

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN DENGAN PUTUSAN VERSTEK (STUDI KASUS NOMOR : 59/Pdt.G/2018/PN.Smg)

¹Fahmi Putra Dewanto

¹Fakultas Hukum UNISSULA

*Corresponding Author:

fahmiputra@std.unissula.ac.id

ABSTRAK

Skripsi ini berjudul “Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Dengan Putusan Verstek” (Studi Kasus Putusan Nomor: 59/Pdt.G/2018/PN.Smg) Perjanjian jual beli merupakan kegiatan yang sering dijumpai dalam kehidupan ini, termasuk perjanjian jual beli tanah dibawah tangan. Didalam hukum acara perdata di Indonesia didalamnya terdapat putusan verstek. Adapun masalah yang penulis angkat dalam skripsi ini yaitu Bagaimana tinjauan yuridis tentang perjanjian jual beli tanah di bawah tangan pada Studi Kasus Putusan Nomor: 59/Pdt.G/2018/PN.Smg? dan Apakah dasar pertimbangan hakim dalam memutuskan sengketa perjanjian jual beli tanah di bawah tangan dengan putusan verstek pada Studi Kasus Putusan Nomor: 59/Pdt.G/2018/PN.Smg?

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif. Spesifikasi penelitian ini bersifat Deskriptif. Sumber data penulis menggunakan data sekunder. Metode pengumpulan data yang digunakan adalah dokumentasi, tahap penelaahan data sekunder itu dinamakan dokumentasi, yakni komponen berdasarkan studi kepustakaan. Analisis data yang digunakan adalah analisis data secara kualitatif, selanjutnya diuraikan dan disimpulkan dengan memakai metode secara deduktif.

Hasil dalam penelitian ini ialah tinjauan yuridis pada perjanjian jual beli tanah dibawah tangan ini diantaranya, sudah memenuhi syarat sah perjanjian, terdapatnya alat bukti berupa bukti-bukti surat, terdapatnya dua saksi, karena tanah dan bangunan tersebut masih atas nama tergugat maka proses balik nama atas sertifikat hak guna bangunan perlu diajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Semarang, Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat atas objek perkara, perjanjian jual beli dibawah tangan ini didalamnya juga terdapat asas tunai. Dasar pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara dengan putusan verstek ini dikarenakan pengadilan telah melakukan panggilan kepada tergugat tetapi tidak hadir atau tidak menyuruh wakil atau kuasanya yang sah untuk hadir dalam persidangan, panggilan tersebut sudah sebanyak tiga kali kepada tergugat, dikarenakan itu juga usaha mediasi tidak dapat diupayakan sehingga persidangan dilanjutkan, hakim berkesimpulan bahwa penggugat telah dapat membuktikan seluruh dalil gugatannya maka sudah sepatutnya gugatan penggugat dikabulkan untuk seluruhnya dengan verstek dan putusan diucapkan pada persidangan terbuka untuk umum.

Kata Kunci : *perjanjian, jual beli, tinjauan yuridis, putusan verstek.*

ABSTRACT

This thesis is entitled "Juridical Review of the Sale and Purchase Agreement of Land Under the Hand with Verstek Decision" (Case Study Decision Number: 59/Pdt.G/2018/PN.Smg) Sale and purchase agreements are activities that are often encountered in this life, including sale agreements buy land under the hand. In civil procedural law in Indonesia, there is a verstek decision. The problem that the author raises in this thesis is How is the juridical review of the sale and purchase agreement of private land in the Case Study Decision Number: 59/Pdt.G/2018/PN.Smg? and What is the basis for the judge's consideration in deciding the dispute over the sale and purchase of private land with the Verstek decision in the Decision Case Study Number: 59/Pdt.G/2018/PN.Smg?

This study uses a normative juridical approach. The specification of this research is descriptive. The author's data source uses secondary data. The data collection method used is documentation, the secondary data review stage is called documentation, which is a component based on literature study. The data analysis used is qualitative data analysis, then it is described and concluded by using a deductive method.

The results in this study are a juridical review of the sale and purchase agreement of this underhand land including, having fulfilled the legal requirements of the agreement, the existence of evidence in the form of letter evidence, the presence of two witnesses, because the land and building are still in the name of the defendant, the process of transferring the name to the certificate of building use rights needs to be filed through the Semarang District Court, the judge has held a local examination of the object of the case, this underhand sale and purchase agreement also includes a cash principle. The basis for the judge's consideration in deciding the case with this verstek decision was because the court had summoned the defendant but was not present or did not order his legal representative or proxies to attend the trial, the summons had been made three times to the defendant, therefore mediation efforts could not be attempted. so that the trial was continued, the judge concluded that the plaintiff had been able to prove all the arguments of his lawsuit, so it is fitting that the plaintiff's lawsuit be granted in its entirety with verstek and the decision pronounced at a trial open to the public.

Keywords : *agreements, buying and selling, juridical reviews, verstek decisions.*

PENDAHULUAN

Perjanjian jual beli merupakan kegiatan yang sering dijumpai dalam kehidupan ini. Perjanjian dilihat dari segi hukum Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) tercantum di dalam Pasal 1313 menyatakan bahwa perjanjian merupakan suatu perbuatan dengan satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Setiap perjanjian agar secara sah mengikat bagi para pihak yang mengadakan harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yang mana ini tertuang dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPperdata:

- a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu pokok persoalan tertentu;
- d. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Perjanjian dibedakan menjadi dua macam, yaitu perjanjian tertulis dan lisan. Perjanjian tertulis merupakan perjanjian yang dibuat para pihak berbentuk tulisan, sedangkan perjanjian lisan merupakan perjanjian yang dibuat para pihak berwujud lisan dan hanya

berdasarkan kesepakatan dan kepercayaan diantara para pihak yang melakukan perjanjian. Bahkan, Pasal 1458 KUHPerdara menyebutkan jual beli sudah dianggap terjadi ketika penjual dan pembeli mencapai kesepakatan mengenai barang dan harganya, walaupun barang belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Namun, khusus untuk barang tidak bergerak seperti tanah, pengalihan kepemilikan atas barang tersebut harus dilakukan dengan akta otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 616. Pasal 617 KUHPerdara juga menjelaskan tentang semua akta penjualan, penghibahan, pembagian, pembebanan dan atau pemindahtanganan barang tak bergerak harus dibuat dalam bentuk otentik, atau ancaman kebatalan.

Akta otentik menurut Pasal 1868 KUHPerdara (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditetapkan UU, dibuat di hadapan ataupun oleh pegawai-pegawai umum yang memiliki kuasa untuk itu, tempat di mana perjanjian ataupun akta dibuat. Pasal 165 HIR disebutkan bahwa akta yang dibuat pegawai umum yang berkuasa dalam membuatnya, adalah bukti yang memadai. Dengan demikian Akta otentik mempunyai kekuatan bukti yang kuat di hadapan hukum, dengan demikian tidak bisa disanggah keberadaannya di pengadilan. Terkecuali ada bukti lainnya yang diberikan pihak lawan yang menyebutkan kebalikannya.

Perjanjian jual beli tanah pada masyarakat juga masih ada dengan perjanjian jual beli tanah dibawah tangan yang artinya akta di bawah tangan merupakan perjanjian yang dibuat para pihak tanpa adanya campur tangan pejabat umum yang dimana berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditegaskan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Walaupun berdasarkan Pasal 164 HIR, hukum acara perdata di Indonesia mengakui adanya surat sebagai suatu alat pembuktian yang sah menurut hukum. Dengan demikian, akta di bawah tangan masih dianggap sebagai alat pembuktian yang bisa dipergunakan di pengadilan pada saat sengketa. Akan tetapi, kekuatan pembuktian tersebut tidak sebagaimana sempurnanya akta otentik, dikarenakan akta dibawah tangan merupakan alat bukti bebas sehingga hakim bebas untuk menentukan bukti tersebut dapat diterima atau tidak. tapi kekuatan pembuktiannya masih ada sepanjang akta itu tidak disangkal pihak-pihak pembuatnya.

Perjanjian jual beli dibawah tangan dalam peralihan hak atas tanah harus dibuatkannya akta jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah hal ini sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 ditegaskan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli dibuktikan melalui pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juga menjelaskan bahwa pembuatan akta dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua). Apabila penjual dalam perjanjian jual beli dibawah tangan tidak diketahui keberadaannya maka untuk melakukan peralihan hak atas tanah perlu diajukan gugatan melalui pengadilan negeri hal ini sesuai dengan pasal 37 ayat 2 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 dimana memang tidak ada secara eksplisit menyatakan bahwa putusan pengadilan bisa dijadikan dasar pengajuan balik nama sertifikat, tetapi bisa diartikan bahwa balik nama sertifikat bisa berdasarkan surat otentik yang dibuat oleh bukan PPAT, karena putusan pengadilan termasuk surat atau akta otentik, jadi balik nama sertifikat dilakukan setelah putusan tersebut sudah mempunyai hukum tetap.

Hukum Acara Perdata di Indonesia didalamnya terdapat putusan verstek. Putusan verstek sangat melekat kaitannya terhadap penjatuhan putusan dan beracara terhadap perkara yang disengketakan, berdasarkan Pasal 125 ayat (1) HIR adalah Majelis Hakim menjatuhkan putusan verstek apabila tergugat tidak hadir atau tidak juga mewakilkan kepada kuasanya untuk menghadap meskipun ia sudah dipanggil dengan patut.

Masalah dalam penelitian ini adalah (1) bagaimana tinjauan yuridis tentang perjanjian jual beli tanah di bawah tangan pada Studi Kasus Putusan Nomor: 59/Pdt.G/2018/PN.Smg?, (2) apakah dasar pertimbangan hakim dalam memutuskan sengketa perjanjian jual beli tanah di bawah tangan dengan putusan verstek pada Studi Kasus Putusan Nomor: 59/Pdt.G/2018/PN.Smg?. Tujuan dalam penelitian ini adalah (1) untuk mengetahui tinjauan yuridis tentang perjanjian jual beli tanah di bawah tangan pada Studi Kasus Putusan Nomor: 59/Pdt.G/2018/PN.Smg, (2) untuk mengetahui dasar pertimbangan hakim dalam memutuskan sengketa perjanjian jual beli tanah di bawah tangan dengan putusan verstek pada Studi Kasus Putusan Nomor: 59/Pdt.G/2018/PN.Smg.

Secara teoritis penelitian dapat berguna dalam perkembangan ilmu pengetahuan dibidang hukum, khususnya hukum perdata tentang perjanjian jual beli tanah di bawah tangan dan perjanjian jual beli tanah dibawah tangan dengan putusan verstek. Adapun secara praktis diharapkan dapat berguna bagi masyarakat mengenai tinjauan yuridis tentang perjanjian jual beli di bawah tangan dan tentang pertimbangan hakim dalam memutuskan sengketa perjanjian jual beli di bawah tangan dengan putusan verstek. Diharapkan juga dapat berguna pada pengaturan secara langsung pada perjanjian jual beli di bawah tangan, perjanjian jual beli tanah di bawah tangan dengan putusan verstek atau dapat dipergunakan dalam mengambil kebijaksanaan yang lebih baik bagi para pihak-pihak yang terkait.

Pendekatan penelitian yang dipergunakan ialah yuridis normatif penelitian yang lebih menekankan kepada penggunaan data sekunder atau berupa norma hukum tertulis. Spesifikasi Penelitian ini bersifat deskriptif yaitu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan seteliti mungkin tentang masalah pokok yang penulis angkat dengan tujuan mendapat jawaban atas permasalahan tersebut dan agar dapat membantu dalam memperkuat teori-teori lama atau dalam rangka menyusun teori-teori baru. Sumber data penelitian penulis menggunakan data sekunder yang terdiri dari:

- a. Bahan hukum primer penelitian ini terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan resmi, risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan hakim. Dalam bahan hukum primer ini yang digunakan, KUHPperdata (Kitab Undang-undang Hukum Perdata), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*), RBG (*Rechtreglement voor de Buitengewesten*), Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Surat Edaran No. 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) No.1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Putusan Nomor: 59/Pdt.G/2018/PN.Smg.
- b. Bahan hukum sekunder bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer berupa buku ilmu hukum, jurnal hukum, laporan hukum, dan media

cetak atau elektronik serta maupun literatur lainnya yang relevan dengan rumusan masalah yang akan diteliti dalam penelitian.

- c. Bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Dalam penelitian ini bahan hukum tersier diantaranya, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Hukum, dan penelusuran dari internet.

Metode pengumpulan data pada penelitian hukum ini dalam segi teoritisnya tergolong jenis penelitian normatif. Dengan demikian metode pengumpulan data yang tepat digunakan ialah dokumentasi, yakni teknik mengumpulkan data mengenai permasalahan melalui penelaahan pada data sekunder, yakni dari buku, jurnal, arsip, dokumen-dokumen, dan lainnya yang berkaitan dengan penelitian. Tahap penelaahan data sekunder itu dinamakan dokumentasi, yakni komponen berdasarkan studi kepustakaan (*bibliography study*). Analisis data penulisan hukum ini memakai metode pendekatan kajian kualitatif. Metode penyajian datanya dilaksanakan melalui pendeskripsian data sekunder yang didapatkan dengan jelas melalui pengambilan isi kemudian dilakukan analisis dengan cara mendalam. Penulis pada penulisan hukum ini memakai metode analisis data dalam bentuk tinjauan yuridis, yakni bentuk analisis dari berbagai aspek dan mengungkap sisi negatif dan positif suatu produk hukum melalui fokus terhadap pemakaian data sekunder yakni dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Penarikan kesimpulan dilakukan secara deduktif, yaitu bertolak ukur dari suatu proposisi umum yang keberadaannya telah diketahui dan berakhir pada suatu kesimpulan yang bersifat lebih khusus.

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Definisi perjanjian dalam KUHPerdara tercantum dalam Pasal 1313 di mana suatu perjanjian merupakan suatu perbuatan di mana satu orang ataupun lebih mengikatkan diri pada satu orang lain ataupun lebih.

Para sarjana hukum memberikan definisi perjanjian diantaranya menurut Sudikno, perjanjian adalah hubungan hukum yang didasari oleh kata sepakat dalam mendatangkan dampak hukum. Korelasi hukum itu dialami oleh masing-masing subjek hukum, di mana subjek hukum yang satu memiliki hak terhadap prestasi dan begitupun subyek hukum lainnya yang memiliki kewajiban dalam menjalankan prestasi berdasarkan kesepakatan. Sedangkan menurut M. Yahya Harahap, suatu perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi.

Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan perjanjian yaitu suatu perbuatan hukum yang dilakukan dua pihak atau lebih untuk melakukan sesuatu hal hingga tercapainya kata sepakat diantara kedua belah pihak yang dimana pada pihak satu mempunyai hak untuk memperoleh prestasi dan pihak yang satu nya mempunyai kewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakati.

2. Asas-Asas Perjanjian

Membuat ataupun melaksanakan suatu perjanjian tidak dapat dilakukan dengan sembarangan, namun dalam membuat dan melaksanakan suatu perjanjian patutnya kita mengetahui asas-asas yang terdapat dalam suatu perjanjian, adapun asas-asas umum hukum dalam perjanjian tersebut antara lain:

- a. Asas kebebasan berkontrak suatu asas yang memberikan kebebasan bagi para pihak dalam untuk membuat atau tidak perjanjian dan pelaksanaan serta persyaratan dalam menentukan bentuk perjanjian yang tertulis atau tidak. Empat hal itu bisa dilaksanakan dengan ketentuan tidak melakukan pelanggaran terhadap kesusilaan, undang-undang, dan ketertiban umum. Kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (1).
- b. Asas konsensualisme tersebut diambil berdasarkan kata latin “concensus” yang memiliki arti sepakat. Pada pembuatan perjanjian dipersyaratkan terdapatnya consensus, yakni masing-masing pihaknya setuju dan sepakat tentang prestasi yang diperjanjikan ataupun bisa dimaknai bahwa kontrak/perjanjian itu didasarkan terdapat kata “sepakat dari kedua pihak”.
- c. Asas konsensualisme didasari Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan salah satu persyaratan pada perjanjian ialah terdapatnya “kesepakatan kedua pihak”.
- d. Asas kekuatan hukum mengikat perjanjian mengharuskan masing-masing pihak memenuhi sesuatu yang menjadi ikatannya satu sama lain pada perjanjian yang dibuat. Asas hukum tersebut dinamakan asas pacta sunt servanda, di mana dengan cara konkret bisa dilihat pada Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dengan berisi kebijakan imperatif, seluruh perjanjian yang dibuat berdasarkan undang-undang diberlakukan sebagai undang-undang untuk para pihak pembuatnya.
- e. Asas Itikad Baik merupakan salah satu asas yang dikenal dalam hukum perjanjian/kontrak. Ketentuan ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.
- f. Asas Kepribadian asas ini menentukan bahwa seseorang akan membuat kontrak untuk kepentingan perseorangan saja. Asas ini merupakan implementasi dari Pasal 1340 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa Perjanjian hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya.

3. Syarat Sah Perjanjian

Dalam membuat perjanjian terdapat syarat sah perjanjian yang landasan hukum nya didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yakni:

- a. Kesepakatan para pihak, artinya terdapat kesesuaian kehendak secara bebas antar pihak tentang sesuatu yang dikehendaki pada perjanjian. Di sini, masing-masing pihak harus bersifat sukarela (memiliki kemauan yang bebas) dalam mengikat dirinya, di mana kesepakatan tersebut bisa disampaikan dengan diam-diam ataupun tegas. Bebas dalam hal ini yakni bebas dari penipuan (bedrog, fraud), kekhilafan (dwaling, mistake), dan paksaan (dwang, duress). Sesuai dengan Pasal 1321 KUHPerdara, perjanjian menjadi tidak sah, apabila kesepakatan terjadi karena adanya unsur-unsur kekhilafan, paksaan, atau penipuan.
- b. Kecakapan para pihak. Menurut Pasal 1329 KUHPerdara, pada dasarnya semua orang cakap dalam membuat perjanjian, kecuali ditentukan tidak cakap menurut undang-undang. Pasal 1330 juga menerangkan siapa saja yang tidak cakap untuk membuat perjanjian yaitu:

- a) Orang yang belum dewasa, dalam hal ini dalam Pasal 330 KUHPerdara menjelaskan bahwa kecakapan diukur bila para pihak telah mencapai umur 21 tahun atau kurang dari 21 tahun tetapi sudah menikah dan sehat pikirannya.
- b) Orang yang diatur dibawah pengampunan adalah orang yang tidak dapat membuat perjanjian, artinya setiap orang dewasa yang selalu dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap harus ditaruh di bawah pengampunan, bahkan ketika ia kadang-kadang cakap menggunakan pikirannya, orang dewasa yang sangat boros pun layaknya ditaruh di bawah pengampunan sesuai dengan Pasal 433 KUHPerdara.
- c) Perempuan yang telah kawin, dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat perjanjian. Tetapi ketentuan perempuan yang telah kawin semenjak berlakunya UU perkawinan yaitu Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tidak diberlakukan.
- c. Mengenai suatu hal tertentu. Hal tertentu yakni sesuatu yang dijanjikan mengenai kewajiban dan hak-hak masing-masing pihak, dimana setidaknya barang yang dimaksud pada perjanjian ditetapkan jenisnya. Sesuai dengan Pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, obyek perjanjian itu wajib meliputi pokok barang tertentu yang setidaknya bisa ditetapkan jenisnya. Pasal 1332 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menetapkan objek perjanjian merupakan barang-barang yang bisa diperjualbelikan.
- d. Sebab yang halal, artinya di sini ialah isi perjanjian tersebut, di mana mendeskripsikan tujuan yang hendak diwujudkan masing-masing pihaknya. Isi berdasarkan perjanjian tersebut tidak melanggar ketertiban umum, undang-undang, ataupun kesusilaan. Hal tersebut dicantumkan pada Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

4. Perjanjian dalam Perspektif Islam

Dalam Islam, Perjanjian (aqad) secara harfiah berarti ikatan atau peraturan yang dipergunakan dalam arti janji dan juga segala yang menunjukkan ikatan untuk melakukan atau untuk tidak melakukan sesuatu baik sesuai dengan hukum maupun tidak. Secara etimologi (bahasa), aqad mempunyai beberapa arti, antara lain:

- a. Mengikat (ar-Aabthu), yaitu: mengumpulkan dua ujung tali dan mengikat salah satunya dengan yang lain sehingga bersambung dikemudian menjadi sebagai sepotong benda.
- b. Sambungan (Aqdatun), yaitu: sambungan yang menjadi memegang kedua ujung itu dan mengikatnya.
- c. Janji (Al-Ahdu) sebagaimana dijelaskan kedalam Alquran surat Al-Imran ayat 76:

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ وَاتَّقَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ

Artinya : “Sebenarnya barangsiapa menepati janji dan bertakwa, maka sungguh, Allah mencintai orang-orang yang bertakwa”.

Akad merupakan keterkaitan atau pertemuan ijab dan qabul yang berakibat timbulnya akibat hukum. Ijab adalah penawaran yang diajukan oleh salah satu pihak, dan qabul adalah jawaban persetujuan yang diberikan mitra akad sebagai tanggapan terhadap penawaran pihak yang pertama. Akad tidak terjadi apabila pernyataan kehendak masing-masing pihak tidak terkait satu sama lain karena akad adalah keterkaitan kehendak kedua pihak yang tercermin dalam ijab dan qabul. Akad merupakan tindakan hukum dua pihak karena akad adalah pertemuan ijab yang mempresentasikan kehendak dari satu pihak dan

qabul yang menyatakan kehendak pihak lain. Konsepsi akad sebagai tindakan dua pihak adalah pandangan ahli-ahli hukum Islam modern. Tujuan akad adalah untuk melahirkan suatu akibat hukum atau maksud bersama yang dituju dan yang hendak diwujudkan oleh pihak melalui pembuatan akad.

5. Pengertian Perjanjian Jual Beli

Jual beli menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan suatu perjanjian di mana pihaknya yang satu mengikatkan diri dalam menyerahkan kebendaan dan pihak lainnya membayarkan harga yang sudah dijanjikan. Sementara berdasarkan pendapat Abdulkadir Muhammad, perjanjian jual beli merupakan perjanjian di mana penjualnya setuju memindahkan hak kepemilikan barang terhadap pembeli di mana menjadi imbalan beberapa jumlah uang yang dinamakan harga.

Karakteristik konsensual dari jual beli dicantumkan pada Pasal 1458 KUHPerdata di mana menyebutkan: Jual beli dinilai telah terjadi antara kedua belah pihaknya pada saat mereka sudah memperoleh kesepakatan mengenai harga dan barang, walaupun barang tersebut belum diserahkan dan harganya belum dibayarkan.

B. Tinjauan Umum Jual Beli Tanah dibawah Tangan

1. Pengertian Tanah

Pengertian tanah secara hukum dapat kita lihat didalam Pasal 4 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dinyatakan, Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal (2) ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Dilihat dari isi pasal tersebut maka jelas bahwa tanah dalam pengertian hukum UUPA yaitu permukaan bumi.

Adapun menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, definisi tanah adalah keadaan bumi yang diberi batas, permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali, bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai lahan sesuatu (pasir, cadas, aspal), keadaan bumi di suatu tempat.

2. Perjanjian Jual Beli Tanah

Jual beli tanah diatur didalam Undang-undang Pokok Agraria, yaitu Undang-undang No. 5 Tahun 1960 didalam Pasal 5 yang berbunyi:

“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.”

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang merupakan peraturan pelaksanaan daripada Undang-undang No.5 Tahun 1960. Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 ditegaskan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli dibuktikan melalui pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Apabila terdapat peralihan hak atas tanah, dengan demikian wajib dibuat suatu akta oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) seperti halnya kebijakan pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah. Akan tetapi, pada kebijakan Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah juga menyatakan bahwa pada kondisi tertentu seperti yang ditetapkan Menteri Agraria dan Tata Ruang, Kepala Kantor Pertanahan bisa mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik yang dilaksanakan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan melalui akta yang tidak dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah, namun berdasarkan Kepala Kantor Pertanahan tingkat kebenarannya dinilai memadai untuk mendaftarkan pemindahan hak terkait. Kategori tingkat kebenaran yang dinilai cukup seperti halnya ketentuan Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah tidak dipaparkan secara mendalam pada Pasal Penjelasan dengan demikian yang menjadi penentu tingkat kebenarannya ialah Kepala Kantor Pertanahan.

Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria, tanah-tanah yang dapat menjadi obyek peralihan hak antara lain:

- a. Hak milik menurut Pasal 20 UU No. 5 Tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (berikutnya dinamakan "UUPA"). Hak milik merupakan hak yang terpenuh, turun temurun, dan terkuat di mana bisa dimiliki seseorang atas dengan tanah. Pasal 21 ayat (2) UUPA menetapkan hanya warga negara Indonesia yang bisa memiliki hak milik. Namun, kebijakan ayat (2) membolehkan lembaga hukum tertentu memiliki hak milik. Hak milik bisa dialihkan pada pihak lain melalui pemberian dengan warisan, tukar menukar, jual beli, hibah dan tindakan lainnya yang bisa dilaksanakan dalam melakukan pemindahan hak milik itu sesuai dengan UUPA Pasal 26 ayat (2).
- b. Hak guna usaha menurut Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yaitu hak mengusahakan tanah yang dikuasai negara pada jangka waktu tertentu bagi usaha peternakan, pertanian, atau perikanan. Pasal 30 ayat (1) UUPA juga menjelaskan bahwa yang dapat mempunyai hak guna usaha adalah Warganegara Indonesia, dan Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Hak guna usaha bisa dialihkan dan beralih pada orang lain berdasarkan Pasal 28 ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria. Hak guna usaha dapat beralih atau dialihkan kepada pihak lain dengan cara jual beli, tukar menukar, penyertaan dalam modal, hibah, pewarisan.
- c. Hak guna bangunan diatur didalam Pasal 35 ayat (1) UUPA yang berbunyi hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Pasal 36 ayat (1) UUPA menerangkan bahwa yang dapat mempunyai hak guna bangunan adalah warganegara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain sesuai dengan Pasal 35 ayat (3) UUPA. Hak guna bangunan bisa dialihkan ataupun beralih ke pihak lain melalui pewarisan, hibah, penyertaan dalam modal, jual beli dan tukar menukar.
- d. Hak pakai menurut Pasal 41 ayat (1) UUPA adalah "hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian

dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan Undang-undang ini". Pasal 42 UUPA juga menerangkan yang dapat mempunyai hak pakai ialah warga-negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia. Hak Pakai hanya dapat beralih atau dialihkan kepada pihak lain dengan cara jual beli, tukar menukar, penyertaan dalam modal, hibah.

3. Perjanjian Jual Beli Tanah dibawah Tangan

Perjanjian jual beli tanah dibawah tangan adalah perjanjian jual beli antara penjual dan pembeli yang dilakukan atas kesepakatan masing-masing tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Yang dimana berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditegaskan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli dibuktikan melalui pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Perjanjian jual beli tanah dibawah tangan pandangan hukumnya adalah dalam jual beli tanah adanya saksi, surat dan asas tunai. Sesuai dengan Pasal 164 HIR, hukum acara perdata di Indonesia mengakui adanya surat untuk menjadi alat pembuktian yang sah di pengadilan. Dengan demikian, akta di bawah tangan tetap diakui untuk dijadikan alat pembuktian yang bisa dipergunakan di pengadilan pada saat mengalami sengketa. Akan tetapi, kekuatan pembuktian yang dimiliki tidak sebaik akta otentik, dikarenakan akta dibawah tangan yang merupakan alat bukti bebas sehingga hakim bebas untuk menentukan bukti tersebut dapat diterima atau tidak. Namun kekuatan pembuktian tersebut tetap ada sepanjang akta itu tidak disangkal pihak pembuat. Karena akta di bawah tangan tidak dibuat di hadapan ataupun oleh pihak berwajib, dengan demikian seharusnya penandatanganan dan pembuatan akta tersebut menghadirkan saksi. Saksi merupakan alat pembuktian yang bisa menguatkan bukti bahwa terdapat hubungan hukum yang timbul terhadap pembuatan perjanjian sesuai dengan Pasal 164 HIR, dan Pasal 1902 KUHperdata. Pasal 164 HIR menjelaskan tentang lima macam alat bukti yang sah yaitu surat, saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah.

Pasal 1902 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: "Dalam hal undang-undang memerintahkan pembuktian dengan tulisan, diperkenankan pembuktian dengan saksi, bila ada suatu bukti permulaan tertulis, kecuali jika tiap pembuktian tidak diperkenankan selain dengan tulisan. Yang dinamakan bukti permulaan tertulis ialah segala akta tertulis yang berasal dari orang yang terhadapnya suatu tuntutan diajukan atau dari orang yang diwakili olehnya dan yang kiranya membenarkan adanya peristiwa hukum yang diajukan oleh seseorang sebagai dasar tuntutan itu".

Hal tersebut bertujuan memperkuat pembuktian karena ada saksi yang menyaksikan perbuatan hukum tersebut dan minimal 2 saksi dikarenakan sesuai dengan Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juga menegaskan bahwa pembuatan akta dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua). Maka, masing-masing pihaknya juga tidak bisa memungkiri keberadaan akta dan tindakan hukum tersebut secara mudah dikarenakan terdapatnya saksi. Namun, tidak semua orang menjadi saksi, di mana bisa

menjadi saksi menurut Pasal 1912 KUHPerdara adalah Orang yang bisa dijadikan saksi harus paling tidak berumur 15 tahun, tidak pada pengampunan dikarenakan gangguan jiwa, dan tidak sedang ditahan karena sebuah perkara. Pasal 1910 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga menjelaskan tentang orang yang tidak cakap didengar keterangannya sebagai saksi yaitu: anggota keluarga sedarah dan semenda salah satu pihak dalam garis lurus, dianggap tidak cakap untuk menjadi saksi begitu pula suami atau istrinya, sekalipun setelah perceraian. Pasal 145 HIR yang tidak dapat didengar sebagai saksi adalah:

- a. Keluarga sedarah dan keluarga semenda dari salah satu pihak menurut keturunan yang lurus;
- b. Istri atau suami dari salah satu pihak, meskipun sudah ada perceraian;
- c. Anak-anak yang umumnya tidak dapat diketahui pasti, bahwa mereka sudah berusia 15 (lima belas) tahun;
- d. Orang gila, meskipun ia terkadang-kadang mempunyai ingatan terang.

Asas tunai yakni terdapatnya dua tindakan yang dilaksanakan dengan cara bersamaan yakni pembayaran harga jual beli dari pembeli pada penjual dan pemindahan hak dari penjual pada pembeli. Hal tersebut juga didukung dengan adanya ketentuan pada Perdata Umum Angka 7 Surat Edaran MA No. 4 Tahun 2016 mengenai Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik. Atas ketentuan tersebut, maka dapat dipahami bahwa walaupun belum dibuat akta jual beli (AJB) yang dibuat dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT), selama pembeli sudah melakukan pembayaran secara lunas terhadap harga tanah dan memiliki kuasa terhadap tanah, dengan demikian menurut hukum peralihan hak atas tanah sudah terjadi, dengan demikian hak atas tanah itu sudah merupakan hak pembeli. Hal tersebut sejalan terhadap asas tunai yang menjadi persyaratan pada proses jual beli tanah, di mana pemindahan haknya dilaksanakan dengan cara bersamaan, pada saat pembeli sudah membayar lunas, dengan demikian secara langsung hak atas tanah beralih ke pembeli.

C. Tinjauan Umum Pertimbangan Hakim dan Putusan Hakim.

1. Pertimbangan Hakim

Pertimbangan Hakim adalah suatu faktor yang paling penting pada penentuan tercapainya nilai berdasarkan keputusan hakim yang mengandung kepastian hukum dan mengandung keadilan (*ex aequo et bono*), di samping hal tersebut juga memiliki manfaat untuk masing-masing pihaknya yang terkait, dengan demikian pertimbangan hakim tersebut perlu ditanggapi secara cermat, teliti, dan baik. Jika pertimbangan hakim tidak cermat, teliti, dan baik, dengan demikian keputusan hakim yang diperoleh berdasarkan pertimbangan hakim itu akan dibatalkan Pengadilan Tinggi /Mahkamah Agung.

Hakim untuk memeriksa perkara juga membutuhkan terdapatnya pembuktian, dimana hasil dari pembuktian tersebut digunakan untuk menjadi bahan pertimbangan pada pemutusan perkara. Pembuktian adalah tahapan yang terpenting untuk pemeriksaan saat menjalani sidang. Pembuktian memiliki tujuan mendapatkan kepastian bahwa sebuah fakta/peristiwa yang diajukan tersebut memang terjadi, untuk memperoleh putusan hakim

yang adil dan benar. Hakim tidak bisa memberikan putusan jika belum nyata menurutnya bahwa fakta/peristiwa itu memang terjadi, yaitu dibuktikan kebenarannya, dengan demikian tampak terdapatnya korelasi hukum antar masing-masing pihak.

2. Putusan Hakim

Putusan secara umum adalah tahapan ilmiah di mana yang menjadi poros utamanya adalah majelis hakim. Majelis Hakim berperan penting pada pembuatan atas pemutusan sengketa yang tengah ditangani. Penerapan hukum pada putusan Majelis Hakim merujuk terhadap kerangka pikir tertentu yang dibentuk dengan cara sistematis. Teori hukum (legal theory) ataupun doktrin berperan strategis pada pembimbingan Majelis Hakim membuat keputusan yang bermutu dan dapat mengakomodir tujuan hukum, yakni kemanfaatan, keadilan, dan kepastian hukum

Pada pengambilan keputusan, setiap hakim memiliki hak yang setara untuk melaksanakan tiga tahapan yang harus dilaksanakan Hakim dalam mendapatkan putusan yang benar dan baik.

- a. Tahap konstatir. Mengonstatir peristiwa hukum yang disampaikan masing-masing pihaknya melalui membenarkan, melihat, ataupun mengakui timbulnya kejadian yang sudah diajukan. Maka, mengkonstatir artinya Hakim membenarkan, melihat, dan mengetahui, telah terjadinya peristiwa hukum, timbulnya wajib pasti dan bukan merupakan dugaan, yang didasari alat bukti.
- b. Tahap kualifisir. Mengkualifisirkan peristiwa hukum yang disampaikan masing-masing pihak. Kejadian yang sudah dikonstatirkan tersebut menjadi kejadian yang memang wajib dikualifisirkan. Mengkualifisirkan artinya menilai kejadian yang dianggap memang terjadi tersebut termuat hukum apa dan hubungan hukum mana, dapat dikatakan juga wajib didapatkan hubungan hukumnya untuk kejadian yang sudah dikonstatirkan tersebut.
- c. Tahap konstituir. Mengkonstituir, yakni menetapkan hukum dan memberikan keadilan pada masing-masing pihak yang memiliki perkara.

Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menerangkan bahwa Majelis Hakim dalam menyelesaikan sengketa yang diajukan putusannya mempunyai kekuatan hukum dan sah apabila putusan tersebut disampaikan dalam persidangan terbuka untuk umum.

3. Putusan Verstek

Putusan verstek berdasarkan Pasal 125 ayat (1) HIR adalah Majelis Hakim menjatuhkan putusan verstek apabila tergugat tidak hadir atau tidak juga mewakilkan kepada kuasanya untuk menghadap meskipun ia sudah dipanggil dengan patut. Pasal 149 ayat (1) RBg juga menjelaskan tentang putusan verstek adalah Bila pada hari yang telah ditentukan tergugat tidak datang meskipun sudah dipanggil dengan sepatutnya, dan juga tidak mengirimkan wakilnya, maka gugatan dikabulkan tanpa kehadirannya (verstek) kecuali bila ternyata menurut pengadilan negeri itu, bahwa gugatannya tidak mempunyai dasar hukum atau tidak beralasan.

Putusan verstek yang bisa dijatuhkan oleh pengadilan ada empat bentuk putusan yang hendak diuraikan antara lain:

- a. Mengabulkan Seluruh Gugatan selama petitum gugatan memang berdasarkan dalil gugatan dan dalil gugatan memiliki dasar hukum yang rasional, kuat, dan objektif, dengan demikian hakim bisa mengabulkan gugatan secara menyeluruh.
- b. Mengabulkan sebagian gugatan perihal alasan yang cukup dalam mengabulkan sebagian gugatan, Hakim memiliki kebebasan dan wewenang dalam mengabulkan gugatan sebagian. Contohnya kreditur (penggugat) meminta pihak ketiga yang tidak turut menjadi pihak pada perjanjian utang piutang dan diberi hukuman agar turut membayarkan utang bersama terhadap debitur (tergugat). Tuntutan pada pihak ketiga itu benar-benar berlawanan terhadap hukum dan nilai keadilan, dengan demikian Hakim bisa mengabulkan sebagian gugatan terkhusus pada debitur saja dan tidak menerima tuntutan pihak ketiga.
- c. Menyatakan gugatan tidak dapat diterima perihal adanya kesalahan formil pada gugatan, contohnya gugatan diajukan ke pengadilan di mana tidak memiliki wewenang dalam mengadili, gugatan diajukan pada pihak yang tidak memiliki hak, kuasa yang menandatangani surat gugatan tidak mempunyai surat kuasa khusus oleh pihak penggugat, dengan demikian gugatan dinyatakan ditolak. Pada keputusan tersebut, di waktu mendatang penggugat masih bisa mengajukannya kembali karena hakim belum melakukan pemeriksaan terhadap pokok perkara.
- d. Menolak gugatan apabila berdasarkan pertimbangan Hakim gugatan yang diajukan tidak didukung adanya pembuktian yang sesuai batasan minimal pembuktian, hakim bisa memberikan putusan verstek yang berisi diktum penolakan gugatan penggugat. Ditolaknya gugatan penggugat menghapuskan hak penggugat pada pengajuan kembali gugatan untuk kedua kalinya dan dalam keputusan itu terdapat *ne bis in idem* sesuai dengan Pasal 1917 KUHPerdara. Dengan demikian jika penggugatnya keberatan pada putusan, bisa melakukan pengajuan upaya hukum banding.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Tinjauan Yuridis Tentang Perjanjian Jual Beli Tanah di bawah Tangan pada Studi Kasus Putusan Nomor: 59/Pdt.G/2018/PN.Smg

Para pihak dalam kasus ini yaitu Arnetha Ariani Jaya yang selanjutnya disebut sebagai (Penggugat) dan Eddy Junarto yang selanjutnya disebut sebagai (Tergugat), bahwa penggugat dengan surat gugatannya tanggal 6 Februari 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 13 Februari 2018 dalam Register Nomor 59/Pdt.G/2018/PN Smg, telah mengajukan gugatan diantaranya sebagai berikut:

- a. Bahwa penggugat telah membuat perikatan jual beli di bawah tangan atas sebidang tanah dan di atasnya berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1108 Kelurahan Plamongansari Kecamatan Genuk Kotamadya Semarang Provinsi Jawa Tengah dengan harga yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat;
- b. Bahwa selanjutnya terjadi kesepakatan harga antara Penggugat dan Tergugat tersebut diatas, maka Penggugat pada Tanggal 1 Desember 2002 telah membayar secara tunai kepada Tergugat sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah);
- c. Bahwa pembayaran tersebut dituangkan dalam kertas bermeterai yang diberi judul Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan, yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat dengan disaksikan oleh bapak AG Tri Djoko dan bapak Gatot Waluyo, sebagai tokoh masyarakat sekitar tempat tinggal Penggugat dan Tergugat;

- d. Bahwa dengan dibelinya tanah dan bangunan milik Tergugat tersebut diatas, selanjutnya Tergugat menyerahkan kunci rumah disertai Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1108 Kelurahan Plamongsari Kecamatan Genuk Kotamadya Semarang Provinsi Jawa Tengah kepada Penggugat;
- e. Bahwa setelah Penggugat menguasai rumah tersebut selanjutnya rumah tersebut Penggugat kontrakkan;
- f. Bahwa Penggugat selalu membayar PBB atas tanah dan bangunan tersebut sekalipun masih atas nama Tergugat ;
- g. Bahwa Penggugat adalah pembeli sekaligus pemilik yang beritikad baik telah berulang kali mencari keberadaan Tergugat untuk diajak menindaklanjuti atas jual beli tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1108 Kelurahan Plamongsari Kecamatan Genuk Kotamadya Semarang Provinsi Jawa Tengah dihadapan Notaris/PPAT, namun pencarian Penggugat terhadap Tergugat tidak pernah berhasil ;
- h. Bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dan Tergugat dibawah tangan sudah memenuhi syarat perikatan, maka tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1108 Kelurahan Plamongsari Kecamatan Genuk Kotamadya Semarang Provinsi Jawa Tengah telah sah menjadi milik Penggugat sekalipun proses administrasi peralihan hak belum dilaksanakan ;
- i. Bahwa oleh karena tanah dan bangunan tersebut masih atas nama Tergugat, maka proses balik nama atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1108 Kelurahan Plamongsari Kecamatan Genuk Kotamadya Semarang Provinsi Jawa Tengah dari milik Tergugat menjadi milik Penggugat, perlu diajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Semarang.

Berdasarkan hal - hal tersebut diatas, maka Penggugat dengan segala kerendahan hati mohon kehadiran Ketua Pengadilan Negeri Semarang, sudilah kiranya berkenan untuk:

- a. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
- b. Menyatakan bahwa jual beli dibawah tangan yang dibuat oleh Penggugat (Arnetha Ariani Jaya) dengan Tergugat (Eddy Junarto) atas tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1108 Kelurahan Plamongsari Kecamatan Genuk Kotamadya Semarang Provinsi Jawa Tengah yang telah dilunasi oleh Penggugat pada tanggal 1 Desember 2002 adalah sah menurut Hukum;
- c. Menyatakan bahwa Tergugat (Eddy Junarto) telah ingkar janji/wanprestasi, karena tidak menindaklanjuti atas jual beli tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1108 Kelurahan Plamongsari Kecamatan Genuk Kotamadya Semarang Provinsi Jawa Tengah dihadapan Notaris/PPAT, maupun ke Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang;
- d. Menyatakan bahwa tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1108 Kelurahan Plamongsari Kecamatan Genuk Kotamadya Semarang Provinsi Jawa Tengah dengan luas 150 M2 dengan batas – batas sebagai berikut:
 - a) Sebelah Utara : Bp. Ngatirin
 - b) Sebelah Timur : Bp. Gatot Waluyo
 - c) Sebelah Selatan : Jalan Angsana
 - d) Sebelah Barat : Bp. EddyAdalah sah milik Penggugat (Arnetha Ariani Jaya);
- e. Memerintahkan kepada Penggugat untuk menyampaikan salinan putusan ini kepada kantor Badan Pertanahan Kota Semarang/ Pejabat PPAT untuk balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1108 Kelurahan Plamongsari Kecamatan Genuk

Kotamadya Semarang Provinsi Jawa Tengah dari atas nama Tergugat (Eddy Junarto) menjadi atas nama Penggugat (Arnetha Ariani Jaya).

Untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat mengajukan alat bukti surat berupa foto copynya yang telah dicocokkan sesuai aslinya dan bermeterai cukup diberi tanda:

- a. Foto copy KTP An.Ir.ARNETHA ARIANI No. 3374015007680002;
- b. Foto Surat perjanjian jual beli tanah dan bangunan Jl, Angsana 1091 Perum Plamongan Indah Plamongan Sari Pedurungan semarang tanggal 1 Desember 2002;
- c. Foto copy setoran pajak Daerah (SSPO) An Wajib Pajak Edy Yumarto No. AB 0061971 dan No.AB 0881972;
- d. Foto copy setoran pajak Daerah (SSPO) An Wajib Pajak Edy Yumarto No. AB 0661669 dan No.AB 0881970;
- e. Foto copy setoran pajak Daerah (SSPO) An Wajib Pajak Edy Yumarto No. AB 0061973 dan No.AB 0881974;
- f. Foto Copy sertifikat No.246223 An. Eddy Junarto;
- g. Foto Copy Surat Keterangan No: 051/VII/Pls/2018;
- h. Foto Copy NOP No. 33,74.040.006.008.0152.0.

Selain mengajukan alat bukti surat Penggugat juga mengajukan alat bukti dua saksi yang masing-masing memberi keterangan dibawah sumpah dalam persidangan. Saksi tersebut bernama Agustinus Tridjoko dan Gatot Waluyo, Agustinus Tridjoko memberikan keterangan yaitu:

- a. Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat tetapi tidak ada hubungan keluarga ataupun semenda;
- b. Bahwa Sebelum memberikan keterangan, saksi bersumpah menurut Agama dan kepercayaannya;
- c. Bahwa Penggugat tinggal di Jalan Mataran Semarang;
- d. Bahwa dulu Penggugat tinggal di Jalan Angsana, No.1091 Rt.7 Rw.8 Kelurahan Plamongansari Kecamatan Pedurungan Kota Semarang;
- e. Bahwa Tergugat sudah tidak tinggal disitu lagi atau sudah pindah, keluar dari rumah itu dengan keluarganya tetapi pindahnya kemana saksi tidak tahu;
- f. Bahwa rumah itu sekarang sudah dijual kepada Penggugat sejak tahun 2002;
- g. Bahwa Saksi tahu karena ia yang menjadi saksi jual belinya antara Penggugat dan Tergugat selain itu yang menjadi saksi adalah Pak Gathot Waluyo dan Pak Bowo (pak RT);
- h. Bahwa pada saat jual beli antara Penggugat dan Tergugat dibuatkan surat perjanjian diatas segel;
- i. Bahwa rumah itu statusnya masih HGB;
- j. Bahwa pada saat jual beli itu Tergugat menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan dan kunci rumah kepada Penggugat;
- k. Bahwa setelah rumah itu dikuasai oleh Penggugat, oleh Penggugat di kontrakkan kepada guru SMK Theresiana Semarang;
- l. Bahwa yang membayar pajak PBB adalah Penggugat;
- m. Bahwa Pajak rumah itu atas nama Tergugat;
- n. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan untuk mengurus balik nama Sertifikat dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat.

Gatot waluyo memberikan keterangan yaitu:

- a. Bahwa Saksi mengaku kenal dengan Penggugat dan Tergugat karena mereka bertetangga tinggal di satu komplek;
- b. Bahwa Sebelum memberikan keterangan, saksi bersumpah menurut Agama dan kepercayaannya;
- c. Bahwa saksi tidak tahu tempat tinggal Tergugat sekarang;
- d. Bahwa Tergugat membeli rumah itu kredit yang bersebelahan dengan rumah saksi di tahun 1993, kalau saksi langsung menempati tapi kalau rumah Tergugat tidak ditempati. baru disekitar tahun 1994 Tergugat sempat menempatnya bersama keluarga, kemudian sekitar tahun 1995 Tergugat pindah kemana saya tidak tahu;
- e. Bahwa pada saat Tergugat pindah rumah itu status rumah masih milik Tergugat tapi tidak ditempati/kosong;
- f. Bahwa Sekarang rumah itu ditempati oleh Guru SMK Theresia sampai sekarang kira – kira mulai tahun 2017 sampai sekarang. Dia tinggal dirumah itu ngontrak;
- g. Bahwa Tergugat menjual rumah kepada Penggugat Tahun 2002 dengan harga Rp.80.000.000,- (Delapan puluh juta rupiah)
- h. Bahwa saksi ikut menjadi saksi dan bertanda tangan dalam surat jual belinya.

Adapun yang menjadi amar putusan dalam perkara Nomor: 59/Pdt.G/2018/PN.Smg ini adalah sebagai berikut:

- a. Menyatakan Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut akan tetapi tidak hadir;
- b. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan verstek;
- c. Menyatakan bahwa jual beli dibawah tangan yang dibuat oleh Penggugat (Arnetha Ariani Jaya) dengan Tergugat (Eddy Junarto) atas tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1108 Kelurahan Plamongansari Kecamatan Genuk Kotamadya Semarang Provinsi Jawa Tengah yang telah dilunasi oleh Penggugat pada tanggal 1 Desember 2002 adalah sah menurut Hukum;
- d. Menyatakan bahwa tanah dan bangunan di jalan Angsana No.1091 Rt.07 Rw.08 dengan sertifikat HGB No.1108 Kelurahan Plamongansari Kecamatan Genuk Kotamadya Semarang Provinsi Jawa Tengah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1108 Kelurahan Plamongansari Kecamatan Genuk Kotamadya Semarang Provinsi Jawa Tengah dengan luas 150 M2 dengan batas – batas sebagai berikut:
 - a) Sebelah Utara: Bp. Ngatirin.
 - b) Sebelah Timur: Bp. Gatot Waluyo.
 - c) Sebelah Selatan: Jalan Angsana.
 - d) Sebelah Barat: Bp. Eddy.Adalah sah milik Penggugat (Arnetha Ariani Jaya);
- e. Memerintahkan kepada kantor Badan Pertanahan Kota Semarang / Pejabat PPAT untuk balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1108 Kelurahan Plamongansari Kecamatan Genuk Kotamadya Semarang Provinsi Jawa Tengah dari atas nama Tergugat (Eddy Junarto) menjadi atas nama Penggugat (Arnetha Ariani Jaya);
- f. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 2,516.000,- (Dua juta lima ratus enam belas ribu rupiah).

Berdasarkan uraian diatas maka penulis menganalisis tinjauan yuridis tentang perjanjian jual beli tanah dibawah tangan studi kasus putusan nomor: 59/Pdt.G/2018/PN.Smg, diantaranya:

- a. Adanya kertas bermeterai yang diberi judul Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan sesuai bukti P-b dan juga sesuai dengan Pasal 164 HIR mengakui keberadaan surat sebagai salah satu alat bukti yang sah di pengadilan. Dengan demikian, surat di bawah tangan tetap diakui sebagai alat bukti di pengadilan saat terjadi sengketa.
- b. Bahwa penggugat telah membuat perikatan jual beli di bawah tangan atas sebidang tanah dan di atasnya berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1108 Kelurahan Plamongansari Kecamatan Genuk Kotamadya Semarang Provinsi Jawa Tengah dengan harga yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat hal ini sesuai dengan asas konsensualisme perjanjian yang menyatakan bahwa pada pembuatan perjanjian dipersyaratkan terdapatnya consensus, yakni masing-masing pihaknya setuju dan sepakat tentang prestasi yang diperjanjikan ataupun bisa dimaknai bahwa kontrak/perjanjian itu didasarkan terdapat kata “sepakat dari kedua pihak”. Asas konsensualisme didasari Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan salah satu persyaratan pada perjanjian ialah terdapatnya “kesepakatan kedua pihak”. Meskipun terdapat kesepakatan, namun harus diperhatikan unsur “kehendak” untuk memperoleh kesepakatan itu. jika kehendak melaksanakan kontrak/perjanjian atas dasar masing-masing pihaknya, dengan demikian perjanjiannya dinilai sah. Akan tetapi, jika kontrak/perjanjian yang dilaksanakan melalui terdapatnya paksaan, dengan demikian kontrak/perjanjian itu bisa batal melalui pengajuan pada pengadilan hal ini sejalan dengan pasal 1321 KUHPerdara.
- c. Bahwa penggugat adalah warganegara Indonesia yang dimana berdasarkan pasal 36 ayat (1) UUPA menerangkan bahwa yang dapat mempunyai hak guna bangunan adalah warganegara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Perjanjian jual beli dibawah tangan atas sebidang tanah dan di atasnya berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1108 Kelurahan Plamongansari Kecamatan Genuk Kotamadya Semarang Provinsi Jawa Tengah juga memenuhi Pasal 35 ayat (3) UUPA yang menegaskan bahwa hak guna bangunan bisa dialihkan ataupun beralih ke pihak lain melalui pewarisan, hibah, penyertaan dalam modal, jual beli dan tukar menukar.
- d. Perjanjian jual beli dibawah tangan pada kasus ini juga telah memenuhi syarat sah perjanjian yang dimana adanya Kesepakatan para pihak, artinya terdapat kesesuaian kehendak secara bebas antar pihak tentang sesuatu yang dikehendaki pada perjanjian. Perjanjian jual beli tanah dibawah tangan ini juga bebas, yakni bebas dari penipuan (bedrog, fraud), kekhilafan (dwaling, mistake), dan paksaan (dwang, duress). Sesuai dengan Pasal 1321 KUHPerdara, perjanjian menjadi tidak sah, apabila kesepakatan terjadi karena adanya unsur-unsur kekhilafan, paksaan, atau penipuan. Kecakapan para pihak. Menurut Pasal 1329 KUHPerdara, pada dasarnya semua orang cakap dalam membuat perjanjian, kecuali ditentukan tidak cakap menurut undang-undang. Pada perjanjian dibawah tangan ini juga tidak bertentangan dengan Pasal 1330 yang menerangkan siapa saja yang tidak cakap untuk membuat perjanjian yaitu:
 - a) Orang yang belum dewasa, dalam hal ini dalam Pasal 330 KUHPerdara menjelaskan bahwa kecakapan diukur bila para pihak telah mencapai umur 21 tahun atau kurang dari 21 tahun tetapi sudah menikah dan sehat pikirannya.
 - b) Orang yang diatur dibawah pengampuan adalah orang yang tidak dapat membuat perjanjian, artinya setiap orang dewasa yang selalu dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap harus ditaruh di bawah pengampuan, bahkan ketika ia kadang-kadang cakap menggunakan pikirannya, orang dewasa yang sangat boros pun

layaknya ditaruh di bawah pengampunan sesuai dengan Pasal 433 KUHPerdata. Orang yang berada dibawah pengampunan harus diwakilkan oleh wali pengampu, yang dapat menjadi wali pengampu adalah keluarga sedarah dalam garis lurus dan oleh mereka dalam garis samping sampai derajat keempat diatur dalam Pasal 434 KUHPerdata.

- c) Perempuan yang telah kawin, dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat perjanjian. Tetapi ketentuan perempuan yang telah kawin semenjak berlakunya UU perkawinan yaitu Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tidak diberlakukan.

Mengenai suatu hal tertentu. Hal tertentu yakni sesuatu yang dijanjikan mengenai kewajiban dan hak-hak masing-masing pihak, dimana setidaknya barang yang dimaksud pada perjanjian ditetapkan jenisnya. Objek Perjanjian jual beli dibawah tangan ini juga telah ditetapkan jenisnya sebidang tanah dan diatasnya berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1108 Kelurahan Plamongansari Kecamatan Genuk Kotamadya Semarang Provinsi Jawa Tengah dan objek perjanjian yang bisa diperjualbelikan. Sesuai dengan Pasal 1333 dan Pasal 1332 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1333 KUHPerdata menjelaskan bahwa obyek perjanjian itu wajib meliputi pokok barang tertentu yang setidaknya bisa ditetapkan jenisnya. Pasal 1332 KUHPerdata menetapkan objek perjanjian merupakan barang-barang yang bisa diperjualbelikan. Sebab yang halal, artinya di sini ialah isi perjanjian tersebut, di mana mendeskripsikan tujuan yang hendak diwujudkan masing-masing pihaknya. Isi dari perjanjian jual beli tanah dibawah tangan ini tidak melanggar ketertiban umum, undang-undang, ataupun kesusilaan. Hal ini sesuai dengan Pasal 1337 KUHPerdata yang menjelaskan bahwa suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum.

- e. Bahwa oleh karena tanah dan bangunan tersebut masih atas nama Tergugat, maka proses balik nama atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1108 Kelurahan Plamongansari Kecamatan Genuk Kotamadya Semarang Provinsi Jawa Tengah dari milik Tergugat menjadi milik Penggugat, perlu diajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Semarang hal ini sesuai dengan pasal 37 ayat 2 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 dimana memang tidak ada secara eksplisit menyatakan bahwa Putusan Pengadilan bisa dijadikan dasar pengajuan balik nama sertifikat, tetapi bisa diartikan bahwa balik nama sertifikat bisa berdasarkan surat otentik yang dibuat oleh bukan PPAT, karena Putusan Pengadilan termasuk surat atau akta otentik, jadi balik nama sertifikat dilakukan setelah Putusan tersebut sudah mempunyai hukum tetap;
- f. Bahwa dari alat bukti yang diajukan Penggugat berupa bukti surat dengan tanda P-a s/d P-h yang dimana sesuai ketentuan Pasal 163 HIR penggugat berkewajiban untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya.
- g. Saksi-saksi dalam perjanjian jual beli di bawah tangan ini yaitu Agustinus Tridjoko dan Gatot Waluyo Hadiprayitno. Saksi sebagai alat bukti dapat memperkuat pembuktian bahwa telah ada hubungan hukum yang terjadi dengan dibuatnya perjanjian sesuai dengan Pasal 164 HIR, Pasal 1902 KUHPerdata juga menegaskan bahwa perlu adanya saksi dalam melakukan perjanjian jual beli di bawah tangan hal tersebut bertujuan memperkuat pembuktian karena ada saksi yang menyaksikan perbuatan hukum tersebut, Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juga menegaskan bahwa pembuatan akta dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-

- kurangnya 2 (dua). Saksi-saksi tersebut juga memenuhi syarat-syarat yang dapat menjadi saksi sesuai dengan Pasal 1912 dan tidak bertentangan dengan Pasal 1910 KUHPerduta. Syarat-syarat yang dapat menjadi saksi-saksi sesuai dengan Pasal 1912 KUHPerduta adalah Orang yang menjadi saksi harus minimal berusia 15 tahun, tidak dalam pengampunan karena gangguan jiwa, serta tidak sedang ditahan karena suatu perkara. Saksi-saksi tersebut juga tidak bertentangan dengan Pasal 1910 KUHPerduta yang menjelaskan tentang orang yang tidak cakap didengar keterangannya sebagai saksi adalah anggota keluarga sedarah dan semenda salah satu pihak dalam garis lurus, dianggap tidak cakap untuk menjadi saksi begitu pula suami atau istrinya, sekalipun setelah perceraian. Saksi-saksi tersebut juga tidak bertentangan dengan Pasal 145 HIR yang tidak dapat didengar sebagai saksi adalah:
- a) Keluarga sedarah dan keluarga semenda dari salah satu pihak menurut keturunan yang lurus;
 - b) Istri atau suami dari salah satu pihak, meskipun sudah ada perceraian;
 - c) Anak-anak yang umumnya tidak dapat diketahui pasti, bahwa mereka sudah berusia 15 (lima belas) tahun;
 - d) Orang gila, meskipun ia terkadang-kadang mempunyai ingatan terang.
- h. Saksi-saksi tersebut menerangkan bahwa benar telah terjadi jual beli dibawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat atas sebuah tanah dan bangunan diatasnya sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Kelurahan Plamongansari Kecamatan Genuk Kotamadya Semarang Provinsi Jawa Tengah terletak di Jl.Angsana No.1091 Rt.07/Rw.08 Kelurahan Plamongansari Kecamatan Genuk Kotamadya Semarang Provinsi Jawa Tengah, dan menurut keterangan saksi-saksi juga bahwa tanah dan bangunan tersebut dijual Tergugat kepada Penggugat tersebut dengan harga Rp.80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) yang langsung dibayar lunas saat itu juga sesuai bukti P-b.
- i. Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat sesuai BA tanggal 25 Mei 2018 dan benar bahwa rumah obyek sengketa berada di jalan Angsana No.1091 Rt.07/Rw.08 Kelurahan Plamongansari Kecamatan Genuk Kotamadya Semarang Provinsi Jawa Tengah sesuai bukti P-6 dan juga sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat yang menegaskan bahwa mengadakan pemeriksaan setempat atas objek perkara yang perlu dilakukan oleh Majelis Hakim dengan dibantu oleh Panitera Pengganti baik atas inisiatif Hakim karena merasa perlu mendapatkan penjelasan/keterangan yang lebih rinci atas obyek perkara maupun karena diajukan ekspesi atau atas permintaan salah satu pihak yang berperkara.
- j. Perjanjian jual beli tanah dibawah tangan dalam sengketa ini juga memenuhi asas tunai. Asas tunai adalah adanya dua perbuatan yang dilakukan bersamaan yakni adanya pembayaran harga jual beli dari pembeli pada penjual dan pemindahan hak dari penjual kepada pembeli. Hal ini juga didukung ketentuan dalam Perdata Umum Angka 7 Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik. Yang dimana sesuai dengan bukti P-b.

Maka dari itu berdasarkan uraian diatas penulis menyimpulkan bahwa perjanjian jual beli tanah di bawah tangan dalam putusan perkara nomor: 59/Pdt.G/2018/PN.Smg telah sesuai dengan KUHperdata dan Hukum Acara Perdata serta peraturan perundangan-undangan lain yang bersangkutan.

B. Dasar Pertimbangan Hakim dalam Memutuskan Sengketa Perjanjian Jual Beli Tanah dibawah Tangan dengan Putusan Verstek pada Studi Kasus Putusan Nomor: 59/Pdt.G/2018/PN.Smg

Dasar pertimbangan hakim dalam memutuskan sengketa perjanjian jual beli tanah dibawah tangan dengan putusan verstek pada putusan No. 59/Pdt.G/2018/PN.Smg, adalah:

- a. Hakim menimbang bahwa atas gugatan Penggugat, Pengadilan telah melakukan panggilan kepada Tergugat sesuai relaas panggilan tertanggal tanggal 27 Februari 2018, tanggal 27 Maret 2018 dan tanggal 26 April 2018 akan tetapi tidak hadir atau menyuruh wakil atau kuasanya yang sah untuk itu untuk hadir dalam persidangan sehingga persidangan dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat dan akan diputus secara verstek (pasal 125 HIR).
- b. Bahwa karena Tergugat meskipun telah dipanggil secara sah dan patut tidak datang dan tidak menyuruh wakil atau kuasanya yang sah untuk datang menghadap dalam persidangan maka usaha mediasi sesuai Perma No.1 Tahun 2016 tidak dapat diupayakan sehingga persidangan dilanjutkan.
- c. Menimbang, bahwa oleh karena gugatan bahwa dari alat bukti baik tertulis maupun alat bukti saksi, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat telah dapat membuktikan seluruh dalil gugatannya maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya dengan verstek.
- d. Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya dengan verstek dan Tergugat ada di pihak yang kalah maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.
- e. Memperhatikan Pasal 125 HIR dan peraturan-peraturan lainnya yang bersangkutan.
- b. Putusan diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum.

Berdasarkan dasar pertimbangan hakim di atas, sehingga putusan perkara No. 59/Pdt.G/2018/PN.Smg diantaranya yaitu:

- a. Menyatakan Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut akan tetapi tidak hadir;
- b. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan verstek.

Penulis menganalisis dasar pertimbangan hakim dalam perkara nomor: 59/Pdt.G/2018/PN.Smg dengan putusan verstek dikarenakan:

- a. Pengadilan telah melakukan panggilan kepada Tergugat sesuai relaas panggilan tertanggal tanggal 27 Februari 2018, tanggal 27 Maret 2018 dan tanggal 26 April 2018 akan tetapi tidak hadir atau tidak menyuruh wakil atau kuasanya yang sah untuk itu untuk hadir dalam persidangan sehingga sesuai dengan Pasal 125 ayat (1) HIR dan Pasal 149 R.Bg ayat (1). Pasal 125 ayat (1) HIR menjelaskan bahwa Majelis Hakim menjatuhkan putusan verstek apabila tergugat tidak hadir atau tidak juga mewakilkan kepada kuasanya untuk menghadap meskipun ia sudah dipanggil dengan patut. Pasal 149 ayat (1) RBg menjelaskan bahwa Bila pada hari yang telah ditentukan tergugat tidak datang meskipun sudah dipanggil dengan sepatutnya, dan juga tidak mengirimkan wakilnya, maka gugatan dikabulkan tanpa kehadirannya (verstek)

- kecuali bila ternyata menurut pengadilan negeri itu, bahwa gugatannya tidak mempunyai dasar hukum atau tidak beralasan. Panggilan kepada tergugat sudah tiga kali tetapi tergugat tetap tidak hadir dan tidak juga menyuruh wakil atau kuasanya yang sah untuk hadir dalam persidangan yang dimana sudah sesuai dengan Pasal 126 HIR dan agar hakim tidak tergesa-gesa dalam memberikan putusan dikarenakan adanya kemungkinan para pihak tidak datang karena ada halangan-halangan tertentu. Pasal 126 HIR berbunyi: Dalam hal tersebut pada kedua pasal di atas ini, pengadilan negeri, sebelum menjatuhkan keputusan, boleh memerintahkan supaya pihak yang tidak datang dipanggil sekali lagi untuk menghadap pada hari persidangan lain, yang diberitahukan oleh ketua dalam persidangan kepada pihak yang datang; bagi pihak yang datang itu, pemberitahuan itu sama dengan panggilan.
- b. Bahwa karena Tergugat meskipun telah dipanggil secara sah dan patut tidak datang dan tidak menyuruh wakil atau kuasanya yang sah untuk datang menghadap dalam persidangan maka usaha mediasi sesuai Perma No.1 Tahun 2016 tidak dapat diupayakan sehingga persidangan dilanjutkan. Perma No.1 Tahun 2016 pada Pasal 4 ayat (2) menegaskan bahwa Sengketa yang dikecualikan dari kewajiban penyelesaian melalui Mediasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diantaranya, sengketa yang pemeriksaannya dilakukan tanpa hadirnya penggugat atau tergugat yang telah dipanggil secara patut.
 - c. Bahwa dari alat bukti baik tertulis maupun alat bukti saksi, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat telah dapat membuktikan seluruh dalil gugatannya maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya dengan verstek, sesuai dengan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menerangkan bahwa dalam sidang permusyawaratan, setiap hakim wajib menyampaikan pertimbangan atau pendapat tertulis terhadap perkara yang sedang diperiksa dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan.
 - d. Putusan diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari kamis tanggal 28 Juni 2018 sesuai dengan Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menerangkan bahwa Majelis Hakim dalam menyelesaikan sengketa yang diajukan putusannya mempunyai kekuatan hukum dan sah apabila putusan tersebut disampaikan dalam persidangan terbuka untuk umum.
 - e. Hakim dalam perkara ini telah memeriksa perkara dan dibutuhkan terdapatnya pembuktian, dimana hasil dari pembuktian tersebut digunakan untuk menjadi bahan pertimbangan pada pemutusan perkara. Pembuktian adalah tahapan yang terpenting untuk pemeriksaan saat menjalani sidang. Pembuktian memiliki tujuan mendapatkan kepastian bahwa sebuah fakta/peristiwa yang diajukan tersebut memang terjadi, untuk memperoleh putusan hakim yang adil dan benar. Hakim tidak bisa memberikan putusan jika belum nyata menurutnya bahwa fakta/peristiwa itu memang terjadi, yaitu dibuktikan kebenarannya dengan didasari alat bukti.
 - f. Hakim pada pengambilan keputusan dalam perkara ini juga telah melaksanakan tiga tahapan yang harus dilaksanakan Hakim dalam mendapatkan putusan yang benar dan baik yaitu, Tahap konstatir. Mengonstatir peristiwa hukum yang disampaikan masing-masing pihaknya melalui membenarkan, melihat, ataupun mengakui timbulnya kejadian yang sudah diajukan. Maka, mengkonstatir artinya Hakim membenarkan, melihat, dan mengetahui, telah terjadinya peristiwa hukum, timbulnya wajib pasti dan bukan merupakan dugaan, yang didasari alat bukti. Tahap kualifisir. Mengkualifisirkan peristiwa hukum yang disampaikan masing-masing pihak.

Kejadian yang sudah dikonstatirkan tersebut menjadi kejadian yang memang wajib dikualifikasikan. Mengkualifikasikan artinya menilai kejadian yang dianggap memang terjadi tersebut termuat hukum apa dan hubungan hukum mana, dapat dikatakan juga wajib didapatkan hubungan hukumnya untuk kejadian yang sudah dikonstatirkan tersebut. Tahap konstituir. Mengkonstituir, yakni menetapkan hukum dan memberikan keadilan pada masing-masing pihak yang memiliki perkara.

- g. Berdasarkan amar putusan yang berbunyi mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan verstek hal ini didasari petitum gugatan memang berdasarkan dalil gugatan dan dalil gugatan memiliki dasar hukum yang rasional, kuat, dan objektif, dengan demikian hakim bisa mengabulkan gugatan secara menyeluruh. Keputusan verstek pada sengketa ini yang mengabulkan semua gugatan juga telah memenuhi syarat-syarat antara lain:
- a) Para Tergugat atau Tergugat semuanya tidak datang di hari pada saat sidang yang sudah ditetapkan.
 - b) Mereka atau ia tidak mengirim kuasa/wakilnya secara sah untuk menghadap;
 - c) Mereka atau ia semuanya sudah diberi panggilan secara patut;
 - d) Petitum tidak melanggar hak;
 - e) Petitum beralasan.

Maka dari itu berdasarkan uraian diatas penulis menyimpulkan bahwa putusan hakim dengan putusan verstek dalam perkara nomor: 59/Pdt.G/2018/PN.Smg telah sesuai dengan Hukum Acara Perdata, KUHPerdata, serta Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Perma No.1 Tahun 2016.

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian penulis diatas, maka penulis dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut:

- a. Tinjauan yuridis perjanjian jual beli tanah dibawah tangan studi kasus putusan nomor: 59/Pdt.G/2018/PN.Smg, diantaranya perjanjian jual beli dibawah tangan ini terdapat asas konsensualisme, perjanjian jual beli dibawah tangan ini telah memenuhi syarat sah perjanjian dikarenakan adanya kesepakatan antar pihak, kecakapan para pihak, mengenai suatu hal tertentu, dan sebab yang halal hal ini sesuai dengan pasal 1320 KUHPerdata, bahwa penggugat adalah warga Indonesia maka dari itu penggugat dapat mempunyai hak guna bangunan hal ini sesuai dengan Pasal 36 ayat (1) UUPA dan perjanjian jual beli dibawah tangan ini hak guna bangunan bisa dialihkan ataupun beralih ke pihak lain melalui jual beli hal ini sesuai dengan Pasal 35 ayat (3) UUPA, bahwa oleh karena tanah dan bangunan tersebut masih atas nama tergugat maka proses balik nama atas sertifikat hak guna bangunan perlu diajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Semarang hal ini sesuai dengan pasal 37 ayat 2 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997, adanya kertas bermeterai yang diberi judul Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan sesuai dengan Pasal 164 HIR, penggugat juga mengajukan berupa bukti-bukti surat sesuai dengan Pasal 163 HIR untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya, dalam perjanjian jual beli tanah di bawah tangan ini terdapat saksi-saksi sesuai dengan Pasal 164 HIR dan Pasal 1902

yang menjelaskan bahwa saksi sebagai alat bukti dapat memperkuat pembuktian bahwa telah ada hubungan hukum yang terjadi dengan dibuatnya perjanjian dan dalam perjanjian tersebut terdapat dua saksi sesuai dengan Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 saksi-saksi tersebut juga memenuhi syarat-syarat yang dapat menjadi saksi yang tercantum dalam Pasal 1912 saksi-saksi juga tidak bertentangan dengan Pasal 1910 KUHPerdara dan Pasal 145 HIR, hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, perjanjian jual beli dibawah tangan ini didalamnya juga terdapat asas tunai. Maka dari itu perjanjian jual beli tanah di bawah tangan dalam putusan perkara nomor: 59/Pdt.G/2018/PN.Smg telah sesuai dengan KUHPerdara dan Hukum Acara Perdata serta peraturan perundangan-undangan lain yang bersangkutan.

- b. Dasar pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara nomor: 59/Pdt.G/2018/PN.Smg dengan putusan verstek dikarenakan pengadilan telah melakukan panggilan kepada tergugat tetapi tidak hadir atau tidak menyuruh wakil atau kuasanya yang sah untuk itu untuk hadir dalam persidangan sehingga sesuai dengan Pasal 125 ayat (1) HIR dan Pasal 149 R.Bg ayat (1), panggilan kepada tergugat sudah tiga kali tetapi tergugat tetap tidak hadir dan tidak juga menyuruh wakil atau kuasanya yang sah untuk hadir dalam persidangan yang dimana sudah sesuai dengan Pasal 126 HIR, bahwa karena tergugat meskipun telah dipanggil secara sah dan patut tidak datang dan tidak menyuruh wakil atau kuasanya yang sah untuk datang menghadap dalam persidangan maka usaha mediasi sesuai Perma No.1 Tahun 2016 tidak dapat diupayakan sehingga persidangan dilanjutkan, Hakim dalam perkara ini telah memeriksa perkara dan dibutuhkan terdapatnya pembuktian yang dimana hasil dari pembuktian tersebut digunakan untuk menjadi bahan pertimbangan pada pemutusan perkara, Hakim pada pengambilan keputusan dalam perkara ini juga telah melaksanakan tiga tahapan yang harus dilaksanakan Hakim dalam mendapatkan putusan yang benar dan baik yaitu tahap konstatir, tahap kualifisir, dan tahap konstituir, amar putusan yang berbunyi mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan verstek hal ini didasari petitum gugatan memang berdasarkan dalil gugatan dan dalil gugatan memiliki dasar hukum yang rasional, kuat, dan objektif, hakim berkesimpulan bahwa penggugat telah dapat membuktikan seluruh dalil gugatannya maka sudah sepatutnya gugatan penggugat dikabulkan untuk seluruhnya dengan verstek sesuai dengan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, putusan diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum sesuai dengan Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009. Maka dari itu putusan hakim dengan putusan verstek dalam perkara nomor: 59/Pdt.G/2018/PN.Smg telah sesuai dengan Hukum Acara Perdata, KUHPerdara, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Perma No.1 Tahun 2016.

B. Saran

Adapun saran yang dapat penulis berikan berdasarkan penulisan skripsi ini adalah:

- a. Diharapkan masyarakat melakukan perjanjian jual beli tanah di hadapan pejabat pembuatan akta tanah (PPAT) dikarenakan sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menegaskan bahwa Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli dapat didaftarkan jika

dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Sehingga dalam proses balik nama agar memiliki akta otentik dan berkekuatan hukum tetap.

- b. Demi keadilan dalam perkara perdata Hakim diharapkan agar dapat melakukan pemeriksaan dan pembuktian secara mendalam dan menyeluruh terhadap gugatan penggugat sebelum menjatuhkan putusan secara verstek.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdul Aziz Muhammad Azzam, 2010, *Fiqh Muamalat: Sistem Transaksi Dalam Fiqh Islam*, Amzah, Jakarta
- Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perjanjian*, PT. Alumni, Bandung
- Abdul Manan, 2008, *Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta
- Bambang Sunggono, 2011, *Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1994, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta
- Lilik Mulyadi, 2009, *Putusan Hakim dalam Hukum Acara Perdata Indonesia; Teori, Praktek, Teknik Membuat dan Permasalahannya*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung
- Mariam Darus Badruzaman, dkk, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Muhammad Ali Hasan, 2004, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Mukti Arto, 2004, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta
- Peter Mahmud Marzuki, 2011, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta
- R. Soeroso, 2011, *Hukum Acara Perdata HIR, Rbg, dan Yurisprudensi*, Sinar Grafika, Jakarta
- Salim HS, 2008, *Hukum Kontrak. Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2007, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Sudikno, 2008, *Ilmu Hukum*, Liberty, Yogyakarta
- Sudikno Mertokusumo, 1988, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta
- Syahmin AK, 2006, *Hukum Kontrak Internasional*, Raja grafindo Persada, Jakarta
- Syamsul Anwar, 2010, *Hukum Perjanjian Syariah*, Rajawali Pers, Jakarta

B. Peraturan Perundangan-Undangan dan Putusan

- KUHPerdata (Kitab Undang-undang Hukum Perdata)
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- HIR (Herzien Inlandsch Reglement)
- RBG (Rechtreglement voor de Buitengewesten)
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman

Surat Edaran No. 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan

Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat

Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) No.1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan

Putusan Nomor: 59/Pdt.G/2018/PN.Smg

C. Internet

Ayutia Nurita Sari, (2021, 5 April), Tidak Hadiri Sidang, Siap-Siap Dapat Putusan Verstek, Diakses pada 04 Maret 2022, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/13826/Tidak-Hadiri-Sidang-Siap-Siap-Dapat-Putusan-Verstek.html>.

Ansugi, Apa Perbedaan Perjanjian, Kontrak, dan MOU?, Diakses pada 2 Maret 2022, <https://ansugi.com/apa-perbedaan-perjanjian-kontrak-dan-mou/>.

Hukum expert, (2020, 10 November), Macam-macam Peralihan Hak Atas Tanah, Diakses pada tanggal 25 Maret 2022, <https://hukumexpert.com/bukti-peralihan-hak-atas-tanah/?detail=ulasan>

Lektur, 4 Arti Di Bawah Tangan di Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Diakses pada tanggal 3 Maret 2022, <https://kbbi.lektur.id/di-bawah-tangan>.

Libera, Kegiatan Jual Beli Tanpa Perjanjian Tertulis, Apakah Tetap Sah Dilakukan?, Diakses pada tanggal 25 Januari 2022 <https://libera.id/blogs/surat-perjanjian-jual-beli/>.

Libera, Perbedaan Akta Otentik & Akta di Bawah Tangan yang Wajib Anda Ketahui, Diakses pada tanggal 22 Februari 2022 <https://libera.id/blogs/perbedaan-akta-otentik-dan-di-bawah-tangan/>

Maju Posko Simbolon, (2021, 5 Mei), Apakah Putusan Verstek Selalu Memenangkan Penggugat?, Diakses pada tanggal 28 Maret 2022 <https://www.hukumonline.com/klinik/a/apakah-putusan-verstek-selalu-memenangkan-penggugat--lt60921132c3b8d>

R. Indra, Hak Pakai Menurut Hukum, Diakses pada tanggal 23 Maret 2022 <https://dokterhukum.com/hak-pakai-menurut-hukum/>

Red, Wajib Dibaca! 6 Tips Dasar Penelitian Hukum, Diakses pada tanggal 05 Maret 2022 <https://www.hukumonline.com/berita/a/wajib-dibaca-6-tips-dasar-penelitian-hukum-lt57398fe1dc462>

Shanti Rachmadsyah, Hukum Perjanjian, (2010, 3 Agustus), Diakses pada tanggal 17 Maret 2022, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/hukum-perjanjian-lt4c3d1e98bb1bc>

Smartlegalacademy, (2021, 30 Juni), Wajib Tahu! 5 Asas Yang Terdapat Dalam Perjanjian, Diakses pada tanggal 17 Maret 2022, <https://smartlegalacademy.id/wajib-tahu-5-asas-yang-terdapat-dalam-perjanjian/>

Sudut hukum, (2017, 4 April), Pengertian Tinjauan Yuridis, Diakses pada tanggal 14 Maret 2022, <https://suduthukum.com/2017/04/pengertian-tinjauan-yuridis.html>