

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Salah satu cara untuk mendapatkan atau memiliki tanah adalah dengan cara jual beli tanah, artinya pihak yang ingin memiliki tanah tersebut harus membeli dari orang yang menjual. Dengan adanya praktek jual beli tanah akan mempermudah seseorang untuk memiliki dan menguasai tanah yang selanjutnya dibuktikan dengan akta kepemilikan hak atas tanah tersebut. Praktek jual beli tanah biasanya dibuatkan suatu perjanjian atau akta jual beli yang dibuat di hadapan notaris atau pejabat yang berwenang.¹

Perikatan jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang muncul dari kebutuhan hukum yang berkembang dalam masyarakat. Pengikatan jual beli tanah merupakan perjanjian tidak bernama, karena tidak ditemukan dalam bentuk-bentuk khusus perjanjian yang diatur dalam undang-undang.

Pengikatan jual beli tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang mendahului proses peralihan hak atas tanah. Peristiwa perdata bertujuan untuk mengalihkan hak atas tanah dapat terjadi karena semata – mata terjadinya suatu peristiwa hukum tertentu pada diri seseorang, misalnya karena perkawinan atau kematian maupun karena suatu peristiwa hukum yang dikehendaki secara

¹ Meiske Sondak, Josina Amelia Londa. Penyelesaian sengketa jual beli tanah yang disebabkan pembeli tidak membayar lunas harga tanah yang diperjanjikan. *Jurnal Hukum 2016. Volume 2*

bersama oleh pihak yang bermaksud untuk mengalihkan hak milik atas tanah dengan pihak yang bermaksud untuk menerima pengalihan hak milik atas tanah, misalnya karena jual – beli²

Perjanjian jual beli tanah yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang biasanya menerapkan asas kebebasan berkontrak yang mana para pihak yang melakukan perjanjian dengan bebas mengemukakan apa yang menjadi maksud dan tujuan dari isi perjanjian tersebut. Perjanjian jual beli tanah sering ditemukan dalam praktek sehari-hari di masyarakat maupun di kantor-kantor notaris. Perjanjian ini merupakan suatu perjanjian yang mendahului perjanjian jual beli tanah, yang harus dilakukan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Sebagaimana diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan UUPA yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Maka jual beli tanah harus dilakukan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

ketentuan tersebut diatas dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dapat diketahui bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang

² Kartika Cahyaningtyas¹, AL. Sentot Sudarwanto², Rahayu Subekti³. Analisis Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Berasal Dari Warisan. Jurnal Hukum. 2019. Volume 4. Hlm 2

diangkat oleh pemerintah. Sehingga peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku.³

Ketentuan tersebut diatas adalah untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli tanah tersebut, maka proses jual beli hanya dilakukan diatas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah, artinya obyek tanah yang telah disahkan atau dibuktikan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang, dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional. Dengan demikian dapat diketahui, bahwa penjual adalah sebagai orang atau pihak yang berhak dan sah menurut hukum untuk menjual tanah tersebut kepada pembeli.

Dalam praktik jual beli tanah yang terjadi ditengah masyarakat bermacam macam kejadian, antara lain jual beli tanah dengan cara mengangsur sehingga seringkali terjadi sengketa jual beli tanah disebabkan belum lunas pembayarannya. Dengan adanya praktik jual beli yang belum lunas pembayarannya, maka bisa menimbulkan masalah dikemudian hari apabila pihak pembeli tidak bisa membayar atau tidak melunasi (wanprestasi). Seperti yang sering terjadi ada pembeli belum menyelesaikan kewajibannya (belum lunas pembayarannya), akan tetapi sudah menjual kembali tanah tersebut kepada pihak lain, atau sama halnya yang terjadi pada pengembang bisnis properti,

³ Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Salah satu contoh kasus perjanjian jual beli tanah seperti pada Putusan Pengadilan Nomor 16//Pdt.G/2019/PN Sda. Kasus tersebut bermula ketika Penggugat berniat hendak menjual tanah dan bangunan tersebut pada vide 1 dengan harga 1,1 miliar rupiah, dikarenakan kebutuhan keuangan yang sangat mendesak niat untuk menjual tanah dan bangunan pada vide 1 tersebut disampaikan oleh Penggugat kepada Pak Hartono, yang selanjutnya Pak Hartono mencarikan calon pembeli.

Pada bulan Februari tahun 2018, Pak Hartono mempertemukan calon pembeli bernama Priadi (Tergugat) kepada Penggugat bertempat di Depot SO Kayoon dan telah terjadi pembicaraan kehendak Penggugat yang ingin menjual tanah dan bangunan Rumah kos- kosannya tersebut yang selanjutnya Tergugat menyatakan keinginannya untuk membelinya. pada tanggal 10 Maret 2018 Penggugat diundang pertemuan oleh Tergugat dan atas undangan tersebut Penggugat datang ke rumah Tergugat di Gresik, kemudian terjadi pertemuan antara Penggugat dan Tergugat dimana Tergugat sudah mempersiapkan perjanjian Jual Beli dengan konsep yang dituangkan sendiri oleh Tergugat tanpa bermusyawarah terlebih dahulu dengan Penggugat.

Surat perjanjian Jual Beli tersebut, disodorkan oleh Tergugat kepada Penggugat untuk ditandatangani, sebelum ditandatangani oleh Penggugat terlebih dahulu telah dibaca, namun terdapat suatu kausalitas yang kurang dapat diterima oleh Penggugat, yaitu tentang besarnya pembayaran DP (down Payment) yang

hanya sebesar Rp. 70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) padahal Penggugat menghendaki besarnya pembayaran adalah sebesar Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah). Dan Penggugat didalam Perjanjian Jual Beli tersebut Penggugat sebagai pemilik haknya sama sekali tidak diberikan (dikebiri), dan lebih mengutamakan kepentingan Tergugat seolah olah dengan telah membayar uang sebesar Rp. 70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) Tergugat telah memiliki hak sepenuhnya terhadap Tanah dan bangunan milik Penggugat, seperti halnya ada kausalitas yang mengatur “Jika Tergugat tidak dapat menyelesaikan kewajiban pembayarannya hingga lunas maka oleh Tergugat dipersilahkan kepada Penggugat untuk menjualnya kepada pihak lain, dengan syarat Penggugat harus terlebih dahulu meminta persetujuan dengan Tergugat untuk mengatur segala sesuatunya termasuk harga jual.” Terhadap nilai pembayaran pertama yang hanya sebesar Rp. 70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) tersebut dan kausalitas yang membatasi ruang gerak Penggugat untuk menjualnya kepada pihak lain tersebut maka Penggugat menyatakan keberatan, dengan menyampaikan kepada Tergugat bahwa, kalau pembayaran Pertama hanya sebesar Rp. 70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) saja saya tidak mau dicampuri urusan saya untuk menjualnya kepada pihak lain, kecuali jika pembayaran pertama sebesar Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) bolehlah ikut campur dalam hal menjualnya kepada pihak lain, lalu dijawab oleh Tergugat “Baiklah nanti terhadap hal yang tidak setuju akan saya paraf”

Atas sikap Tergugat yang akan merenfoy dan memaraf hal-hal yg tidak disetujui dan janji kesanggupan akan memenuhi uang pembayaran sebesar Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) pada tanggal 20 Mei 2018 tersebut dan mempertimbangkan bahwa Tergugat akan melunasi pembayarannya pada akhir Agustus 2018 (31 Agustus 2018), maka konsep Surat Perjanjian Jual Beli tersebut tertanggal 10 Maret 2018 ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat, sekaligus oleh Tergugat membayar kepada Penggugat sebesar Rp. 70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) yang oleh Tergugat dibuatkan kwitansi tanda penerimaan uang yang ditandatangani oleh Penggugat.

Pada bulan Juli 2018 Tergugat datang menemui Penggugat bertempat di Depot SO Kayoon, dengan menyatakan bahwa sudah tidak sanggup meneruskan perjanjian dan meminta supaya tanah dan bangunan tersebut dijual saja kepada pihak lain dan mengembalikan uang pembayaran pertama sebesar Rp. 70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah), atas maksud Tergugat tersebut sempat ditawarkan oleh Penggugat untuk membeli sebidang tanah dan rumah yang berdiri di atasnya milik Penggugat yang terletak di Tanggulangin Anggun Sejahtra Tiga di Sidoarjo, dengan potong harga sebesar Rp. 70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) namun Tergugat menyatakan tidak punya dananya.

Penggugat berjanji akan mengembalikan uang Tergugat sebesar Rp. 70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) setelah rumah milik Penggugat yang berada di Tanggulangin Anggun Sejahtra Tiga tersebut laku terjual. Tergugat

sangat tidak sabar dan bersikap tidak baik dengan menuduh Penggugat telah menipu uangnya sebesar Rp. 70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah). Tergugat juga telah mencemarkan nama baik Penggugat dengan cara mendatangi Kantor Desa Kedungrejo dengan menemui Kepala Desa menyampaikan bahwa Penggugat telah menipu Tergugat dan akan melaporkannya pada Polisi. Atas perbuatan Tergugat yang sudah melampau batas, Penggugat akhirnya melakukan upaya hukum dengan cara Mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Sidoarjo demi menjaga nama baik dan martabat Penggugat serta mendapatkan kepastian hukum

Tabel I

Putusan Pengadilan Terhadap Sengketa Perjanjian Jual Beli Tanah

No	Nomor Putusan	Penggugat	Tergugat	Obyek Sengketa	Tuntutan atau Petitum	Amar Putusan	Keterangan
1	Putusan Nomor 43/Pdt.G/2021/PN Bgl	TEDI DIOBA	ALI MUKMININ	Sengketa Perjanjian Jual Beli Tanah	<p>1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya</p> <p>2. Menyatakan perbuatan Tergugat memagar, memasang portal, menakuti-nakuti calon pembeli, membubarkan calon pembeli yang akan melunasi pembayaran dan mengingkari toleransi jangka waktu pelunasan hingga akhir Juli 2021, diadakannya perikatan jual beli tertanggal 22-02-2021 yang menggantikan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah, tertanggal 10 Juni 2020 adalah perbuatan Wanprestasi atau Ingkar Janji</p> <p>3. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Penggugat, berupa:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kerugian Materil Penggugat sebesar Rp.360.000.000,00 (tiga ratus enam puluh juta rupiah) - Kerugian Inmateril Penggugat sebesar Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) <p>Jumlah kerugian Penggugat Rp.1.360.000.000,00 (satu milyar tiga ratus enam puluh</p>	<p>DALAM EKSEPSI</p> <p>1. Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya</p> <p>DALAM POKOK PERKARA</p> <p>1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian</p> <p>2. Menyatakan perbuatan Tergugat memagar, memasang portal, menakuti-nakuti calon pembeli, membubarkan calon pembeli yang akan melunasi pembayaran dan mengingkari toleransi jangka waktu pelunasan hingga akhir Juli 2021, diadakannya perikatan jual beli tertanggal 22-02 2021 yang menggantikan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah, tertanggal 10 Juni 2020 adalah perbuatan Wanprestasi atau Ingkar Janji</p> <p>3. Menghukum Tergugat mengganti kerugian yang diderita Penggugat sebesar Rp.360.000.000,00 (tiga ratus enam puluh juta rupiah)</p> <p>4. Menghukum Tergugat</p>	Inkracht

					<p>juta rupiah)</p> <p>4. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Consevoir Beslag) yang telah diletakkan di atas tanah milik Tergugat, yang terletak di Jalan Medan Baru RT/RW 05 / 03 Kelurahan Kandang Limun Kecamatan Muara Bangkahulu Kota Bengkulu, seluas 9.500 M² (sembilan ribu lima ratus meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut</p> <ul style="list-style-type: none"> - Barat berbatasan dengan tanah Fauzi - Timur berbatasan dengan tanah Kaliman - Utara berbatasan dengan tanah Muhammad / Husin - Selatan berbatasan dengan tanah Bustam <p>5. Menghukum Tergugat untuk membayar Uang Paksa (Dwangsoom) sebesar Rp.1.000.000,00 setiap hari lalai melaksanakan putusan perkara ini</p> <p>6. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini</p>	<p>untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini diperkirakan sebesar Rp.1.355.000.00,- (satu juta tiga ratus lima puluh lima ribu rupiah)</p> <p>5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya</p>	
2	Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN.Btl	DRS. SUSILO	<ol style="list-style-type: none"> 1. PT. Kaltim Ciptayasa 2. PT. Kaltim Ciptayasa 3. Kantor Pertanahan Kabupaten 	Sengketa Perjanjian Jual Beli Tanah	<ol style="list-style-type: none"> 1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya 2. Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat adalah Penggugat/Pembeli yang beritikad baik 3. Menyatakan secara hukum 	<p>DALAM EKSEPSI</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Menolak eksepsi Turut Tergugat II Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Bantul untuk seluruhnya <p>DALAM POKOK PERKARA</p>	Inkracht

			Bantul	<p>untuk memutus perkara ini secara verstek tanpa hadirnya Tergugat maupun Turut Tergugat I</p> <p>4. Menyatakan sah Surat Kesepakatan Pembelian Tanah Dan Rumah Tertanggal 24 April 2000</p> <p>5. Menyatakan sah jual beli Tanah yang luasnya 101 m2 yang di atasnya berdiri Bangunan Rumah luas 36 m2, yang terletak di Kavling A-7 pada Perumahan Bangunjiwo Kasihan Bantul antara Turut Tergugat I dengan Penggugat.</p> <p>6. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat telah melakukan Wanprestasi</p> <p>7. Memerintahkan Turut Tergugat II untuk melakukan proses balik nama atas sebidang Tanah seluas 101 m2 yang terletak di Kavling A-7 Perumahan Bangunjiwo Kasihan Bantul yang semula pemiliknya Turut Tergugat I keatas nama Penggugat</p> <p>8. Menghukum Tergugat, Turut Tergugat I maupun Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini</p> <p>9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun perlawanan (Uit Voerbaar bij</p>	<p>1. Mengabulkan gugatan Penggugat Drs. Susilo untuk sebagian</p> <p>2. Menyatakan sah secara hukum perjanjian jual beli tanah yang luasnya 101 m2 yang di atasnya berdiri bangunan rumah luas 36 m2, yang terletak di kavling A-7 Perumahan Bangunjiwo Kecamatan Kasihan Kabupaten Bantul antara Tergugat PT.Kaltim Ciptayasa selaku penjual dengan Penggugat Drs. Susilo selaku pembeli</p> <p>3. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat</p> <p>4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 4.462.000,00 (empat juta empat ratus enam puluh dua ribu rupiah).</p>	
--	--	--	--------	---	--	--

					Voorraad) 10. Menghukum kepada Tergugat maupun Para Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul akibat perkara ini		
3	Putusan Nomor 389/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim	Epi Asmanidar	1. Jayadi Raja 2. Ade Eryanto 3. Andre Cahaya Pratama, 4. Dhea Vita Rosyanti	Sengketa Perjanjian Jual Beli Tanah	1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya 2. Menyatakan Penggugat dapat mewakili Tergugat I dan/atau Tergugat II dalam menandatangani Akta Jual Beli di PPATS Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi 3. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul atas perkara ini	1. Mengabulkan gugatan Penggugat tersebut 2. Menyatakan Penggugat dapat mewakili Tergugat I dan/atau Tergugat II dalam menandatangani Akta Jual Beli di PPATS Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi 3. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp.	Inkracht
4	Putusan Nomor 435/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim	DARYONO	NURYADI	Sengketa Perjanjian Jual Beli Tanah	1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya 2. Menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 11 Mei 2019 ialah Suatu Perjanjian yang Sah menurut Hukum Keperdataan yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia 3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Ingkar Janji (Wanprestasi) 4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya total kerugian yang dialami oleh Penggugat sebesar Rp 700.000.000 (tujuh ratus juta rupiah) secara tunai dan sekaligus 5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini	Dalam Eksepsi 1. Menerima Eksepsi Tergugat Dalam Pokok Perkara 1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke Verklaard) Dalam Rekonpensi 1. Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi / Tergugat dalam Konpensi tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke Verklaard) Dalam Konpensi /Rekonpens 1. Menghukum Penggugat /Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditetapkan sebesar Rp. 1.291.000,- (satu juta dua	Inkracht

					6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (<i>Uitvoerbaar Bij Voerraad</i>)	ratus sembilan puluh satu ribu rupiah)	
5	Putusan Nomor 81/Pdt.G/2017 .PN.Sby	Mey Sulistiyo	1. Redy Tri Meydian Martha 2. Eliyana Kartika Sari 3. Kusrini Purwijanti, SH 4. Kepala Pertanahan Kabupaten Sidoarjo 5. Kantor Pertanahan Kota Surabaya 1	Sengketa Perjanjian Jual Beli Tanah	1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT seluruhnya 2. Menyatakan hubungan hukum Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II adalah hubungan Hutang piutang dengan jaminan 3. Menyatakan hubungan hukum Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II sebagaimana yang diterangkan dalam objek sengketa telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum 4. Menghukum Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II untuk membuat perikatan perjanjian Hutang Piutang dengan Jaminan sesuai fakta hukum 5. Memerintahkan Turut Tergugat I untuk membuat perikatan hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II 6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Surabaya terhadap objek sengketa 7. Menyatakan bahwa putusan ini serta merta dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum vernet, banding maupun kasasi (<i>uitvoerbaar bij voorraad</i>) 8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara ini sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku	DALAM KONPENSI; DALAM EKSEPSI 1. Menolak eksepsi Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III DALAM POKOK PERKARA 1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya DALAM REKONPENSI 1. Menyatakan gugatan Para Penggugat Rekonpensi/Para Tergugat Konpensi tidak dapat diterima DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI 1. Membebankan biaya perkara kepada Penggugat Konpensi /Tergugat Rekonpensi sebesar Rp. 1.426.000,- (satu juta empat ratus dua puluh enam ribu rupiah)	Inkracht

Sumber data : Direktori Putusan Mahkamah Agung

Berdasarkan uraian latar belakang masalah tersebut penulis tertarik untuk melakukan studi putusan dengan judul penelitian “DESKRIPSI TENTANG PENJATUHAN PUTUSAN HAKIM DALAM SENGKETA PERJANJIAN JUAL BELI TANAH”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, yang menjadi masalah pokok dalam penelitian ini adalah: Mengapa Putusan Hakim Dalam Gugatan Perjanjian Jual Beli Tanah Ada Gugatan Yang Ditolak, Dikabulkan Dan Tidak Dapat Diterima?

C. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Sejalan dengan rumusan masalah di atas maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pertimbangan putusan hakim dalam perkara Perdata perjanjian jual beli tanah ada gugatan yang ditolak, dikabulkan dan tidak dapat diterima.

2. Kegunaan Penelitian

Disamping mempunyai tujuan penelitian ini juga mempunyai kegunaan sehingga hasil yang dicapai dari penelitian tersebut dapat tercapai. Adapun kegunaan dari penelitian ini yaitu:

- a) Secara teoritis hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan kajian ilmu pengetahuan hukum, khususnya dalam Hukum Perdata

untuk mengetahui aspek-aspek yang menjadi pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara perdata perjanjian jual beli tanah

- b) Secara praktis penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan khususnya bagi masyarakat dan mahasiswa jurusan Hukum Perdata mengenai putusan hakim dalam suatu perkara perdata