

**ANALISIS YURIDIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SURABAYA NOMOR :
842/PDT.G/2015/PN.SBY TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI
TERKAIT SUBJEK HAK ATAS TANAH YANG BUKAN ATAS NAMA PENJUAL**

Renadi Marizki Surya

Progam studi S1 Ilmu Hukum , Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum Universitas Negeri Surabaya
renadi.17040704057@mhs.unesa.ac.id

Mahendra wardhana

Progam studi S1 Ilmu Hukum , Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum Universitas Negeri Surabaya
mahendrawardhana@unesa.ac.id

Abstrak

Permasalahan dalam jual beli tanah salah satunya adalah terkait ada tidaknya akta atau dokumen sejenis yang menunjukkan kepemilikan atas tanah. Hal ini sebagaimana yang terdapat dalam Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 842/Pdt.G/2015/PN.Sby. Putusan ini sejatinya menegaskan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi. Penelitian ini berfokus pada analisis atas *ratio decidendi* Putusan Nomor: 842/Pdt.G/2015/PN.Sby yang menegaskan kasus ini sebagai wanprestasi, padahal ada tendensi kasus ini merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), serta pendekatan kasus (*case approach*). Hasil penelitian menegaskan bahwa penulis tidak setuju dengan *ratio decidendi* Putusan Nomor: 842/Pdt.G/2015/PN.Sby terkait wanprestasi yang seyogyanya menurut hemat penulis telah terpenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Akibat Hukum Putusan Nomor: 842/Pdt.G/2015/PN.Sby dalam perlindungan hukum terhadap pembeli hak atas tanah yang obyek jual belinya bukan atas nama penjual, yaitu: bagi Penggugat, Penggugat yaitu mendapatkan izin dan kuasa kepada Penggugat yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat II selaku penjual pertama guna menandatangani Akta Jual Beli di hadapan PPAT sekaligus Penggugat bertindak untuk dan atas namanya sendiri sebagai pembeli atas tanah sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 95 Kelurahan Simomulyo adalah hak untuk melakukan balik nama.

Kata Kunci: Jual-Beli, Perbuatan Melawan Hukum, Wanprestasi.

Abstract

One of the problems in buying and selling land is related to the presence or absence of a deed or similar document showing ownership of the land. This is as contained in the Surabaya District Court Decision Number: 842/Pdt.G/2015/PN.Sby. This decision actually confirms that the Defendant has committed a default. This research focuses on the analysis of the ratio decidendi of Decision Number: 842/Pdt.G/2015/PN.Sby which confirms this case as a default, even though there is a tendency for this case to be an Act Against the Law (PMH). The method used in this study is normative legal research using a statutory approach (statute approach), conceptual approach (conceptual approach), and case approach (case approach). The results of the study confirm that the author disagrees with the ratio decidendi of Decision Number: 842/Pdt.G/2015/PN.Sby regarding default which, according to the author's opinion, has fulfilled the element of Unlawful Action (PMH). Legal Consequences of Decision Number: 842/Pdt.G/2015/PN.Sby in legal protection of buyers of land rights whose object of sale and purchase is not in the name of the seller, namely: for the Plaintiff, the Plaintiff is obtaining permission and power of attorney for the Plaintiff acting for and on behalf of Defendant II as the first seller to sign the Sale and Purchase Deed before the PPAT as well as the Plaintiff acting for and on his own behalf as the buyer of the land as stated in the Building Use Rights Certificate No. 95 Kelurahan Simomulyo is the right to transfer names.

Keywords: Buying and Selling, Unlawful Acts, Defaults.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan aspek penting dalam berbagai kehidupan manusia. Tanah selain bermanfaat sebagai tempat tinggal dan hunian juga memiliki orientasi ekonomis yaitu memiliki nilai ekonomis tertentu jika dapat dimanfaatkan sesuai peruntukannya. Karena nilai ekonomis dari tanah tersebut negara melalui instrumen hukumnya kemudian melakukan pengaturan mengenai tanah yang memiliki nilai berupa nilai ekonomis maupun nilai lainnya (Anna Triningsih 2019). Tanah sebagai sumber daya agraria mendapatkan pengaturan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. Penegasan dari pasal tersebut bahwa bumi (termasuk tanah), air, dan kekayaan alam dikuasai oleh negara dan diorientasikan untuk kemakmuran rakyat.

Di Indonesia tanah diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau yang sering disebut UUPA. UUPA sendiri sejatinya mengatur mengenai berbagai penguasaan atas sumber daya agraria, tak terkecuali mengatur aspek pertanahan. Tanah dalam UUPA menempati aspek penting karena itu UUPA memberikan pengaturan yang kompleks mengenai tanah. Tanah dalam UUPA diatur mengenai aspek kepemilikan, berbagai perbuatan hukum mengenai pertanahan, serta berbagai upaya beralihnya hak atas tanah (Ria Ayu Novita, Agung Basuki Prasetyo 2017).

Tanah sejatinya memiliki manfaat dalam aspek perumahan, pertanian, perkebunan maupun berbagai aspek usaha dan aspek ekonomis lainnya. Salah satu aspek penting dari UUPA adalah terkait dengan hak atas tanah. Hak atas tanah sejatinya diberikan pada badan hukum maupun subjek pribadi sesuai ketentuan Undang-Undang. Pasal 16 ayat (1) UUPA memberikan pengaturan mengenai hak-hak atas tanah yang meliputi: hak guna bangunan, hak milik, hak guna usaha, hak pakai, hak sewa, hak membuka hutan, serta hak lainnya. Perolehan hak atas tanah secara familiar dilakukan melalui jual-beli. Hal ini dapat dipahami karena proses jual beli merupakan proses yang familiar di masyarakat. Masyarakat sering melakukan perbuatan hukum jual-beli sebagai bagian dari aktivitas sehari-hari. Jual beli tanah merupakan praktik yang mana adanya satu pihak yang menawarkan pihaknya ke pihak lain yang mana disepakati luas maupun spesifikasi tanah dengan harga yang telah ditentukan oleh para pihak (Santoso 2014).

Hadirnya UUPA secara *lex specialis* menegaskan jual beli tidak lagi tunduk pada ketentuan dalam Pasal 1457 KUHPerdata. Hal ini karena lahirnya UUPA merupakan aturan khusus berupa jual beli yang objeknya berupa tanah. Hal ini sekaligus menegaskan bahwa jual beli tanah berorientasi pada pemindahan hak

untuk yang memiliki kualifikasi tunai serta mendapatkan pengaturan tersendiri, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam peraturan tersebut praktik jual beli tanah yang berobjek tanah harus dibuktikan dengan adanya akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang lazim disebut PPAT. Hal ini juga diperkuat dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pasal 2 ayat (1). Jual beli tanah harus dilakukan dihadapan PPAT sejatinya bertujuan untuk menjamin kepastian sekaligus perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan jual beli dengan objek tanah. Oleh karena itu, penting adanya akta otentik sebagai bukti adanya transaksi dan perbuatan hukum jual beli tanah. Hal ini termasuk juga mempermudah adanya perlindungan hukum atas status tanah tersebut (Lathif 2017).

Akta autentik yang dibuat oleh PPAT merupakan alat bukti kuat dan memiliki kedudukan penting telah dilaksanakannya suatu hubungan hukum. Dalam bukti sebagai adanya hubungan hukum, maka akta autentik ini dapat digunakan dalam berbagai bidang kehidupan manusia seperti bidang bisnis, perdagangan, hingga berbagai bidang lainnya yang berkaitan dengan praktik pertanahan (Nurain Septiani Madjid 2018). Akta autentik sebagai bukti tertulis sejatinya berorientasi pada jaminan kepastian hukum yang adil dan patut. Dengan adanya bukti hubungan hukum tertulis, maka akta autentik menjadi salah satu faktor penting dalam jaminan kepastian hukum, khususnya dalam praktik jual beli (Supriadi 2016).

Praktik jual beli yang dilakukan sebagian besar masyarakat yang hanya menggunakan jual beli akta dibawah tangan, dimana penjual dan pembeli membuat suatu perjanjian jual beli hak atas tanah yang ditandatangani para pihak dan dua orang saksi sebagai bukti pembayaran hak atas tanah yang dimaksud (Hamonangan, Taufiqurrahman, and Pasaribu 2021). Perjanjian sendiri telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1313. Jual beli yang berobjek tanah dimana hanya menggunakan perjanjian jual beli hak atas tanah dibawah tangan sebagai bukti transaksi jual beli antar penjual dan pembeli tanpa adanya akta dari PPAT tentunya menimbulkan kerugian terutama bagi pembeli tanah mereka tidak ada kepastian hukum atas hak atas tanah yang telah dibelinya, dimana belum ada bukti peralihan hak atas tanah tersebut dan sertifikat masih atas nama pihak penjual meskipun sertifikat telah diserahkan kepada pihak pembeli (Purwaning Rahayu Sisworini, Abdul Majid 2020). Kerugian lain yang dapat

ditimbulkan dari praktek jual beli hak atas tanah dibawah tangan adalah ketika pihak pembeli akan mendaftarkan peralihan haknya (balik nama) dari penjual kepada pembeli kepada kantor pertanahan akan ditolak oleh kantor pertanahan setempat. Hal ini karena tidak adanya akta dari PPAT yang merupakan syarat mutlak dari pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut.

Meskipun jual beli hak atas tanah telah diatur sedemikian rupa, namun masih saja terdapat permasalahan dalam hal jual beli kepemilikan sebidang tanah yang terjadi di Indonesia. Salah satu contoh kasus jual beli hak atas sebidang tanah yang tidak bisa diproses balik nama pada sertifikatnya yakni pada putusan Pengadilan Negeri Surabaya (Putusan Nomor: 842/Pdt.G/2015/PN.Sby) antara pihak Mochammad Dawam (Penggugat), Sutimin (Tergugat I) dan Nyonya Maiumunah (Tergugat II). Objek hak atas tanah tersebut pertama dimiliki oleh Nyonya Maiumunah (tergugat II) yang kemudian, objek hak atas tanah tersebut dijual kepada Sutimin (tergugat I) beserta Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 95 atas Nama Pemegang Hak: Nyonya Maiumunah (tergugat II) yang belum di balik nama di instansi Kantor Pertanahan Kota Surabaya, sampai saat ini tetap atas nama Nyonya Maiumunah (tergugat II). Penggugat pada saat melakukan pembelian hak atas tanah dari tergugat I dan tergugat II melakukan perjanjian bahwa tergugat I akan menunjukkan dimana tergugat II bertempat tinggal dan bersedia menghadirkan Nyonya Maimunah (tergugat II), sehingga dapat mengurus balik nama sertifikat hak atas tanah tersebut. Hal ini dibuktikan dengan adanya surat perjanjian jual/beli rumah tertanggal 21 Desember 1996, dan proses pembelian tersebut tidak dilakukan didepan PPAT.

Berdasarkan putusan pengadilan di atas, Tergugat I dengan sengaja melakukan wanprestasi/ingkar janji dengan cara meninggalkan tempat kediamannya semula dan tanpa meninggalkan berita kepada penggugat serta tanpa menunjukkan di mana alamat tempat tinggal tergugat II sehingga atas objek tersebut belum bisa diurus balik namanya menjadi atas nama penggugat. Sampai saat ini penggugat masih terus mencari keberadaan tergugat II namun belum menemukan di mana keberadaanya.

Dari perkara tersebut Majelis Hakim mengabulkan permohonan penggugat, dimana telah terjadi peralihan hak terhadap objek sengketa dengan cara jual beli dari tergugat II kepada tergugat I pada tahun 1985 dan pada tahun 1996 tergugat I menjual objek sengketa kepada penggugat, sedangkan sertifikat HGB No. 95 objek sengketa sampai sekarang masih atas nama Maimunah (tergugat II). Tergugat I melakukan wanprestasi kepada penggugat karena tergugat I tidak

sanggup mempertemukan tergugat II dengan penggugat untuk dilakukan perbuatan hukum balik nama sertifikat HGB No.95 atas nama Maiumunah (tergugat II) menjadi atas nama Mochammad Dawan (penggugat).

Berdasarkan uraian sengketa yang telah diuraikan diatas, hal ini menjadi permasalahan yang akan diteliti dan dikaji yaitu perlindungan hukum bagi pihak pembeli praktik jual beli hak atas tanah akta dibawah tangan yang sudah membeli tanah dari pihak penjual, dimana menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku jual beli hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila akta peralihan hak karena jual beli tersebut dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Selain itu, fokus dari analisis ini adalah terkait apakah benar *ratio decidendi* Putusan Nomor: 842/Pdt.G/2015/PN.Sby telah tepat karena menegaskan kasus ini sebagai wanprestasi, padahal ada tendensi kasus ini merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH).

METODE

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang berfokus pada analisis *ratio decidendi* atau pertimbangan hukum hakim dalam memutus suatu kasus sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 842/Pdt.G/2015/PN.Sby (Diantha 2017). Pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), serta pendekatan kasus (*case approach*). Bahan hukum primer, meliputi: UUD NRI 1945, KUHPdata, HIR dan RBg, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 842/Pdt.G/2015/PN.Sby.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pertimbangan Hakim Pada Putusan Nomor: 842/Pdt.G/2015/PN.Sby Dalam Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah Yang Obyek Jual Belinya Bukan Atas Nama Penjual

Berdasarkan Putusan Nomor: 842/Pdt.G/2015/PN.Sby tersebut, penulis berkedudukan bahwa penulis tidak setuju terhadap Putusan Nomor : 842/Pdt.G/2015/PN.Sby. Ketidaksetujuan penulis berkaitan dengan pertimbangan hukum hakim terkait apa yang dilakukan oleh Tergugat I karena tidak mempertemukan Tergugat II dengan Penggugat sehingga

obyek sengketa belum dibalik nama dari atas nama Tergugat II menjadi atas nama Penggugat seharusnya bukanlah dalam perkara wanprestasi, tetapi telah terpenuhinya unsur Perbuatan Melawan Hukum. Perjanjian jual beli yang dilakukan para pihak pada dasarnya adalah undang-undang bagi para pihak yang membuat perjanjian, sehingga perjanjian yang sah itu mengikat para pihak dan harus memenuhi janji-janjinya.

Perjanjian jual beli merupakan perjanjian konsensual, artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat para pihak) saat tercapainya kata sepakat antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok, yaitu mengenai barang dan harga (Subekti 2020). Jual beli yang dilakukan para pihak jika dilihat dari pasal 1457 KUH Perdata, maka hak milik yang melekat pada barang yang dipunyai oleh penjual tersebut juga akan ikut beralih tangan ke pembeli apabila pihak pembeli juga memenuhi kewajibannya yakni membayar harga pihak Tergugat, sehingga barang yang semula dimanfaatkan oleh sesuai yang dijanjikan. Pihak Penggugat menjual bangunannya kepada Penggugat akan beralih tangan ke pihak Tergugat atas transaksi yang telah disepakati.

Perjanjian yang dibuat oleh para pihak, pendapat dari Majelis Hakim dalam perkara tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum mengenai asas kepastian hukum atau disebut juga dengan asas *pacta sunt servanda* yang merupakan asas berhubungan dengan akibat perjanjian (Iffan 2018). Didalam perjanjian yg mereka buat telah mencapai kesepakatan oleh karenanya hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak kecuali terdapat alasan hukum yang patut sehingga hakim dapat membatalkan substansi dari suatu perjanjian.

Selain itu, terkait dengan jual beli, sejatinya untuk menjamin kepastian hukum maka perlu memerhatikan tiga aspek kepastian, yaitu (Ekawati et al. 2020): kepastian subjek, kepastian status, serta kepastian objek. Kepastian subjek adalah kepastian para pihak dalam jual beli, khususnya si pemilik hak adalah benar-benar ada orangnya dan dapat bertanggungjawab. Kepastian objek status adalah kepastian status yuridis dari objek jual beli yang harus dilihat dari aspek hukumnya. Secara umum, status dapat dilihat dari ketentuan peraturan perundang-undangan. Jika berkaitan dengan jual beli dengan objek tanah, maka status harus ditentukan berdasarkan sertifikat kepemilikan serta akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT (Schouten 2018). Selanjutnya adalah kepastian mengenai objeknya bahwa

objeknya ada dan sesuai dengan yang disepakati para pihak. Dalam hal ini, pengecekan diperlukan untuk memastikan bahwa objek itu benar-benar ada dan sesuai dengan perjanjian.

Berdasarkan kronologi dalam Putusan Nomor: 842/Pdt.G/2015/PN.Sby, pada awalnya jual beli terjadi antara pihak Tergugat I (Sutimin) dengan Tergugat II (Nyonya Maimunah). Lebih lanjut, jual-beli yang dilakukan antara Tergugat I (Sutimin) dengan Tergugat II (Nyonya Maimunah) dan dilakukan dengan perjanjian bawah tangan. Dalam hal ini, Perjanjian yang dibuat di bawah tangan merupakan perjanjian yang dibuat sendiri oleh para pihak yang berjanji dan tanpa ada campur tangan pegawai umum yang berwenang serta tanpa suatu standar baku tertentu dan hanya disesuaikan dengan kebutuhan para pihak tersebut. Dengan demikian, maka perjanjian jual-beli antara Tergugat I (Sutimin) dengan Tergugat II (Nyonya Maimunah) adalah perjanjian jual beli bawah tangan, hal ini dibuktikan dari sertifikat Hak Guna Bangunan No.95 Kelurahan Simomulyo sesuai Gambar Situasi tanggal 25 Agustus 1988 No. 3683 yang masih mencantumkan nama Nyonya Maimunah (tergugat II) dan tidak dilakukan balik nama oleh Tergugat I (Sutimin). Lebih lanjut, mengenai perjanjian jual beli tanah antara Tergugat I (Sutimin) dengan Tergugat II (Nyonya Maimunah) terjadi pada tahun 1985. Jika mengacu pada tahun 1985 tersebut, tentu ketentuan sebagaimana dalam PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah belum dapat diterapkan karena pada tahun 1985 dalam PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah belum diundangkan. Jika melihat pada tahun 1985 sebagaimana terjadinya perjanjian jual beli tanah antara Tergugat I (Sutimin) dengan Tergugat II (Nyonya Maimunah), maka terkait dengan jual beli tanah yang berlaku adalah PP No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah. Terkait dengan jual beli tanah antara Tergugat I (Sutimin) dengan Tergugat II (Nyonya Maimunah), mengacu pada Pasal 28 ayat (1) huruf d PP No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah.

Terkait dengan hubungan hukum jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I (Sutimin) dengan Tergugat II (Nyonya Maimunah) adalah sah secara hukum karena telah sesuai dengan unsur perjanjian jual beli sebagaimana dalam Pasal 1457 KUPerdata yang menegaskan bahwa “Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”. Berdasarkan konstruksi dalam Pasal 1457 KUPerdata tersebut, perjanjian jual beli memiliki dua unsur pokok yaitu penyerahan barang dan pembayaran atas harga yang dijanjikan. Hal ini berarti, telah terjadi suatu jual beli

apabila terdapat penyerahan barang dan pembayaran atas harga yang telah disepakati oleh para pihak. Menurut M. Isnaeni, bahwa perjanjian jual beli merupakan perjanjian konsensual, yang menegaskan bahwa kata “sepakat” menjadi aspek terpenting yang menunjukkan telah lahirnya suatu perjanjian jual-beli (Isnaeni 2016b). Dalam hal ini, lebih lanjut M. Isnaeni menjelaskan bahwa dalam Pasal 1458 KUHPer bahwa, “Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini telah mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”. Mengacu pada konstruksi Pasal 1458 KUHPer, maka perjanjian jual beli dianggap telah terjadi apabila terdapat kesepakatan antara “benda” dan “harga” meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Hal ini mempertegas bahwa “benda” dan “harga” merupakan unsur esensial dalam perjanjian jual beli. Dalam hal ini, unsur esensial adalah unsur yang harus ada dan merupakan hal pokok dalam suatu perjanjian, sehingga tanpa hal pokok tersebut perjanjian menjadi tidak sah dan tidak mengikat para pihak yang membuatnya (Isnaeni 2016a).

Perjanjian jual beli sebagaimana dalam konstruksi Pasal 1458 KUHPer yang menekankan bahwa kesepakatan antara “benda” dan “harga” meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar menjadi hal yang menyebabkan lahirnya hubungan hukum berupa jual beli. Dalam hal ini, sepakat dirumuskan sebagai bertemunya antara penawaran (*offer*) dengan penerimaan (*acceptance*) (Jayasa Putra Rajagukguk, Azmiati Zuliah 2021). Dengan demikian, perjanjian jual beli terjadi apabila terdapat bertemunya antara penawaran (*offer*) dengan penerimaan (*acceptance*) yang berkaitan dengan “benda” dan “harga” meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Jika mengacu pada hubungan jual beli antara Tergugat I (Sutimin) dengan Tergugat II (Nyonya Maimunah) pada tahun 1985 dengan harga Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) yang hanya didasarkan pada kwitansi jual beli saja dan tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sah secara hukum. Hal ini terutama berkaitan dengan unsur esensial dalam perjanjian jual beli terjadi apabila terdapat bertemunya antara penawaran (*offer*) dengan penerimaan (*acceptance*) yang berkaitan dengan “benda” dan “harga”. Meski perjanjian jual beli sah secara hukum, namun terkait dengan pendaftaran tanah serta balik nama menjadi terkendala karena mengacu pada tahun dilaksanakannya jual beli antara Tergugat I (Sutimin) dengan Tergugat II (Nyonya Maimunah) yaitu pada tahun 1985, maka berdasarkan Pasal 28 ayat (1) huruf d PP No.

10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah bahwa pendaftaran tanah akibat jual beli tanah mendapatkan izin (pengesahan) dari Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuk.

Lebih lanjut, terkait perjanjian jual beli yang dilakukan oleh Penggugat (Mochammad Dawam) dengan Tergugat I (Sutimin) pada tanggal 21 April 1996 dengan harga dengan harga Rp. 16.500.000,- (enam belas juta lima ratus rupiah) sejatinya telah memenuhi unsur esensial dalam perjanjian jual beli terjadi apabila terdapat bertemunya antara penawaran (*offer*) dengan penerimaan (*acceptance*) yang berkaitan dengan “benda” dan “harga”. Dengan terpenuhinya kesepakatan atas “benda” dan “harga” tersebut, maka perjanjian jual beli yang dilakukan oleh Penggugat (Mochammad Dawam) dengan Tergugat I (Sutimin) pada tanggal 21 April 1996 dengan harga dengan harga Rp. 16.500.000,- (enam belas juta lima ratus rupiah) adalah sah secara hukum. Meski perjanjian jual beli sah secara hukum, namun pembeliannya tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan hanya dilakukan dengan berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli diatas kertas segel membuat terkendalanya dalam proses balik nama dan proses pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam peraturan yang pada tahun 1996 berlaku, yaitu Pasal 28 ayat (1) huruf d PP No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah khususnya terkait dengan perlunya izin Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuk.

Terkait dengan putusan verstek, Mahkamah Agung memberi penjelasan yang berpatokan pada pasal 125 ayat (1) HIR. Apabila Hakim hendak menjatuhkan putusan verstek disebabkan tergugat tidak hadir memenuhi panggilan sidang tanpa alasan yang sah bahwa: a) putusan harus dijatuhkan pada hari itu juga; b) dengan demikian putusan verstek yang dijatuhkan dan diucapkan diluar hari itu, tidak sah (ilegal) karena bertentangan dengan tata tertib beracara (*undue process*), yang berakibat putusan batal demi hukum (*null and void*). Dalam hal ini, menurut hemat penulis telah sesuai dengan ketentuan dalam pasal 124 HIR. Secara umum, putusan Majelis Hakim yang memutus secara verstek dikarenakan Tergugat I maupun Tergugat II tidak hadir dan tidak mengirimkan wakilnya dalam persidangan. Padahal, demi menjamin kepastian hukum dan efisiensi waktu proses persidangan kehadiran Tergugat I maupun Tergugat II diperlukan. Akan tetapi, ketidakhadiran Tergugat I maupun Tergugat II dengan berbagai upaya yang dilakukan oleh pihak Pengadilan Negeri Surabaya ini lah yang membuat hakim memutuskan secara verstek.

Terkait peralihan hak atas tanah yang didasarkan kehendak pemegang hak atas tanah sendiri dengan melalui perbuatan hukum tertentu seperti jual-beli,

maupun proses perbuatan hukum lainnya (Simanjuntak 2021). Beralih adalah suatu peralihan hak atas tanah yang secara hukum tanpa didahului oleh kehendak dari pemilik hak atas tanah. Dalam hal ini, beralih adalah peralihan hak atas tanah yang didasarkan pada suatu peristiwa hukum tertentu yang tidak dikehendaki secara langsung oleh pemilik hak atas tanah maupun para pihak. Salah satu contoh beralih adalah adanya peralihan hak atas tanah karena pewarisan yang diakibatkan pemilik hak atas tanah meninggal dunia, sehingga hak atas tanah beralih kepada ahli waris (Sibuea 2011).

Peralihan hak atas tanah baik karena beralih atau dialihkan untuk menjamin kepastian hukum diperlukan upaya atau tindakan yuridis tertentu. Tindakan yuridis tertentu ini memiliki orientasi untuk menguatkan dan mengukuhkan status hak atas tanah yang lazim disebut sebagai balik nama (Santoso 2019). Balik nama ini sejatinya merupakan upaya yuridis yang berorientasi pada pengukuhan pemilik hak atas tanah yang baru untuk menjamin kepastian hukum. Hasil dari balik nama sebagai perbuatan yuridis ini salah satunya adalah penerbitan sertifikat yang menunjukkan bukti kuat atas kepemilikan suatu hak atas tanah. Sertifikat sebagai bukti kuat atas kepemilikan suatu hak atas tanah dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Selain itu, jika peralihan hak atas tanah dilakukan dengan dialihkan yang salah satunya melalui proses jual-beli, maka peralihan hak atas tanah memerlukan akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT. Terkait dengan pembeliannya yang tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan hanya dilakukan dengan berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli diatas kertas segel dan hanya dibuat berdasarkan kwitansi jual beli sejatinya dalam ratio decidendi Majelis Hakim dalam Putusan Nomor: 842/Pdt.G/2015/PN.Sby yang menekankan bahwa unsur esensialia dalam perjanjian jual beli terjadi apabila terdapat bertemunya antara penawaran (*offer*) dengan penerimaan (*acceptance*) yang berkaitan dengan “benda” dan “harga” serta adanya tanda bukti hak dari pembeli. Menurut hemat penulis, ratio decidendi Majelis Hakim dalam Putusan Nomor: 842/Pdt.G/2015/PN.Sby tersebut telah sesuai dengan konsep unsur esensialia dalam perjanjian jual beli serta terdapat tanda bukti pembayaran dari pembeli yaitu berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli diatas kertas segel dan berdasarkan kwitansi jual beli. Mengacu pada Pasal 1 angka 4 PP No. 37 Tahun 1998 Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa, “Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”. Dengan demikian ketiadaan Akta PPAT dalam perjanjian

jual beli tidak dapat membatalkan perjanjian jual beli, tetapi keberadaan Akta PPAT diperlukan dalam kegiatan balik nama. Dengan demikian, penulis sependapat dengan ratio decidendi Majelis Hakim dalam Putusan Nomor: 842/Pdt.G/2015/PN.Sby bahwa telah terjadi peralihan hak jual beli dari Tergugat II kepada Tergugat I dan dari Tergugat I ke Penggugat. Selain itu, mengacu pada konsepsi peralihan hak atas tanah maka apa yang dilakukan dengan perbuatan hukum jual-beli merupakan peralihan hak atas tanah dengan berdasarkan konsep dialihkan yaitu peralihan hak atas tanah yang memerlukan adanya perbuatan hukum dari para pihak, dalam hal ini, jual beli.

Mengacu dalam ratio decidendi Majelis Hakim dalam Putusan Nomor: 842/Pdt.G/2015/PN.Sby tersebut dan dikaitkan dengan tiga unsur wanprestasi di atas, maka dapat disimpulkan bahwa: pertama, terkait adanya perjanjian oleh para pihak. Jika melihat pada kronologi Putusan Nomor: 842/Pdt.G/2015/PN.Sby memang terdapat janji yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat untuk menunjukkan di mana Tergugat II bertempat tinggal dan menghadirkan Nyonya Maimunah (Tergugat II), sehingga dapat diurus balik nama sertifikat hak atas tanah tersebut, namun sampai dengan saat diajukannya gugatan ini, Tergugat I dengan sengaja wanprestasi/ingkar janji dengan cara meninggalkan tempat kediamannya semula dan tanpa meninggalkan berita kepada Penggugat serta tanpa menunjukkan di mana alamat tempat tinggal Tergugat II sehingga atas objek tersebut belum bisa diurus balik namanya menjadi nama Penggugat. Karena dari kronologi tersebut tidak dijelaskan secara spesifik dalam bentuk apa janji tersebut dan tidak dijelaskan juga dokumen perjanjian bahkan dalam bukti di Putusan Nomor: 842/Pdt.G/2015/PN.Sby juga tidak menyertakan adanya dokumen perjanjian maka dapat disimpulkan bahwa perjanjian tersebut terjadi secara lisan. Terkait dengan keabsahan perjanjian secara lisan dalam Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sahnya suatu Perjanjian, terdapat empat, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- c. Suatu hal tertentu.
- d. Suatu sebab yang halal.

Berdasarkan ketentuan mengenai syarat sahnya suatu perjanjian tersebut, tidak ada satupun syarat dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang mengharuskan suatu perjanjian dibuat secara tertulis. Dengan kata lain, suatu Perjanjian yang dibuat secara lisan juga mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya berdasarkan asas *pacta sunt servanda* sebagaimana dalam Pasal 1338

KUHPerduta. Meski perjanjian secara lisan sah secara hukum, namun perjanjian secara lisan lemah dalam kaitannya dengan pembuktian. Dalam proses pembuktian suatu perkara perdata, lazimnya alat bukti yang dipergunakan oleh pihak yang mendalilkan sesuatu sebagaimana dalam Pasal 163 HIR adalah alat bukti surat. Hal ini karena dalam suatu hubungan keperdataan, suatu surat/akta memang sengaja dibuat dengan maksud untuk memudahkan proses pembuktian, apabila di kemudian hari terdapat sengketa perdata antara pihak-pihak yang terkait. Meski begitu, meski hanya dilakukan secara lisan namun janji yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat untuk menunjukkan di mana Tergugat II bertempat tinggal dan menghadirkan Nyonya Maimunah (Tergugat II), sehingga dapat diurus balik nama sertifikat hak atas tanah tersebut, dapat dikatakan telah memenuhi unsur pertama dari wanprestasi.

Kedua, adanya pihak melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang sudah disepakati hal ini sebagaimana dalam kronologi bahwa namun sampai dengan saat diajukannya gugatan ini, Tergugat I dengan sengaja wanprestasi/ingkar janji dengan cara meninggalkan tempat kediamannya semula dan tanpa meninggalkan berita kepada Penggugat serta tanpa menunjukkan di mana alamat tempat tinggal Tergugat II sehingga atas objek tersebut belum bisa diurus balik namanya menjadi nama Penggugat. “Dalam hal ini, jelas terdapat janji yang dilanggar oleh Tergugat I bahkan Tergugat I sengaja meninggalkan tempat kediamannya semula dan tanpa meninggalkan berita kepada Penggugat serta tanpa menunjukkan di mana alamat tempat tinggal Tergugat II sehingga atas objek tersebut belum bisa diurus balik namanya menjadi nama Penggugat. Dalam hal ini telah terjadi adanya janji yang diingkari oleh Tergugat I. Selanjutnya terkait unsur wanprestasi ketiga yaitu sudah dinyatakan lalai melalui surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri tapi tetap juga tidak mau melaksanakan isi perjanjian. Karena perjanjian yang dilakukan oleh Tergugat I merupakan perjanjian lisan dan tidak memiliki jangka waktu, maka terkait unsur wanprestasi ketiga ini belum terpenuhi. Dengan demikian, ratio decidendi Majelis Hakim dalam Putusan Nomor: 842/Pdt.G/2015/PN.Sby yang menegaskan telah terjadi wanprestasi karena terdapat janji yang diingkari menurut hemat penulis adalah tidak tepat karena tidak memenuhi tiga unsur dalam wanprestasi di atas.”

Menurut hemat penulis, apa yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat bukanlah merupakan wanprestasi tetapi masuk kategori Perbuatan Melawan Hukum. Munir Fuady memberikan penegasan bahwa Perbuatan Melawan Hukum adalah sebagai suatu

kumpulan dari prinsip-prinsip hukum yang bertujuan untuk mengontrol atau mengatur perilaku bahaya, untuk memberikan tanggung jawab atas suatu kerugian yang terbit dari interaksi sosial, dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan yang tepat. Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHP, berbunyi “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”. Perbuatan Melawan Hukum sejatinya tidak terbatas pada perbuatan yang melanggar undang-undang tapi juga mencakup beberapa hal (Muhammad Addi Fauzani 2020), yaitu:

- a. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain;
- b. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri;
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan;
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik.

Terkait dengan jenis Perbuatan Melawan Hukum tersebut, dapat dipahami unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum meliputi:

- a. Adanya suatu perbuatan;
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum;
- c. Adanya kesalahan pihak pelaku;
- d. Adanya kerugian bagi korban;
- e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

Mengacu pada apa yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat yaitu terdapat janji yang dilanggar oleh Tergugat I bahkan Tergugat I sengaja meninggalkan tempat kediamannya semula dan tanpa meninggalkan berita kepada Penggugat serta tanpa menunjukkan di mana alamat tempat tinggal Tergugat II sehingga atas objek tersebut belum bisa diurus balik namanya menjadi nama Penggugat sejatinya merupakan perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri. Hal ini dapat dipahami bahwa poin pentingnya bukan hanya terdapat janji yang dilanggar oleh Tergugat I kepada Penggugat tetapi termasuk juga “Tergugat I sengaja meninggalkan tempat kediamannya semula dan tanpa meninggalkan berita kepada Penggugat serta tanpa menunjukkan di mana alamat tempat tinggal Tergugat II”. Hal ini lah yang oleh penulis merupakan perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri sehingga merupakan Perbuatan Melawan Hukum. Terkait dengan lima unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum, menurut hemat penulis Tergugat I sengaja meninggalkan tempat kediamannya

semula dan tanpa meninggalkan berita kepada Penggugat serta tanpa menunjukkan di mana alamat tempat tinggal Tergugat II sehingga atas objek tersebut belum bisa diurus balik namanya menjadi nama Penggugat telah memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum.

Unsur Perbuatan Melawan Hukum pertama, yaitu adanya suatu perbuatan yaitu Tergugat I sengaja meninggalkan tempat kediamannya semula dan tanpa meninggalkan berita kepada Penggugat serta tanpa menunjukkan di mana alamat tempat tinggal Tergugat II sehingga atas objek tersebut belum bisa diurus balik namanya menjadi nama Penggugat. Kedua, unsur perbuatan tersebut melawan hukum yaitu Tergugat I tidak melakukan kewajiban hukum kepada Penggugat bahkan sengaja meninggalkan tempat kediamannya semula dan tanpa meninggalkan berita kepada Penggugat. Ketiga, adanya kesalahan pihak pelaku dalam hal ini kesalahan pada Tergugat I. Keempat, adanya kerugian bagi korban dalam hal ini Penggugat yang dirugikan terkait perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I. Kelima, adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian yaitu jelas bahwa Tergugat I sengaja meninggalkan tempat kediamannya semula dan tanpa meninggalkan berita kepada Penggugat serta tanpa menunjukkan di mana alamat tempat tinggal Tergugat II jelas menimbulkan kerugian bagi Penggugat kesulitan dalam mengurus balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan atas objek sengketa yang masih atas nama Tergugat II. Berdasarkan pemaparan tersebut, penulis tidak setuju dengan ratio decidendi Majelis Hakim dalam Putusan Nomor: 842/Pdt.G/2015/PN.Sby yang mengkategorisasikan perbuatan Tergugat I sebagai wanprestasi padahal menurut analisis penulis seyogyanya perbuatan Tergugat I terkualifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

Terkait pertimbangan hakim pada Putusan Nomor: 842/Pdt.G/2015/PN.Sby dalam perlindungan hukum terhadap pembeli hak atas tanah yang obyek jual belinya bukan atas nama penjual yaitu bahwa terkait pertimbangan hukum hakim mengenai perjanjian jual beli yang dilakukan oleh para pihak adalah sah menurut hukum, Majelis Hakim tetap melanjutkan pemeriksaan ini tanpa hadirnya Para Tergugat (Putusan Verstek), telah terjadi peralihan hak terhadap obyek sengketa ketika sudah dibayar lunas dan diikuti dengan penyerahan obyek jual beli / obyek sengketa maupun tanda bukti haknya, dan iktikad baik pembeli sejatinya penulis setuju dengan ratio decidendi dalam Putusan Nomor: 842/Pdt.G/2015/PN.Sby. Meski begitu, ketidaksetujuan penulis khususnya pada ratio decidendi terkait wanprestasi yang seyogyanya menurut hemat penulis telah terpenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum.

Terkait dengan perlindungan hukum terhadap pembeli hak atas tanah yang obyek jual belinya bukan atas nama penjual maka berdasarkan konsep perlindungan hukum sebagaimana yang dikemukakan oleh M. Isnaeni maka perlu adanya dua perlindungan hukum yaitu dalam aspek internal dan eksternal (Yudha Andrianto 2022). Perlindungan hukum internal dalam kasus ini sebagai pembeli seharusnya harus melihat kelengkapan dokumen termasuk juga jika terdapat suatu perjanjian hendaknya dituliskan dalam naskah perjanjian untuk menjamin kepastian hukum. Terkait perlindungan hukum eksternal, jika dalam upaya hukum internal ditemukan masalah maka perlu ditempuh jalur-jalur tertentu sesuai dengan permasalahannya misalnya adanya permasalahan hukum di Pengadilan, jika terkait dengan balik nama di Kantor Pertanahan, dan terkait pembuatan Akta Jual Beli dilakukan di PPAT.

Akibat Hukum Putusan Nomor: 842/Pdt.G/2015/PN.Sby Dalam Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah Yang Obyek Jual Belinya Bukan Atas Nama Penjual

Ishaq memberikan pemahaman bahwa akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh peristiwa hukum (Jayasa Putra Rajagukguk, Azmiati Zuliah 2021). Hal ini dikarenakan suatu peristiwa hukum disebabkan oleh perbuatan hukum, sedangkan suatu perbuatan hukum juga dapat melahirkan suatu hubungan hukum, maka akibat hukum juga dapat dimaknai sebagai suatu akibat yang ditimbulkan oleh adanya suatu perbuatan hukum dan/atau hubungan hukum. Terkait akibat hukum, Soeroso juga memberikan penegasan bahwa akibat hukum merupakan akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum (Soeroso 2015). Tindakan ini dinamakan tindakan hukum. Jadi dengan kata lain, akibat hukum adalah akibat dari suatu tindakan hukum. Contoh: membuat wasiat, pernyataan berhenti menyewa, dan sebagainya. Oleh karena itu, akibat hukum dapat disimpulkan lahir dari peristiwa maupun perbuatan hukum.

Akibat hukum bagi Penggugat yaitu mendapatkan ijin dan kuasa kepada Penggugat yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat II selaku penjual pertama guna menandatangani Akta Jual Beli di hadapan PPAT apabila ternyata Tergugat II selaku penjual pertama tidak ada atau tidak hadir di hadapan PPAT, sekaligus Penggugat bertindak untuk dan atas namanya sendiri sebagai pembeli atas tanah sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 95 Kelurahan Simomulyo adalah hak untuk melakukan balik nama atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 95 Nama Pemegang Haknya

adalah Nyonya Maimunah (Tergugat II) menjadi atas Nama Pemegang Hak: Mochammad Dawam (Penggugat). Balik nama atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 95 Nama Pemegang Haknya adalah Nyonya Maimunah (Tergugat II) menjadi atas Nama Pemegang Hak: Mochammad Dawam (Penggugat) dilakukan di Kantor Pertanahan setempat sebagaimana yang diatur dalam Pasal 37 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menegaskan bahwa, “Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan”. Dengan demikian, akibat hukum bagi Penggugat setelah adanya Putusan Nomor: 842/Pdt.G/2015/PN.Sby adalah langsung datang ke Kantor PPAT dengan membawa bukti jual beli dengan Tergugat I serta membawa salinan Putusan Nomor: 842/Pdt.G/2015/PN.Sby, setelah itu mengurus balik nama di Kantor Pertanahan setempat.

Akibat hukum bagi Tergugat I yaitu bahwa Tergugat I selaku penjual kedua untuk menghadirkan Tergugat II selaku penjual pertama, untuk menandatangani Akta Jual Beli yang sah di hadapan PPAT Kota Surabaya atas sebidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 95 Kelurahan Simomulyo sesuai Gambar Situasi tanggal 25 Agustus 1988 No. 3683, seluas 90 M2 dengan Nama Pemegang Hak: Nyonya Maimunah (Tergugat II) menjadi atas Nama Pemegang Hak: Mochammad Dawam (Penggugat). Apabila Tergugat I tidak dapat menghadirkan Tergugat II maka Tergugat I harus tetap hadir untuk menandatangani Akta Jual Beli yang sah di hadapan PPAT Kota Surabaya atas sebidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 95 Kelurahan Simomulyo sesuai Gambar Situasi tanggal 25 Agustus 1988 No. 3683, seluas 90 M2 dengan Nama Pemegang Hak: Nyonya Maimunah (Tergugat II) menjadi atas Nama Pemegang Hak: Mochammad Dawam (Penggugat) sedangkan Penggugat dapat bertindak mewakili Tergugat II dan dirinya sendiri (Penggugat) di Kantor PPAT. Selain itu, bagi Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan amar Putusan Nomor: 842/Pdt.G/2015/PN.Sby, yaitu, “menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 381.000,- (tiga ratus delapan puluh satu ribu rupiah)”. Jika Tergugat II tidak diketahui keberadaannya maka membayar biaya perkara sebesar Rp. 381.000,- (tiga ratus

delapan puluh satu ribu rupiah) harus dijatuhkan kepada Tergugat I.

Akibat hukum bagi Tergugat II yaitu apabila Tergugat II memang tidak diketahui keberadaannya, maka Tergugat II dapat diwakili oleh Penggugat untuk menandatangani Akta Jual Beli yang sah di hadapan PPAT Kota Surabaya atas sebidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 95 Kelurahan Simomulyo sesuai Gambar Situasi tanggal 25 Agustus 1988 No. 3683, seluas 90 M2 dengan Nama Pemegang Hak: Nyonya Maimunah (Tergugat II) menjadi atas Nama Pemegang Hak: Mochammad Dawam (Penggugat). Dalam hal ini, nama pemegang hak yang pada awalnya adalah Tergugat II, maka kemudian berganti menjadi milik Penggugat yaitu Mochammad Dawam.

Berdasarkan uraian di atas, akibat Hukum Putusan Nomor: 842/Pdt.G/2015/PN.Sby dalam perlindungan hukum terhadap pembeli hak atas tanah yang obyek jual belinya bukan atas nama penjual, yaitu: bagi Penggugat, Penggugat yaitu mendapatkan izin dan kuasa kepada Penggugat yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat II selaku penjual pertama guna menandatangani Akta Jual Beli di hadapan PPAT apabila ternyata Tergugat II selaku penjual pertama tidak ada atau tidak hadir di hadapan PPAT, sekaligus Penggugat bertindak untuk dan atas namanya sendiri sebagai pembeli atas tanah sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 95 Kelurahan Simomulyo adalah hak untuk melakukan balik nama atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 95 Nama Pemegang Haknya adalah Nyonya Maimunah (Tergugat II) menjadi atas Nama Pemegang Hak: Mochammad Dawam (Penggugat). Selanjutnya, balik nama atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 95 Nama Pemegang Haknya adalah Nyonya Maimunah (Tergugat II) menjadi atas Nama Pemegang Hak: Mochammad Dawam (Penggugat) dilakukan di Kantor Pertanahan setempat. Bagi Tergugat I, Tergugat I selaku penjual kedua untuk menghadirkan Tergugat II selaku penjual pertama, untuk menandatangani Akta Jual Beli yang sah di hadapan PPAT Kota Surabaya atas sebidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 95 Kelurahan Simomulyo sesuai Gambar Situasi tanggal 25 Agustus 1988 No. 3683, seluas 90 M2 dengan Nama Pemegang Hak: Nyonya Maimunah (Tergugat II) menjadi atas Nama Pemegang Hak: Mochammad Dawam (Penggugat). Apabila Tergugat I tidak dapat menghadirkan Tergugat II maka Tergugat I harus tetap hadir untuk menandatangani Akta Jual Beli yang sah di hadapan PPAT Kota Surabaya atas sebidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 95

Kelurahan Simomulyo sesuai Gambar Situasi tanggal 25 Agustus 1988 No. 3683, seluas 90 M2 dengan Nama Pemegang Hak: Nyonya Maimunah (Tergugat II) menjadi atas Nama Pemegang Hak: Mochammad Dawam (Penggugat) sedangkan Penggugat dapat bertindak meakili Tergugat II dan dirinya sendiri (Penggugat) di Kantor PPAT. Selain itu, bagi Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan amar Putusan Nomor: 842/Pdt.G/2015/PN.Sby yaitu, “menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 381.000,- (tiga ratus delapan puluh satu ribu rupiah)”. Jika Tergugat II tidak diketahui keberadaannya maka membayar biaya perkara sebesar Rp. 381.000,- (tiga ratus delapan puluh satu ribu rupiah) harus dijatuhkan kepada Tergugat I. Bagi Tergugat II, apabila Tergugat II memang tidak diketahui keberadaannya, maka Tergugat II dapat diwakili oleh Penggugat untuk menandatangani Akta Jual Beli yang sah di hadapan PPAT Kota Surabaya atas sebidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 95 Kelurahan Simomulyo sesuai Gambar Situasi tanggal 25 Agustus 1988 No. 3683, seluas 90 M2 dengan Nama Pemegang Hak: Nyonya Maimunah (Tergugat II) menjadi atas Nama Pemegang Hak: Mochammad Dawam (Penggugat). Dalam hal ini, nama pemegang hak yang pada awalnya adalah Tergugat II, maka kemudian berganti menjadi milik Penggugat yaitu Mochammad Dawam.

PENUTUP

Simpulan

1. Dasar pertimbangan hakim berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 842/Pdt.G/2015/PN.Sby yaitu telah terjadi peralihan hak terhadap obyek sengketa ketika sudah dibayar lunas dan diikuti dengan penyerahan obyek jual beli/obyek sengketa maupun tanda bukti haknya, dan iktikad baik pembeli sejatinya penulis setuju dengan ratio decidendi dalam Putusan Nomor: 842/Pdt.G/2015/PN.Sby sehingga penulis tidak setuju dengan ratio decidendi Putusan Nomor: 842/Pdt.G/2015/PN.Sby terkait wanprestasi yang seyogyanya menurut hemat penulis telah terpenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH).
2. Akibat Hukum Putusan Nomor: 842/Pdt.G/2015/PN.Sby dalam perlindungan hukum terhadap pembeli hak atas tanah yang obyek jual belinya bukan atas nama penjual, yaitu: bagi Penggugat, Penggugat yaitu mendapatkan ijin dan kuasa kepada Penggugat yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat II

selaku penjual pertama guna menandatangani Akta Jual Beli di hadapan PPAT sekaligus Penggugat bertindak untuk dan atas namanya sendiri sebagai pembeli atas tanah sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 95 Kelurahan Simomulyo adalah hak untuk melakukan balik nama.

Saran

1. Bagi Penggugat, supaya ke depannya dalam melakukan hubungan hukum berupa jual beli perlu memperhatikan kelengkapan dokumen serta prosedur hukum yang sesuai supaya permasalahan serupa tidak terjadi lagi serta seyogyanya melakukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan bukan gugatan wanprestasi.
2. Bagi para pihak yang hendak melakukan jual beli yang objeknya tanah diharapkan untuk menaati ketentuan hukum yang ada seperti Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sahnya perjanjian sekaligus mematuhi ketentuan PPNo. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menegaskan bahwa praktik jual beli tanah yang berobjekkan tanah harus dibuktikan dengan adanya akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
3. Bagi Tergugat, maka dalam melakukan tindakan jual beli tanah, harus bisa memastikan keberadaan Terggat lainnya serta pihak yang terkait. Hal ini termasuk juga dalam melakukan tindakan jual beli tanah harus melengkapi akta serta dokumen-dokumen yang harus ada dalam jual beli tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Anna Triningsih, Zaka Firma Aditya. 2019. “Pembaharuan Penguasaan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Konstitusi.” *RechtsVinding* 8(3):330.
- Diantha, I. Made Pasek. 2017. *Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Cetakan ke. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Ekawati, Dian, Dwi Kusumo Wardhani, Dian Eka Prastiwi, Suko Prayitno, and Agus Purwanto. 2020. “Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia.” *JAMAICA: Jurnal Abdi Masyarakat Program Studi Teknik Informatika Universitas Pamulang* 2(1):90–101.

- Hamonangan, Alusianto, Mhd. Taufiqurrahman, and Rosma Mediana Pasaribu. 2021. "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Pjbb) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan." *Rechum* 3(2):241.
- Iffan, Ahmad. 2018. "Keberadaan Asas Pacta Sunt Servanda Dan Good Faith Menurut Hukum Internasional Dan Hukum Islam." *Journal Equitable* 3(1):29–48.
- Isnaeni, Moch. 2016a. *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*. Surabaya: PT. Revka Petra Media.
- Isnaeni, Moch. 2016b. *Perjanjian Jual Beli*. Bandung: Refika Aditama.
- Jayasa Putra Rajagukguk, Azmiati Zuliah, Ayu Trisna Dewi. 2021. "Akibat Hukum Jual Beli Atas Tanah Dengan Sertifikat Hak Milik Dalam Akta Di Bawah Tangan." *Dharmawangsa* 15(2):201.
- Lathif, Nazaruddin. 2017. "Teori Hukum Sebagai Sarana Alat Untuk Memperbaharui Atau Merekayasa Masyarakat." *Palar | Pakuan Law Review* 3(1):73–94.
- Muhammad Addi Fauzani, Fandi Nur Rohman. 2020. "Problematisasi Penyelesaian Sengketa Perbuatan Melawan Hukum Oleh Penguasa Di Peradilan Administrasi Indonesia (Studi Kritis Terhadap Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019)." *Widya Pranata Hukum* 2(1):23.
- Nurain Septiani Madjid, S. H. 2018. "PERLINDUNGAN HUKUM DAN PERAN ORGANISASI IKATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (IPPAT) TERHADAP PEMANGGILAN PPAT SEBAGAI SAKSI OLEH PENYIDIK TERKAIT TINDAK PIDANA DI KOTA GORONTALO." UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA YOGYAKARTA.
- Purwaning Rahayu Sisworini, Abdul Majid, Herman Suryokumoro. 2020. "Penerapan Honorarium PPAT Sebagai Upaya Untuk Penyetaraan Pelayanan (Studi Kasus Di Kota Malang)." *Ius* 8(3):517.
- Ria Ayu Novita, Agung Basuki Prasetyo, Suparno. 2017. "Efektivitas Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 Tentang Perjanjian Bagi Hasil Tanah Pertanian (Tanah Kering) Di Desa Bringin, Kecamatan Bayan, Kabupaten Purworejo." *Diponegoro Law Journal* 6(2):1–12.
- Santoso, Urip. 2014. *Hukum Perumahan*. Edisi Pert. Jakarta: Kencana.
- Santoso, Urip. 2019. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Schouten, Cecyllia Tamara B. 2018. "Perbuatan Maladministrasi Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Oleh Ppat Dan Akibat Hukumnya Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Ppat Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Ppat (Studi Kasus)." *Adigama* 1(1):14.
- Sibuea, Harris Yonatan Parmahan. 2011. "Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali." *Negara Hukum* 2(2):287–306.
- Simanjuntak, Herry Anto. 2021. "Peranan Kearifan Lokal Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan." *Justiqa* 3(1):20–21.
- Soeroso, R. 2015. *Pengantar Ilmu Hukum*. 1st ed. Jakarta: Sinar Grafika.
- Subekti, Suyanto. 2020. "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pada Jual Beli Rumah Deret Dengan Sistem Pre Project Selling Berdasarkan Pjbb." *Lex Journal* 4(1):3.
- Supriadi. 2016. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Yudha Andrianto, Dwi Sisbiantoro. 2022. "Upaya Hukum Terhadap Konsumen Perumahan Atas Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Developer (PT. Anugerah Agung Pratama)." *Klausula* 1(1):78.