

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Analisis yuridis terhadap sengketa jual beli tanah di dalam putusan no.59/Pdt.G/2019/PN Pdg. Putusan hakim terhadap perkara yang diregistrasi dengan nomor 59/Pdt.G/2019/PN Pdg berlabel wanprestasi. Wanprestasi merupakan suatu penyimpangan dalam hubungan kontraktual antara dua orang atau lebih. Pada perkara ini hubungan kontraktual tersebut berupa perjanjian jual beli tanah yang mana para pihak mengingatkan diri satu sama lain. Perjanjian dibuat harus memenuhi syarat-syarat sah yang ditegaskan dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Semua syarat sah dalam perjanjian yang dilaksanakan antara Penggugat dan ibu dari Tergugat A sudah dipenuhi menyebabkan perjanjian tersebut sah secara hukum. Isi perjanjian tersebut pun harus dipatuhi oleh semua pihak (asas *pacta sunt servanda*). Jadi, setiap perjanjian yang dibuat secara sah yaitu tidak bertentangan dengan undang-undang kesusilaan atau ketertiban umum dan memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan undang-undang mengikat kedua belah pihak yang telah membuat perjanjian tersebut. Apabila satu pihak tidak mentaati maka pihak yang lain dapat menggugat pihak yang lain dapat menggugat pihak yang tidak tunduk pada perjanjian tersebut. Orang yang terikat pada perjanjian bukan karena ia menghendaki, tetapi karena ia memberikan janjinya. Pada perkara *a quo* permasalahan timbul karena perbuatan yang salah dari salah satu pihak dalam perjanjian

(Tergugat A) dirasa tidak memenuhi isi kontrak yang telah disepakati sebelumnya. Perjanjian jual beli yang terjadi secara terang dan tunai dihadapan Notaris PPAT Nasrul tidak hanya selesai pada proses pembayaran. Pada dasarnya perjanjian jual beli pada benda tetap seperti objek perkara *a quo* tidak selesai sebatas pada pembayaran. Namun, dikenal adanya proses baliknama pada pemilik sebelumnya kepada pembeli/debitur agar perjanjian jual beli dapat dinyatakan selesai. Perkara ini sebenarnya lebih cocok apabila diregistrasi sebagai perkara perbuatan melawan hukum. Wanprestasi terpaat pada hubungan kontraktual. Namun pada perkara pasal pada Akta Jual Beli yang ditampilkan sebagai salah satu alat bukti perkara *a quo* sepertinya tidak berhubungan langsung dengan tindakan Tergugat A. Tergugat A sendiri melakukan tindakan pemblokiran jalan masuk menuju objek perkara dan memblokir proses baliknama sertifikat objek perkara pada Kantor BPN Kota Padang. Isi pasal 2 Akta Jual Beli yang berbunyi “pihak pertama menjamin, bahwa objek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat dan beban-beban lainnya yang berupa apapun”. pada kasus posisi yang menjadi perkara adalah akses jalan menuju objek perkara berupa selokan/parit penghubung jalan kota dengan objek jual beli. Dalam pengamatan hukum, pasal 2 Akta Jual Beli tersebut tidak dilanggar sama sekali oleh Tergugat A. Tergugat A sama sekali tidak menyentuh objek perkara dan akses menuju objek perkara ini pun

bukanlah objek yang turut serta menjadi objek perjanjian. Selokan atau parit penghubung objek perkara dengan jalan kota yang dihambat oleh Tergugat A merupakan fasilitas umum bukan serta merta menjadi hak milik Penggugat setelah adanya jual beli. Fasilitas umum merupakan hak untuk semua warga negara untuk memakainya. Jika dikaitkan dengan pengertian perbuatan melawan hukum, maka Tergugat A telah melanggar hak oranglain untuk menggunakan fasilitas umum. Oleh sebab itu Tergugat A dengan jelas melakukan perbuatan melawan hukum dengan menghalangi akses menuju lokasi objek jual beli sedangkan Akta Jual Beli tidak mengatur akan hal tersebut.

2. Analisis yuridis terhadap pertimbangan hukum hakim dalam putusan no.59/Pdt.G/2019/PN Pdg. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa “Peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku”, apabila hal tersebut dikaitkan dengan pertimbangan Majelis Hakim pada petitum yang menyatakan perbuatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat A melalui jual beli adalah sah dan mengikat menurut hukum serta mempertimbangkan alasan-alasan penolakan pendaftaran peralihan hak berdasarkan Pasal 45 ayat (1) PP tentang
3. Pendaftaran Tanah maka Majelis Hakim memerintahkan kepada Tergugat B (BPN Kota Padang) untuk membaliknamakan sertifikat hak milik

no.773, Surat Ukur no.334 Tahun 2010 tanggal 14 Januari 2010 atas nama pemegang hak Hajjah Siti Chadijah dengan luas tanah 1.888 m² dapat dialihkan menjadi atasnama Penggugat. Karena sudah sepatutnya proses baliknama dilanjutkan seperti keadaan semula agar Penggugat dapat menguasai haknya secara bulat dan utuh. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir dan Sita Pasal 13 ayat (1). Pasal tersebut berbunyi “catatan blokir oleh perorangan atau badan hukum berlaku untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal pencatatan blokir. Kemudian pada Pasal 15 undang-undang ini juga menyatakan bahwa blokiran proses baliknama akan habis sesuai waktu yang ditentukan, pencabutan pemohon, atau dengan adanya perintah pengadilan berupa putusan penetapan. Dengan putusnya perkara ini oleh hakim maka proses blokiran dapat dihapuskan sesuai dengan ammar putusan hakim. Sebenarnya sebelum perkara ini diputus blokiran yang ada sudah melebihi waktu 30 hari namun BPN masih belum menghapuskan blokiran. Hakim sudah sangat tepat dalam memberikan teguran kepada BPN untuk menghapuskan blokiran terhadap sertifikat perkara *a quo*. Sita jaminan diatur dalam Pasal 227 ayat (1) HIR, Pasal 261 ayat (1) RBG atau Pasal 720 Rv. Pengadilan dapat menyita barang debitor selama belum dijatuhkan putusan dalam perkara dengan sangkaan si berhutang akan menghilangkan atau mengalihkan objek perkara kepada pihak ketiga. Bertitik tolak pada pasal tersebut, memang penerapan sita

jaminan pada dasarnya hanya pada sengketa utang-piutang yang ditimbulkan oleh wanprestasi. Namun pada perkara *a quo* objek perkara merupakan benda milik Penggugat sendiri meskipun belum dikuasai secara penuh namun perjanjian yang terjadi sudah menyatakan secara sah bahwa tanah tersebut menjadi milik Penggugat. Sedangkan jika jaminan hanya dapat dikabulkan atas dasar persangkaan kepada pihak debitur yang berhutang bermaksud menghilangkan objek perkara maupun mengalihkan objek kepada pihak ketiga. Jadi, jika jaminan tidak terbatas pada benda bergerak maupun tidak bergerak tetapi lebih melihat pada siapa yang memegang hak atas benda tersebut saat diperkarakan. Maka hakim menolak untuk mengabulkan jika jaminan yang diminta Penggugat.

B. Saran

Orang seringkali mencampuradukkan antara gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum. Adakalanya, seseorang mengajukan gugatan perbuatan wanprestasi. Namun dalil-dalil yang dikemukakan ke pengadilan lebih tepat kalau diajukan sebagai gugatan perbuatan melawan hukum. Hal ini bisa dijadikan celah oleh pihak Tergugat dalam tangkisannya. Alangkah baiknya Penggugat mempertimbangkan terlebih dahulu apakah akan mengajukan gugatan wanprestasi atau gugatan perbuatan melawan hukum. Karena dalam sistem KUH Perdata ada berbagai macam gugatan yang tidak boleh dicampuradukkan. Dan gugatan wanprestasi dengan gugatan melawan hukum tidak boleh diakumulasikan dalam satu gugatan melainkan harus dipisahkan.