

PERTIMBANGAN HAKIM TERHADAP UNSUR MELAWAN HUKUM DALAM PERKARA JUAL BELI TANAH Kajian Putusan Nomor 15/Pdt.G/2023/Pn Pwk

¹ Anabela Anjani, ² Neneng Nurdjanah

^{1,2}) Magister Hukum, Universitas Pamulang, Tangerang Selatan, Indonesia

¹ anabelaanjani@yahoo.com, ² tehneneng.nurdjanah@gmail.com

ABSTRAK

Pada Putusan Nomor 15/Pdt.G/2023/Pn Pwk dijelaskan bahwa Tergugat membeli 2 bidang tanah milik Penggugat I dan II dengan kesepakatan harga jual tanah adalah sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta Rupiah) dimana sebagai tanda jadi Tergugat memberikan Uang Muka sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah). Tergugat menjanjikan kepada Penggugat I dan II, untuk pelunasan pembayaran setelah penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan Notaris. Namun setelah penandatanganan jual beli tanah di hadapan Turut Tergugat I, Penggugat I dan II tidak menerima pembayaran dari Tergugat sesuai harga yang disepakati, bahkan sampai dengan saat ini objek tanah tersebut telah dibalik nama oleh Tergugat. Atas perbuatan Tergugat tersebut, Penggugat I dan II merasa dirugikan, bahkan Tergugat telah menjaminkan kedua sertipikat tersebut kepada Turut Tergugat II dan III. Perbuatan Tergugat tersebut merupakan kategori Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 1365 KUHPdt, dimana perbuatan tersebut menimbulkan kerugian yang dialami oleh Penggugat I dan II. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan mendeskripsikan Pertimbangan hukum pengadilan dan Diktum dalam putusan Nomor 15/Pdt.G/2023/Pn Pwk. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif. Hasil dalam penelitian ini yaitu : (1) Pertimbangan hukum pengadilan yaitu dalam eksepsi menimbang, bahwa melalui jawabannya Turut Tergugat II disamping mengajukan jawaban mengenai pokok perkaranya juga mengajukan Eksepsi yaitu Gugatan Error In Persona (*Gemis Aanhoeda Nigheid*) dan Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Exceptio Obscuur Libel*). Menimbang bahwa berdasarkan hal tersebut, Majelis Hakim berpendapat Gugatan Penggugat harus dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang sampai Putusan ini diucapkan; Pertimbangan hukum ini dengan memperhatikan ketentuan Pasal 118 dan Pasal 120 HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan; dan (2) Diktum yaitu mengadili dalam eksepsi menolak eksepsi Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV tersebut dalam pokok perkara yaitu : (1) Menyatakan Gugatan Para Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) dan (2) Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp. 3.723.000,-...

Kata Kunci: Pertimbangan Hakim; Perbuatan Melawan Hukum; Jual Beli Tanah; Putusan Pengadilan.

ABSTRACT

*In Decision Number 15/Pdt.G/2023/Pn Pwk, it is explained that the Defendant purchased two parcels of land owned by the Plaintiffs I and II with an agreed-upon selling price of IDR 600,000,000 (six hundred million Indonesian Rupiah). As a sign of earnest money, the Defendant provided an advance payment of IDR 10,000,000 (ten million Indonesian Rupiah). The Defendant promised the Plaintiffs I and II that the full payment would be made after the signing of the Deed of Sale and Purchase before a Notary. However, after the signing of the land sale agreement in the presence of the Joint Defendant I, the Plaintiffs I and II did not receive the payment from the Defendant as agreed upon. In fact, up to this day, the said land has been transferred into the Defendant's name. Due to the Defendant's actions, Plaintiffs I and II felt aggrieved, and the Defendant had even used both certificates as collateral to Joint Defendants II and III. These actions by the Defendant fall under the category of Unlawful Acts as stipulated in Article 1365 of the Indonesian Civil Code (KUHPdt), causing damage to Plaintiffs I and II. This research aims to analyze and describe the legal considerations and verdict in Decision Number 15/Pdt.G/2023/Pn Pwk. A normative juridical approach was used in this research. The results of this research are as follows: (1) The legal considerations of the court include an examination of the defendant's exceptions, where Joint Defendant II, in addition to providing answers to the substance of the case, also raised exceptions, namely the Error In Persona (*Gemis Aanhoeda Nigheid*) plea and the Unclear Plaintiff's Claim (*Exceptio Obscuur Libel*) plea. Based on these circumstances, the panel of judges opined that the plaintiff's lawsuit should be declared Inadmissible (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), and the plaintiffs were ordered to pay the court costs until this verdict was rendered. This legal consideration takes into account the provisions of Article*

118 and Article 120 of the Code of Civil Procedure (HIR) and related regulations; and (2) The verdict involved the rejection of the exceptions raised by Joint Defendant II and Joint Defendant IV in the substance of the case, namely: (1) Declaring the Plaintiffs' Lawsuit Inadmissible (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), and (2) Sentencing the Plaintiffs to pay the court costs in the amount of IDR 3,723,000.

Keywords: *Judicial Considerations; Unlawful Acts; Land Sale; Court Decision.*

PENDAHULUAN

Manusia sebagai makhluk monodualistik, artinya manusia selain sebagai makhluk individu, manusia juga sebagai makhluk sosial yang tidak dapat dipisahkan dari masyarakat. Sebagai makhluk sosial, manusia sering melakukan perbuatan hukum dengan orang lain seperti hutang piutang, jual beli, sewa menyewa, tukar menukar dan sebagainya¹. Hubungan tersebut didasarkan pada kepentingan yang saling berhadapan atau berlawanan yang tidak menutup kemungkinan menimbulkan konflik kepentingan. Kepentingan adalah suatu tuntutan perseorangan atau kelompok yang diharapkan untuk dipenuhi. Disinilah peran hukum mengatur kepentingan-kepentingan tersebut, agar kepentingan orang lain terlindungi, sehingga masing-masing mengetahui hak dan kewajibannya². Hak adalah peranan yang boleh tidak dikerjakan atau dilaksanakan (sifatnya fakultatif). Adapun kewajiban merupakan peranan yang harus dilaksanakan (bersifat imperatif). Hak dan kewajiban merupakan perimbangan kekuasaan dalam bentuk hak individual di satu pihak yang tercermin pada kewajiban pihak lawan. Hak dan kewajiban merupakan kewenangan yang diberikan kepada seseorang oleh hukum³. Benar dan adilnya penyelesaian perkara di depan pengadilan, bukan dilihat pada hasil akhir putusan yang dijatuhkan. Tetapi harus dinilai sejak awal proses pemeriksaan perkara dimulai. Apabila sejak awal sampai putusan dijatuhkan, proses pemeriksaan dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum acara (*due process law*), berarti pengadilan telah melaksanakan dan menegakan ideologi fair trial yang dicita-citakan negara hukum dan masyarakat demokratis.

Formulasi gugatan yang disusun dan diajukan oleh penggugat merupakan dasar serta menjadi acuan dalam pemeriksaan perkara tersebut di pengadilan. Apabila gugatan tersebut tidak memenuhi syarat-syarat formil sebuah gugatan, maka akibat hukumnya adalah gugatan tersebut akan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) yang biasa disingkat NO. Persyaratan mengenai isi gugatan terdapat dalam Pasal 8 Ayat (3) Rv (*Reglement op de Burgelijke Rechtsvordering*) yang mengharuskan gugatan pada pokoknya memuat identitas dari para pihak, dalil-dalil konkrit tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan daripada tuntutan (*middelen van den eis*) atau lebih dikenal dengan fundamentum petendi (*posita*), dan petitum atau tuntutan⁴. Meskipun dalam HIR (*Herzien Indonesis Reglement* atau Reglemen

¹ Zainal Asikin, *Hukum Acara Perdata Di Indonesia*, Prenadamedia Group, Jakarta 2015, hlm. 1

² Wawan Muhawan Hariri, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pustaka Setia, Bandung 2012, hlm. 37.

³ *Ibid.* hlm. 57.

⁴ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta 2006, hlm. 54.

Indonesia yang diperbaharui: S.1848 No. 16, S. 1941 No. 44 untuk daerah Jawa dan Madura) dan RBg (*Rechtsglement Buitengewesten* atau Reglemen daerah seberang: S. 1927 No. 227 untuk luar Jawa dan Madura) tidak mengatur mengenai syarat-syarat surat gugatan, orang bebas menyusun dan merumuskan surat gugatannya asal cukup memberikan gambaran tentang kejadian materil yang menjadi dasar tuntutan, namun dalam praktek cenderung mengikuti syarat-syarat yang di tentukan dalam Pasal 8 Rv dalam menyusun surat gugatannya.

Dengan demikian, surat gugatan yang diajukan ke pengadilan telah disusun dan dirumuskan secara sistematis⁵. Hakim dalam menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima ada beberapa alasan atau pertimbangan, salah satunya adalah dengan alasan kurang pihak. Hakim memegang peranan penting dalam menilai dan mempertimbangkan formalitas sebuah gugatan, yakni apakah telah memenuhi syarat formil berdasarkan Pasal 8 Rv atau tidak. Setiap pihak yang ingin mengajukan gugatan haruslah mempunyai kepentingan hukum yang cukup⁶. Untuk mengatasi adanya kekurangan-kekurangan yang dihadapi oleh para pencari keadilan dalam memperjuangkan kepentingannya, Pasal 119 HIR/Pasal 143 RBg memberi wewenang kepada Ketua Pengadilan Negeri (PN) untuk memberi nasehat dan bantuan kepada pihak penggugat dalam pengajuan gugatannya. Dengan demikian hendak dicegah pengajuan gugatan-gugatan yang cacat formil atau gugatan yang tidak sempurna, yang akan dinyatakan tidak dapat diterima⁷. Namun dalam prakteknya, masih sering dan bahkan kebanyakan perkara berakhir dengan dictum putusan yang menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima. Putusan Pengadilan Negeri Purwakarta dengan perkara **Nomor 15/Pdt.G/2023/Pn Pwk.** merupakan salah satu kasus yang dinyatakan bahwa gugatan penggugat dinyatakan NO oleh Majelis Hakim.

Dalam perkara tersebut kuasa hukum penggugat mendalilkan bahwa perkara klien-nya merupakan perkara Perbuatan Melawan Hukum, namun pihak tergugat melalui jawabannya Turut Tergugat II disamping mengajukan jawaban mengenai pokok perkaranya juga mengajukan Eksepsi yaitu Gugatan Error In Persona (*Gemis Aanhoeda Nigheid*) dan Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Exceptio Obscuur Libel*). Kasus tersebut berawal pada tahun 2011, tanah milik Penggugat I dan II tersebut dibeli oleh Tergugat, dimana sebagai tanda jadi atas pembelian tanah milik Penggugat I dan II tersebut, Tergugat memberikan Uang Muka/DP sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) kepada Penggugat I dan II. Dengan kesepakatan harga jual tanah milik Penggugat I adalah sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah) dan harga jual tanah milik Penggugat II adalah sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah). Sehingga apabila ditotal seluruh harga penjualan tanah milik Penggugat I dan II adalah sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta Rupiah).

⁵ Riduan Syahrani, *Buku Materi Dasar Hukum Acara Perdata*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung 2004, hlm. 28.

⁶ Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit.*, hlm. 53.

⁷ *Ibid*, hlm. 26.

Tergugat menjanjikan kepada Penggugat I dan II, dimana pelunasan pembayaran atas jual beli tanah milik Penggugat I dan II tersebut setelah penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan Notaris (Turut Tergugat I). Atas adanya dasar kepercayaan dan atas adanya pembayaran Uang Muka/DP (*Down Payment*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) sebagai tanda jadi pembelian objek tanah oleh Tergugat kepada Penggugat I dan II dan atas adanya janji dari Tergugat setelah melakukan penandatanganan jual beli di hadapan Notaris yaitu Turut Tergugat I akan dilakukan pembayaran jual beli tanah milik Penggugat I dan Penggugat II sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta Rupiah), maka Penggugat I dan II bersedia melakukan penandatangan jual beli atas tanah tersebut dengan Tergugat di hadapan Turut Tergugat I atas adanya kepercayaan dan apa yang dijanjikan oleh Tergugat tersebut kepada Penggugat I dan kepada Penggugat II, dimana transaksi Jual Beli antara Penggugat I dengan Tergugat sesuai Akta Jual Beli Nomor: 01/2011 Tanggal 13 Januari 2011, sedangkan Transaksi Jual Beli antara Penggugat II dengan Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I.

Namun setelah penandatanganan jual beli tanah dihadapan Turut Tergugat I, Penggugat I dan II tidak menerima pembayaran dari Tergugat sesuai harga yang disepakati antara Penggugat I dan II dengan Tergugat, bahkan objek tanah milik Penggugat I dan II telah dibalik nama oleh Tergugat. Atas perbuatan Tergugat tersebut, Penggugat I dan II merasa dirugikan, dimana setelah adanya jual beli tanah milik Penggugat I dan II, ternyata Tergugat tidak membayar atas adanya jual beli tersebut kepada Penggugat I dan PII dengan harga jual beli sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta Rupiah). Setelah melakukan penandatanganan jual beli antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat di hadapan Turut Tergugat I, selanjutnya Tergugat melakukan proses balik nama pada sertipikat hak milik atas nama Penggugat I dan proses balik nama pada sertipikat hak milik atas nama Penggugat II menjadi atas nama Tergugat. Padahal faktanya Tergugat tidak melakukan pembayaran atas jual beli tanah tersebut kepada Penggugat I dan II, namun Tergugat telah berani melakukan proses balik nama pada sertipikat hak milik atas nama Penggugat I dan sertipikat hak milik atas nama Penggugat II menjadi atas nama Tergugat. Bahkan setelah balik nama pada sertipikat-sertipikat tersebut saat ini telah dijaminan kepada Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III.

Proses balik nama tersebut tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku. Dimana Jual Beli tersebut belum dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat I dan II. Bahwa dengan tidak dibayarnya atas jual beli objek milik Penggugat I dan Penggugat II oleh Tergugat, maka proses jual beli tersebut adalah tidak sah serta tidak memiliki kekuatan hukum, oleh karenanya jual beli tersebut harus dibatalkan. Oleh karena jual beli antara Penggugat I dengan Tergugat dan jual beli antara Penggugat II dengan Tergugat tidak sah serta tidak memiliki kekuatan hukum, maka proses balik nama pada Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 01781/Desa Selaawi dari atas nama pemegang hak TABRANI (Penggugat I) menjadi atas nama

HAJI IDI SUGANDI (Tergugat) dan proses balik nama pada Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 01782/Desa Selaawi dari atas nama pemegang hak RSUTIATI (Penggugat II) menjadi atas nama HAJI IDI SUGANDI (Tergugat) adalah tidak sah serta tidak memiliki kekuatan hukum. Perbuatan Tergugat tersebut dengan melakukan jual beli dan balik nama tanpa adanya pembayaran jual beli kepada Penggugat I dan II adalah merupakan kategori Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPdt.

Suatu gugatan harus memuat gambaran yang jelas mengenai duduk persoalannya dan formulasi pihak berperkara. dengan lain perkataan dasar gugatan harus dikemukakan dengan jelas dengan formulasi para pihak yang lengkap. Dalam Hukum Acara Perdata bagian dari gugatan ini disebut *Fundamenteum Petendi* atau *Posita*. Suatu *posita* terdiri dari dua bagian, yaitu bagian yang memuat alasan-alasan berdasarkan keadaan dan bagian yang memuat alasan-alasan yang berdasar hukum. Dalam surat gugatan harus pula dilengkapi dengan *petitum*, yaitu hal-hal apa yang diinginkan atau diminta oleh penggugat agar diputuskan, ditetapkan dan atau diperintahkan oleh hakim. *Petitum* ini harus lengkap dan jelas, karena bagian dari surat gugatan ini yang terpenting⁸. Dengan demikian didalam Putusan NO (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) Terhadap Perbuatan Melawan Hukum.

Berdasarkan uraian di atas dan dihubungkan dengan amar putusan, terdapat beberapa permasalahan yang akan diteliti oleh penulis, yaitu: (1) Bagaimana Pertimbangan Hakim Pengadilan dalam Putusan Nomor 15/Pdt.G/2023/Pn.Pwk?; (2) Bagaimana Diktum (Pernyataan Putusan Terakhir) Putusan Pengadilan Dalam Putusan Nomor 15/Pdt.G/2023/Pn Pwk?

Penelitian ini mempunyai tujuan untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam memberikan putusan NO terhadap Perkara Nomor 15/Pdt.G/2023/Pn.Pwk, juga dapat digunakan untuk menambah khasanah pengetahuan bagi peneliti dan pembaca.

TINJAUAN PUSTAKA

Pengertian Pertimbangan Hakim

Pertimbangan hakim adalah suatu tahapan dimana majelis hakim mempertimbangkan fakta-fakta yang terungkap selama proses persidangan berlangsung. Pertimbangan hakim merupakan salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya nilai dari suatu putusan hakim yang mengandung keadilan dan mengandung kepastian hukum, disamping itu juga mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan sehingga pertimbangan hakim ini harus disikapi dengan teliti, baik, dan cermat. Apabila pertimbangan hakim tidak teliti, baik, dan cermat maka putusan hakim yang berasal dari pertimbangan hakim

⁸ Retnowulan Sutantio, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung 2009, hlm. 17.

tersebut akan dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi/Mahkamah Agung⁹. Hakim dalam memeriksa suatu perkara juga memerlukan adanya pembuktian, dimana hasil dari pembuktian itu dapat dijadikan bahan pertimbangan oleh hakim dalam memutus perkara. Pembuktian merupakan tahap yang paling penting dalam pemeriksaan selama peridangan. Pembuktian bertujuan untuk memperoleh kepastian bahwa suatu peristiwa/fakta yang sudah diajukan itu benar-benar terjadi, guna mendapatkan putusan hakim yang benar dan adil. Hakim tidak dapat menjatuhkan suatu putusan sebelum nyata baginya bahwa peristiwa/fakta tersebut benar-benar terjadi, yakni dapat dibuktikan kebenarannya, sehingga tampak adanya hubungan hukum antara para pihak¹⁰.

Pada hakikatnya, pertimbangan hakim sebaiknya juga memuat tentang hal-hal sebagai berikut: (a.) Pokok persoalan dan hal-hal yang diakui atau dalil-dalil yang tidak disangkal. (b.) Adanya analisis secara yuridis terhadap putusan segala aspek menyangkut semua fakta/hal-hal yang terbukti dalam persidangan. (c.) Adanya semua bagian dari petitum pihak Penggugat yang harus mempertimbangkan/diadili secara satu demi satu sehingga hakim dapat menarik kesimpulan tentang terbukti atau tidaknya dan dapat dikabulkan/tidaknya tuntutan tersebut dalam amar putusan¹¹. Pertimbangan-pertimbangan hakim akan dimuat dalam putusan, putusan yang baik adalah putusan yang memenuhi 3 unsur aspek secara berimbang, yaitu sebagai berikut:

1. Kepastian Hukum, dalam hal ini kepastian hukum menginginkan hukum harus dilaksanakan dan ditegakkan secara tegas bagi setiap peristiwa konkret dan tidak boleh terdapat penyimpangan. Kepastian hukum memberikan perlindungan kepada masyarakat dan tindakan sewenang-wenang dari pihak lain, dan hal ini berkaitan dalam usaha ketertiban di masyarakat.
2. Keadilan Masyarakat selalu berharap agar dalam pelaksanaan atau penegakan hukum, memperhatikan nilai-nilai keadilan. Hukum itu mengikat setiap orang, dan bersifat menyamaratakan atau tidak membandingkan status ataupun perbuatan yang dilakukan oleh manusia.
3. Manfaat Hukum itu ada untuk manusia, sehingga masyarakat mengharapkan kemanfaatan dari pelaksanaan atau penegakan hukum. Jangan sampai terjadi dalam pelaksanaan atau penegakan hukum itu timbul keresahan dalam kehidupan bermasyarakat.¹²

Dasar Hukum Pertimbangan Hakim

Dasar hakim dalam menjatuhkan putusan pengadilan perlu didasarkan kepada teori dan hasil penelitian yang maksimal dan seimbang dalam tataran teori dan praktik. Salah satu usaha untuk mencapai kepastian hukum kehakiman,

⁹ Mukti Arto, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta 2004, hal 140.

¹⁰ *Ibid*, hal 141.

¹¹ *Ibid*, hal 142.

¹² Mukti Arto, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta 2004, hal 35.

dimana hakim merupakan aparat penegak hukum melalui putusannya dapat menjadi tolak ukur tercapainya suatu kepastian hukum. Pokok kekuasaan kehakiman diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945 Bab IX Pasal 24 dan Pasal 25 serta di dalam Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009. Undang-undang Dasar 1945 menjamin adanya suatu kekuasaan kehakiman yang bebas. Hal ini secara tegas dicantumkan dalam Pasal 24, terutama penjelasan Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, yang menyebutkan kekuasaan kehakiman adalah kekuasaan negara yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Negara Kesatuan Republik Indonesia tahun 1945 demi terselenggaranya negara hukum Republik Indonesia¹³.

Kekuasaan kehakiman merupakan kekuasaan yang merdeka dalam ketentuan ini mengandung pengertian bahwa kekuasaan kehakiman bebas dari segala campur tangan pihak kekuasaan ekstra yudisial, kecuali hal-hal sebagaimana disebut dalam UUD 1945. Kebebasan dalam melaksanakan wewenang yudisial bersifat tidak mutlak karena tugas hakim adalah menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila, sehingga putusannya mencerminkan rasa keadilan rakyat Indonesia. Kemudian dalam pasal 24 ayat (2) menegaskan bahwa: kekuasaan kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dari badan peradilan yang berada dibawahnya dalam lingkungan Peradilan Umum, lingkungan Peradilan Agama, lingkungan Peradilan Militer dan lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara, dan oleh sebuah Mahkamah Konstitusi.¹⁴

Tentang kebebasan hakim, perlu juga dipaparkan posisi hakim yang tidak memihak (*impartial judge*), dijelaskan dalam pasal 5 ayat (1) Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009. Tidak memihak dalam hal ini diartikan tidak berat sebelah dalam penilaian dan pertimbangannya, seperti bunyi dalam pasal tersebut: "Pengadilan mengadili menurut hukum dengan tidak membeda-bedakan orang".¹⁵ Seorang hakim diwajibkan untuk menegakkan hukum dan keadilan dengan tidak memihak. Hakim dalam memberi suatu keadilan harus menelaah terlebih dahulu tentang kebenaran peristiwa yang diajukan kepadanya, kemudian memberikan penilaian terhadap peristiwa tersebut dan menghubungkannya dengan hukum yang berlaku. Setelah itu hakim harus dapat menjatuhkan putusan terhadap peristiwa tersebut. Seorang hakim dianggap tahu akan hukumnya sehingga tidak boleh menolak memeriksa dan mengadili suatu peristiwa yang diajukan kepadanya. Hal ini diatur dalam pasal 16 ayat (1) UU No. 35 tahun 1999 jo. UU No. 48 Tahun 2009, yakni: "Pengadilan tidak boleh menolak untuk memeriksa dan mengadili suatu perkara yang diajukan dengan dalil bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya". Seorang hakim dalam menemukan hukumnya diperbolehkan untuk bercermin pada yurisprudensi dan pendapat para ahli hukum terkenal (*doktrin*). Hakim dalam memberikan

¹³ *Ibid*, hal 142.

¹⁴ Ali Hamzah, *KUHP dan KUHP*, Rineka Cipta, Jakarta 1996, hal 94.

¹⁵ *Ibid*, hal 95.

putusan tidak hanya berdasarkan pada nilai-nilai hukum, tetapi juga nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat, seperti yang dijelaskan dalam Pasal 28 ayat (1) Undang-undang No. 48 tahun 2009 yang berbunyi: "Hakim wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat".

Perbuatan Melawan Hukum

Pada Hukum Perdata Indonesia berdasarkan KUHPerdata, diatur perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Dengan demikian, pengaturannya bersumber dari Undang-Undang sebagaimana halnya nama dan keterangan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, menentukan pada Pasal 10 ayat (1), bahwa "Pengadilan dilarang menolak untuk memeriksa, mengadili, dan memutus suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya"¹⁶. Berdasarkan pada ketentuan tersebut, hakim harus mencari upaya hukum sendiri agar dapat melaksanakan tugas dan kewenangannya memeriksa, mengadili, dan memutus suatu perkara yang dihadapkan kepadanya. Bagaimana hakim memeriksa, mengadili, dan memutus perkara sedangkan hukumnya tidak ada atau kurang jelas, merupakan inti dari yurisprudensi, yakni hakim melakukan penemuan hukum (*rechtsvinding*).

Menurut Utrecht, bilamana undang-undang tidak menyebut suatu perkara, maka hakim harus bertindak atas inisiatif sendiri untuk menyelesaikan perkara tersebut. Dalam hal ini hakim harus bertindak untuk menentukan mana yang merupakan hukum mana yang tidak, sekali pun undang-undang diam saja. Tindakan hakim inilah yang dinamakan sebagai pembentuk hukum¹⁷. Sedangkan John Z. Loudoe merumuskan bahwa penemuan hukum terjadi karena penerapan ketentuan pada fakta dan ketentuan tersebut kadangkala harus dibentuk karena tidak selalu diketemukan dalam undangundang yang ada¹⁸. Pada yurisprudensi dikenal pula yurisprudensi tetap, yang menurut H.M. Fauzan, yurisprudensi tetap memiliki tahapantahapan sebagai berikut:

1. Adanya putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap;
2. Atas perkara atau kasus yang belum ada aturan hukumnya atau hukumnya kurang jelas;
3. Memiliki muatan kebenaran dan keadilan;
4. Telah berulang kali diikuti oleh hakim berikutnya dalam waktu yang lama untuk memutuskan kasus yang sama;
5. Telah melalui uji eksaminasi atau notasi oleh tim yurisprudensi Hakim Agung Mahkamah Agung Republik Indonesia; dan

¹⁶ Lihat UU No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (Pasal 10 ayat (1)).

¹⁷ Abintoro Prakoso, *Penemuan Hukum. Sistem, Metode, Aliran dan Prosedur Dalam Menemukan Hukum*, LaksBangPressindo, Yogyakarta, 2015, hlm. 54.

¹⁸ *Loc Cit.*

6. Telah direkomendasikan sebagai putusan yang berkualifikasi yurisprudensi tetap, dicetak dan diedarkan ke pengadilan seluruh Indonesia.¹⁹

Pengertian Jual Beli Tanah

Menurut Hukum Perdata Jual Beli adalah salah satu macam perjanjian/perikatan yang termuat dalam Buku III KUH Perdata tentang perikatan. Dalam hal jual beli tanah dari bunyi Pasal 1457 sebagai berikut: "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". Menurut M. Yahya Harapah yang dimaksud dengan jual beli adalah: "suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual dengan berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda (*zaak*) dan pihak lain bertindak sebagai pembeli mengikat diri dengan berjanji untuk membayar harganya"²⁰. Perjanjian jual beli adalah suatu proses kesepakatan antara pihak pertama dengan pihak kedua yang mengikat kedua belah pihak untuk memberikan sesuatu. Pihak penjual memberikan suatu barang/benda kepada pihak pembeli. Pembeli memiliki kewajiban membayar harga yang telah dijanjikan dan disepakati untuk menebus barang yang diinginkan.²¹

Berdasarkan KUH Perdata Pasal 1457 Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau *levering*²².

Perjanjian jual beli sekaligus membebankan dua kewajiban, yaitu: (1) Kewajiban pihak penjual untuk menyerahkan barang penjual kepada pembeli; (2) Kewajiban pihak pembeli untuk membayar harga barang yang dibeli kepada penjual. Kewajiban lain yang dimiliki oleh penjual adalah menjamin kenikmatan tenang yang merupakan konsekuensi dari jaminan yang oleh penjual berikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual dan diserahkan itu adalah sungguhsungguh miliknya sendiri yang bebas dari suatu beban atau tuntutan dari suatu pihak. Jadi barang yang dijual tidak mempunyai sangkutan apapun, baik berupa tuntutan maupun beban.

Syarat-Syarat Jual Beli Tanah

Berdasarkan pengertian dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli termasuk perjanjian. Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah "adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya satu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal".

¹⁹ H.M. Fauzan, *Kaidah Penemuan Hukum Yurisprudensi*, Kencana, Riau 2018, hlm. 21.

²⁰ M.Yahya Harapah, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, cetakan Kedua, Bandung : Alumni 1996, hlm. 6.

²¹ Redaksi RAS, *Tip Hukum Praktis, Tanah Dan Bangunan*, Raih Asa Sukses, Depok 2009, hlm. 24.

²² Soedharyo Soimin, *Status Hakn dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta 2004, hlm. 86.

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi menjadi 2 (dua) yaitu:

a. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

- 1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.
 - a) Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.
 - b) Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami istri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau istri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau istri menyetujui menjual tanah.
 - c) Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Akibatnya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.
- 2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya, menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetapi berlangsung seta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.
- 3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah:
 - a) Hak Milik
 - b) Hak Guna
 - c) Hak Guna Bangunan
 - d) Hak Pakai

b. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli di hadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah:

- 1) Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta

disasikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.

- 2) Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.
- 3) Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

METODE

Penelitian dalam penulisan ini merupakan penelitian hukum normatif (Soekanto & Mamudji, 2011:14) dengan menggunakan pendekatan kasus (Marzuki, 2010:206). Objek penelitian adalah putusan pengadilan, yaitu Putusan Nomor 15/Pdt.G/2023/Pn.Pwk tanggal 16 Agustus 2023. Data yang digunakan adalah data sekunder berupa bahan hukum primer (putusan pengadilan) dan bahan hukum sekunder (buku, jurnal, dan laporan hasil penelitian) melalui studi perpustakaan. Bahan hukum yang terkumpul kemudian dianalisis secara kualitatif kemudian dipaparkan secara deskriptif agar menjawab permasalahan dalam tulisan ini.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pertimbangan Hakim Pengadilan Dalam Putusan Nomor 15/Pdt.G/2023/Pn Pwk

Gugatan adalah suatu tuntutan hak yang diajukan oleh penggugat kepada tergugat melalui pengadilan. Gugatan dapat diajukan jika seseorang merasa telah dicerai haknya oleh seseorang lainnya. Dalam mengajukan surat gugatan haruslah memenuhi beberapa syarat agar gugatan tersebut dapat diterima dan diadili dengan baik. Formulasi surat gugatan adalah perumusan (*formulation*) surat gugatan yang dianggap memenuhi syarat formil menurut ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai berikut:

1. Ditujukan (dialamatkan) kepada Pengadilan Negeri (PN) sesuai dengan Kompetensi Relatif. Berdasarkan Pasal 118 (1) HIR menyatakan "Pengadilan Negeri berwenang memeriksa gugatan yang daerah hukumnya, meliputi: Dimana tergugat bertempat tinggal. Dimana tergugat sebenarnya berdiam (dalam hal tergugat tidak diketahui tempat

tinggalnya)”. Sehingga gugatan harus secara tegas dan jelas tertulis Pengadilan Negeri yang dituju dan sesuai dengan patokan kompeten relatif yang telah diatur oleh Pasal 118 HIR. Apabila surat gugatan salah alamat atau tidak sesuai dengan kompetensi relatif akan mengakibatkan: (a) Gugatan mengandung cacat formil karena gugatan disampaikan dan dialamatkan kepada PN yang berada di luar wilayah hukum yang berwenang untuk memeriksa dan mengadilinya dan (b) Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) dengan alasan hakim tidak berwenang mengadili.

2. Ditandatangani Penggugat atau Kuasa. Pada penjelasan pasal 118 HIR bahwa gugatan dibuat dalam bentuk surat permohonan (surat permintaan) yang ditandatangani oleh penggugat atau wakilnya (kuasanya).
3. Identitas Para Pihak. Surat gugatan yang tidak mencantumkan identitas para pihak terlebih tidak menyebut identitas tergugat dapat menyebabkan gugatan tidak sah dan dianggap tidak ada. Berbeda dengan surat dakwaan pidana, identitas dalam gugatan sangat sederhana, meliputi: (a) Nama Lengkap: Nama terang dan lengkap termasuk gelar atau alias (jika ada). Dengan mencantumkan gelar atau alias dapat membedakan orang tersebut dengan orang lain yang kebetulan namanya sama pada lingkungan tempat tinggal; Kekeliruan penulisan atau penyebutan nama Tergugat yang sangat menyimpang dari yang semestinya sehingga mmengubah identitas dapat melanggar syarat formil yang mengakibatkan gugatan cacat formil dan gugatan dapat dinyatakan *error in persona* atau *obscuur libel* dalam arti orang yang digugat kabur atau tidak jelas sehingga mengakibatkan gugatan tidak dapat diterima; Sama halnya dengan penulisan nama orang, penulisan koporasi atau badan hukum harus lengkap dan jelas sesuai dengan anggaran dasar atau yang tercantum pada papan nama maupun yang tertulis pada surat-surat resmi Perusahaan dan (b) Alamat atau Tempat Tinggal: Identitas lain yang mutlak dicantumkan adalah mengenai alamat atau tempat tinggal tergugat atau para pihak; Menurut hukum sesuai dengan tata tertib beracara alamat meliputi kediaman pokok, dapat berupa alamat kediaman tambahan, atau tempat tinggal riil; Sumber keabsahan alamat bagi perorangan dapat diambil dari KTP, NPWP, dan Kartu Keluarga sedangkan bagi perseroan dapat diambil dari NPWP, Anggaran Dasar, Izin Usaha, atau dari Papan Nama; Apabila alamat tergugat tidak diketahui, hukum dan undang-undang tidak boleh mematikan hak perdata seseorang untuk menggugat orang lain, hanya atas alasan tidak diketahui tempat tinggal tergugat. Sehubungan dengan itu, dapat ditempuh cara perumusan identitas alamat dengan mencantumkan alamat atau tempat tinggal terakhit atau dengan tegas menyebutkan tidak diketahui alamat atau tempat tinggalbta dengan didukung oleh surat keterangan kepala desa di tempat tergugat terakhir bertempat tinggal.

4. Dasar Gugatan atau Fundamentum Petendi. Fundamentum Petendi berarti dasar gugatan atau dasar tuntutan (*grondslog van de lis*). Dalam praktik peradilan disebut dengan istilah positum atau bentuk jamak disebut posita gugatan dan dalam Bahasa Indonesia disebut dalil gugatan. Unsur Fundamentum Petendi, Posita yang dianggap lengkap memenuhi syarat, memuat dua unsur: (a) Dasar Hukum (*Rechtelijke Grond*). Membuat penegasan atau penjelasan mengenai hubungan hukum antara penggugat dengan materi dan atau objek yang disengketakan dan antara penggugat dengan Tergugat berkaitan dengan materi atau objek perkara maupun dengan pihak tergugat dan (b) Dasar Fakta (*Feitelijke Grond*). Menguraikan fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau di sekitar hubungan hukum yang terjadi antar penggugat dengan materi atau objek perkara maupun dengan pihak tergugat atau penjelasan fakta-fakta yang langsung berkaitan dengan dasar hukum atau hubungan hukum yang didalilkan penggugat. Dengan kata lain, posita yang dianggap terhindar dari cacat formil adalah surat gugatan yang jelas sekaligus memuat penjelasan dan penegasan dasar hukum yang menjadi dasar hubungan hukum serta dasar fakta atau peristiwa yang terjadi di sekitar hubungan hukum dimaksud.
5. Tuntutan Gugatan atau Petitum Gugatan. Petitum berisi apa yang diminta atau tuntutan supaya diputuskan oleh pengadilan. Petitum akan dijawab dalam *dictum* atau amar putusan. Dalam praktiknya, selain mengajukan tuntutan pokok atau tuntutan primer, juga disertai dengan tuntutan alternatif yaitu: (a) Bentuk Tunggal. Petitum disebut berbentuk tunggal apabila deskripsi yang menyebut satu per satu pokok tuntutan, tidak diikuti dengan susunan deskripsi petitum lain yang bersifat alternatif atau subsidair. Tuntutan ini adalah tuntutan utama yang diminta oleh penggugat untuk diputuskan oleh pengadilan yang berkaitan langsung dengan pokok perkara atau posita. Contoh: apabila tergugat punya utang kepada penggugat maka tuntutan utama penggugat adalah melunasi utang yang belum dibayar tergugat dan (b) Bentuk Alternatif dapat diklasifikasikan menjadi: (1) Petitum primer dan subsidair sama-sama dirinci. Baik petitum primer dan subsidair sama-sama dirinci satu per satu. Contoh: penggugat meminta dinyatakan orang yang berhak atau pemilik barang dan meminta agar tergugat dihukum untuk membayar harga barang. Pada contoh tersebut jelas dapat dilihat perbedaan pokok tuntutan pada primer yaitu menghukum tergugat menyerahkan barang sedangkan subsidair meminta menghukum tergugat membayar harga barang. Tuntutan subsidair tersebut adalah tuntutan yang sifatnya melengkapi atau sebagai tambahan dari tuntutan pokok. Tuntutan tambahan ini tergantung pada tuntutan pokoknya. Jika tuntutan pokok tidak ada maka tuntutan tambahan juga tidak ada. Terdapat lima contoh tuntutan tambahan yaitu: Tuntutan agar tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara; Tuntutan agar putusan

dapat dilaksanakan lebih dulu meskipun ada perlawanan, banding, dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*); Tuntutan agar tergugat dihukum untuk membayar bunga (*moratoire*) apabila tuntutan yang dimintakan oleh penggugat berupa sejumlah uang tertentu; Tuntutan agar tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom/astreinte*), apabila hukuman itu tidak berupa pembayaran sejumlah uang selama ia tidak memenuhi isi putusan; dan Tuntutan atas nafkah bagi istri atau pembagian harta bersama dalam gugatan perceraian dan (2) Petitum primer dirinci diikuti dengan petitum subsidair berbentuk *compusitur* atau *ex aequo et bono*. Tuntutan pengganti (*subsidair*) adalah tuntutan yang berfungsi untuk menggantikan tuntutan pokok apabila tuntutan pokok ditolak pengadilan. Tuntutan ini digunakan sebagai tuntutan alternatif agar kemungkinan dikabulkan oleh hakim lebih besar. Biasanya tuntutan ini berupa permohonan kepada hakim agar dijatuhkan putusan yang bijaksana dan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*). Dalam hal ini, sifat alternatifnya tidak mutlak, hakim bebas untuk mengambil seluruh dan sebagian petitum primer dan mengesampingkan *petitum ex aequo et bono*. Bahkan hakim bebas dan berwenang menetapkan lain berdasarkan petitum *ex aequo et bono* dengan syarat harus berdasarkan kelayakan atau kepatutan dan kelayakan atau kepatutan yang ditetapkan atau dikabulkan itu, masih berada dalam kerangka jiwa petitum primer dan dalil gugatan.

Seluruh syarat tersebut perlu diperhatikan agar gugatan dapat diterima dengan baik dan menghindari gugatan cacat formil yang dapat membuat putusan dinyatakan NO (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) oleh majelis hakim. Pertimbangan hukum merupakan suatu cara atau metode yang digunakan oleh hakim dalam menjatuhkan putusan berdasarkan kekuasaan kehakiman dan harus memegang asas hukum *nullum delictum nulla poena sine praevia legi* (tidak ada delik, tidak ada pidana tanpa peraturan terlebih dahulu) (Moelyatno, 1993). Pertimbangan hukum harus dimulai dengan kata "menimbang.... dan seterusnya" sesuai dengan fakta yang terungkap selama persidangan berlangsung.

Pertimbangan hukum pengadilan dalam Putusan Nomor 15/Pdt.G/2023/Pn Pwk dalam eksepsi yaitu menimbang, bahwa melalui jawabannya Turut Tergugat II disamping mengajukan jawaban mengenai pokok perkaranya juga mengajukan Eksepsi sebagai berikut: (1) Gugatan *Error In Persona (Gemis Aanhoeda Nigheid)* dan (2) Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Exceptio Obscur Libel*). Menimbang bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat II tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

1. Tentang Eksepsi Gugatan *Error In Persona (Gemis Aanhoeda Nigheid)*

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Turut Tergugat II mendalilkan bahwa berdasarkan dalil butir 12 Gugatan Para Penggugat menyatakan adanya penjaminan atas aset yang dilakukan proses jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat kepada Turut Tergugat II. Bahwa

dalil Para Penggugat yang menyatakan objek Sengketa dijamin oleh Tergugat kepada Turut Tergugat II tidak disertai dan didasarkan dengan bukti-bukti yang nyata. Nomor Perjanjian Kredit antara Tergugat dengan Turut Tergugat II serta bukti pengikatan jaminan atas Objek yang disengketakan, bahwa dalil-dalil Para Penggugat yang tidak disertai dengan bukti keterlibatan Turut Tergugat II, maka dalil dimaksud hanyalah asumsi Para Penggugat. Sehubungan dengan hal tersebut sudah sepatutnya Para Penggugat tidak melibatkan dan menarik Turut Tergugat II dalam perkara ini. Dengan demikian kondisi dimana Turut Tergugat II yang tidak memiliki hubungan dengan gugatan a quo, namun tetap dimasukkan sebagai pihak menyebabkan gugatan ini mengandung unsur cacat formil *Error in Persona (Gemis Aanhoeda Nigheid)*;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam repliknya membantah dalil Turut Tergugat II dengan mendalilkan bahwa gugatan Para Penggugat telah secara jelas, baik dalam Posita maupun dalam Petitum, selain itu pula, Para Pihak yang ditarik dalam perkara aquo telah benar, dimana Turut Tergugat II dijadikan pihak karena Turut Tergugat II telah menerima jaminan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat, dimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 01781/Desa Selaawi atas nama pemegang hak Tabrani (Penggugat I) dijadikan jaminan oleh Tergugat, dimana dalam proses jual beli antara Penggugat dengan Tergugat cacat formil dan cacat materil. Maka sudah jelas, Bank BNI Cabang Karawang dijadikan Pihak dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat II tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut : (1) Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung tanggal 16 Juni 1971, Nomor 305.K/Sip/1971 memberikan kaidah hukum bahwa "Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya" dan (2) Bahwa untuk mengetahui apakah Turut Tergugat II memiliki hubungan hukum secara langsung ataupun Para Penggugat mempunyai kepentingan hukum terhadap Turut Tergugat II telah memasuki pokok perkara yang baru dapat diketahui setelah Majelis Hakim memeriksa alat bukti di persidangan. Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Turut Tergugat II tersebut tidak beralasan dan oleh karenanya harus ditolak.

2. Tentang Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Exceptio Obscur Libel*)

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Turut Tergugat II mendalilkan bahwa Posita Gugatan Para Penggugat khususnya pada butir 2 dan 3, menyatakan secara tegas bahwa Penggugat I adalah pemilik dari tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 01781/Desa Selaawi atas nama atas nama Tabrani (Penggugat I) dan Sertifikat Hak Milik No. 01782/Desa Selawi atas nama atas nama Rustiati (Penggugat II),

dimana atas tanah dan bangunan dimaksud telah dilakukan jual beli antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat dengan dibayarkannya uang muka sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) oleh Tergugat kepada Para Penggugat, kemudian Para Penggugat bersedia untuk melakukan penandatanganan jual beli dihadapan Notaris (Turut Tergugat I). Namun demikian, Para Penggugat dalam dalil gugatan a quo menyatakan pula bahwa proses jual beli atas objek sengketa tidak memiliki kekuatan hukum dan oleh karenanya harus dibatalkan. Bahwa dalil Para Penggugat yang menyatakan proses jual beli atas objek sengketa tidak memiliki kekuatan hukum tersebut tidak sesuai dengan fakta yang ada. Dengan demikian dalam penyusunan Gugatan Penggugat pada dasarnya tidak memberikan informasi sesuai dengan fakta yang ada dan pada akhirnya menyebabkan Gugatan Penggugat dapat dikategorikan sebagai *Obscuur Libel*.

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam repliknya membantah dalil Turut Tergugat II dengan mendalilkan bahwa gugatan Para Penggugat telah secara jelas, baik dalam Posita maupun dalam Petitum, mengenai perbuatan hukum Tergugat yang telah membohongi Para Penggugat, dimana Tergugat menjanjikan kepada Para Penggugat akan membayar atas pembeli objek milik Para Penggugat sebagaimana dalam gugatan setelah penandatanganan akta jual beli di depan Turut Tergugat I, namun penandatanganan akta jual beli di depan Turut Tergugat I, Tergugat tidak membayarnya sampai dengan saat ini kepada Para Penggugat, bahkan sertifikat hak milik atas nama Para Penggugat yang telah dibalik nama kepada atas nama Tergugat telah dijaminakan kepada Turut Tergugat II dan dijaminakan kepada Turut Tergugat III. Maka telah jelas perbuatan Tergugat tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan, sehingga gugatan Para Penggugat tersebut telah jelas. Bahwa dalam hal ini faktanya Tergugat tidak membayar atas adanya jual beli dengan Para Penggugat sampai dengan sekarang, bahkan Para Penggugat merasa dibohongi oleh Tergugat, dimana selain membohongi Para Penggugat, Tergugat juga membohongi Turut Tergugat I. Dimana Tergugat tidak membayar biaya proses jual tersebut kepada Turut Tergugat I. Perbuatan Tergugat tersebut telah nyata-nyata sangat merugikan Para Penggugat, maka jelas perbuatan tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum. Dengan demikian Eksepsi Turut Tergugat II harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat II tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang dikemukakan oleh Turut Tergugat II di dalam eksepsinya seperti tersebut di atas, menurut Majelis

Hakim bentuk surat Gugatan Para Penggugat adalah mengenai perbuatan melawan hukum sebagaimana posita Para Penggugat angka 2 sampai dengan angka 13 telah menyebutkan bahwa pada Tahun 2011 tanah milik Para Penggugat dibeli oleh Tergugat dan Tergugat menjanjikan kepada Para Penggugat bahwa pelunasan pembayaran atas jual beli tanah milik Para Penggugat tersebut setelah penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Notaris (Turut Tergugat I), namun Tergugat sampai dengan saat ini tidak pernah melakukan pembayaran kepada Para Penggugat kemudian Tergugat melakukan proses balik nama pada sertifikat hak milik atas nama Penggugat I dan Penggugat II menjadi atas nama Tergugat bahkan saat ini sertifikat-sertifikat tersebut telah dijaminkan kepada Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, namun untuk mengetahui secara pasti apakah benar objek sengketa tersebut benar milik Para Penggugat lalu dialihkan dan dijaminkan oleh Tergugat secara melawan hukum, sehingga menimbulkan kerugian terhadap Para Penggugat, hal tersebut haruslah dibuktikan didalam proses pemeriksaan perkara pada tahapan pembuktian telah masuk pokok perkara dan tidak dapat dipertimbangkan pada bagian eksepsi;

Menimbang, bahwa mengenai Eksepsi Turut Tergugat II tersebut di atas berkenan dengan Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Exceptio Obscur Libel*) haruslah ditolak;

Dalam pokok perkara:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Gugatan Para Penggugat pada pokoknya adalah mengenai dalil Para Penggugat yang menyatakan jika Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena Tergugat sampai dengan saat ini belum melakukan pembayaran atas pembelian tanah milik Para Penggugat kemudian melakukan penandatanganan jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat dihadapan Turut Tergugat I selanjutnya Tergugat melakukan proses balik nama pada sertifikat hak milik atas nama Para Penggugat menjadi atas nama Tergugat bahkan saat ini sertifikat-sertifikat tersebut telah dijaminkan kepada Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;

Menimbang bahwa oleh karena Para Penggugat telah mendalilkan suatu hak dan telah dibantah oleh Para Turut Tergugat, maka menurut Hukum Acara Perdata, beban pembuktian berada pada Para Penggugat (vide Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 KUHPperdata); Menimbang bahwa Para Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan alat-alat bukti berupa 9 (sembilan) bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-9 dan 2 (dua) orang Saksi atas nama Slamet Kusaeni dan Komarudin, sedangkan untuk membuktikan dalil jawabannya Turut

Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak mengajukan alat bukti, Turut Tergugat IV mengajukan 18 (delapan belas) bukti surat tanpa mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara, setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari dalil gugatan para Penggugat pada Posita angka 4, 5, 8 dan 12 dan Petitum angka 5 dengan dihubungkan dengan bukti surat T.T.IV-9 dan T.T.IV-16 yang diajukan oleh Turut Tergugat IV, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Para Penggugat mendalilkan pada point 4 "Bahwa Tergugat menjanjikan kepada Penggugat I dan Penggugat II, dimana pelunasan pembayaran atas jual beli tanah milik Penggugat I dan Penggugat tersebut setelah penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Notaris (Turut Tergugat I);

Menimbang, bahwa menurut dalil Para Penggugat pada point 5 "Bahwa atas adanya dasar kepercayaan dan atas adanya pembayaran Uang Muka/DP (*Down Payment*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) sebagai tanda jadi pembelian objek tanah oleh Tergugat kepada Penggugat I dan Penggugat II dan atas adanya janji dari Tergugat setelah melakukan penandatanganan jual beli dihadapan Notaris yaitu Turut Tergugat I akan dilakukan pembayaran jual beli tanah milik Penggugat I dan Penggugat II sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta Rupiah), maka Penggugat I dan Penggugat II bersedia melakukan penandatangan jual beli atas tanah tersebut dengan Tergugat di hadapan Turut Tergugat I atas adanya kepercayaan dan apa yang dijanjikan oleh Tergugat tersebut kepada Penggugat I dan kepada Penggugat II. Namun setelah melakukan penandatanganan jual beli tersebut, sampai dengan saat ini Tergugat belum melakukan pembayaran atas adanya jual beli tersebut untuk seluruhnya";

Menimbang, bahwa selain daripada itu sebagaimana diuraikan di atas maka Majelis Hakim menilai Posita angka 4, 5, 8 dan 12 dimana Para Penggugat mendalilkan bahwa penandatanganan jual beli antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat dilakukan dihadapan Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa dalam hal ini Para Penggugat telah mengajukan tuntutan sebagaimana dalam petitum gugatan Para Penggugat angka 5 yang menyatakan Jual Beli antara Penggugat II dengan Tergugat dihadapan Turut Tergugat I Tidak Sah dan Batal Demi Hukum;

Menimbang, bahwa setelah meneliti surat bukti T.T.IV-9 berupa fotokopi Akta Jual Beli No. 01/2011 tanggal 13 Januari 2011 proses jual beli antara Penggugat I dan Tergugat dilakukan dihadapan Kus Hariaji,

S.H.,Sp.N (Turut Tergugat I), dan bukti T.T.IV-16 berupa fotokopi Akta Jual Beli No. 97/2010 tanggal 31 Desember 2010 proses jual beli antara Penggugat II dan Tergugat dihadapan Henny Ardiyani, S.H.,M.Kn., dimana kedua Akta Jual Beli tersebut dibuat oleh Notaris yang berbeda sehingga berdasarkan bukti surat T.T.IV-16 tersebut, proses jual beli antara Penggugat II dan Tergugat, bukan dihadapan Kus Hariaji, S.H.,Sp.N (Turut Tergugat I) oleh karena itu gugatan Para Penggugat tidak sesuai sebagaimana yang disebutkan dalam Posita dan petitum gugatan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan terbitnya Akta Jual Beli No 97/2010 tanggal 31 Desember 2010 yang dibuat oleh Henny Ardiyani, S.H., M.Kn tersebut, maka Tergugat membalik nama sertifikat tersebut menjadi atas nama Tergugat, sehingga menurut Majelis Hakim agar perkara ini dapat diselesaikan secara tuntas seharusnya semua pihak yang berhubungan dengan objek sengketa tersebut harus diikutsertakan dalam gugatan Para Penggugat sehingga para pihak tunduk dan taat terhadap Putusan Hakim. Hal ini telah menjadi suatu Yurisprudensi sebagaimana diputus dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Januari 1976 No. 201 K/Sip/1974 yang menyatakan bahwa "Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima";

Menimbang, bahwa dengan tidak didudukkannya Henny Ardiyani, S.H., M.Kn. sebagai salah satu pihak atau subjek hukum dalam perkara gugatan *a quo*, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Para Penggugat menjadi kurang pihak dan secara formal gugatan Para Penggugat tidak memenuhi syarat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat Gugatan Penggugat harus dinyatakan Tidak Dapat *Diterima (Niet Ontvankelijke verklaard)*. Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat telah dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*), maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang sampai Putusan ini diucapkan diperhitungkan sebagaimana dalam amar putusan. Memperhatikan ketentuan Pasal 118 dan Pasal 120 HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan.

Pencantuman nama lengkap serta alamat yang terang dari para pihak merupakan salah satu faktor esensial syarat formil surat gugatan. Sedapat mungkin mengenai penulisan nama selengkapnya termasuk gelar atau panggilan sehari-hari, guna menghindari terjadinya *Error in Persona*. Diakui bahwa pencantuman nama harus lengkap dan terang, kekeliruan penulisan harus dianggap masih dalam batas-batas yang dapat ditolelir, apalagi setelah dicocokkan dengan alamat tempat tinggal memang dia itulah yang dimaksud Penggugat,

kesalahan penyebutan mana yang tidak sampai mengelirukan, dapat diperbaiki hakim dalam persidangan. Memang dalam praktek soal nama sering dijadikan Tergugat sebagai salah satu alasan eksepsi. Mengenai penyebutan alamat para Tergugat atau tempat kediaman para pihak, terutama alamat para Tergugat, harus cermat dan terang dengan tujuan tidak semata-mata untuk memudahkan juru sita melakukan pemanggilan, tapi juga agar Tergugat dapat mempergunakan haknya untuk membantah gugatan dan membela kepentingannya. Kecuali memang benar-benar tidak diketahui alamat tempat tinggal atau tempat kediaman pada saat gugat diajukan, dan hal itu diperkuat keterangan Kepada Desa dan Camat, barulah Penggugat dibenarkan menyatakan alamat tempat tinggal atau kediaman Tergugat tidak diketahui. Tentang penyebutan pekerjaan, umur, agama, dan kewarganegaraan tidak harus, tetapi lebih tepat dicantumkan untuk memperkuat kebenaran identitas Tergugat. Hal yang dapat/bisa mengakibatkan gugat tidak memenuhi syarat formal, apabila gugat mengandung *Error in Persona*, suatu gugat dianggap *Error in Persona*, apabila:

1. Diskualifikasi *in Person*. Penggugat bukan *Persona Standi In Judicio*: (a) Karena Belum Dewasa, (b) Bukan orang yang mempunyai hak dan kepentingan, (c) Di bawah karatele; Bila karena kuasa yang bertindak tidak memenuhi syarat: (a) Tidak mendapat kuasa, baik lisan atau surat kuasa khusus, (b) Atau surat kuasa khusus tidak sah.
2. *Gemis Aanhoedanig Heid*. Orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak tepat, Misalnya putusan MA, 20 April 1977 No.601 K/Sip/1975. Seorang pengurus yayasan digugat secara pribadi.
3. *Plurium Litis Consortium*. Orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap, sebagai contoh putusan MA, 25 Mei 1977 No. 621 K/Sip/1975. Ternyata sebagai harta terperkara tidak lagi dikuasai Tergugat, tetapi telah menjadi milik pihak ketiga, maka pihak ketiga tersebut ikut digugat.

Penegasan para pihak dalam gugatan, penulisannya langsung mengikuti penyebutan identitas. Penegasan ini merupakan Syarat Formil. Kelalaian atas penulisannya dapat dianggap "*Obscur Libel*". Sebab tujuan penegasan kedudukan para pihak berkaitan erat dengan hak membela dan mempertahankan kepentingan para pihak. Sekiranya surat gugatan hanya mencantumkan identitas seseorang tetapi tidak menegaskan posisinya dalam perkara apakah sebagai Tergugat atau tidak, bagaimana mungkin orang yang bersangkutan dapat membela dan mempertahankan hak dan kepentingannya. Itu sebabnya di samping dalam posita diuraikan hubungan hukum yang terjadi antara para pihak, harus ditegaskan satu persatu kedudukan para pihak dalam surat gugatan. Jika tidak gugatan dianggap kabur atau *obscur libel*.

Posita gugat adalah penjelasan "dalil atau alasan" gugatan. Ini merupakan esensi gugatan yang berisi hal-hal penegasan hubungan hukum antara Penggugat dengan objek yang disengketakan pada satu segi. Hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat serta hubungan Tergugat dengan objek

sengketa pada segi yang lain. Posita merupakan penjelasan dan penegasan materi perkara yang lasim juga disebut "Pokok perkara". Sebagai contoh pada kasus perceraian, Istri mengajukan gugat perceraian terhadap suami atas alasan perselisihan dan pertengkaran, yang menjadi dalil gugat terangkai dalam 2 (dua) bagian; Pertama, Penggugat dan Tergugat adalah suami istri yang sah, (adanya Akta Nikah); Kedua, Terjadinya peristiwa perselisihan dan pertengkaran. Posita gugat dilandasi posita yang tegas, cukup ringkas, jelas dan terinci peristiwa-peristiwa yang berkenaan dengan dalil dan persengketaan. Banyak gugatan yang panjang lebar tapi berbelit-belit, bila tidak gugatan yang seperti itu tidak memenuhi syarat sehingga bisa mengakibatkan gugatan disebut kabur atau *obscur libel*. Hal-hal yang mengakibatkan/menyebabkan gugat cacat formil, karena gugatan kabur, artinya gugatan Tidak Jelas.

1. Posita (*fundamentum Pitendi*) tidak menjelaskan dasar hukum dan kejadian yang mendasari gugat. Atau ada dasar hukum tetapi tidak menjelaskan Fakta Kejadian atau sebaliknya. Dalil gugat demikian tidak memenuhi asas: Jelas dan Tegas (pasal 8 Rv).
2. Tidak jelas objek yang disengketakan : (a) Tidak menyebut letak lokasi, (b) Tidak jelas batas, ukuran dan luas, (c) Tidak ditemukan objek sengketa. Contoh putusan MA, 17 April 1971 No.1149 K/Sip/1975 : Karena surat gugat tidak menyebut dengan jelas letak tanah sengketa, gugat tidak dapat diterima.
3. Penggabungan dua atau beberapa gugat yang masing-masing berdiri sendiri : (a) Bisa kumulasi subyektif = digabung beberapa Tergugat, (b) Bisa kumulasi obyektif = Penggugat mengajukan beberapa gugatan terhadap seorang Tergugat. Kata Kunci (patokan) penggabungan gugat dapat dilakukan apabila ada hubungan yang sangat erat dan mendasar, putusan MA, 4 Agustus 1987 No.86 K/Pid/1985. (Varia Peradilan, T VIII, No.87 Desember 1992, hal. 12). Penggabungan campur aduk, bertentangan dengan tertib beracara, Sebagai contoh Putusan MA, 29 April 1986, No: 1875 K/Pdt/1984. Dalam kasus ini terjadi kumulasi gugat, pada hal secara nyata antara sengketa yang satu dengan yang lain adalah saling terpisah, dan harus diselesaikan tersendiri dalam pemeriksaan dan putusan yang terpisah dan berdiri sendiri (Varia Peradilan No. 14 Nopember 1986).
4. Terdapat saling pertentangan antara Posita dengan Petitum. Sebagai yang sudah disinggung/dibicarakan antara posita dengan petitum harus : (a) Saling mendukung, (b) Tidak boleh saling bertentangan. Apabila hal itu tidak terpenuhi, mengakibatkan gugat mengandung cacat formil dalam bentuk *obscur libel*. Dalam hal ini Posita harus menjelaskan dasar hukum (*Rechts-Gronden*) atau *Legal Grounds*, yang berupa : (a) Uraian yang jelas tentang adanya Hak dalam hubungan Hukum yang diperkarakan dan (b) Hubungan hukum ini yang dijadikan dasar gugat; Harus menjelaskan tentang fakta atau peristiwa atau kejadian-kejadian yang menyangkut hak

atau hubungan hukum tersebut. Dalam hal ini yang disebut *Factual Grounds*, Artinya penjelasan tentang Peristiwa Hukum yang berkaitan dengan hubungan hukum yang didalilkan

Dalam Pasal 120 HIR dinyatakan bahwa "Jika penggugat tidak cakap menulis, maka tuntutan boleh diajukan secara lisan kepada ketua pengadilan negeri; Ketua itu akan mencatat tuntutan itu atau menyuruh mencatatnya". Ditegaskan pula dalam Pasal 144 RBg: "Bila penggugat tidak dapat menulis, maka ia dapat mengajukan gugatannya secara lisan kepada ketua pengadilan negeri yang membuat catatan atau memerintahkan untuk membuat catatan gugatan itu. Seorang kuasa tidak dapat mengajukan gugatan secara lisan".

Dapat disimpulkan dari kedua pasal tersebut di atas bahwa pengadilan negeri diperbolehkan untuk membuat surat gugatan tertulis untuk pihak penggugat yang tidak cakap menulis atau buta huruf. Menurut Yahya Harahap dalam bukunya "Hukum Acara Perdata", ketentuan Pasal 120 HIR dan Pasal 144 RBg di atas hanya ditujukan untuk penggugat yang tidak bisa membaca dan menulis dan bukan untuk orang yang buta hukum atau kurang memahami hukum. Selain itu, dalam yurisprudensi juga diatur mengenai cara pengajuan gugatan lisan melalui Putusan Mahkamah Agung No. 396 K/Sip/1973 tanggal 4 Desember 1975, ditegaskan bahwa Penggugat harus menyampaikan secara pribadi gugatan secara lisan dan tidak boleh diwakili oleh kuasanya. Yurisprudensi yang lain juga mengatur mengenai gugatan secara lisan yaitu Putusan Mahkamah Agung No. 195 K/Sip/1955 tanggal 28 November 1956 yang menyatakan bahwa dalam hal gugatan lisan, adalah tugas Hakim Pengadilan Negeri untuk menyempurnakan gugatan tulisan tersebut dengan jalan melengkapinya dengan petitum, sehingga dapat mencapai apa sebetulnya yang dimaksud oleh penggugat.

Diktum (Pernyataan Putusan Terakhir) Putusan Pengadilan Dalam Putusan Nomor 15/Pdt.G/2023/Pn Pwk

Dalam ketentuan umum Pasal 1 butir 11 KUHAP, yang dimaksud dengan putusan hakim adalah pernyataan hakim yang diucapkan dalam sidang pengadilan terbuka, yang dapat berupa pemidanaan atau bebas atau lepas dari segala tuntutan hukum dalam hal serta menurut cara yang diatur dalam undang-undang. Mahkamah Agung telah menentukan pilihan agar hakim dalam membuat putusan berpedoman 3 hal yaitu : (1) Unsur yuridis, yang merupakan unsur pertama dan utama, (2) Unsur filosofis, berintikan kebenaran dan keadilan, dan (3) Unsur sosiologis, yang mempertimbangkan tata nilai budaya yang hidup dan berkembang dalam masyarakat. Putusan hakim merupakan puncak dari suatu perkara yang sedang diperiksa dan diadili oleh hakim tersebut. Oleh karena itu, tentu saja hakim dalam membuat putusan harus memperhatikan segala aspek di dalamnya, mulai dari perlunya kehati-hatian, dihindari sedikit mungkin ketidakcermatan, baik yang bersifat formal maupun materiil sampai dengan adanya kecakapan teknik membuatnya. Jika hal-hal negatif tersebut dapat dihindari, tentu saja diharapkan dalam diri hakim hendak lahir, tumbuh dan berkembang adanya sikap atau sifat

kepuasan moral jika kemudian putusan yang dibuatnya itu dapat menjadi tolok ukur untuk perkara yang sama, atau dapat menjadi bahan referensi bagi kalangan teoritis maupun praktisi hukum serta kepuasan nurani tersendiri jika putusannya dikuatkan dan tidak dibatalkan pengadilan yang lebih tinggi (Mulyadi, 2007).

Hakim adalah manusia biasa, banyak faktor yang dapat mempengaruhi hakim dalam membuat putusan. Faktor-faktor yang dapat mempengaruhi hakim dalam membuat putusan terdiri dari: (a) Faktor Internal meliputi : Iman dan kepercayaan; Pengalaman; Pengetahuan; Kebutuhan dan perilaku hakim, (b) Faktor Eksternal meliputi : (1) Ketentuan Peraturan Perundang-undangan, (2) Kemauan politik penguasa, (3) Tekanan dari Masyarakat, dan (4) Suap dan keadaan lingkungan. Putusan hakim yang menerobos batas ancaman pidana minimal dan pidana denda minimal dapat saja diterima dan dianggap sah sepanjang berdasarkan rasa keadilan dan hati nurani, karena hakim bukan hanya penegak hukum juga sebagai penegak keadilan, asalkan tidak ada kepentingan hakim yang memutus perkara tersebut. Putusan hakim yang menerobos ketentuan dalam undang-undang yang normatif, atau dalam hal ini di bawah tuntutan jaksa penuntut umum dapat saja diterima atau tidak batal demi hukum asal didasari pada rasa keadilan yang objektif.

Fungsi utama seorang hakim adalah memberikan putusan terhadap perkara yang diajukan kepadanya. Dalam perkara pidana hal itu tidak terlepas dari sistem pembuktian negatif, yang pada prinsipnya menentukan bahwa suatu hak atau peristiwa kesalahan yang dianggap telah terbukti. Di samping itu adanya alat bukti menurut undang-undang juga di tentukan keyakinan hakim yang dilandasi dengan integritas moral yang baik. Hakim dalam mengadili suatu perkara berpedoman pada prinsip yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yakni : (1) Peradilan dilakukan "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" (Pasal 2 ayat (1), (2) Peradilan negara menerapkan dan menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila (Pasal 2 ayat (2), (3) Semua peradilan di seluruh wilayah Republik Indonesia adalah peradilan negara yang diatur dengan undang-undang (Pasal 2 ayat (3), (4) Peradilan dilakukan dengan sederhana, cepat, dan biaya ringan (Pasal 2 ayat (4), (5) Segala campur tangan dalam urusan peradilan oleh pihak lain di luar kekuasaan kehakiman dilarang, kecuali dalam hal-hal sebagaimana disebut dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (Pasal 3 ayat (2), (6) Pengadilan mengadili menurut hukum dengan tidak membeda-bedakan orang (Pasal 4 ayat (1), (7) Pengadilan membantu pencari keadilan dan berusaha mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk dapat tercapainya peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan (Pasal 4 ayat (2), (8) Tidak seorang pun dapat dihadapkan di depan pengadilan, kecuali undang-undang menentukan lain (Pasal 6 ayat (1), (9) Tidak seorang pun dapat dijatuhi pidana, kecuali apabila pengadilan, karena alat pembuktian yang sah menurut undang-undang, mendapat keyakinan bahwa seseorang yang dianggap dapat bertanggung jawab, telah bersalah atas perbuatan yang didakwakan atas dirinya (Pasal 6 ayat (2), (10) Tidak seorang pun

dapat dikenakan penangkapan, penahanan, penggeledahan, dan penyitaan, selain atas perintah tertulis oleh kekuasaan yang sah dalam hal dan menurut cara yang diatur dalam undang-undang (Pasal 7), (11) Setiap orang yang disangka, ditangkap, ditahan, dituntut, dan/atau dihadapkan di depan pengadilan wajib dianggap tidak bersalah sebelum ada putusan pengadilan yang menyatakan kesalahannya dan telah memperoleh kekuatan hukum tetap (Pasal 8 ayat (1), (12) Dalam mempertimbangkan berat ringannya pidana, hakim wajib memperhatikan pula sifat baik dan jahat dari terdakwa (Pasal 8 ayat (2), (13) Setiap orang yang ditangkap, ditahan, dituntut, atau diadili tanpa alasan berdasarkan undang-undang atau karena kekeliruan mengenai orangnya atau hukum yang diterapkannya, berhak menuntut ganti kerugian dan rehabilitasi (Pasal 9 ayat (1), (14) Pengadilan tidak boleh menolak untuk memeriksa, mengadili, dan memutus suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya (Pasal 10 ayat (1), (15) Pengadilan memeriksa, mengadili, dan memutus perkara pidana dengan hadirnya terdakwa, kecuali undang-undang menentukan lain (Pasal 12 ayat (1), (16) Sidang pemeriksaan pengadilan adalah terbuka untuk umum, kecuali undang-undang menentukan lain (Pasal 13 ayat (1), (17) Putusan pengadilan hanya sah dan mempunyai kekuatan hukum apabila diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum (Pasal 13 ayat (2), dan (18) Putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili (Pasal 50 ayat (1).

Hakim dalam menjatuhkan putusan harus memperhatikan 3 unsur, yaitu : (1) Unsur yuridis (kepastian hukum), sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, (2) Unsur sosiologis (kemanfaatan), pelaksanaan hukum diharapkan dapat memberi manfaat kepada masyarakat, jangan sampai menimbulkan keresahan dalam kehidupan masyarakat, (3) Unsur filosofis (keadilan), dalam penegakan hukum diharapkan dapat memberikan keadilan yang sepatutnya bagi pelaku yang telah melakukan tindak pidana serta keadilan bagi korban tindak pidana. Putusan hakim yang baik harus memenuhi dua persyaratan yaitu (1) Memenuhi kebutuhan teoritis, sesuai dengan fakta hukum serta pertimbangannya dan dapat dipertanggungjawabkan dari segi ilmu hukum dan (2) Memenuhi kebutuhan praktis, putusan hakim diharapkan dapat menyelesaikan sengketa hukum yang ada dan dapat diterima oleh pihak yang bersengketa, maupun masyarakat karena dirasa adil, benar dan berdasar pada hukum.

Diktum (pernyataan putusan terakhir) putusan pengadilan dalam Putusan Nomor 15/Pdt.G/2023/Pn Pwk yaitu mengadili dalam eksepsi menolak eksepsi Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV tersebut dalam pokok perkara yaitu : (1) Menyatakan Gugatan Para Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) dan (2) Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp. 3.723.000,- (tiga juta tujuh ratus dua puluh tiga ribu Rupiah). Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan

Negeri Purwakarta, pada hari Senin, tanggal 14 Agustus 2023, oleh Erica Mardaleni, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Yudhi Kusuma Anugroho P., S.H., M.H. dan Novita Witri, S.H., M. Kn. masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Purwakarta Nomor Pengadilan Negeri Purwakarta tanggal 15 Maret 2023, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 16 Agustus 2023 diucapkan melalui persidangan e-Litigasi dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Iwan Ruswandi, S.H., Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Purwakarta dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Purwakarta pada hari itu juga.

Setiap orang dapat mengadakan perjanjian, asalkan memenuhi syarat yang ditetapkan dalam Pasal 1320 KUHPerdota yang mengatur tentang sahnya sebuah perjanjian yaitu : (1) Adanya kata sepakat dan (2) Kecakapan, suatu hal tertentu dan sebab yang halal. Jadi, para pihak yang melakukan perbuatan hukum jual beli tanah pun harus tunduk pada pasal 1320 KUHPerdota ini sekalipun jual beli tanah tersebut dilakukan dengan pembayaran cicilan. Tujuan dibuatnya perjanjian tersebut adalah untuk mengatur hak-hak dan kewajiban yang harus dilakukan oleh masing-masing pihak serta untuk menghindari kesalahpahaman. Perjanjian seperti ini dapat dibuat secara tertulis atau lisan. Tetapi untuk keperluan pembuktian, sebaiknya apa yang diperjanjikan oleh para pihak ditulis dalam suatu akta perjanjian.

Perjanjian jual beli cicilan ini termasuk dalam perjanjian tidak bernama (In Nominat) karena perjanjian jual beli cicilan tidak diatur dalam KUHPerdota, tetapi karena didasari atas adanya asas kebebasan berkontrak yang mana setiap orang boleh membuat perjanjian dalam berbagai bentuknya baik yang sudah diatur dalam KUHPerdota maupun yang belum ada aturannya dalam KUHPerdota asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang ketertiban umum dan kesusilaan. Sedangkan tunai maksudnya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang pembayaran harganya dilakukan secara tunai pada saat yang bersamaan dengan penyerahan objek jual beli. Sekiranya harga tanah menurut kenyataan belum dibayar penuh, menurut hukum dapat dianggap sudah dibayar lunas. Apa yang pada kenyataannya belum dibayar dianggap sebagai hutang pembeli kepada penjual yang menurut hukum tidak ada hubungannya dengan jual beli yang dilakukan itu. Artinya jika kemudian harga tanahnya tidak dibayar sesuai dengan apa yang diperjanjikan tidak dijadikan alasan untuk membatalkan jual beli tanah tersebut. Jual beli tersebut menurut hukum telah selesai dan pembelinya sudah menjadi pemegang hak atas tanah yang baru, sekalipun pada kenyataannya tanah yang bersangkutan masih tetap dikuasai oleh penjual. Penyerahan tanahnya secara fisik dari penjual kepada pembeli bukan merupakan unsur perbuatan jual beli hak atas tanah. Maka dengan penyerahan tanahnya kepada pembeli dan pembayaran harganya kepada penjual pada saat jual beli dilakukan, perbuatan jual beli itu selesai. Artinya pembeli telah menjadi pemegang hak atas tanah yang baru. Apabila kemudian pemilik tanah yang baru itu meminta pendaftaran

perubahan pemegang hak pada sertifikat dari penjual kepada pembeli di kantor pertanahan, itu hanya bersifat administrasi saja, bukan berarti bahwa ia belum menjadi pemiliknya yang baru. Perbuatan hukum jual beli dan peralihan hak atas tanah sudah terjadi pada saat jual beli dilakukan, tepatnya pada saat ditandatanganinya akta jual beli.

Pendaftaran hak atas tanah tersebut dimaksudkan untuk kepentingan pembeli terhadap pihak ketiga serta memperluas dan memperkuat pembuktian. Jual beli hak atas tanah menurut hukum adat berbeda dengan konsep jual beli menurut hukum perdata. Pengertian jual beli hak atas tanah barat (tanah hak *eigendom*, hak *erfpacht*, hak *opstal*, dll) menurut pengertian hukum barat, sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata bahwa jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disetujui.

Jual beli dalam pengertian ini baru menciptakan perikatan berupa kewajiban-kewajiban tertentu yang harus dilakukan. Maka dikatakan bahwa jual beli menurut hukum barat bersifat obligator, artinya dengan selesai dilakukannya jual beli, hak atas tanah tersebut belum berpindah kepada pembeli. Hal ini nampak jelas dalam Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Jadi pembayaran harga tidak mempunyai peranan dalam memindahkan hak milik, biarpun pembeli sudah membayar harga, jika barangnya belum diserahkan ia tidak akan menjadi pemilik. Sebaliknya jika barang sudah diserahkan walaupun harga belum dibayar, pembeli sudah menjadi pemilik dan ia hanya mempunyai utang saja kepada penjual. Jual beli dianggap telah terjadi dengan dicapainya kata sepakat antara penjual dan pembeli walaupun haknya belum diserahkan dan harganya belum dibayar lunas.

Jual beli mempunyai sifat konsensual sebagaimana diatur dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hak atas tanah yang dijual tersebut baru berpindah kepada pembeli dengan dilakukannya perbuatan hukum lain yang disebut "penyerahan yuridis" (*juridische levering*). Ketentuan mengenai penyerahan yuridis diatur dalam Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Ketentuan tersebut menurut hukum adat khusus untuk hak atas tanah tidak dapat diterima, sebab hukum tanah nasional yang berdasarkan hukum adat menganut asas terang dan tunai. Pengertian jual beli tanah dalam hukum yang berlaku setelah Undang-Undang Pokok Agraria adalah suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual. Pengertian ini yang diambil sebagai hakikat jual beli yang berlaku sekarang ini. Jual beli hak atas tanah termasuk salah satu bentuk pemindahan hak, harus dibuktikan dalam perjanjian yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang berbunyi bahwa setiap

perjanjian yang dimaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah, atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria. Bahwa hukum tanah nasional sebagai mana ditegaskan di dalam UUPA adalah berdasarkan atau bersumber pada hukum adat, khususnya hukum adat tentang tanah. Oleh karena itu sifat hakekat jual-beli di dalam hukum tanah saat ini adalah sama dengan sifat hakekat jual-beli yang ada dalam hukum adat, akan tetapi telah dimodernisir. Misalnya jual-beli tanah saat ini harus dilakukan di hadapan PPAT. Khususnya bagi tanah yang telah bersertifikat hal tersebut merupakan syarat bagi pencatatan peralihan haknya di Kantor Pertanahan, sebagaimana ditegaskan di dalam Pasal 37 Ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Menurut hukum adat, demikian pula tentunya menurut hukum tanah, pengertian jual-beli merupakan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah untuk selama-lamanya oleh pemilik tanah selaku penjual kepada pembeli yang dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pembeli kepada penjual yang bersifat tunai. Sehingga asas yang berlaku dalam hal jual beli tanah ialah bersifat terang, tunai, dan riil.

Berdasarkan pengertian tersebut maka dapat dilihat bahwa di dalam jual-beli tanah terdapat 2 perbuatan hukum yang dilakukan pada saat yang bersamaan, yaitu : (1) Perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli dan (2) Perbuatan hukum pembayaran harga jual-beli oleh pembeli kepada penjual. Dengan dilakukannya 2 perbuatan hukum tersebut maka dipenuhilah syarat "tunai" dari jual-beli tanah, sehingga dengan demikian jual-beli tanah tersebut telah selesai. Dengan selesainya jual-beli, seketika itu juga hak atas tanah yang bersangkutan telah berpindah dari penjual kepada pembeli.

KESIMPULAN

Kesimpulan dalam penelitian ini yaitu :

1. Pertimbangan hakim pengadilan dalam Putusan Nomor 15/Pdt.G/2023/Pn Pwk yaitu dalam eksepsi menimbang, bahwa melalui jawabannya Turut Tergugat II di samping mengajukan jawaban mengenai pokok perkaranya juga mengajukan Eksepsi yaitu Gugatan Error In Persona (*Gemis Aanhoeda Nigheid*) dan Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Exceptio Obscur Libel*) Menimbang bahwa berdasarkan hal tersebut, Majelis Hakim berpendapat Gugatan Penggugat harus dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*). Oleh karena Gugatan Penggugat telah dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*), maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang sampai Putusan ini diucapkan diperhitungkan sebagaimana dalam amar putusan; Pertimbangan

hukum ini dengan memperhatikan ketentuan Pasal 118 dan Pasal 120 HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan; dan

2. Diktum (pernyataan putusan terakhir) putusan pengadilan dalam Putusan Nomor 15/Pdt.G/2023/Pn Pwk yaitu mengadili dalam eksepsi menolak eksepsi Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV tersebut dalam pokok perkara yaitu:
 - a. Menyatakan Gugatan Para Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard); dan
 - b. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp. 3.723.000,- (tiga juta tujuh ratus dua puluh tiga ribu Rupiah).

SARAN

Saran bagi penelitian ini yaitu Hakim diharapkan dalam memeriksa perkara jual beli tanah ini dapat memeriksa dengan cermat dan teliti bukti-bukti antara pihak-pihak yang berperkara, hasil bukti dihubungkan satu sama lain hingga adanya kejelasan fakta apakah pihak penggugat atau sebaliknya pihak tergugat yang dibenarkan, karena dalam bukti tidak selalu pihak penggugat saja yang harus membuktikan dalilnya.

Pertimbangan Hakim dalam Putusan Nomor 15/Pdt.G/2023/Pn Pwk dengan putusan gugatan tidak dapat diterima, menurut pendapat peneliti bertentangan dengan Pasal 119 HIR yang memberi wewenang kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk member nasehat dan bantuan kepada Para Pihak untuk mencegah gugatan yang tidak sempurna. Terhadap putusan tersebut, tidak sejalan dengan asas peradilan cepat, sederhana dan biaya ringan yang diatur dalam Pasal 2 ayat (4) Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Selain itu perlu dilakukan sosialisasi kepada masyarakat tentang aturan penyelesaian sengketa jual beli tanah menurut hukum nasional yakni hukum pertanahan di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- Abintoro Prakoso. (2015). *Penemuan Hukum. Sistem, Metode, Aliran dan Prosedur Dalam Menemukan Hukum*. Yogyakarta: LaksBangPressindo.
- Ali Hamzah. (1996). *KUHP dan KUHP*. Jakarta: Rineka Cipta.
- H.M. Fauzan. (2018). *Kaidah Penemuan Hukum Yurisprudensi*. Riau: Kencana.
- Mukti Arto. (2004). *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- M. Yahya Harapah. (1996). *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.
- Redaksi RAS. (2009). *Tip Hukum Praktis, Tanah Dan Bangunan*. Depok: Raih Asa Sukses.

- Retnowulan Sutantio. (2009). *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*. Bandung: Mandar Maju.
- Riduan Syahrani. (2004). *Buku Materi Dasar Hukum Acara Perdata*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Soedharyo Soimin. (2004). *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sudikno Mertokusumo. (2006). *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- Wawan Muhawan Hariri. (2012). *Pengantar Ilmu Hukum*. Bandung: Pustaka Setia.
- Zainal Asikin. (2015). *Hukum Acara Perdata Di Indonesia*. Jakarta: Prenadamedia Group.