabila terdapat salah satu pihak mengemukakan suatu peristiwa atau membantah peristiwa tersebut maka pihak tersebut harus membuktikan peristiwa atau bantahannya dalam proses persidangan. Sehingga beban pembuktian harusnya dibebankan kepada pihak tergugat selaku pihak yang membantah aspek formil dari PPJB.

Kedua sebagai akibat sebagai akibat pihak tergugat tidak dapat membuktikan bantahan terhadap aspek formil PPJB, maka PPJB tersbut harus dipandang sebagaimana mestinya suatu akta otentik termasuk kekuatan pembuktiannya. Maka majelis hakim harusnya tetap memeriksa petitum penggugat yang mendalilkan bahwa tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi sehingga pokok perkara dapat diselesaikan. Ketiga dikarenakan jual beli yang dilakukan oleh para pihak dianggap belum atau tidak terjadi oleh majelis hakim dikarenakan tidak memenuhi prinsip jual beli tanah terang dan tunai menurut hukum adat, maka uang angsuran yang telah dibayarkan oleh pihak penggugat harusnya dikembalikan oleh pihak tergugat dengan putusan hakim yang harusnya termuat dalam putusan tersebut. mengingat jumlah uang angsuran yang telah dibayarkan menurut dalil penggugat tidak sedikit yang mencapai Rp.970.440.000,00 (sembilan ratus tujuh puluh juta empat ratus empat puluh ribu rupiah).

**PENUTUP**

**Simpulan**

Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan oleh penulis dalam penelitian ini yang kemudian dituangkan di dalam pembahasan, dalam kesempatan ini penulis memberikan sebuah konklusi atau kesimpulan yang dilanjut dengan saran.

1) Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 93/PDT.G/2018/PN SDA, dengan amar putusan menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya, memiliki pertimbangan hukum yang tepat dan beralasan karena hukum. Majelis hakim melihat jual beli yang dilakukan oleh para pihak dianggap belum atau tidak terjadi dikarenakan tidak memeuhi prinsip jual beli Tunai dan Terang menurut hukum adat. Akan tetapi, dalam pertimbangan tentang hukumnya terkait pembuktian hakim salah menginterpretasikan Pasal 613 HIR, dimana pihak penggugat dibebankan suatu pembuktian sebagai akibat pihak tergugat membantah aspek formil akta notaris berupa PPJB yang dibuat oleh para pihak. Pihak yang seharusnya dibebankan suatu pembuktian adalah pihak tergugat, mengingat dalam Pasal 613 HIR juga dibebankan pembuktian terbalik.

2) Akibat hukum bagi para pihak sebagai akibat tidak lanjut putusan tersebut bersifat langsung. Pihak penggugat yang oleh hakim gugatannya ditolak seluruhnya mengalami kerugian berupa tidak dapat menikmati dan memanfaatkan obyek jual beli berupa tanah. Selain itu pihak penggugat juga berpotensi mengalami kerugian materiil lainnya, dikarenakan uang angsuran pembayaran yang berjumlah Rp.970.440.000,00 (Sembilan ratus tujuh puluh juta empat ratus empat puluh ribu rupiah) tidak jelas kelanjutannya. Akibat penggugat sebagai pihak yang kalah, maka penggugat juga dihukum untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.404.000,- ( Dua juta empat ratus empat ribu rupiah ); Berdasarkan Pasal 181 ayat (1) *Herziene Inland Reglement* (HIR) karena pembebanan biaya perkara akan dibebankan kepada pihak yang kalah dan menerima amar putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo.

**Saran**

* + 1. Bagi pihak penggugat, sebelum putusan pengadilan telah mencapai inkracht atau berkekuatan hukum tetap, hendaknya dapat dilakukan upaya hukum lainnya yang sekiranya putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 93/PDT.G/2018/PN SDA, dianggap tidak adil bagi pihak penggugat. Apabila suatu putusan pengadilan telah memiliki status inkracht maka dapat diajukan upaya hukum luar biasa berupa peninjauan kembali.
		2. Bagi majelis hakim yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara dalam putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 93/PDT.G/2018/PN SDA , diharapkan dapat lebih cermat dalam menggunakan suatu dasar pertimbangan hukum ataupun dalam menginterpretasikan bunyi suatu Pasal. Dalam putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 93/PDT.G/2018/PN SDA, terdapat beberapa pertimbangan hukum yang dijadikan dasar oleh hakim untuk memutus perkara tersebut yang dirasa kurang tepat dan bertentangan. Putusan hakim hendaknya memenuhi asas-asas dalam putusan. putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 93/PDT.G/2018/PN SDA, dirasa tidak memenuhi salah satu asas yaitu asas memuat dasar alasan yang jelas dan rinci. Menurut asas ini putusan yang dijatuhkan harus berdasarkan pertimbangan yang jelas dan cukup, Putusan yang tidak memenuhi ketentuan itu dikategorikan Putusan yang tidak cukup pertimbangan atau onvoldoende gemotiveerd (insufcient judgement) (Riyanto and Farhan 2020).

**DAFTAR PUSTAKA**

**Buku**

Diantha, I. Made Pasek. 2017. “Metodologi Penelitian Hukum Normatif.” *Teori Metodologi Penelitian A.*

Dsalimunthe, Dermina. 2017. “AKIBAT HUKUM WANPRESTASI DALAM PERSPEKTIF KITAB UNDANGUNDANG HUKUM PERDATA (BW).” *Al-Maqasid* 3.

Hayati, Nur. 2016. “PERALIHAN HAK DALAM JUAL BELI HAK ATAS TANAH ( Suatu Tinjauan Terhadap Perjanjian Jual Beli Dalam Konsep Hukum Barat Dan Hukum Adat Dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional ).” *Lex Jurnalica* 13.

Herliene Budiono. 2004. “Pengikat Jual-Beli Dan Kuasa Mutlak.” *Majalah Renvoi* 1.

Holidi. 2018. “KEKUATAN PEMBUKTIAN AKTA OTENTIK DALAM PROSES PERADILAN PERDATA DI PENGADILAN NEGERI YOGYAKARTA.” universitas islam indonesia.

I KETUT SUARDITA, SH. M. 2017. “HUKUM ADMINISTRASI NEGARA BAGI MAHASISWA SEMESTER I FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS UDAYANA.” *Pengenalan Bahan Hukum*.

Komariah. 2002. *Hukum Perdata*. malang: UMM Press.

Kurniawati, Leny. 2018. “AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DAN KUASA MENJUAL SEBAGAI BENTUK PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI HAK ATAS TANAH.” *JURNAL HUKUM Dan KENOTARIATAN* 2.

Presti, Hesti. 2011. “Pengikatan Jual Beli Tidak Mengakibatkan Hak Atas Tanah Beralih.” Universitas Indonesia.

R.Subekti. 1991. *Hukum Adat Indonesia Dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung*. 4th ed. Bandung: Alumni.

Rasyid, Laila m. 2019. “Penerapan Norma Adat Terang Dan Tunai Dalam Praktek Peradilan Perdata (Kajian Putusan Pengadilan Nomor: 23/Pdt.g/2013/Pn.Bj).” *Ilmu Hukum Reusam* VII No. 2.

Saliman, Abdul R. 2004. *Esensi Hukum Bisnis Indonesia : Teori Dan Contoh Kasus*. Jakarta: Kencana.

Santoso, Urip. 2010. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Pertama. Jakarta: PRENADAMEDIA GROUP.

Sumardjono, Maria S. W. 2001. *Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah Menurut UUPA*. Yogyakarta: fakultas hukum Universitas Gajah Mada.

Sutedi, Adrian. 2010. *PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN PENDAFTARANNYA*. 1st ed. edited by A. H. Rachman. Jakarta: Sinar Grafika.

WIJAYA, CONAN BUDI. 2018. “KEDUDUKAN HUKUM PEMBELI SATUAN RUMAH SUSUN YANG BERBENTUK PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI(STUDI KASUS APARTEMEN PUNCAK PERMAI).” airlangga university.

WIJAYA, RAMA. 2019. “IZIN HAK GUNA USAHA DAN HAK ULAYAT MASYARAKAT ADAT.”

**Skripsi/Tesis/Disertasi**

Holidi. 2018. “KEKUATAN PEMBUKTIAN AKTA OTENTIK DALAM PROSES PERADILAN PERDATA DI PENGADILAN

Presti, Hesti. 2011. “Pengikatan Jual Beli Tidak Mengakibatkan Hak Atas Tanah Beralih.” Universitas Indonesia.

WIJAYA, CONAN BUDI. 2018. “KEDUDUKAN HUKUM PEMBELI SATUAN RUMAH SUSUN YANG BERBENTUK PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI(STUDI KASUS APARTEMEN PUNCAK PERMAI).” airlangga university.

**Jurnal/Artikel Ilmiah/Makalah**

Dsalimunthe, Dermina. 2017. “AKIBAT HUKUM WANPRESTASI DALAM PERSPEKTIF KITAB UNDANGUNDANG HUKUM PERDATA (BW).” *Al-Maqasid* 3.

Hayati, Nur. 2016. “PERALIHAN HAK DALAM JUAL BELI HAK ATAS TANAH ( Suatu Tinjauan Terhadap Perjanjian Jual Beli Dalam Konsep Hukum Barat Dan Hukum Adat Dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional ).” *Lex Jurnalica* 13.

Herliene Budiono. 2004. “Pengikat Jual-Beli Dan Kuasa Mutlak.” *Majalah Renvoi* 1.

I KETUT SUARDITA, SH. M. 2017. “HUKUM ADMINISTRASI NEGARA BAGI MAHASISWA SEMESTER I FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS UDAYANA.” *Pengenalan Bahan Hukum*.

Kurniawati, Leny. 2018. “AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DAN KUASA MENJUAL SEBAGAI BENTUK PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI HAK ATAS TANAH.” *JURNAL HUKUM Dan KENOTARIATAN* 2.

Rasyid, Laila m. 2019. “Penerapan Norma Adat Terang Dan Tunai Dalam Praktek Peradilan Perdata (Kajian Putusan Pengadilan Nomor: 23/Pdt.g/2013/Pn.Bj).” *Ilmu Hukum Reusam* VII No. 2.

WIJAYA, RAMA. 2019. “IZIN HAK GUNA USAHA DAN HAK ULAYAT MASYARAKAT ADAT.”

**Media Massa**

Albert, Aries. 2014. “Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Alat Bukti.” *Hukum Perdata*. Retrieved (https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt53d8fec20b060/perjanjian-pengikatan-jual-beli-sebagai-alat-bukti/).

**Peraturan Perundang-undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Indonesia. 1960. *Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria* (LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043).

Indonesia. 2004. *Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, (LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432).

Indonesia. 2014. *Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, (LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491).

Indonesia. 1997. *Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah* (LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696).

Indonesia. 1998. *Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (LN No. 52 Tahun 2019, TLN No. 3746).

Indonesia. 2016. *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah* (LN No. 12o, TLN No. 5893).

Indonesia. 1996. *Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah* (LN No. 40).