

## **Tinjauan Tentang Keabsahan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan**

**(Studi Putusan Nomor : 21/Pdt.G/2021/Pn.Mgl)**

**Luthfiah Rahma, Tami Rusli, Intan Nurina Seftiniara**  
Fakultas Hukum, Universitas Bandar Lampung, Indonesia  
Email : luthfiahrahma09@gmail.com,  
tami.rusli@ubl.ac.id, intanurina@ubl.ac.id

### **Abstract**

*This study aims to find out the validity of the private land sale and purchase agreement, to find out how the judge considers the validity of the private land sale and purchase agreement (Study of Decision Number: 21/Pdt.G/2021/PN.Mgl). The approach used in this study is a normative juridical approach and an empirical juridical approach to obtain correct and objective research results. The results of this study indicate that the juridical implication of the customary land sale and purchase agreement through underhand agreement according to Law Number 5 of 1960 is that the sale and purchase of land carried out underhanded (without deed of Officials Making Land Deeds) is still valid, because the legal requirements of buying and selling according to Article 5 Law Number 5 of 1960 namely material requirements that are cash, clear and real. In addition, the sale and purchase fulfills the conditions of sale and purchase according to Article 1320 of the Civil Code which is a condition for the validity of the agreement. But in order to obtain the transfer of land rights and transfer of names, you must have a deed made by PPAT because the transfer of land rights through buying and selling land must be proven by a deed drawn up by PPAT, and the exception to the Plaintiff's claim regarding the qualification of an illegal act or default and compensation requires further evidence by examining and testing the submitted evidence so that it relates to or forms part of the subject matter of the case and therefore the Defendant's exception must be rejected.*

*keywords ; Sale and Purchase, Land, Letter of Agreement.*

### **Abstrak**

*Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana keabsahan surat perjanjian jual beli tanah dibawah tangan, untuk mengetahui Bagaimana pertimbangan hakim dalam keabsahan surat perjanjian jual beli tanah dibawah tangan pada (Studi Putusan Nomor : 21/Pdt.G/2021/PN.Mgl). Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif dan pendekatan yuridis empiris untuk mendapatkan hasil penelitian yang benar dan objektif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa implikasi yuridis perjanjian jual beli tanah adat melalui kesepakatan dibawah tangan menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 adalah jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan (tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah) tetaplah sah, karena sudah terpenuhinya syarat sahnya jual beli menurut Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yaitu syarat materiil yang bersifat tunai, terang dan riil. Selain itu juga jual beli tersebut sudah memenuhi syarat jual beli menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang merupakan syarat sahnya perjanjian. Tetapi untuk memperoleh pemindahan hak atas tanah dan balik nama harus memiliki akta yang dibuat oleh PPAT karena pemindahan hak atas tanah melalui jual beli tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, dan eksepsi gugatan Penggugat terkait kualifikasi perbuatan melawan hukum atau wanprestasi dan ganti kerugian memerlukan pembuktian lebih lanjut dengan memeriksa dan menguji alat-alat bukti yang diajukan sehingga hal tersebut menyangkut atau merupakan bagian dari materi pokok perkara dan oleh karenanya eksepsi dari Tergugat tersebut haruslah ditolak.*

*Kata kunci ; Jual Beli, Tanah, Surat Perjanjian.*

## **A. Pendahuluan**

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk matipun manusia masih memerlukan sebidang tanah. Jumlah luas tanah yang dapat dikuasai oleh manusia terbatas sekali, sedangkan jumlah manusia yang membutuhkan tanah senantiasa bertambah. Selain bertambahnya jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk tempat tinggal, juga kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial, budaya dan teknologi menghendaki pula tersedianya tanah yang lebih luas, umpamanya untuk Perkebunan, Peternakan, Pabrik-pabrik, Perkantoran, Tempat Hiburan dan Jalan untuk sarana perhubungan. Hubungan manusia dengan tanah sejak dulu memiliki keterkaitan yang erat. Persoalan tentang tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting oleh karena sebagian besar daripada kehidupan manusia adalah sangat tergantung pada tanah. Tanah dapat dilihat sebagai suatu yang mempunyai sifat permanent dan dapat dicadangkan untuk kehidupan masa yang akan datang.

Tanah adalah tempat pemukiman dari umat manusia disamping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui pertanian serta pada akhirnya tanah pulalah yang dijadikan tempat persemayaman terakhir bagi seorang yang meninggal dunia. Oleh karena itu, bertambah lama dirasakan seolah-olah tanah menjadi sempit, sedangkan permintaan selalu bertambah. Maka tidak heran kalau nilai tanah jadi meningkat tinggi. Tidak seimbangny antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah itu telah menimbulkan berbagai persoalan. Saat ini, untuk memperoleh tanah dapat diperoleh dengan beberapa cara, yaitu dengan permohonan hak maupun pemindahan hak. Dalam masyarakat kita, perolehan hak atas tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu dengan melalui jual beli. Pemindahan hak/Peralihan hak, adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak, antara lain: Jual beli, Hibah, Tukar menukar, Pemisahan dan pembagian harta bersama dan pemasukan dalam perusahaan atau inbreng .

Permasalahan mengenai sengketa tanah bukanlah merupakan hal yang baru di Indonesia. Masalah perebutan lahan telah terjadi antara kelompok masyarakat sejak jaman kolonial dimana terjadi berbagai peristiwa peselisihan pertanahan dan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Para pihak yang terkait dan berwenang menangani permasalahan sengketa tanah tersebut pasti memiliki berbagai cara yang berbeda untuk menyelesaikannya.

Tanah sangat mempunyai arti penting bagi kehidupan manusia dan bagi suatu negara dapat dibuktikan dengan adanya aturan secara konsitusional dalam Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3) bahwa “Bumi, Air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan untuk sebesar-besarnya kemamuran rakyat”

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 tersebut kemudian menjadi landasan filosofis terhadap pengaturan tanah di Indonesia yang secara yuridis diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang kemudian dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Tujuan UUPA adalah agar menjamin kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah diseluruh wilayah di Indonesia dapat diwujudkan. Munculnya sengketa hukum berawal dari adanya keberatan suatu tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan satu tujuan yaitu mendapatkan penyelesaian administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan, di mana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Menurut Boedi Harsono, “Dalam Hukum Adat perbuatan pemindahan hak (jual– beli, hibah, tukar menukar) merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai”. Jual–beli dalam hukum tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai.

Secara umum jual beli diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut dengan KUH Perdata), yang menyatakan bahwa, “suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Perjanjian jual beli yang dimaksud merupakan perjanjian timbal balik sempurna, dimana penjual berkewajiban untuk menyerahkan suatu kebendaan serta berhak untuk menerima pembayaran, sedangkan pembeli berkewajiban untuk melakukan pembayaran dan berhak untuk menerima suatu kebendaan KUH Perdata, khususnya pada Pasal 1866, dimana salah satu alat bukti adalah bukti tertulis, hal tersebut diperkuat lagi pada Pasal 1874 KUH Perdata yang menyatakan bahwa salah satu bukti tulisan juga mencakup surat dibawah tangan yang telah ditanda tangani atau telah dibubuhi cap jempol oleh para pihak yang berkepentingan dalam perjanjian tersebut.

Perjanjian pada umumnya, jika ditinjau dari teori Asas Konsensualitas yang

menyatakan bahwa suatu perjanjian lahir pada detik tercapainya kesepakatan, maka perjanjian itu lahir pada detik diterimanya suatu penawaran (offerte). Apabila seseorang/Badan Hukum melakukan penawaran dan penawaran itu diterima oleh orang lain/Badan Hukum lain secara tertulis itu berarti orang lain dan Badan Hukum lain itu menulis surat bahwa ia menerima penawaran itu. Jadi menurut ajaran yang lazim dianut sekarang, perjanjian harus dianggap lahir pada saat pihak yang melakukan penawaran menerima jawaban yang tertuang dalam suatu perjanjian baku. Sebab pada detik itulah dapat dianggap sebagai detik lahirnya kesepakatan .

Fakta yang terjadi di masyarakat dalam hal ini di daerah Dusun III, Desa Banjar Agung, Kecamatan Banjar Agung, Kabupaten Tulang Bawang masih ditemukan masalah mengenai keabsahan sebuah perjanjian jual beli tanah yang telah dibuat sebuah perjanjian di atas kertas segel. Ada nya perjanjian yang didalam nya telah tertulis tentang isi perjanjian jual beli tanah sebidang  $\pm 2$  hektar seharga Rp.8.000.000,- (delapan juta rupiah) dimana penggugat bertindak sebagai pembeli dan tergugat sebagai penjual serta telah ditandatangani. Pada Agustus 2016 tergugat justru melakukan perbuatan hukum yang merugikan penggugat, yaitu bahwa tergugat tidak mau mengkui tanda tangan nya yang tercantum dalam surat perjanjian jual beli tanah di atas kertas segel tertanggal 18 Maret 2001. Sebagaimana yang terjadi dalam kasus yang di sidangkan dalam Pengadilan Negeri Menggala dalam perkara Putusan Nomor : 21/Pdt.G/2021/PN.Mgl.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, penulis tertarik untuk mengkaji tentang keabsahan surat perjanjian jual beli tanah yang berkekuatan hukum. Maka penulis ingin Mengangkat Serta Meneliti Dan Menyusun Dalam Penulisan Penelitian Dengan Judul: Tinjauan Yuridis Tentang Keabsahan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan (Studi Putusan Nomor : 21/Pdt.G/2021/PN.Mgl).

## **B. Metode Penelitian**

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif dan pendekatan yuridis empiris untuk mendapatkan hasil penelitian yang benar dan objektif. Kemudian untuk proses analisis data, data yang telah disusun secara sistematis dianalisis secara yuridis kualitatif yaitu dengan memberikan pemahaman terhadap data sesuai dengan fakta yang diperoleh di lapangan, sehingga benar-benar dari pokok bahasannya. di tangan dan disusun dalam kalimat demi kalimat. yang ilmiah dan sistematis berupa jawaban atas permasalahan berdasarkan hasil penelitian.

### C. Hasil dan Pembahasan

#### 1. Keabsahan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan (Studi Putusan Nomor : 21/Pdt.G/2021/PN.Mgl)

Di Indonesia suatu perjanjian didasari pada Pasal 1457 BW, jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk meyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan, yang dijanjikan oleh pihak yang satu (pihak penjual), menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, sedangkan yang dijanjikan pihak lain membayar harga yang telah disetujuinya.

Perjanjian jual beli secara historis dan logis merupakan species dan genus perjanjian tukar menukar dimana salah satu prestasinya terdiri atas sejumlah uang dalam arti alat pembayaran yang sah . Secara tegas bahwa suatu perjanjian itu tak lain isinya adalah janji untuk mengikatkan diri, sehingga karena itu sesuai Pasal 1233 Buku ke III BW, dari perjanjian yang dimaksud akan segera timbul perikatan, isi perjanjian tersebut adalah perikatan yang memanggulkan hak dan kewajiban dipundak masing-masing, kewajiban yang diikrarkan sebagai janji itulah berakibat para pihak menjadi terikat.

Istilah Kontrak atau Perjanjian berasal dari bahasa inggris, *contract* atau “*overeenkomst*” (Belanda), yang diterjemahkan dengan istilah “Perjanjian” yang diatur didalam Pasal 1313 KUH Perdata Buku III. Dalam perjanjian Pasal 1313 KUH Perdata disebutkan sebagai berikut: Suatu persetujuan adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Dalam rumusan tersebut digunakan istilah persetujuan dan bukan perjanjian.

Istilah jual beli dalam Hukum perjanjian Indonesia diadopsi dari istilah *koop en verkoop* dalam bahasa Belanda, Hukum Belanda juga mengikuti konsep *emptio vendito* yang berasal dari hukum Romawi.

Surat perjanjian jual beli tanah dibawah tangan secara keabsahan nya tetap sah. Adapun permasalahan jual beli tanah di bawah tangan ini hampir sama seperti jual beli dalam adat yang dimana dalam Implikasi yuridis perjanjian jual beli tanah adat melalui kesepakatan dibawah tangan menurut Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 adalah jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan (tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah) tetaplah sah, karena sudah terpenuhinya syarat sahnya jual beli menurut Pasal 5 Undang-

Undang Nomor 5 Tahun 1960 yaitu syarat materiil yang bersifat tunai, terang dan riil. Sebelum berlakunya Undang - Undang Pokok Agraria (UUPA), Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960, pada tanggal 24 September 1960, jual beli tanah di Indonesia mempergunakan dua sistem hukum, yaitu sistem Hukum Barat bagi golongan Eropa dan sistem Hukum Adat bagi golongan bumi putera atau pribumi.

#### **a. Menurut Hukum Barat**

Belanda pada saat datang dan menjajah di Indonesia pada masa lalu juga membawa perangkat Hukum Belanda untuk mengatur masyarakat di Indonesia. Pada tanggal 1 Mei 1848 mulai diberlakukan suatu ketentuan Hukum Barat yang tertulis yaitu *Burgelijk Wetboek (BW)*, yang sampai sekarang masih dikenal sebagai Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sedangkan menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi 4 syarat, yaitu:

1. Ada persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian (sepakat);
2. Ada kecakapan pihak-pihak untuk membuat perjanjian;
3. Ada sesuatu hal tertentu;
4. Ada sesuatu sebab yang halal.

#### **b. Menurut Hukum Adat**

Pengertian jual beli menurut Hukum Adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai. Jual beli tanah dalam hukum adat, adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai dilakukan. Maka dengan penyerahan tanahnya kepada pembeli dan pembayaran harganya kepada penjual pada saat jual beli dilakukan, perbuatan jual beli itu selesai dalam arti pembeli telah menjadi pemegang hak yang baru. Dalam masyarakat Hukum Adat jual beli tanah dilaksanakan secara terang dan tunai.

Kontan atau tunai Harga tanah yang dibayar itu bisa seluruhnya tetapi bisa juga sebagaian. Tetapi biarpun dibayar sebagian, menurut hukum dianggap telah dibayar penuh. Pembayaran harga dan Penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan. Jual beli menurut hukum adat telah selesai, sisa harga yang belum dibayar dianggap sebagai suatu utang pembeli kepada bekas pemilik tanah.

Terang Jual beli tanah dilakukan dihadapan kepala desa atau kepala adat. Hal ini dilakukan agar pembeli mendapatkan pengakuan dari masyarakat yang bersangkutan sebagai pemilik tanah yang baru dan mendapatkan perlindungan hukum jika di kemudian hari ada gugatan terhadapnya dari pihak yang menganggap jual beli tanah tersebut tidak sah.

Bahwa akibat hukum jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan (tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah) tetaplah sah, karena sudah terpenuhinya syarat sahnya jual beli menurut Pasal 5 Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 yaitu syarat materiil yang bersifat tunai, terang dan riil. Selain itu juga jual beli tersebut sudah memenuhi syarat jual beli menurut Pasal 1320 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata yang merupakan syarat sahnya perjanjian .Syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata Pasal 1320 KUH Perdata atau Pasal 1365 Buku IV NBW (BW Baru) Belanda. Pasal 1320 KUH Perdata menentukan empat syarat sahnya perjanjian, yaitu :

1. Kesepakatan (Toesteming) Kedua Bela Pihak

Syarat yang pertama sahnya kontrak adalah adanya kesepakatan atau consensus pada pihak. Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 Ayat (1) KUH Perdata. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Yang sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui orang lain.

2. Kecakapan Bertindak

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang-Orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum. Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang telah ditentukan oleh undang-undang. Orang yang cakap dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasan adalah telah berumur 21 tahun dan sudah kawin.

3. Adanya Objek Perjanjian (Onderwerp der Overeenkomst)

Objek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur.

#### 4. Adanya Causa yang Halal

Pasal 1320 KUH Perdata tidak dijelaskan pengertian causa yang halal. Didalam Pasal 1337 KUH Perdata hanya disebutkan causa yang terlarang. Suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Hoge raad sejak tahun 1927 mengartikan orzaak sebagai suatu yang menjadi tujuan para pihak.

## **2. Pertimbangan Hakim Dalam Keabsahan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan (Studi Putusan Nomor : 21/Pdt.G/2021/PN.Mgl)**

Pada tanggal 07 April 2021 Penggugat mengajukan gugatan terhadap Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN.Mgl Dengan petitum yang pada intinya:

Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;

Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menyatakan menurut hukum, Penggugat adalah pembeli yang beretiked baik;

Menyatakan menurut hukum, bahwa Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Di Atas Kertas Segel Tertanggal 18 Maret 2001 antara Tayori (Tergugat) sebagai penjual dengan Wayan Sulatre (Penggugat) sebagai pembeli, adalah sah dan berkekuatan hukum;

Menghukum Tergugat membayar ganti kerugian kepada Penggugat dengan rincian sebagai berikut;

- Kerugian materiil : Rp.30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);

- Kerugian immateriil : Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

- Jumlah keseluruhan : Rp. 530.000.000,- (lima ratus tiga puluh juta rupiah);

Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding dan Kasasi (Uit Voerbaar bijvoorraad);

Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Adapun pertimbangan Majelis Hakim dalam menolak eksepsi dan menolak gugatan penggugat seluruhnya dalam Perkara Nomor 21/Pdt.G/2021/PN.Mgl adalah karena eksepsi gugatan Penggugat terkait kualifikasi perbuatan melawan hukum atau wanprestasi dan ganti kerugian memerlukan pembuktian lebih lanjut dengan memeriksa dan menguji alat- alat bukti yang diajukan sehingga hal tersebut menyangkut atau merupakan bagian dari materi pokok perkara dan oleh karenanya eksepsi dari Tergugat tersebut haruslah ditolak. Adapun pertimbangan Majelis Hakim menolak gugatan penggugat seluruhnya dalam Perkara Nomor 21/Pdt.G/2021/PN.Mgl adalah karena Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalilnya mengenai adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat karena alat-alat bukti yang diajukan Kuasa Hukum Penggugat baik bukti surat maupun keterangan saksi dan bukti lainnya tidak cukup membuktikan apakah benar Tergugat telah menandatangani Surat Perjanjian Jual Beli sehingga dalil Perbuatan melawan hukum yang didalilkan penggugat haruslah dinyatakan tidak terbukti dalam pokok permasalahan pada gugatan penggugat haruslah dinyatakan tidak terbukti pula. Dalam eksepsi Menimbang, bahwa Tergugat di dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi, yang pada pokoknya tentang:

Ad.1 Gugatan Salah Alamat (Error in Persona);

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Tergugat mendalilkan bahwa Penggugat tidak menjelaskan kedudukan Tergugat karena dalam gugatan a quo, Penggugat menyebutkan bahwa Tergugat adalah penjual dan tidak menjelaskan bahwa Tergugat adalah pemilik objek.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi angka satu pada jawaban Tergugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugat (vide Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 305K/SIP/1971, dimana dikatakan dalam yurisprudensi tersebut bahwa Penggugat memiliki hak untuk menentukan siapa-siapa saja yang dijadikan pihak dalam surat gugatannya sepanjang merugikan bagi dirinya. Adapun terkait kedudukan Penggugat dalam perkara ini, apakah sebagai penjual atau pemilik objek, Majelis Hakim akan menentukannya dengan menguji alat-alat bukti yang akan diajukan para pihak sehingga materi eksepsi ini tidak dapat dipertimbangkan tanpa mempertimbangkan materi pokok perkara. Bahwa berdasarkan uraian -uraian pertimbangan di atas, maka

eksepsi pada angka 1 dari Tergugat tidak dapat dikabulkan dan patut untuk dikesampingkan.

#### Ad.2 Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel);

Menimbang, bahwa materi pokok perkara pada angka 2, 3, dan 4 pada jawaban Tergugat pada pokoknya sama yaitu terkait gugatan kabur (obscur libel) dengan alasan yang apabila dirinci sebagai berikut:

Penggugat tidak menjelaskan bentuk konkrit Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat, namun fakta dalam dalil gugatan angka 6 menyebutkan bahwa Tergugat tidak mau mengakui tanda tangan yang tercantum dalam surat perjanjian jual beli tanah, sehingga menurut Tergugat, perbuatan Tergugat yang didalilkan dalam gugatan Penggugat tersebut bukan melawan hukum melainkan ingkar janji;

Ganti kerugian yang dimintakan oleh Penggugat dalam surat gugatannya merupakan petitum yang kabur karena tidak didukung dengan dalil posita yang mendukung petitum tersebut, Bahwa terhadap eksepsi gugatan Penggugat kabur/tidak jelas/obscur libel akan diuraikan dan dipertimbangkan sebagai berikut: Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan gugatan kabur atau tidak jelas (obscur libel) yaitu surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk) atau formulasi gugatan yang tidak jelas. Agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, maka dalil gugatan haruslah dibuat secara terang dan jelas atau tegas (duidelijk);

Menimbang, bahwa bertitik tolak pada ketentuan Pasal 142 RBg, Pasal 144 RBg, dan Pasal 145 RBg tidak terdapat penegasan merumuskan gugatan secara jelas dan terang, namun dalam praktek peradilan dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 8 Rv sebagai rujukan demi kepentingan beracara (asas process doelmatigheid), maka pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (een duidelijk en bepaalde conclusie). Berdasarkan ketentuan tersebut, di dalam praktek peradilan dikenal beberapa bentuk eksepsi gugatan kabur (obscur libel) yang didasarkan pada faktor-faktor tertentu, berupa:

- a. Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan;
- b. Tidak jelasnya objek sengketa;

- c. Petitum gugatan tidak jelas;
- d. Masalah posita wanprestasi dan perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan uraian dan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berkesimpulan eksepsi gugatan Penggugat terkait kualifikasi perbuatan melawan hukum atau wanprestasi dan ganti kerugian memerlukan pembuktian lebih lanjut dengan memeriksa dan menguji alat- alat bukti yang diajukan sehingga hal tersebut menyangkut atau meru pakan bagian dari materi pokok perkara dan oleh karenanya eksepsi dari Tergugat tersebut haruslah ditolak.

Oleh karena keseluruhan eksepsi Tergugat telah menyinggung pokok perkara dimana untuk membuktikan muatan materi eksepsi tersebut diperlukan pembuktian lebih lanjut, maka jelas apabila materi eksepsi Tergugat tersebut haruslah dikesampingkan dan akan dipertimbangkan bersama dengan materi pokok perkara nantinya.

Majelis hakim dapat menyimpulkan pertimbangan tersebut berdasarkan alat bukti yang dibawa oleh Penggugat yang berupa:

Copy dari asli Kartu Tanda Penduduk atas nama Wayan Sulatre dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK): 1805082501670001, yang telah diberi materai selanjutnya diberi tanda P-1;

Copy dari copy Surat Perjanjian Jual Beli antara Wayan Sulatre dan Tayori tertanggal 18 Maret 2001, yang telah diberi materai selanjutnya diberi tanda P-2;

Copy dari copy Asli Tanda Terima 1 (Satu) lembar Surat Perjanjian Jual Beli yang dipergunakan dalam perkara pidana, yang dibuat oleh Polres Tulang Bawang, yang telah diberi materai selanjutnya diberi tanda P-3;

Copy dari Asli Akta Jual Beli Nomor: 124/AJB/99 antara Bumi Ratu dan Tayori tertanggal 21 September 1999, yang telah diberi materai selanjutnya diberi tanda P-4;

Copy dari Asli Surat Keterangan Tanah tertanggal 16 September 1999, yang telah diberi materai selanjutnya diberi tanda P-5;

Copy dari Asli Berita Acara Pemeriksaan Tanah Pernyataan dari Tua-tua

Kampung yang dibuat oleh Kepala Desa Banjar Agung tertanggal 14 April 1998, yang telah diberi materai selanjutnya diberi tanda P-6.

Dan menghadirkan beberapa saksi yang memberikan keterangan dalam persidangan.

Di sisi lain, Tergugat juga mengajukan alat bukti. Adapun alat bukti yang diajukan oleh Tergugat yakni:

Copy dari Asli Petikan Putusan Nomor: 9/Pdt.G/2020/PN.Mgl antara Tayori dan Wayan Solat tertanggal 9 September 2020, yang telah diberi materai selanjutnya diberi tanda T-1;

Copy dari Asli Putusan Nomor: 196/Pid.B/2021/PN.Mgl atas nama Terdakwa Wayan Sulatre Alias Wayan Solat Anak dari Made Santer tertanggal 5 Oktober 2021, yang telah diberi materai selanjutnya diberi tanda T-2.

selain dari surat-surat bukti tersebut, Tergugat tidak mengajukan Saksi-saksi;

Mempertimbangkan dalil-dalil maupun bukti-bukti yang diajukan baik dari pihak Penggugat maupun Tergugat yang relevan, Majelis Hakim tiba pada kesimpulannya yakni Penggugat tidak mampu membuktikan dalil-dalil dalam gugatannya sehingga petitum pada angka 1, 2, 3, 4 dan 5 dengan sendirinya harus ditolak seta menimbang bahwa petitum ke-6 tentang putusan harus dijalankan terlebih dahulu/serta merta (*uitvoerbaar bij voorad*), karena tidak cukup beralasan juga harus dinyatakan ditolak.

#### **D. Simpulan**

Keabsahan jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan (tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah) tetaplah sah, karena sudah terpenuhinya syarat sahnya jual beli menurut Pasal 5 Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 yaitu syarat materiil yang bersifat tunai, terang dan riil. Selain itu juga jual beli tersebut sudah memenuhi syarat jual beli menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang merupakan syarat sahnya perjanjian. Tetapi untuk memperoleh pemindahan hak atas tanah dan balik nama harus memiliki akta yang dibuat oleh PPAT karena pemindahan hak atas tanah melalui jual beli tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

Pertimbangan Hakim dalam penjatuhan putusan didalam putusan ini yang mana

Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalilnya mengenai adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat karena alat-alat bukti yang diajukan Kuasa Hukum Penggugat baik bukti surat maupun keterangan saksi dan bukti lainnya tidak cukup membuktikan apakah benar Tergugat telah menandatangani Surat perjanjian jual beli tersebut. Penggugat tidak mampu membuktikan dalil-dalil dalam gugatannya sehingga petitum pada angka 1, 2, 3, 4 dan 5 dengan sendirinya harus ditolak seta menimbang bahwa petitum ke-6 tentang putusan harus dijalankan terlebih dahulu/serta merta (uitvoerbaar bij voorrad), karena tidak cukup beralasan juga harus dinyatakan ditolak.

### **Daftar Pustaka**

- Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta : Djambatan, Jakarta.
- Harun Al-Rashid, 1996, *Sekilas Tentang Jual-Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- John Salindeho, 1997, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Moch Isnaeni. 2016. *Perjanjian Jual Beli*. Refika Aditama. Bandung.
- Ridwan Khairandy. 2016. *Perjanjian Jual-Beli* FH UII Press. Yogyakarta.
- R. Subekti. 1963. *Hukum Perjanjian*. Intermasa. Jakarta.
- Rusmandi Murad, 2013, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung.
- Subekti. 2002. *Hukum Perjanjian*, Intermasa. Jakarta.
- Tami. Rusli. and Putra Adi Fahrizi, "*Analisis Yuridis Terhadap Pembuktian Dalam Menentukan Kerugian Konsumen Dalam Transaksi Melalui Elektronik (Studi Pada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen dan Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia di Propinsi Lampung)*", KEADILAN PROGRESIF, 2022.
- Widiadnyani, I. G. A., Windari, R. A., & Sudiatmaka, K, *Implikasi Yuridis Jual Beli Tanah Adat melalui Perjanjian dibawah Tangan dalam Perspektif Undang-Undang Pokok Agraria*, Jurnal Komunitas Yustisia, 1(1), 2018.

### **Perundang - Undangan**

Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Amandemen Keempat.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria

Kitab Undang Undang Hukum Perdata

Studi Putusan Nomer : 21/Pdt.G/2021/PN.Mgl