

BAB IV

ANALISIS KASUS

A. Analisis Pertimbangan Hukum Hakim Mengenai PPJB yang Dibuat Oleh Pihak Penjual Dalam Putusan Nomor : 86/PDT.G/207/PN.BLB

Transaksi jual beli objek tanah, maka timbul hubungan antara pihak penjual yang selanjutnya disebut sebagai pihak pertama dengan pihak pembeli yang selanjutnya disebut sebagai pihak kedua. Untuk memberikan perlindungan kepemilikan bagi kedua belah pihak maka dibuatlah suatu perjanjian yang dikenal dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

PPJB dibuat untuk melakukan pengikatan sementara sebelum pembuatan Akta Jual Beli (AJB) resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Secara umum isi PPJB adalah kesepakatan penjual untuk mengikatkan diri akan menjual kepada pembeli dengan disertai pemberian tanda jadi atau uang muka berdasarkan kesepakatan. PPJB memuat perjanjian-perjanjian, seperti besarnya harga, kapan waktu pelunasan dan dibuatnya AJB.

Adanya PPJB ini orang tidak akan dapat mepermasalahkan kepemilikan tanah tersebut, namun pada kenyataannya ada permasalahan yang terjadi yaitu mengenai pihak penjual yang melakukan pengikatan perjanjian jual beli kepada pihak pembeli kedua yang sebelumnya obyek yang sama tersebut telah lebih dulu dijual kepada pihak pembeli pertama dan objek tanah tersebut dijadikan panjar sebagai kelebihan dari sisa pembayaran tanah yang sebelumnya dibeli oleh pihak pertama tersebut dan telah dibayar lunas seluruh harganya. Setelah harga tanah

yang diperjanjikan dibayar lunas oleh Edi (pembeli pertama) ternyata tanah yang dibayar lunas tersebut kurang luasnya sehingga kelebihan pembayaran sebesar Rp.68.000.000 kelebihan uang pembayaran tersebut dikompensasikan dengan tanah/rumah hak milik adat, persil No.106 D III Kohir No.8788. luas 257 meter dikenal Jl.Cibuntu Timur N0.83/85 Kel.Warungmuncang,Kec.Bandung kulon kota Bandung, tanah berbatasan disebelah :

Utara :tanah milik Sahidi,Timur :tanah milik Darma,Selatan :jalan dan Barat :tanah milik Oman

Kepunyaan Asep, Deni dan Erick (penjual) demikian berdasarkan Akta Hibah tanggal 21 PPAT Camat Kecamatan Bandung kulon, kota Bandung,jual-beli dengan harga Rp.400.000.000 dari kelebihan uang terseut dijadikan panjar pembelian tanah/rumah, pembayaran secara diangsur November 1984 No.123/PPAT/C/1984 yang dibuat dihadapan PPAT Camat Kecamatan Bandung kulon kota Bandung.

Mengenai pengalihan hak dalam bentuk PPJB diatur di dalam SEMA No.4 Tahun 2016, tentang pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung RI Tahun 2016, sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi Pengadilan yang secara khusus diatur dalam bagian B Rumusan Kamar Perdata Umum Angka 7 SEMA No.4 Tahun 2016.

Berdasarkan hasil dari putusan Mahkamah Agung dalam putusan No.86/PDT.G/2017/PN.BLB : Perjanjian pengikatan jual beli nomor 15 tertanggal 07 Maret 2012 yang dibuat dan ditandatangani oleh Komala (P) dan

Asep (T1), Deni (T2) dan Erick (T3) dihadapan notaris Diastuti,S.H. adalah sah menurut hukum.

Menurut penulis mengenai PPJB yang dibuat oleh Komala (P) ini seharusnya batal demi hukum karena di dalam PPJB tersebut terdapat unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dimana pihak penjual sebelumnya telah menjual obyek yang sama kepada pihak pertama yaitu Edi (TT) dan telah memiliki hak dalam kepemilikan tanah tersebut sehingga putusan hakim mengenai hal ini adalah keliru dan tidak berasalasan hukum apabila PPJB yang dibuat oleh pihak Komala (P) dan pihak penjual dikatakan sah menurut hukum. Disini terlihat bahwa adanya kurang telitian pihak pengadilan dalam membaca suatu berkas gugatan bila kita lihat didalam Pasal 1339 KUHPerdara di dalam Pasal tersebut membahas mengenai asas kepatutan dimana dalam asas tersebut menjelaskan mengenai kepatutan dalam suatu perjanjian maupun isi dari perjanjian tersebut, apabila kita lihat mengenai PPJB yang dibuat oleh Pihak Komala (P) disini apakah dapat dikatakan perjanjian tersebut patut dan sesuai dengan hukum yang berlaku artinya di dalam pembuatan PPJB tersebut telah bertentangan dengan hukum karena dibuat secara melawan hukum merugikan hak orang lain yang memiliki kuasa atas tanah tersebut.

Pasal 1471 KUHPerdara, “Bahwa jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui itu kepunyaan orang lain.” Artinya apabila obyek hukum merupakan barang milik orang lain diperjualbelikan maka jual beli tersebut dinyatakan batal.

Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.633. K7/Sip/71, tanggal 6 Agustus 1973 memutuskan bahwa, “Meskipun Perjanjian jual beli tanah sengketa dilaksanakan menurut prosedur perundang-undangan Agraria (Pertanahan), jual beli tersebut harus dinyatakan batal (*nietig*), karena didahului oleh hal-hal yang tidak wajar atau dengan itikad yang tidak jujur.” Asep, Deni dan Erick telah tidak jujur kepada pihak kedua Komala bahwa dia sebenarnya telah terlebih dahulu menjual tanahnya kepada pihak pertama Edi dan harganya telah dibayar lunas.

Ketentuan Pasal 1337 maupun Pasal 1339 KUHPerdota menganut keberlakuan kepatutan dalam suatu hubungan perikatan perdata. Kepatutan dianggap selalu melekat dalam kontrak sekalipun tidak tertulis maupun tidak disepakati secara mendetail, dan kontrak tidak boleh bertentangan dengan kepatutan.

Hukum adalah murni, namun tidak naif, itulah sebabnya seorang hakim harus bersikap cerdas disamping memiliki empati dan itulah yang kemudian diberi nama sebagai “memiliki kepekaan terhadap kepatutan” salah kaprah ketika teori dalam teks-teks hukum mengatakan bahwa hakim harus menempatkan dirinya pada pihak ketiga yang netral. Yang benar ialah, hakim harus menempatkan dirinya untuk dapat dan mampu serta peka terhadap perasaan korban, pelaku, tergugat maupun penggugat secara berimbang dan proporsional. Perasaan-perasaan itulah yang kemudian akan ditimbang dan bila terdapat ketimpangan perasaan antara para pihak, disitulah terdapat ketidakpatutan karena satu pihak telah mengambil keuntungan dengan merugikan pihak lain. Pada titik tersebut

pulalah hakim akan mencoba memulihkan posisi mental dan perasaan para pihak, sehingga para pihak akan mendapatkan rasa keadilan ketika perasaan keadilan diperoleh para pihak, maka niscaya mahkamah agung tidak akan lagi kebanjiran berkas perkara permohonan kasasi.

Problema utama kualitas rendah putusan pengadilan, sebagaimana dicermati oleh penulis, karena hakim cenderung menjadi apatis, masa bodoh, mati rasa, tidak lagi mau aktif “peka rasa”, karena memang melakukan empati dalam arti merasakan kepatutan membutuhkan sikap aktif yang menguras pikiran serta emosi mental. Artinya hakim juga seharusnya bukan hanya berpegang kepada asas kebebasan berkontrak dalam kasus ini karena menurut saya asas yang pantas untuk dituangkan dalam kasus ini adalah asas kepatutan dan asas kepastian hukum. Didalam asas kepastian hukum atau *pacta sunt servanda* memberikan sinyal bahwa hakim harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sehingga jika terjadi sengketa dalam pelaksanaan perjanjian, maka hakim dengan keputusannya dapat memaksa agar pihak yang melanggar itu melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai perjanjian.

B. Dampak dari hasil Putusan Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor : 86/PDT.G/2017/PN.BLB Terhadap Pihak Pembeli yang dirugikan akibat Wanprestasi yang dilakukan pihak Penjual

KUHPerdata tidak memberikan batasan yang jelas tentang wanprestasi. Dalam prakteknya wanprestasi sering juga disebut “cedera janji” atau “ingkar janji”. Wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau

lalai melakukan kewajibannya sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditor dan debitur. Pada hal setiap perjanjian yang sah berlaku prinsip kejujuran sebagai syarat terbentuknya kesepakatan diantara mereka yang membuat perjanjian.

Suatu gugatan harus memenuhi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang ada di dalam HIR Maupun RBg, jika gugatan mengandung cacat formil maka hakim dapat menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Menurut pendapat penulis mengenai kasus wanprestasi yang dilakukan pihak penjual adalah murni kesalahan dari pihak penjual itu sendiri disini terlihat bahwa pihak penjual tidak ada itikad baik dalam menjual obyek jual belinya karena sebelumnya pihak penjual telah menjual tanahnya kepada pihak pertama atau Edi kemudian obyek yang sama dijual kembali oleh pihak penjual, bukan hanya itikad baik saja namun seharusnya pihak pembeli disini lebih berhati-hati dalam membeli suatu obyek jual beli yang akan dibelinya terutama mengenai tanah, apakah tanah tersebut benar-benar tanah hak milik dari pihak penjual dan tanah tersebut bebas dari sengketa pihak lain atau tidak, pihak notaris juga menurut saya mempunyai peranan penting dalam kasus ini karena pembuatan pengikatan perjanjian jual beli dibuat di atas PPAT, PPJB objek tanah hak milik Adat Nomor 106.D.III Blok Cibuntu Timur Kohir Nomor 87-88 yang dilakukan antara Komala dengan Asep, Deni dan Erick adalah batal demi hukum, tidak sah serta tidak memiliki kekuatan hukum yang mengakibatkan adanya unsur perbuatan melawan hukum (melanggar hak oranglain) karena menjual tanah yang

masih dalam kuasa sita jaminan pihak lain. pembuatan PPJB disini adalah sebagai ikatan awal keseriusan para pihak untuk bertransaksi sebelum dibuatnya AJB, PPJB tidak memiliki kekuatan hukum artinya disini PPJB hanya bentuk perjanjian awal dari para pihak didalam putusan juga tidak adanya kejelasan mengenai prosedural pengalihan hak antara pihak pembeli dan penjual, namun disini pihak pembeli saat melakukan pembayaran uang muka kepada pihak penjual disertai dengan pembuatan PPJB kemudian disini pihak pembeli telah menguasai tanah tersebut seharusnya setelah dibuatnya PPJB kemudian langsung didaftarkan ke BPN disini terlihat bahwa adanya kejanggalan di dalam PPJB tersebut dari awal pembuatan sehingga adanya kekosongan hukum. Seharusnya pihak penjual disini tidak memiliki hak dalam menjual tanah tersebut karena hak kepemilikannya telah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli pertama, ketika jual beli dilakukan maka pihak penjual seharusnya menyerahkan tanahnya apabila pihak pembeli telah membayar lunas harganya dan pihak pembeli seharusnya segera mengurus mengenai akta autentik agar tidak terjadi hal hal seperti ini yang mengakibatkan kerugian karena telah membayar lunas namun tidak dapat menguasai tanah yang telah dibelinya, di dalam Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Akta Jual Beli merupakan bukti sah bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak lain. Barang yang sudah dibayar lunas, tak diserahkan oleh pihak penjual kepada pihak pembeli maka ini dinamakan “wanprestasi” murni, namun bila konteksnya ialah: barang yang telah dibayar lunas ataupun bahkan sekedar telah diberikan uang panjar (*down payment*), justru obyek barang dijual kembali kepada pihak ketiga oleh sang penjual, maka

tindakan demikian dikategorikan sebagai “wanprestasi” sekaligus “penipuan” karena terdapat itikad tidak baik berupa niat nyata yang buruk, merugikan pembeli yang telah membayar, menjual apa yang telah dijual, tidak ada motif lain dari pihak penjual selain “menipu” baik menipu pihak pembeli pertama maupun pembeli kedua. Tidak ada alasan logis lain dibalik perilaku menjual barang yang sebelumnya telah dijual olehnya kepada seseorang pembeli lain, bahkan harga jual beli telah dibayar oleh pembeli pertama. bila terdapat itikad buruk yang memang hendak merugikan pihak pembeli, maka itulah bukti adanya niat batin yang buruk (*mens rea*) sebagai faktor penentu kualifikasi delik penipuan. Buktinya ialah sifat jahat itu sendiri: menjual sesuatu yang telah terjual, tidak peduli apakah penyerahan objek benda telah terjadi ataupun belum. yang tidak dapat dipungkiri, uang juga adalah benda, termasuk *e-money* yang dikategorikan sebagai *intangiblegoods*, ketika penjual telah menerima uang pembelian, maka sejatinya telah terjadi transaksi jual beli dalam arti peralihan hak secara yuridis, meski secara fisik objek barang yang dibeli masih ditangan pihak penjual.

HIR/189 R.Bg dan Pasal 50 UU No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, yaitu:

1. Memuat Dasar Alasan yang jelas Rinci

Putusan yang dijatuhkan oleh hakim harus berdasarkan pertimbangan yang jelas dan cukup. Putusan yang tidak memenuhi ketentuan tersebut dikatagorikan putusan yang tidak cukup pertimbangan atau *onvoldoende gemotiveerd*, alasan yang dijadikan pertimbangan dapat berupa pasal-pasal

tertentu peraturan perundang-undangan, hukum kebiasaan, yurisprudensi atau doktrin hukum.

Bertitik tolak dari pasal-pasal yang dikemukakan diatas, putusan yang tidak cukup pertimbangan adalah masalah yuridis, akibatnya putusan dapat dibatalkan pada tingkat banding atau kasasi. Begitu pula, pertimbangan yang mengandung kontradiksi, putusan demikian tidak memenuhi syarat sebagai putusan yang jelas dan rinci sehingga cukup alasan menyatakan putusan yang dijatuhkan melanggar asas yang digariskan Pasal 178 (1) HIR/189 (1) R.Bg dan Pasal 50 UU No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman.

2. Wajib mengadili seluruh bagian gugatan

Asas kedua yang digariskan Pasal 178 (2) HIR/189 (2) R.Bg dan Pasal Rv.50 adalah putusan harus secara total dan menyeluruh memeriksa dan mengadili setiap segi gugatan yang diajukan. Tidak boleh hanya memeriksa dan memutus sebagian saja dan mengabaikan gugatan selebihnya. Cara mengadili yang demikian bertentangan dengan asas yang digariskan oleh undang-undang.

3. Tidak boleh mengabulkan melebihi tuntutan

Berdasarkan Pasal 178 (3) HIR/Pasal 189 (3) R.Bg dan Pasal Rv.50, putusan tidak boleh mengabulkan melebihi tuntutan yang dikemukakan dalam gugatamn. Larangan itu disebut *ultra petitum partium*. Hakim yang mengabulkam posita maupun petitum gugatan, dianggap telah melampaui wewenangnya. Apabi digula putusan mengandung *ultra petitum*, harus dinyatakan cacat (*invalid*) meskipun hal itu dilakukan hakim dengan itikad baik (*good faith*) maupun sesuai dengan kepentingan umum (*public interst*). Mengadili dengan cara mengabulkan

melebihi dari apa yang digugat dapat dipersamakan tindakan yang tidak sah (*illegal*) meskipun dilakukan dengan itikad baik.

4. Diucapkan dimuka umum

Persidangan dan putusan diucapkan dalam sidang pengadilan yang terbuka untuk umum atau di muka umum merupakan salah satu bagian yang tidak terpisahkan dari asas fair trial. Melalui asas fair trial, pemeriksaan persidangan harus berdasarkan proses yang jujur sejak awal sampai akhir. Prinsip peradilan terbuka dijatuhkan. Hal itu tentunya dikecualikan untuk perkara tertentu. Dalam persidangan tertutup untuk umum, putusan wajib diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum.

Secara yuridis, tidak terdapat suatu pengaturan yang mengancam pembatalan bagi suatu putusan yang menggunakan BW terjemahan sebagai dasar pertimbangan. Pasal 50 UU No.48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman hanya menegaskan bahwasanya putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Pelanggaran terhadap Pasal tersebut mengakibatkan putusan dibatalkan oleh pengadilan yang lebih tinggi dikarenakan alasan tidak cukup pertimbangan atau *unvoldoende gemotiverd*.

Dampak dari hasil putusan ini menurut penulis adalah adanya kekeliruan hakim dalam memutuskan perkara karena menurut pandangan saya mengenai wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penjual adalah murni dari kesalahannya dan yang dirugikan akibat wanprestasi yang dilakukan bukan hanya Komala (P) namun Edi (TT) juga menjadi korban dalam kasus ini. Edi (TT) disini dia tidak

bersalah namun Hakim menolak semua dalil-dalilnya sehingga ada kekeliruan dari hasil putusan ini menurut saya seharusnya hakim lebih teliti dalam memutuskan suatu perkara karena apabila hakim salah memutuskan maka yang terjadi dapat menimbulkan kerugian bagi pihak yang tidak bersalah dalam kasus tersebut.

Dampak dari hasil putusan ini menurut penulis adalah putusan tersebut dapat dikatakan *Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO), Putusan NO adalah putusan yang menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima, karena cacat formil atau *error in persona*. Karena terdapat kejanggalan dalam pembuatan PPJB yang dibuat oleh pihak Komala (P) dan Asep (T1), Deni (T2) dan Erick (T3) dan objek jual belinyapun merupakan obyek sengketa antara pihak Edi (TT) yang menyebabkan pihak Edi (TT) tidak dapat menguasai tanah/rumah tersebut obyek hukum yang sama dijual kembali sehingga seharusnya putusan ini dikatan putusan NO. Untuk Penggugat dalam membuat suatu surat gugatan hendaknya berpedoman kepada ketentuan perundang-undangan yang berlaku, serta cermat dalam menyusun surat gugatan dengan memenuhi syarat formil gugatan dan harus dapat lebih berhati-hati menentukan siapa yang harus ditarik sebagai pihak sehingga tidak terjadi kesalahan dalam menempatkan dan menarik para pihak dan pada akhirnya menimbulkan putusan yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard/ N.O*). Kekeliruan dari hasil putusan ini seharusnya hakim dalam memutuskan maupun memeriksa suatu berkas gugatan dalam suatu perkara mengakibatkan pihak yang seharusnya tidak terlibat dalam kasus tersebut justru dimasukan kedalam pihak-pihak yang terkait dan

menimbulkan pihak yang tidak bersalah terlibat dalam gugatan ini dan mendapatkan kerugian karena pihak Edi (TT) ini sebelumnya telah melakukan panjar dan pembelian tanah tersebut secara diangsur dan harganya pun telah dibayar lunas sehingga seharusnya Edi (TT) ini tidak masuk kedalam gugatan tersebut dan seharusnya gugatan ini karena pihak Edi (TT) ini juga merupakan korban dari tindakan yang dilakukan oleh pihak penjual, gugatan ini juga seharusnya dinyatakan NO oleh pihak pengadilan karena didalam gugatan terdapat cacat formil dimana pihak penggugat telah melakukan *error in persona* melibatkan orang yang seharusnya tidak digugat dan seharusnya gugatan ini tidak dapat dilanjutkan oleh hakim untuk diperiksa dan diadili karena tidak ada kejelasan mengenai sengketa tanah dan siapa yang berhak atas tanah tersebut.