

ANALISIS YURIDIS PUTUSAN NOMOR: 225/PDT.G/2017/PN.MKS TENTANG GUGATAN ILLUSOIR PADA PERKARA JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH DI BAWAH TANGAN

Maulidiah Muvidhasari

S1 Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya
maulidiahmuvi@gmail.com

Tamsil

S1 Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya
tamsil@unesa.ac.id

Abstrak

Permasalahan pada skripsi ini adalah mengenai adanya putusan nomor 225/Pdt.G/2017/PN.Mks yang memenangkan penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah objek sengketa, namun gugatan tersebut menjadi sia-sia karena tidak mewakili kepentingan penggugat untuk mendapatkan akta jual beli dan melakukan balik nama. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis pertimbangan hakim tentang hukumnya pada putusan nomor 225/Pdt.G/2017/PN.Mks dan akibat hukum dari adanya gugatan yang sia-sia (*illusoir*) pada perkara ini. Kemudian, metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual. Penelitian dilakukan dengan menggunakan sumber bahan penelitian hukum yang digunakan yaitu sumber bahan hukum primer yang terdiri dari peraturan perundang-undangan dan putusan hakim, serta sumber bahan hukum sekunder yang terdiri dari buku, jurnal hukum dan lain-lain. Sumber bahan penelitian hukum tersebut dikumpulkan dengan mencari bahan-bahan hukum yang terkait dengan perkara ini, kemudian di analisis dengan menggunakan bahan hukum yang ada untuk ditarik kesimpulan guna menjawab permasalahan yang diteliti.

Kata Kunci: Putusan, Gugatan yang Sia-Sia (*Illusoir*), Jual Beli Hak Milik Atas Tanah, Perbuatan Melawan Hukum.

Abstract

The problem in this thesis is about the existence of decision number 225 / Pdt.G / 2017 / PN.Mks which won the plaintiff as the rightful owner of the object land of the dispute, but the claim was in vain because it did not represent the plaintiff's interest in obtaining a sale and purchase deed do behind the name. The purpose of this study is to analyze the judges' consideration of the law in the decision number 225 / Pdt.G / 2017 / PN.Mks and the legal consequences of the existence of a vain claim (*illusoir*) in this case. Then, the research method used in this study is a normative juridical method using a legal approach and a conceptual approach. The research was carried out by using the sources of legal research materials used, namely primary sources of legal material consisting of laws and judgments and judgments, as well as sources of secondary legal material consisting of books, legal journals and others. The source of the legal research material was collected by searching for legal materials related to this case, then analyzed using existing legal materials to draw conclusions to answer the problems studied.

Key Words: Decision, Vain Claims (*Illusoir*), Sale and Purchase of Land Rights, Illegal Acts.

PENDAHULUAN

Jual beli hak milik atas tanah dalam Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) merupakan salah satu dari beberapa perbuatan yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik atas tanah. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah) dijelaskan bahwa peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli

hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Permasalahan yang terjadi pada putusan nomor: 225/PDT.G/2017/PN.Mks merupakan salah satu contoh sengketa tanah yang disebabkan oleh pembuatan Akta Jual Beli dan proses balik nama tidak terpenuhi.

Gugatan dalam Putusan Nomor 225/Pdt.G/2017/PN Mks tersebut pada dasarnya memperlakukan mengenai pemenuhan janji para tergugat untuk membuat Akta Jual Beli dan melakukan Balik Nama atas tanah yang mereka jual

kepada penggugat pada tahun 2009. Namun, penggugat dalam surat gugatannya tidak meminta hakim menjatuhkan putusan agar para tergugat dihukum untuk memenuhi kewajibannya membuat Akta Jual Beli dan melakukan Balik Nama, justru meminta diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap objek sengketa. Putusan hakim yang tidak menjawab permasalahan penggugat karena petitum dan posita dalam gugatan penggugat tidak saling mendukung tersebut membuat gugatan yang diajukan oleh penggugat menjadi sia-sia.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pertimbangan hakim pada putusan nomor: 225/PDT.G/2017/PN.Mks, serta mengetahui akibat hukum dari gugatan yang sia-sia (*illusoir*) pada putusan nomor: 225/PDT.G/2017/PN.Mks. Kemudian, untuk menganalisis permasalahan pada penelitian ini, maka digunakan teori-teori yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih pemikiran dan menambah literatur yang berkaitan dengan perkembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata di Indonesia.

Kajian teoritik yang dipakai dalam penelitian ini yaitu kajian mengenai pemeriksaan perkara yang dilakukan tanpa kehadiran tergugat meskipun telah dipanggil secara patut, kemudian menghasilkan putusan verstek atau *in absentia*. Selanjutnya, pengajuan gugatan ke pengadilan harus dikualifikasikan sebagai perbuatan hukum apa yang terjadi dalam permasalahan yang diteliti. Pada permasalahan ini, kualifikasi perbuatan hukumnya adalah perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain atau kewajiban hukum dari yang melakukan perbuatan melawan hukum, dimana hak dan kewajiban tersebut adalah hak dan kewajiban yang diatur dengan undang-undang. Selain itu, dalam arti luas perbuatan melawan hukum bukan hanya mengenai perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang, melainkan juga bertentangan dengan norma hukum tidak tertulis (Loudoe, 1982: 102).

Jual beli hak milik atas tanah tentu terjadi karena adanya suatu perjanjian, hanya saja perjanjian tersebut ada yang dilakukan secara tertulis dan ada yang dilakukan secara di bawah tangan. Bentuk perjanjian secara tertulis atau dibawah tangan tersebut tidak akan mempengaruhi sah atau tidaknya suatu perjanjian, karena syarat sah perjanjian telah diatur tersendiri dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata). Perjanjian jual beli hak milik atas tanah tentu menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang terkait. Hal tersebut berkaitan dengan asas *pacta sunt servanda* yang melekat pada para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian.

Hak dan kewajiban yang tidak terpenuhi dalam suatu perjanjian jual beli hak milik atas tanah dapat menimbulkan sengketa diantara para pihak dan berujung pada pengajuan gugatan ke pengadilan. Pengajuan gugatan ke pengadilan tentu membutuhkan alat bukti untuk membuktikan dalil-dalil gugatan penggugat. Oleh karena itu, terdapat pula kajian mengenai alat bukti surat/tertulis, baik yang berupa akta otentik maupun akta bawah tangan, serta alat bukti surat/tertulis yang bukan merupakan akta.

Kajian selanjutnya adalah mengenai sita jaminan, dimana sita jaminan terdiri dari 2 macam. Sita jaminan adalah sita yang dilakukan atas barang milik tergugat selama proses pemeriksaan perkara berlangsung, baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak, untuk menjamin pelaksanaan putusan dikemudian hari agar tidak dialihkan kepada pihak lain (sita conservatoir atau *conservatoir beslaag*). Selain barang milik tergugat, sita jaminan juga dapat dilakukan terhadap barang bergerak milik penggugat, yang dikuasai oleh tergugat (sita revindicatoir atau *revindicatoir beslaag*) (Sutantio dan Oeripkartawinata, 2009: 98).

Pada penelitian ini memerlukan kajian teoritik mengenai putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya hukum lain (*uitvoerbaar bij voorraad*). Kemudian juga terdapat kajian mengenai uang paksa (*dwangsom*), dimana uang paksa atau *dwangsom* merupakan hukuman tambahan yang diberikan kepada tergugat yang kalah agar mau menjalankan kewajibannya sebagaimana tercantum dalam putusan pengadilan (Rohani, 2010: 9).

Teori yang digunakan sebagai dasar analisis selanjutnya adalah kajian mengenai gugatan. Gugatan mempunyai bentuk seperti surat, dimana gugatan harus memenuhi syarat seperti adanya tempat dan tanggal dibuatnya gugatan, siapa yang dituju, kemana gugatan ditujukan, isi gugatan, siapa yang membuat surat gugatan, dan tanda tangan pembuat gugatan (Martana, 2016: 9). Bagian paling penting dari suatu isi gugatan terdapat pada posita (*fundamentum petendi*) yang berisi dalil tentang hubungan hukum yang menjadi dasar serta alasan sebuah tuntutan (petitum) (Subagyo dkk, 2014: 102).

Pembuatan gugatan harus memperhatikan berbagai hal, diantaranya kompetensi pengadilan, para pihak yang berperkara, keterkaitan posita dengan petitum, serta kejelasan dari posita dan petitum. Jika hal-hal tersebut kurang diperhatikan maka dapat menyebabkan gugatan tidak dapat diterima, gugatan ditolak, juga dapat menyebabkan gugatan menjadi sia-sia (*illusoir*).

Pada akhirnya, pengajuan gugatan di pengadilan akan menghasilkan suatu putusan. Putusan dibagi menjadi 2 (dua) yaitu putusan sela dan putusan akhir. Putusan sela dibagi menjadi 3 (tiga) yaitu putusan preparatoir, putusan

insidental dan putusan provisionil. Sedangkan putusan akhir menurut sifatnya dibagi menjadi 3 (tiga) yaitu putusan declaratoir, putusan constitutif dan putusan condemnatoir (Sutantio dan Oeripkartawinata, 2009: 109 dan 110). Putusan harus dibuat dalam bentuk tertulis, diucapkan dimuka persidangan (*uitspraak*), dan terdiri dari kepala putusan, identitas para pihak, pertimbangan hakim dan amar putusan. Hal tersebut berkaitan dengan kekuatan putusan yang terdiri dari kekuatan yang mengikat (*bindende kracht*), kekuatan bukti (*bewijzende kracht*) dan kekuatan eksekutorial (*executoriale kracht*) (Supomo, 1958: 136).

METODE

Penelitian hukum (*legal research*) dilaksanakan guna mencari solusi untuk memecahkan isu hukum yang ada (Susanti dan Efendi, 2014: 1). Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum secara normatif (yuridis normatif). Tujuan dari penelitian hukum secara normatif ini adalah untuk menghasilkan pencapaian berupa preskripsi mengenai apa yang seyogiannya (apa yang seharusnya) (Marzuki, 2005: 130).

Guna memecahkan isu hukum yang diteliti, penelitian hukum tidak mengenal adanya data, melainkan hanya memerlukan sumber-sumber bahan penelitian. Sumber-sumber bahan penelitian yang dibutuhkan berupa sumber bahan hukum primer dan sumber bahan hukum sekunder (Diantha, 2016: 141). Bahan hukum primer tersebut terdiri dari peraturan perundang-undangan dan putusan hakim. Sedangkan bahan hukum sekunder terdiri dari semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen resmi, seperti buku teks, kamus hukum, jurnal hukum dan komentar atas suatu putusan pengadilan (Marzuki, 2005: 181).

Teknik analisis bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap isu hukum yang diteliti melalui pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dengan menggunakan bahan-bahan hukum yang ada, untuk kemudian ditarik kesimpulan guna menjawab isu hukum yang diteliti, dan memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya terkait isu hukum yang diteliti.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil Penelitian

Putusan Nomor: 225/Pdt.G/2017/PN.Mks Pengadilan Negeri Makassar memuat mengenai perkara perdata antara H. Hanafi, S.H. (Penggugat), dengan Freddy Wangsaguna (Tergugat I), Juli Lembang (Tergugat II) dan Since Kamal (Tergugat III). Pengajuan gugatan ke Pengadilan Negeri Makassar tersebut pada

pokoknya disebabkan oleh adanya kegiatan jual beli hak milik atas tanah diantara Penggugat selaku Pembeli dengan para Tergugat selaku Penjual. Pada saat sebelum proses jual beli terjadi, penggugat dan Para tergugat telah sepakat akan dibuatkan Akta Jual Beli. Pada kenyataannya, setelah proses pembayaran terjadi, para Tergugat tidak segera dan bahkan tidak mau membuatkan Akta Jual Beli.

Pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat diwakili kuasanya dan para Tergugat tidak hadir dan tidak menyuruh wakilnya yang sah untuk hadir di persidangan meskipun telah dipanggil sebanyak 3 (tiga) kali secara patut. Karena para Tergugat tidak pernah hadir dimuka persidangan tanpa alasan yang jelas dan sah, maka proses Mediasi/ Perdamaian sebagaimana diatur dalam Pasal 154 Rbg Jo. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 tidak dapat dilaksanakan, dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku maka pemeriksaan perkara dilanjutkan tanpa kehadiran para Tergugat. Kemudian untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat sebanyak 10 (sepuluh) macam bukti surat yang ditandai dengan P-1 sampai P-10. Selanjutnya, Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang menerangkan dibawah sumpah didepan persidangan.

Pembahasan

A. Pertimbangan Hakim pada Putusan Nomor: 225/Pdt.G/2017/PN.Mks

Pertimbangan Hakim dalam putusan ini terdiri dari 2 (dua) macam, yaitu Pertimbangan Hakim tentang duduknya perkara dan Pertimbangan Hakim tentang hukumnya. Dari kedua macam pertimbangan hakim tersebut, yang akan dibahas adalah pertimbangan hakim tentang hukumnya. Berdasarkan putusan nomor 225/Pdt.G/2017/PN.Mks tersebut, selanjutnya akan dilakukan analisis terhadap pertimbangan hakim tentang hukumnya.

Pertama, pertimbangan hukum mengenai pemeriksaan perkara tanpa kehadiran para Tergugat (Verstek). Menurut Pasal 125 ayat (1) HIR, ketika tergugat tidak hadir dalam pemeriksaan perkara di Pengadilan dan tidak menyuruh orang lain untuk mewakili kepentingannya meskipun telah dipanggil secara patut sebanyak 3 (tiga) kali secara berturut-turut, maka hakim akan menerima gugatan tersebut tanpa kehadiran tergugat. Berdasarkan hal tersebut, pemeriksaan perkara pada putusan nomor 225/Pdt.G/2017/PN.Mks dilakukan secara verstek.

Konsekuensi dari ketidakhadiran tergugat dalam proses pemeriksaan perkara dalam hal pembuktian adalah dianggap membenarkan peristiwa yang menjadi dasar sengketa yang termuat dalam surat

gugatan. Pada perkara ini, para tergugat dianggap membenarkan dalil gugatan penggugat yang menyatakan bahwa para tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena selalu menghindar atau bahkan menolak untuk membuat akta jual beli dan balik nama, meskipun telah ditegur oleh penggugat baik secara lisan maupun tertulis.

Kedua, pertimbangan hukum mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan para Tergugat. Gugatan yang diajukan penggugat ke Pengadilan Negeri Makassar merupakan gugatan yang berlandaskan suatu perjanjian jual beli hak milik atas tanah antara Penggugat dengan para Tergugat. Berkaitan dengan kasus ini, maka kualifikasi gugatan yang diajukan oleh penggugat adalah termasuk dalam perbuatan melawan hukum, dimana hal tersebut bertentangan dengan ketentuan undang-undang yang diakibatkan oleh perbuatan para tergugat yang tidak menjalankan kewajibannya untuk membuat Akta Jual Beli dan balik nama.

Perkara dalam putusan nomor: 225/Pdt.G/2017/PN.Mks ini termasuk dalam kategori perbuatan melawan hukum yang timbul akibat kelalaian. Para tergugat dalam perkara ini tidak melakukan hal yang diwajibkan oleh hukum atau tidak melakukan hal yang seharusnya ia lakukan. Perbuatan para tergugat dianggap sebagai perbuatan melawan hukum yang timbul akibat kelalaian karena memenuhi unsur pokok perbuatan melawan hukum yang timbul akibat kelalaian.

Ketiga, pertimbangan mengenai keharusan pembuatan Akta Jual Beli dan Balik Nama dalam proses jual beli hak milik atas tanah. Majelis hakim dalam pertimbangan tentang hukumnya menyatakan bahwa para tergugat diharuskan untuk membuat akta jual beli dan balik nama atas objek tanah yang dibeli oleh penggugat. Hal tersebut dinilai sia-sia karena yang dapat dilaksanakan adalah amar putusan, bukan pertimbangan hakim.

Pasal 178 HIR pada pokoknya menyatakan hakim wajib mencukupkan segala alasan hukum yang tidak dikemukakan para pihak berperkara, hakim juga harus mengadili seluruh bagian gugatan dan hakim tidak boleh mengadili melebihi apa yang diminta oleh penggugat. Hal tersebut berarti pertimbangan hakim tentang hukumnya dalam suatu putusan hanya memuat mengenai alasan-alasan yang mendasari hakim dalam mengambil putusan. Namun, hakim juga tidak bersalah karena jika hakim menjatuhkan putusan yang mengharuskan para tergugat untuk membuat akta jual beli dan balik nama, maka hal tersebut bertentangan dengan asas Hakim Tidak Boleh Mengabdikan Melebihi Tuntutan, dimana menurut Pasal 178 ayat (3)

HIR menyatakan hakim tidak boleh memutus diluar apa yang diminta penggugat.

Pasal 1474 KUHPerdara menjelaskan bahwa penjual dalam hal ini para Tergugat mempunyai 2 (dua) kewajiban utama, yaitu kewajiban untuk menyerahkan barang dan kewajiban untuk menanggungnya. Pembuatan akta jual beli merupakan kewajiban para Tergugat selaku penjual dalam rangka memenuhi kewajiban untuk menyerahkan tanah secara penuh dan menanggung nikmat tenteram dari Penggugat. Pembuatan akta jual beli dan balik nama harus dilakukan dengan melibatkan para pihak, baik Penggugat sebagai Pembeli maupun para Tergugat sebagai Penjual.

Peralihan hak milik atas tanah sebagai benda tidak bergerak juga dapat disebut sebagai penyerahan benda tidak bergerak. Penyerahan atas benda tidak bergerak terdiri dari 2 (dua) macam, yaitu penyerahan secara yuridis (*juridische levering*) dan penyerahan secara nyata (*feitelijke levering*). Pada perkara ini, penyerahan yang belum terpenuhi adalah Penyerahan secara yuridis dapat dilakukan dengan cara membuat akta jual beli dihadapan PPAT untuk melakukan balik nama dihadapan Kepala Kantor Pertanahan.

Keempat, pertimbangan mengenai alat bukti surat yang diajukan Penggugat. Alat bukti dibagi menjadi beberapa macam, beberapa diantaranya yang terdapat dalam perkara ini yaitu alat bukti surat dan alat bukti dengan saksi. Alat bukti dengan saksi pada perkara ini diberikan oleh 2 (dua) orang saksi yang juga didampingi dengan pengajuan alat bukti yang lain oleh Penggugat. Hal tersebut telah sesuai dengan amanat Pasal 169 HIR yang menyatakan bahwa keterangan dari seorang saksi saja tanpa ada alat bukti yang lain tidak dapat dipercaya secara hukum.

Penjelasan Pasal 171 HIR menyatakan bahwa saksi harus memberikan keterangan dari hal-hal yang dilihat, didengar dan dialami sendiri. Hal tersebut telah terpenuhi dilihat dari keterangan saksi Sudarman Baba, yang menerangkan bahwa ia juga terlibat langsung dalam pembelian tanah objek sengketa. Begitupula menurut keterangan dari saksi Drs. Syahrudin yang menerangkan bahwa ia juga turut terlibat langsung dalam pembelian tanah objek sengketa.

Alat bukti surat terdiri dari 2 (dua) macam, yaitu alat bukti surat berupa akta dan alat bukti surat yang bukan merupakan akta. Pada perkara ini, alat bukti yang diajukan oleh Penggugat seluruhnya termasuk dalam alat bukti surat berupa akta. Hal tersebut karena, alat bukti yang diajukan oleh Penggugat secara keseluruhan dibuat dengan maksud untuk dijadikan sebagai alat pembuktian dalam proses

hukum, yang seluruhnya dibuat dan ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Alat bukti surat berupa akta dapat dibagi lagi menjadi akta otentik dan akta bawah tangan. Pada perkara ini, sebagian alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat merupakan akta otentik dan sebagian lagi merupakan akta bawah tangan. Akta otentik yang diajukan Penggugat antara lain KTP, Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I dan III, serta Akta Jual Beli atas nama Ayah Tergugat II. Sedangkan akta bawah tangan yang diajukan Penggugat antara lain kwitansi pembayaran penggugat terhadap para tergugat atas ketiga objek tanah, Surat Keterangan Ahli Waris Almarhum Paulus Urbanus Ugi, Surat Kuasa Waris untuk Tergugat II, serta Surat Keterangan Lurah Tamamaung.

Kelima, pertimbangan hukum mengenai Sita Jaminan yang dimohonkan Penggugat. Sita jaminan terdiri dari 2 (dua) macam, yaitu sita terhadap barang milik tergugat baik yang bergerak maupun tidak bergerak (sita conservatoir atau *conservatoir beslaag*) dan sita terhadap barang bergerak milik penggugat yang dikuasai tergugat (sita revindicatoir atau *revindicatoir beslaag*). Pada perkara ini, Penggugat pada surat gugatannya meminta untuk dilakukan "Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*)" atas obyek sengketa.

Tuntutan Penggugat yang meminta untuk dilakukan sita jaminan berupa *conservatoir beslaag* terhadap tanah objek sengketa dinilai kurang tepat. Hal tersebut karena, tanah objek sengketa yang dimaksud telah dibeli oleh Penggugat dan objek tanah tersebut juga sudah dikuasai oleh Penggugat. Pasal 227 ayat (1) HIR menerangkan bahwa perintah untuk melakukan sita jaminan berupa *conservatoir beslaag* dapat dilakukan hanya jika terdapat kecurigaan yang beralasan terhadap tergugat selama putusan belum dijatuhkan, tergugat berusaha untuk mengalihkan objek tanah tersebut.

Keenam, pertimbangan hukum mengenai putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*). Putusan dapat dijalankan terlebih dahulu jika memenuhi beberapa syarat, yaitu:

1. Terdapat tulisan tangan yang mempunyai kekuatan pembuktian menurut undang-undang (surat otentik) (Rasyid dan Herinawati, 2015: 113). Pada perkara ini, alat bukti yang diajukan oleh Penggugat untuk membuktikan perbuatan hukum antara Penggugat dengan para Tergugat bukanlah akta otentik.
2. Terdapat putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, yang menguntungkan penggugat dan berkaitan dengan gugatan yang bersangkutan (Rasyid dan Herinawati, 2015: 113). Pada perkara

ini, putusan yang dijatuhkan oleh Hakim memang menguntungkan Penggugat. Namun, putusan tersebut tidak sepenuhnya berkaitan dengan gugatan yang diajukan, karena tidak semua petitum yang diajukan oleh Penggugat dikabulkan oleh Hakim.

3. Terdapat gugatan provisionil (gugatan pendahuluan) yang dikabulkan (Rasyid dan Herinawati, 2015: 113). Pada perkara ini, Penggugat telah meminta untuk dilakukan sita jaminan, namun tuntutan tersebut tidak dikabulkan oleh Hakim.
4. Terdapat sengketa tentang hak milik (Rasyid dan Herinawati, 2015: 113). Pada perkara ini terdapat sengketa tentang hak milik, yaitu atas status hak milik tanah objek sengketa yang dibeli oleh Penggugat dari para Tergugat.

Ketujuh, pertimbangan hukum mengenai tuntutan uang paksa (*dwangsom*) yang diminta Penggugat. Uang Paksa (*dwangsom*) adalah hukuman tambahan yang diberikan kepada tergugat yang kalah agar mau menjalankan kewajibannya sebagaimana tercantum dalam putusan yang berkekuatan hukum tetap. Jika pihak yang kalah tidak mau menjalankan putusan secara sukarela, maka pihak tersebut harus membayar sejumlah uang yang jumlahnya telah ditetapkan oleh pengadilan melalui putusan.

Penjatuhan uang paksa dapat dijatuhkan jika isi putusan bersifat menghukum. Jika dikaitkan dengan perkara pada putusan ini, maka isi dari putusan nomor 225/Pdt.G/2017/PN.Mks tidak memuat mengenai putusan yang menghukum.

Setelah melakukan analisis terhadap seluruh pertimbangan hukum hakim, untuk melihat permasalahan yang ada dalam pertimbangan hukum hakim pada putusan nomor 225/Pdt.G/2017/PN.Mks, maka akan dilakukan analisis secara lebih lanjut dengan menggunakan asas-asas yang berkaitan dengan putusan sebagai berikut:

- a. Asas Putusan Memuat Dasar Alasan yang Jelas dan Rinci. Pada perkara ini, hakim telah menjatuhkan putusan berdasarkan pertimbangan yang jelas dan cukup, dengan memuat alasan dan dasar putusan yang meliputi Pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dan dari sumber hukum lain yang tidak tertulis.
- b. Asas Hakim Tidak Boleh Mengabulkan Melebihi tuntutan. Pada perkara ini, hakim telah menjatuhkan putusan sesuai dengan apa yang diminta oleh penggugat.
- c. Asas Putusan Diucapkan di Muka Umum. Pada perkara ini, putusan yang dijatuhkan diucapkan

dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 10 April 2018.

- d. Asas Hakim Wajib Mengadili Seluruh Bagian Gugatan. Pada perkara ini, hakim telah mengadili seluruh gugatan penggugat, baik yang berkaitan dengan pokok perkara maupun yang berkaitan dengan pertimbangan secara hukumnya (Hasanudin, <https://pn-tilamuta.go.id/2016/07/12/pertimbangan-hukum-hakim-dalam-putusan-perkara-perdata-dengan-menggunakan-terjemahan-burgerlijk-wetboek/> diakses pada tanggal 17 Juni 2019).

Berdasarkan penjelasan terhadap seluruh analisis diatas, maka dapat disimpulkan bahwa sesungguhnya tidak ada masalah pada pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Nomor 225/Pdt.G/2017/PN.Mks. Permasalahannya justru terletak pada gugatan yang diajukan oleh Penggugat antara posita dengan petitumnya tidak saling mendukung. Pada perkara ini, karena petitum yang diminta oleh Penggugat tidak sesuai dengan apa yang dijelaskan dalam posita, maka gugatan yang diajukan oleh penggugat menjadi sia-sia dan menghasilkan putusan yang sia-sia juga (gugatan *illusoir*).

B. Akibat Hukum dari Gugatan yang Sia-Sia (*Illusoir*) pada Putusan Nomor: 225/Pdt.G/2017/PN.Mks

Gugatan merupakan bentuk tuntutan hak yang dibuat untuk memperoleh perlindungan hak dari pengadilan. Kemudian, gugatan yang diajukan ke Pengadilan harus memenuhi Syarat Formal dan Syarat Substansi. Syarat formal terdiri dari Tanggal dan tempat pembuatan gugatan, Diberi materai secukupnya, serta Tanda tangan Penggugat atau kuasanya. Sedangkan syarat substansi terdiri dari Identitas para pihak dan Posita (*fundamentum petendi*). Syarat formil dan syarat substansi yang harus dipenuhi dalam pembuatan gugatan tersebut telah dipenuhi oleh Penggugat.

Bagian yang paling penting dalam surat gugatan adalah posita (*fundamentum petendi*). Hal tersebut karena posita berisi alasan yang menjadi dasar dibuatnya sebuah tuntutan dalam petitum. Berkaitan dengan perkara pada putusan ini, Penggugat menjelaskan bahwa antara Penggugat dengan para Tergugat telah terjadi jual beli hak milik atas tanah kemudian para Tergugat tidak mau membuat akta jual beli, dimana perbuatan para Tergugat yang tidak mau membuat akta jual beli tersebut melanggar hak Penggugat sebagai pembeli dan termasuk Perbuatan melawan hukum.

Penggugat dalam menyusun posita kurang mempertimbangkan hal-hal apa saja yang akan dimohonkan dalam petitum. Hal tersebut dapat dilihat dari ketidakselarasan antara posita dengan petitum yang diminta oleh Penggugat, bahkan cenderung tidak sesuai dan tidak berkaitan. Misalnya, dalam posita Penggugat menyebutkan bahwa yang dipermasalahan adalah perbuatan para Tergugat yang tidak mau membuat akta jual beli dan balik nama, namun dalam petitum Penggugat justru meminta untuk dilakukan sita jaminan, padahal tanah yang menjadi objek sengketa pada perkara ini telah ia kuasai.

Kompetensi absolut pada perkara ini sudah tepat bahwa badan peradilan yang berwenang untuk mengadili perkara perdata dengan kualifikasi gugatan Perbuatan Melawan Hukum adalah Pengadilan Negeri. Kemudian, untuk kompetensi relative juga sudah tepat bahwa pengadilan negeri yang berwenang untuk mengadili perkara yang objek sengketa dan tempat kediaman para Tergugatnya di Makassar adalah Pengadilan Negeri Makassar.

Pada saat mengajukan gugatan ke pengadilan, Penggugat harus cermat dalam mengamati siapa saja yang akan menjadi para pihak pada perkara yang ia gugat, agar tidak menimbulkan gugatan salah pihak (*error in persona*). Pada perkara ini, Penggugat telah menyebutkan secara rinci siapa saja pihak yang terlibat, dan alasan mengapa pihak tersebut terlibat didalamnya. Selain itu, identitas dari para Tergugat juga telah ditulis dengan jelas.

Surat gugatan harus dilengkapi dengan hal-hal yang diminta oleh penggugat yaitu petitum agar diputuskan oleh hakim. Petitum harus disusun secara jelas dan lengkap, serta harus berkaitan dengan posita secara jelas. Pada perkara ini terbukti bahwa akibat dari petitum yang kurang cermat dan tidak selaras dengan posita adalah ditolaknya gugatan oleh hakim. Meskipun tidak semua tuntutan Penggugat ditolak oleh hakim, hal tersebut sudah cukup membuat gugatan Penggugat menjadi sia-sia (*illusoir*).

Pada perkara ini, hakim di Pengadilan Negeri Makassar menjatuhkan putusan akhir berupa putusan deklaratoir (*declaratoir vonnis*). Hal tersebut dapat dilihat pada bunyi amar pada putusan nomor 225/Pdt.G/2017/PN.Mks adalah “menyatakan”, terdapat satu amar yang berbunyi “menghukum” tetapi untuk membayar biaya perkara, dimana hal tersebut sama sekali tidak berkaitan dengan pokok perkara. Jenis putusan inilah yang mempengaruhi tidak dapatnya suatu putusan dilaksanakan secara memaksa.

Putusan nomor 225/Pdt.G/2017/PN.Mks telah mempunyai kekuatan mengikat karena tidak ada lagi upaya hukum yang bisa dilakukan. Hal tersebut

karena, kesempatan untuk melakukan upaya hukum verzet oleh para Tergugat dan upaya hukum banding oleh Penggugat telah lewat waktu. Kemudian, kekuatan pembuktian putusan sebagai akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna pada perkara ini masih belum bisa diterapkan secara maksimal. Hal tersebut karena kekuatan pembuktian putusan pada perkara ini juga berkaitan dengan kekuatan eksekutorial yang tidak dimiliki oleh putusan pada perkara ini.

Gugatan Penggugat pada perkara ini, termasuk dalam gugatan yang sia-sia. Hal tersebut karena, hubungan antara posita dengan petitum tidak selaras. Selain itu, putusan pengadilan pada perkara ini juga tidak dapat dilaksanakan karena tidak mempunyai kekuatan memaksa atau kekuatan eksekutorial.

Petitum yang tidak jelas dalam gugatan Penggugat yaitu petitum yang meminta untuk dilakukan sita jaminan berupa *conservatoir beslaag* dan meminta untuk dijatuhkan uang paksa (*dwangsom*). Bunyi dari petitum tersebut tidak sesuai dengan isi posita yang menyatakan bahwa tanah yang menjadi objek sengketa telah dikuasai oleh Penggugat dan sudah didirikan bangunan masjid di atasnya. Selain itu, petitum tersebut juga tidak sesuai dengan alasan yang menjadi dasar pengajuan gugatan, yaitu membuat akta jual beli agar dapat melakukan balik nama atas tanah yang dibeli oleh Penggugat.

Pendaftaran peralihan tanpa kehadiran tergugat pada perkara seperti dalam putusan ini sebenarnya bisa dilakukan tanpa harus menggunakan akta PPAT, melainkan cukup dengan berdasarkan putusan atau penetapan dari pengadilan. Pencatatan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan, menurut Pasal 125 ayat (2) Permen Agraria/ Kepala BPN tentang Pelaksanaan PP Pendaftaran Tanah dapat juga dilakukan atas permohonan pihak yang berkepentingan dengan melampirkan hal-hal sebagai berikut:

- a. salinan resmi penetapan atau putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan salinan Berita Acara Eksekusi;
- b. sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan;
- c. identitas pemohon.

Persyaratan lampiran sebagaimana disebutkan di atas tidak semua dapat dipenuhi oleh Penggugat apabila ingin menggunakan putusan nomor 225/Pdt.G/2017/PN.Mks sebagai dasar pendaftaran peralihan hak. Hal tersebut karena, meskipun terdapat putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap,

namun putusan tersebut bersifat deklaratoir bukan kondemnatoir. Berdasarkan hal tersebut, syarat lampiran berupa Salinan Berita Acara Eksekusi tidak bisa diberikan, mengingat putusan yang dijatuhkan adalah putusan deklaratoir. Sedangkan yang dapat dieksekusi adalah putusan yang bersifat kondemnatoir (penghukuman).

SIMPULAN DAN SARAN

Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan pada bab sebelumnya, maka simpulannya adalah sebagai berikut:

1. Pertimbangan hakim tentang hukumnya yang mengharuskan para tergugat membuat akta jual beli dan balik nama terhadap ketiga objek tanah yang dibeli oleh penggugat tidak mempunyai kekuatan mengikat karena hanya dinyatakan dalam pertimbangan hukum bukan pada amar putusan. Hal tersebut merupakan akibat dari tidak ada petitum penggugat yang meminta demikian, sehingga apabila hakim menjatuhkan putusan yang menghukum para tergugat untuk membuat akta jual beli dan balik nama akan bertentangan dengan asas Hakim Tidak Boleh Mengabulkan Melebihi Tuntutan, dimana menurut Pasal 178 ayat (3) HIR dinyatakan bahwa hakim tidak boleh menjatuhkan putusan melebihi apa yang diminta oleh penggugat.
2. Gugatan yang diajukan oleh penggugat merupakan gugatan yang sia-sia (*illusoir*) karena hubungan antara posita dengan petitum pada surat gugatan penggugat tidak saling mendukung dan tidak selaras. Selain itu, gugatan yang diajukan oleh penggugat juga menghasilkan putusan yang sia-sia (*illusoir*) karena putusan yang dijatuhkan oleh Majelis Hakim dalam perkara nomor 225/Pdt.G/2017/PN.Mks tidak dapat dilaksanakan. Hal tersebut karena, putusan yang dapat dilaksanakan dan mempunyai kekuatan memaksa adalah putusan yang bersifat kondemnatoir, sedangkan putusan pada perkara ini bersifat deklaratoir. Selain itu, karena pembuatan akta jual beli dan balik nama tidak dapat terlaksana, maka secara yuridis tanah yang menjadi objek sengketa masih sah menjadi milik para Tergugat.

Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan dalam bab-bab sebelumnya, maka saran yang dapat diberikan bagi beberapa pihak adalah sebagai berikut berikut:

1. Penyusunan surat gugatan hendaknya memperhatikan keterkaitan antara posita dengan petitum. Posita dengan petitum harus saling mendukung dan disusun

dengan jelas dan cermat, agar hakim dapat memberikan pertimbangan dan menjatuhkan putusan sesuai dengan apa yang diinginkan oleh penggugat, serta dapat mewakili kepentingan penggugat.

2. Agar gugatan yang diajukan menjadi tidak sia-sia (*illusoir*) maka yang dapat dilakukan adalah membuat gugatan baru. Putusan yang bersifat deklaratoir pada perkara kontentiosa ini dapat dimintakan eksekusi dengan jalan mengajukan gugatan baru. Pada permintaan eksekusi dengan gugatan baru ini hakim tidak boleh menilai dan memeriksa materi isi putusan deklaratoir. Peran hakim dalam pemeriksaan gugatan baru ini hanya mengenai dapat atau tidaknya putusan deklaratoir tersebut dapat dikaitkan dengan eksekusi (Harahap, 2006: 339).

Namun, tidak semua putusan kontentiosa yang bersifat deklaratoir dapat diajukan eksekusi. Putusan yang dapat dieksekusi harus mempunyai urgensi dan objek eksekusi. Pada perkara ini, urgensi eksekusinya adalah melindungi kepentingan penggugat atas tanah yang dibelinya beralih secara sah dan menurut hukum penggugat menjadi pemilik yang sah atas tanah tersebut. Kemudian objek eksekusi pada perkara ini adalah peralihan hak milik atas tanah secara yuridis oleh para Tergugat terhadap penggugat.

Saat mengajukan gugatan baru maka penggugat dapat meminta untuk:

- a. Menghukum para Tergugat selaku pihak penjual untuk hadir dan membantu Penggugat selaku pihak pembeli dalam pembuatan akta jual beli guna keperluan balik nama;
- b. Memutuskan bahwa jika para Tergugat tidak melaksanakan pembuatan akta jual beli bersama Penggugat dalam jangka waktu yang telah ditentukan, maka para Tergugat selaku pihak penjual dianggap telah memberikan kuasa kepada Penggugat selaku pihak pembeli untuk dan atas nama para Tergugat melaksanakan pembuatan akta jual beli.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Diantha, I Made Pasek. 2016. *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Harahap, M. Yahya. 2006. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Loudoe, John Z. 1982. *Beberapa Aspek Hukum Materil dan Hukum Acara dalam Praktek*. Jakarta: PT Bina Aksara.
- Martana, Nyoman A. 2016. *Buku Ajar Hukum Acara dan Praktek Peradilan Perdata*. Denpasar: Bagian

Hukum Acara Fakultas Hukum Universitas Udayana.

Marzuki, Peter Mahmud. 2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.

Rasyid, Laila M. dan Herinawati. 2015. *Modul Pengantar Hukum Acara Perdata*. Lhokseumawe: Unimal Press.

Supomo, R. 1958. *Hukum Atjara Perdata Pengadilan Negeri*. Jakarta: Fasco.

Susanti, Dyah Ochtorina dan A'an Efendi. 2014. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta: Sinar Grafika.

Sutantio, Retnowulan dan Iskandar Oeripkartawinata. 2009. *Hukum Acara Perdata: dalam Teori dan Praktek*. Bandung: Mandar Maju.

Jurnal

Subagyono, Bambang Sugeng Ariadi, dkk. 2014. *Kajian Penerapan Asas Ultra Petita Pada Petitum Ex Aequo Et Bono*. Jurnal Yuridika Vol. 29 No. 1.

Rohani. 2010. *Dwangsom sebagai Upaya Optimalisasi Kebijakan Hakim*. Yogyakarta: Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta (Skripsi tidak diterbitkan).

Media Massa

Hasanudin. 2016. *Pertimbangan Hukum Hakim dalam Putusan Perkara Perdata dengan Menggunakan Terjemahan Burgerlijk Wetboek*. Pengadilan Negeri Tilmuta, <https://pn-tilamuta.go.id/2016/07/12/pertimbangan-hukum-hakim-dalam-putusan-perkara-perdata-dengan-menggunakan-terjemahan-burgerlijk-wetboek/>, diakses pada tanggal 17 Juni 2019, Pukul 10.51 WIB.

Sumber Bahan Hukum

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).

Reglemen Indonesia yang Dibaharui/Herziene Indonesisch Reglement (RIB/HIR).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara 1960-104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor: 225/PDT.G/2017/PN.Mks.