

ANALYSIS OF UNPRESTASI SUITS IN LAND BUYING

ANALISIS GUGATAN WANPRESTASI DALAM JUAL BELI TANAH

Alfan Ali Pagar Alam*, Tami Rusli, Melisa Safitri*****

Alfanali1412@gmail.com

(Diterima pada: 01-03-2020 dan dipublikasikan pada:01-10-2020)

ABSTRACT

One of the legal issues in the field of land is the legal act of buying and selling which is often done by the community where in this sale and purchase a legal relationship exists between the seller and the buyer who are bound to one another. The seller must surrender to the buyer the right of ownership to the goods, not only the power of the goods sold and the surrender must be done legally. Based on the foregoing, the problem in writing this thesis is how the reasons for the lawsuit for the sale and purchase of land in the Decision Number: 127 / Pdt.G / 2018 / PN.TJK and what are the reasons for the judge to drop the lawsuit for the sale and purchase of a land sale in the Decision Number: 127 / Pdt.G / 2018 / PN.TJK. The research method used in this thesis research is a non-official juridical approach and an empirical approach. Data collection is based on literature studies and field studies, while data processing is done by editing, systematizing and classification of data. The sample in this study included Judges and Notaries and Land Deed Making Officials (PPAT).

Keywords: *Lawsuit, Default, Sale and Purchase.*

ABSTRAK

Salah satu masalah hukum di bidang tanah adalah tindakan hukum jual beli yang sering dilakukan oleh masyarakat di mana dalam jual beli ini ada hubungan hukum antara penjual dan pembeli yang terikat satu sama lain. Penjual harus menyerahkan kepada pembeli hak kepemilikan atas barang, tidak hanya kekuatan barang yang dijual dan penyerahan harus dilakukan secara legal. Berdasarkan uraian di atas, masalah dalam penulisan skripsi ini adalah bagaimana alasan gugatan jual beli tanah dalam Surat Keputusan Nomor: 127 / Pdt.G / 2018 / PN.TJK dan apa alasan hakim untuk mencabut gugatan untuk penjualan dan pembelian penjualan tanah dalam Nomor Keputusan: 127 / Pdt.G / 2018 / PN.TJK. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian tesis ini adalah pendekatan yuridis non-resmi dan pendekatan empiris. Pengumpulan data didasarkan pada studi literatur dan studi lapangan, sedangkan pemrosesan data dilakukan dengan mengedit, mensistematisasikan, dan mengklasifikasikan data. Sampel dalam penelitian ini termasuk Hakim dan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Kata Kunci : *Gugatan, Wanprestasi, Jual Beli*

* Fakultas Hukum – Universitas Bandar Lampung

** Fakultas Hukum – Universitas Bandar Lampung

*** Fakultas Hukum – Universitas Bandar Lampung

A. Pendahuluan

Salah satu persoalan hukum di bidang pertanahan yang ada di Kota Bandar Lampung adalah perbuatan hukum jual beli yang kerap kali dilakukan oleh masyarakat dimana dalam jual beli ini terjadi suatu hubungan hukum antara penjual dengan pembeli yang saling mengikatkan diri satu sama lain. Penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga barang dengan jumlah yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Perbuatan hukum jual-beli adalah selesai (tuntas) pada saat penjual menerima pembayaran dan bersamaan dengan itu menyerahkan barang yang dijualnya kepada pembeli. Jual-beli demikian dalam hukum adat disebut “terang dan tunai”, sedangkan dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli diartikan sebagai berikut :

“Jual-beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

Jual beli menurut hukum perdata, adalah suatu perjanjian konsensual, artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada detik tercapainya sepakat antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok (essential) yaitu barang dan harga.

Sifat konsensual jual beli dapat dilihat dalam Pasal 1458 Kitab

Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan “Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.

Selain dari sifat konsensual, jual beli juga mempunyai sifat obligator, yang artinya bahwa jual beli belum memindahkan hak milik, ia baru memberikan hak dan meletakkan kewajiban pada kedua belah pihak, yaitu memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang yang dijual. Sifat obligator ini terlihat jelas dalam Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan.

Berdasarkan kedua sifat yang dimiliki oleh jual beli yang menganut hukum perdata, dapat disimpulkan bahwa jual beli terjadi setelah adanya kesepakatan kedua belah pihak dan kepemilikan atas barang beralih setelah adanya *levering* (penyerahan) dari penjual kepada pembeli.

Penjual harus menyerahkan kepada pembeli adalah hak milik atas barangnya, bukan hanya kekuasaan atas barang yang dijual dan penyerahan tersebut harus dilakukan secara yuridis. Dengan melihat macam-macamnya barang ada tiga macam penyerahan yuridis menurut hukum perdata, yaitu :

- a. Penyerahan barang bergerak, dilakukan dengan penyerahan yang nyata atau menyerahkan kekuasaan atas barangnya (Pasal 612 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

- b. Penyerahan barang tak bergerak terjadi dengan pengutipan sebuah "akta transport" dalam register tanah di depan Pegawai Balik nama (Ordonansi Balik Nama L.N. 1834-27). Sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960) dengan pembuatan aktanya jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- c. Penyerahan piutang atas nama, dilakukan dengan pembuatan sebuah akta yang diberitahukan kepada si berutang (akta "cessie", Pasal 613).

Melihat kepada objek jual beli, jelaslah bahwa untuk jual beli dengan objek tanah setelah berlakunya Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (untuk selanjutnya disebut UUPA) harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut PPAT).

Setelah berlakunya UUPA, semua perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah menjadi kewenangan PPAT untuk membuat akta otentiknya misalnya perbuatan hukum jual beli. Dalam kenyataannya di masyarakat banyak jual beli dengan objek tanah tidak dilakukan di hadapan PPAT, dikarenakan syarat-syarat materiil dan syarat objektif untuk dilakukannya jual beli tanah belum terpenuhi sehingga jual beli untuk sementara dilakukan di hadapan Notaris.

Berdasarkan 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 diangkat oleh pemerintah.

Namun terhadap ketentuan dalam Pasal 37 ayat (1) tersebut tidak mengenyampingkan ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam hukum adat. Dengan demikian peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Konteks Hukum Perjanjian Indonesia menurut KUH Perdata, terdapat beberapa alasan untuk membatalkan perjanjian. Alasan itu dapat dikelompokkan ke dalam lima kategori sebagai berikut:

- a. Tidak terpenuhinya persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang untuk jenis perjanjian formil, yang berakibat perjanjian batal demi hukum;
- b. Tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian, yang berakibat:
 - 1) Perjanjian batal demi hukum, atau
 - 2) Perjanjian dapat dibatalkan;
- c. Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian bersyarat;
- d. Pembatalan oleh pihak yang diberi kewenangan khusus berdasarkan undang-undang.

Apabila perjanjian batal demi hukum, artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian, dan dengan demikian tidak pernah ada suatu perikatan. Sedangkan arti dari perjanjian yang dapat dibatalkan dimaksudkan apabila perjanjian tersebut tidak memenuhi unsur subjektif untuk sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu kesepakatan pada pihak dan kecakapan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum.

Berangkat dari uraian di atas, ada satu sengketa tanah yang terjadi di Kota Bandar Lampung yang diperiksa dan diadili pada tingkat pertama oleh

Pengadilan Negeri Bandar Lampung, dan terhadap sengketa tanah ini Pengadilan Negeri Bandar Lampung telah menjatuhkan putusan Nomor 127/Pdt.G/2018/PN.Tjk, dalam putusan tingkat pertama oleh Pengadilan Negeri Bandar Lampung tersebut telah membatalkan gugatan penggugat dan menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara.

B. Alasan Gugatan Wanprestasi Jual Beli Tanah dalam Putusan Nomor: 127/Pdt.G/2018/PN.Tjk

Berdasarkan hasil penelitian di Pengadilan Negeri Kelas IA Tanjungkarang, menurut Syamsudin, selaku Hakim mengatakan bahwa alasan dari penggugat untuk mengajukan gugatan wanprestasi dalam jual beli tanah adalah tidak dipenuhinya prestasi oleh tergugat atau dengan kata lain tergugat dianggap telah melakukan perbuatan wanprestasi (ingkar janji) yang merugikan penggugat. Adapun para pihak yang bersengketa dalam jual beli tanah dalam Putusan Nomor: 127/Pdt.G/2018/PN.Tjk yaitu : WH, pekerjaan wiraswasta beralamat di Jalan Slamet Riyadi RT 01 LK IV Kelurahan Bumi Waras Teluk Betung Selatan, Kota Bandar Lampung.

Selanjutnya disebut sebagai Penggugat Melawan

1. HW, pekerjaan ibu rumah tangga, bertempat tinggal di Puri Gading Blok J Nomor 2 RT. 001 Kelurahan Sukamaju, Teluk Betung Barat, Kota Bandar Lampung.
2. PN als Apon, pekerjaan ibu rumah tangga, bertempat tinggal di Puri Gading Blok J Nomor 2 RT.001 Kelurahan Sukamaju, Teluk Betung Barat, Kota Bandar Lampung.

Selanjutnya disebut sebagai Para Tergugat.

Ditambahkan oleh Syamsudin bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 19 Mei 2018 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungkarang pada tanggal 22 Mei 2018 di bawah Register Nomor : 127/Pdt.G/2018/PN.Tjk. Alasan yang dijadikan dasar gugatan adalah sebagai berikut :

1. Penggugat adalah satu-satunya ahli waris dari Almarhumah F alias TSN berdasarkan Akte Keterangan Hak Waris Nomor 02/KHW/12/2010 tanggal 24 Desember 2010 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ismarina, SH..
2. Penggugat memiliki sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berada diatasnya seluas kira-kira 255 m², yang terletak di Jalan Yos Sudarso Kelurahan Sukaraja, Kecamatan Telukbetung Selatan, Kota Bandar Lampung, yang batas-batasnya adalah :
 - a. Sebelah Utara berbatasan dengan Wiharja Tanata.
 - b. Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Yos Sudarso.
 - c. Sebelah Barat berbatasan dengan Wiharja Tanata.
 - d. Sebelah Timur berbatasan dengan Helda Wati.
3. Para Tergugat sepengetahuan Penggugat adalah suami-isteri yang berkeinginan untuk membeli tanah/lahan milik Penggugat.
4. Ketika dalam proses transaksi Para Tergugat diwakili oleh Tergugat II akan tetapi ketika terjadi kesepakatan maka hasilnya diatasnamakan Tergugat I.
5. Kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Para Tergugat atas tanah milik Penggugat adalah sebesar Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dan

- pembayaran menggunakan Bilyet Giro Bank BRI milik Tergugat II yaitu sebanyak 1 (satu) lembar senilai Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) dengan Nomor GEN 875255 dan sisanya akan dibayar oleh Para Penggugat apabila sudah dilakukan pengukuran oleh BPN Kota Bandar Lampung.
6. Nilai jual beli yang tertera dalam akta jual berdasarkan kesepakatan antara Penggugat dan Para Tergugat hanya dituliskan sebesar Rp. 85.425.000,- (delapan puluh lima juta empat ratus dua puluh lima ribu rupiah).
 7. Setelah itu Penggugat dan Para Tergugat membuat Akta Jual Beli (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Kecamatan Teluk Betung Selatan yang kemudian terbitlah Akta Jual Beli Nomor 13/PPAT/TBS/2015 Tanggal 15 Agustus 2015.
 8. Setelah dibuatnya Akta jual beli tersebut rupanya usaha dan atau bisnis Tergugat II mengalami penurunan yang sangat drastis, sehingga akibatnya tentu terhadap pembayarannya kepada Penggugat, dimana sampai saat ini Para Tergugat tidak dapat melakukan pembayarannya.
 9. Karena Tergugat I tidak dapat melakukan pembayaran kepada Penggugat tepat pada waktunya, maka perbuatan Tergugat dapat dinyatakan telah melakukan wanprestasi.
 10. Apabila Tergugat I telah dinyatakan wanprestasi seharusnya dapat dimintakan ganti kerugian, akan tetapi Penggugat tidak mau memintanya.
 11. Tergugat menurut Penggugat telah melakukan wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1239 *jo* Pasal 1243 KUHPerduta. Pasal 1239 KUHPdt mengatur “Tiap perikatan untuk berbuat

sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya”.

Pasal 1243 KUHPdt menyatakan bahwa “Penggantian biaya, rugi, bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.

12. Karena Tergugat I dinyatakan melakukan wanprestasi (ingkar janji) maka sepatutnya Akta Jual Beli No: 13/PPAT/TBS/2015 tanggal 15 Agustus 2015 dibatalkan dan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Sopian Sitepu selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Bandar Lampung, bahwa alasan gugatan wanprestasi dalam jual beli tanah, disebabkan oleh Penggugat menganggap jika Para Penggugat tidak mampu memenuhi kewajiban sisa pembayaran sebidang tanah yang telah dinyatakan dalam perjanjian jual beli. Salah satu bentuk perjanjian pengikatan yang sering dilakukan adalah perjanjian jual beli. Pengikatan perjanjian jual beli merupakan persetujuan yang lazim diadakan dalam masyarakat, dan juga tetap harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian. Dalam perjanjian ini ada suatu tujuan ekonominya, yaitu memindahkan hak milik atas suatu barang dari seseorang kepada orang lain. Menurut Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa jual beli adalah : “Suatu perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual berjanji

untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut”.

Perjanjian jual beli sebidang tanah yang dilakukan oleh Penggugat Wiharja Tanata dengan Para Tergugat yaitu Heldawati dan Pondang Nurdin als Apon merupakan perjanjian timbal balik, karena menyangkut dua perbuatan yang timbal balik, yaitu menjual dan membeli. Perjanjian jual beli juga merupakan penyesuaian kehendak antara penjual dan pembeli mengenai barang dan harga. Hal ini sesuai dengan asas dalam Hukum Perikatan bahwa perjanjian jual beli bersifat konsensual, yaitu berdasarkan kesepakatan antara pembeli dan penjual.

Konsensualisme berasal dari perkataan “konsensus” yang berarti kesepakatan. Dengan kesepakatan dimaksudkan bahwa di antara pihak-pihak yang bersangkutan tercapai suatu penyesuaian kehendak, artinya : apa yang dikehendaki oleh yang satu adalah pula yang dikehendaki oleh yang lain. Sebagaimana tercantum di dalam Pasal 1320 dan Pasal 1334 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, kedua kehendak itu bertemu dalam “sepakat” tersebut.

Ditambahkan oleh Sopian Sitepu selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Bandar Lampung menyatakan bahwa tercapainya sepakat ini dinyatakan oleh kedua belah pihak dengan mengucapkan perkataan-perkataan, misalnya : “setuju”, ataupun dengan bersama-sama menaruh tanda-tangan di bawah pernyataan-pernyataan tertulis sebagai tanda (bukti) bahwa kedua belah pihak telah menyetujui

segala apa yang tertera di atas tulisan itu. Misalnya : Penggugat ingin melepaskan hak miliknya atas suatu barang asal diberi sejumlah uang tertentu sebagai gantinya, sedang Para Tergugat ingin memperoleh hak milik atas barang tersebut dan bersedia memberikan sejumlah uang yang disebutkan itu sebagai gantinya kepada si pemilik barang.

Hukum perjanjian dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menganut asas konsensualisme, artinya ialah hukum perjanjian dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata itu menganut suatu asas bahwa untuk melahirkan perjanjian cukup dengan sepakat saja dan bahwa perjanjian itu sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus sebagaimana dimaksud di atas. Pada detik tersebut perjanjian sudah jadi dan mengikat, bukannya pada detik-detik lain yang terkemudian atau yang sebelumnya.

Berdasarkan uraian tersebut di atas dapat dianalisis bahwa alasan gugatan wanprestasi jual beli tanah dalam Putusan Nomor: 127/Pdt.G/2018/PN.Tjk adalah Penggugat beranggapan jika Tergugat I tidak dapat melunasi sisa uang pembayaran kepada Penggugat tepat pada waktunya, maka perbuatan Tergugat dapat dinyatakan telah melakukan wanprestasi. Alasan tersebut diperkuat dengan usaha dan/atau bisnis Tergugat II mengalami penurunan yang sangat drastis, sehingga akibatnya tentu terhadap pembayarannya kepada Penggugat, dimana sampai dengan gugatan ini didaftarkan ke Panitera Pengadilan Negeri Kelas IA Tanjungkarang, Para Tergugat tidak dapat melakukan pembayarannya.

Pada dasarnya gugatan wanprestasi jual beli tanah dapat terjadi apabila

salah satu pihak dalam perjanjian jual beli tersebut tidak dapat atau tidak mampu memenuhi kewajiban atau telah melakukan suatu wanprestasi (ingkar janji) dari klausul-klausul yang telah disepakati dalam perjanjian jual beli. Berkaitan dengan alasan gugatan wanprestasi jual beli tanah sebagaimana termuat dalam Putusan Pengadilan Negeri Kelas IA Tanjungkarang Nomor: 127/Pdt.G/2018/PN.Tjk, yaitu Para Tergugat tidak mampu memenuhi kewajibannya berupa pemenuhan sisa pembayaran sebidang tanah yang telah disepakati dalam Akta Jual Beli Nomor 13/PPAT/TBS/2015 tanggal 15 Agustus 2015. Oleh karena itu, Tergugat menurut Penggugat telah melakukan wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1239 *jo* Pasal 1243 KUHPerduta.

C. Dasar Pertimbangan Hakim Menjatuhkan Putusan Gugatan Wanprestasi Jual Beli Tanah dalam Putusan Nomor: 127/Pdt.G/2018/PN.TK

Berdasarkan hasil wawancara dengan Syamsudin selaku Hakim Pengadilan Negeri Kelas IA Tanjungkarang menyatakan bahwa dalam menjatuhkan putusan tentang gugatan wanprestasi jual beli tanah, maka hakim memberikan pertimbangan yaitu dengan melihat bukti-bukti surat untuk menguatkan dalil gugatan dari penggugat sebagai berikut :

1. *Foto copy* Surat Pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (sporadik) atas nama Penggugat, diberi tanda P-1.
2. *Foto copy* surat pernyataan kepemilikan atas nama Penggugat, diberi tanda P.2.
3. *Foto copy* Akta Keterangan Hak Waris, diberi tanda P.3.

4. *Foto copy* akta jual beli, diberi tanda P.4.
5. *Foto copy* bilyet giro, diberi tanda P.5.

Foto copy surat-surat bukti tersebut dari Penggugat telah dibubuhi materai cukup, bukti P-1 sampai dengan bukti P-3 adalah *copy* dari *copy*, sedang bukti P-4 telah dicocokkan sesuai dengan salinan dan bukti P-5 telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, karenanya dapat diterima sebagai alat pembuktian dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa Para Tergugat tidak hadir di persidangan meskipun telah dipanggil secara patut, dan tidak pula mengirimkan kuasanya, atau mengirimkan jawabannya, sehingga putusan ini dibacakan tanpa hadirnya Para Tergugat (*verstek*). Meskipun Para Tergugat tidak hadir di persidangan, namun Majelis Hakim tetap akan mempertimbangkan gugatan Penggugat apakah gugatan tersebut beralasan hukum dan Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut.

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah satu-satunya ahli waris dari Almarhumah Fauziah alias Tan Seng Nio berdasarkan Akte Keterangan Hak Waris yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ismarina.
2. Bahwa Penggugat mempunyai tanah seluas kira-kira 255 m², yang terletak di Jalan Yos Sudarso Kelurahan Sukaraja, Kecamatan Telukbetung Selatan, Kota Bandar Lampung, yang batas-batasnya adalah :
 - a. Sebelah Utara berbatasan dengan Wiharja Tanata.
 - b. Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Yos Sudarso.

- c. Sebelah Barat berbatasan dengan Wiharja Tanata.
 - d. Sebelah Timur berbatasan dengan Helda Wati.
3. Bahwa tanah tersebut dijual kepada Para Tergugat berdasarkan Akta Jual beli Nomor 13/PPAT/TBS/2015 tanggal 15 Agustus 2015.
 4. Bahwa Para Tergugat melakukan wanprestasi dengan tidak membayar harga tanah karena bilyet giro yang diberikan kepada Penggugat ternyata tidak bisa dicairkan.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti P-1 berupa *foto copy* Surat Pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (sporadik) tanggal 16 Januari 2008, bukti P-2 berupa *foto copy* surat pernyataan kepemilikan atas nama Penggugat tanggal 16 Januari 2008, dan bukti P-3 berupa *foto copy* Akta Keterangan Hak Waris Nomor 02/KHW/12/2010 tanggal 26 Agustus 2015, dimana bukti surat tersebut Penggugat tidak menunjukkan aslinya.

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1888 KUHPerdara ayat (1) maka "Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya" ayat (2) salinan hanya dipercaya, apabila sesuai dengan aslinya".

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan MA Nomor 3609 K/Pdt/1985 mengatakan bahwa surat bukti *foto copy* yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti dan Putusan MA Nomor 112k/Pdt/1996 yang mengatakan bahwa bukti *foto copy* kuitansi tanpa diperlihatkan aslinya serta tidak dikuatkan oleh keterangan saksi atau alat bukti lain, tidak dapat

dipergunakan sebagai alat bukti yang sah dan harus dikesampingkan.

Menimbang, bahwa oleh karena bukti-bukti surat yang diajukan P-1 sampai dengan P-3 adalah *foto copy* dan Penggugat tidak menunjukkan aslinya di persidangan, namun selain itu Penggugat mengajukan surat bukti yang ada aslinya/salinannya, yaitu bukti P-4 berupa *foto copy* akta jual beli Nomor 13/PPAT/TBS/2015 tanggal 15 Agustus 2015 dan bukti P-5 berupa *foto copy* bilyet giro Nomor GEN875255 tanggal 10 Mei 2017 dan apakah bukti-bukti tersebut saling menguatkan.

Menimbang, bahwa yang didalilkan Penggugat tanah yang menjadi obyek jual beli adalah tanah seluas 255 m² dengan batas-batas Sebelah Utara berbatas dengan Wiharja Tanata, Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Yos Sudarso, Sebelah barat berbatas dengan Wiharja Tanata, Sebelah Timur berbatas dengan Helda Wati, sebagaimana terurai dalam bukti P-4, sedang tanah dalam bukti P-1 hanya menyebutkan batas-batas yaitu sebelah utara : siring (saluran air), sebelah barat : Kali Kuyit dan CT. Nomor 2V96/1984, sebelah selatan : jalan raya, sebelah timur : tanah marga (bengkel Honda) dan bukti P-2 adalah tanah seluas 14.930 m², sedang bukti P-3 menerangkan bahwa Penggugat adalah ahli waris dari Ny. Fauziah, sehingga menurut Majelis bukti P-1, P-2 dan P-3 dengan bukti P-4 menerangkan hal yang berbeda-beda dan tidak ada kaitannya. Oleh karena itu bukti P-1, P-2 dan P-3 dengan bukti P-4 haruslah dikesampingkan karena tidak ada aslinya, dan tidak didukung dengan alat bukti lain.

Menimbang, bahwa selanjutnya yang dipertimbangkan Majelis adalah bukti P-4 dan bukti P-5 untuk membuktikan

dalil Penggugat bahwa harga tanah belum dibayar oleh Para Tergugat karena bilyet giro yang diserahkan kepada Penggugat tidak dapat dicairkan.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalilnya tersebut Penggugat mengajukan bukti P-5 berupa *foto copy* bilyet giro Nomor GEN875255 tanggal 10 Mei 2017 dimana bilyet giro yang nilai nominalnya Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dengan nasabah CV Pondang Jaya, dimana bilyet giro tersebut dicairkan pada tahun 2017 dan ditolak oleh Bank BRI KC Teluk Betung, dan penolakan tersebut dikarenakan Penerima DKE Debet tidak disertai dengan penerimaan fisik Warkat Debet/Warkat Debet hilang.

Menimbang, bahwa apabila bukti P-5 tersebut dihubungkan dengan bukti P-4 berupa *foto copy* Akta Jual Beli Nomor 13/PPAT/TBS/2015 tanggal 15 Agustus 2015 maka apakah bilyet giro tersebut ada kaitannya dengan jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dengan Para Tergugat, karena jual beli tersebut dilakukan tahun 2008 sedang pencairan bilyet giro baru dilakukan tahun 2010, dan keterangan penolakan dari Bank BRI KC Teluk Betung dikarenakan Penerima DKE Debet tidak disertai dengan penerimaan fisik Warkat Debet/Warkat Debet hilang, bukan karena tidak ada dananya (kosong).

Menimbang, bahwa bukti P-4 telah memenuhi syarat-syarat tersebut, sehingga menurut Majelis maka jual beli antara Penggugat dan Para Tergugat telah terjadi, artinya masing-masing telah memenuhi kewajibannya baik Penggugat selaku Penjual maupun Para Tergugat selaku Pembeli. Oleh karena itu, menurut Majelis Hakim Tergugat tidak terbukti melakukan

wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1239 *jo* Pasal 1243 KUHPerdara.

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil pokoknya bahwa Para Tergugat telah melakukan wanprestasi dengan tidak membayar harga tanah sehingga seluruh petitum haruslah ditolak. Atas dasar hal tersebut, maka gugatan ditolak seluruhnya maka biaya yang timbul dalam perkara ini sudah selayaknya dibebankan kepada Penggugat.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Sopian Sitepu selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Bandar Lampung mengatakan bahwa pengambilan keputusan sangat diperlukan oleh hakim atas sengketa yang diperiksa dan diadilinya. Hakim harus dapat mengolah dan memproses data-data yang diperoleh selama proses persidangan, baik dari bukti surat, saksi, persangkaan, pengakuan maupun sumpah yang terungkap dalam persidangan. Sehingga keputusan yang akan dijatuhkan dapat didasari oleh rasa tanggung jawab, keadilan, kebijaksanaan, profesionalisme dan bersifat obyektif. Apabila dilihat dari Putusan Nomor: 127/Pdt.G/2018/PN.Tjk, maka pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan tentang jual beli tanah sudahlah tepat, hal ini didasarkan pada syarat-syarat pembuatan Akta Jual Beli antara lain adalah sebagai berikut :

1. Dalam pembuatan akta harus dihadiri oleh penjual dan calon pembeli atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis.
2. Dalam pembuatan akta harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi.
3. PPAT akan membacakan serta menjelaskan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan bila

isi akta disetujui maka oleh penjual dan calon pembeli akta tersebut akan ditandatangani oleh para pihak, sekaligus saksi dan pejabat pembuat akta tanah sendiri.

4. Akta dibuat dua lembar asli, satu disimpan oleh di kantor PPAT dan lembar lainnya akan disampaikan kepada kantor pertanahan setempat untuk keperluan balik nama atas tanah, sedangkan salinannya akan diberikan kepada masing-masing pihak.

Berdasarkan uraian tersebut di atas dapat dianalisis bahwa pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan gugatan wanprestasi jual beli tanah dalam Putusan Nomor: 127/Pdt.G/2018/PN.Tjk didasarkan pada bukti surat, saksi, persangkaan, pengakuan maupun sumpah yang terungkap dalam persidangan. Pertimbangan hakim dalam perkara perdata biasanya termuat dalam pertimbangan duduk perkara dan pertimbangan tentang hukumnya. Pertimbangan hakim dalam memutus gugatan wanprestasi jual beli tanah sudah optimal dan memenuhi asas keadilan. Hal ini terlihat dari gugatan yang diajukan oleh Penggugat terutama dikaitkan dengan Akta Jual Beli bahwa Para Tergugat telah memenuhi semua kewajiban dalam pembayaran yang telah disepakati. Wanprestasi (ingkar janji) yang diajukan oleh Penggugat tidak cukup beralasan karena jual beli tanah dilakukan tahun 2015 sedang pencairan bilyet giro baru dilakukan tahun 2017, dan keterangan penolakan dari Bank BRI KC Teluk Betung disebabkan Penerima DKE Debet tidak disertai dengan penerimaan fisik Warkat Debet/Warkat Debet hilang, bukan karena tidak ada dananya (kosong).

D. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat diambil simpulan sebagai berikut:

1. Alasan gugatan wanprestasi jual beli tanah dalam Putusan Nomor: 127/Pdt.G/2018/PN.Tjk adalah Penggugat beranggapan jika Tergugat I tidak dapat melunasi sisa uang pembayaran kepada Penggugat tepat pada waktunya, maka perbuatan Tergugat dapat dinyatakan telah melakukan wanprestasi. Alasan tersebut diperkuat dengan usaha dan/atau bisnis Tergugat II mengalami penurunan yang sangat drastis, sehingga akibatnya tentu terhadap pembayarannya kepada Penggugat, dimana sampai dengan gugatan ini didaftarkan ke Panitera Pengadilan Negeri Kelas IA Tanjungkarang, Para Tergugat tidak dapat melakukan pembayarannya.
2. Dasar pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan gugatan wanprestasi jual beli tanah dalam Putusan Nomor: 127/Pdt.G/2018/PN.Tjk antara lain bukti surat, saksi, persangkaan, pengakuan maupun sumpah yang terungkap dalam persidangan. Pertimbangan hakim dalam perkara perdata biasanya termuat dalam pertimbangan duduk perkara dan pertimbangan tentang hukumnya. Pertimbangan hakim dalam perkara perdata biasanya termuat dalam pertimbangan duduk perkara dan pertimbangan tentang hukumnya. Pertimbangan hakim dalam memutus gugatan wanprestasi jual beli tanah sudah optimal dan memenuhi asas keadilan. Hal ini terlihat dari gugatan yang diajukan oleh Penggugat terutama dikaitkan dengan Akta Jual Beli bahwa Para Tergugat telah memenuhi semua kewajiban dalam pembayaran yang telah disepakati. Wanprestasi (ingkar janji) yang diajukan oleh Penggugat tidak cukup beralasan karena jual beli tanah dilakukan tahun 2015 sedang

pencairan bilyet giro baru dilakukan tahun 2017, dan keterangan penolakan dari Bank BRI KC Teluk Betung disebabkan Penerima DKE Debet tidak disertai dengan penerimaan fisik Warkat

Debet/Warkat Debet hilang, bukan karena tidak ada dananya (kosong).

DAFTAR PUSTAKA

- A.P. Parlindungan. 1999.. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Mandar Maju, Bandung.
- Abdulkadir Muhammad. 2004. *Hukum Perikatan*. Alumni, Bandung.
- M. Yahya Harahap. 1986. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Alumni, Bandung.
- Munir Fuady. 2005. *Hukum Bisnis Dalam Teori dan Praktek Buku Ke II*. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Rusmadi Murod. 2007. *Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan*. Mandar Maju, Bandung.
- Siswanto Sutojo. 2001. *Membiayai Perdagangan Ekspor Impor: International Trade Financing. Seri Manajemen No. 3*. Damar Mulia Pustaka, Jakarta.
- Suparman Marzuki. 2008. *Konflik Tanah di Indonesia*. Makalah yang Disampaikan dalam Rangka Mendorong Pengakuan. Penghormatan dan Perlindungan Hak Masyarakat Adat di Indonesia. Pusham UII. 21-23 Oktober 2008.
- Surayin. 2007. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Yrama Widya, Bandung.
- W.J.S. Purwadarminta. 1998. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Alumni, Bandung.
- Wirjono Prodjodikoro. 1973. *Hukum Perjanjian*. Ghalia Indonesia. Jakarta.