

**ANALISIS YURIDIS PUTUSAN PENGADILAN TINGGI  
NO. 695 / PDT / 2021 / PT SBY TENTANG PEMBATALAN PENETAPAN STATUS  
KEAHLIWARISAN ANAK KANDUNG TERHADAP SAUDARA ANGKAT PEWARIS**

**Dhimas Raka Bramastya**

Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum,  
Universitas Negeri Surabaya  
[dhimasbramastya16040704189@mhs.unesa.ac.id](mailto:dhimasbramastya16040704189@mhs.unesa.ac.id)

**Tamsil**

Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan  
Hukum, Universitas Negeri Surabaya  
[tamsil@unesa.ac.id](mailto:tamsil@unesa.ac.id)

**Abstrak**

Praktek jual beli tanah umumnya didahului oleh Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dilakukan dihadapan notaris. Pada putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 695/Pdt/2021/Pt Sby terjadi sengketa atas sebidang tanah hasil jual beli berdasarkan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli lunas yang secara fisik tidak dapat dikuasai pembeli melainkan dikuasai dan dikelola oleh ahli waris penjual berdasarkan putusan Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya No. 605/Pdt.P/2017/Pn Sby. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui *ratio decidendi* yang digunakan oleh Majelis Hakim dalam menentukan fakta materiil dan memutus perkara ini. Metode Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, serta pendekatan konseptual. Bahan hukum yang digunakan yaitu bahan hukum primer yang terdiri atas peraturan perundang-undangan, kemudian bahan hukum sekunder terdiri atas buku hukum, jurnal penelitian hukum, skripsi, dan dokumen lain yang menjadi fakta materiil yang relevan dengan permasalahan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembeli memiliki Akta PPJB lunas yang dibuat dihadapan notaris. Hal itu tidak mengesampingkan kewajiban pembeli untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) dihadapan PPAT, namun dalam PPJB lunas tersebut terdapat klausula menjual dimana pembeli dapat bertindak sebagai penjual apabila dalam proses pembuatan AJB pihak penjual tidak dapat hadir, sakit ataupun meninggal dunia. Hal tersebut menegaskan bahwa pembeli memiliki alas hak yang jelas atas sebidang tanah tersebut. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membatalkan putusan Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya No. 605/Pdt.P/2017/Pn Sby karena mengandung konten yang dilarang serta bertentangan dengan Buku Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan (Buku II) edisi 2007.

**Kata Kunci:** waris, pembatalan, Cacat Administrasi

**Abstract**

The practice of buying and selling land is generally preceded by a Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) which is carried out before a notary. In the decision of the Surabaya High Court No. 695/Pdt/2021/Pt Sby, there was a dispute over a piece of land from the sale and purchase based on the deed of the Sale and Purchase Binding Agreement which physically cannot be controlled by the buyer but is controlled and managed by the seller's heirs based on the decision of the Surabaya District Court Determination No. 605/Pdt.P/2017/Pn Sby. This study aims to determine the *ratio decidendi* used by the Panel of Judges in determining material facts and deciding this case. This research method uses a type of normative legal research with a statutory approach, a case approach, and a conceptual approach. The legal materials used are primary legal materials consisting of laws and regulations, then secondary legal materials consisting of legal books, legal research journals, theses, and other documents that become material facts relevant to the problem. The results showed that the buyer had a full PPJB Deed made before a notary. This does not exclude the buyer's obligation to make a Deed of Sale and Purchase (AJB) before the PPAT, but in the PPJB in full there is a selling clause where the buyer can act as a seller if in the process of making AJB the seller cannot attend, is sick or dies. It confirms that the purchaser has a clear basis of rights to the piece of land. The Panel of Judges of the High Court overturned the decision of the Surabaya District Court Determination No. 605/Pdt.P/2017/Pn Sby because it contained content that was prohibited and contrary to the Court Duty and Administration Implementation Book (Book II).

**Keywords:** inheritance, cancellation, Administrative Disability

## PENDAHULUAN

Bertambahnya banyak jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk tempat perumahan, kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial budaya, dan teknologi menghendaki pula tersedianya tanah yang banyak, umpama untuk perkebunan, peternakan, pabrik-pabrik, perkantoran, tempat hiburan dan jalan-jalan untuk perhubungan.(Saleh 1997)

Adanya ketidakseimbangan antara persediaan tanah yang terbatas dengan kebutuhan akan tanah akan besar berakibat pada timbulnya masalah-masalah yang terkait dengan tanah, dengan ini kebutuhan masyarakat atas tanah pasti akan meningkat dan hal ini juga akan mendorong peningkatan kegiatan proses peralihan hak atas tanah. Salah satu prosesnya adalah dengan cara jual beli.

Secara umum jual beli diatur dalam Pasal 1457 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 menyerahkan suatu kebendaan serta berhak untuk menerima pembayaran, sedangkan pembeli berkewajiban untuk melakukan pembayaran, sedangkan pembeli berkewajiban untuk melakukan pembayaran dan berhak untuk menerima suatu kebendaan.

Jual beli hak atas tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual (Perangin 1986). Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli hak atas tanah diperlukan adanya persyaratan formil. Syarat formil terhadap obyek jual beli hak atas tanah berupa bukti kepemilikan tanah yang terkait dengan hak atas tanah dan juga terkait dengan prosedur peralihan hak atas tanah.

Menurut Pasal 19 Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria jo Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli tanah, proses

jual beli tanah hanya dapat dilakukan diatas tanah yang dimiliki berdasarkan hak- 3 hak atas tanah, artinya obyek tanah yang disahkan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah.(Hartanto 2014)

Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut, maka suatu peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan menandatangani akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk memperoleh suatu bukti yang sah. Tanpa adanya suatu akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka peralihan hak atas tanah tersebut dianggap tidak sah karena tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat diketahui bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh pejabat umum yang disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat oleh pemerintah. Sehingga peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun dalam praktek sebelum dilakukannya jual beli tanah dihadapan PPAT yang berwenang, para pihak terlebih dahulu melakukan suatu perbuatan hukum dengan cara membuat akta pengikatan jual beli tanah dihadapan Notaris. Pengikatan dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan dari maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Pengikatan jual beli ini memuat perjanjian-perjanjian, seperti besarnya harga, kapan waktu pelunasan, kewajiban para pihak, pembatalan pengikatan, penyelesaian pengikatan dan lain-lain untuk melakukan jual beli tanah(Patahna 2009). Perjanjian ini dilakukan dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut, antara lain sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga. Pengikatan jual beli tanah merupakan perjanjian tidak bernama yang muncul sebagai bentuk perkembangan perjanjian dalam masyarakat.

PPJB merupakan jenis perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian di mana pihak-pihak sepakat untuk mengikatkan diri melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain, sehingga dengan dibuatnya PPJB pada dasarnya belum mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual ke pembeli. Tahapan ini baru merupakan kesepakatan dan harus

diikuti dengan perjanjian penyerahan (*levering*), yaitu ditandatanganinya AJB di hadapan PPAT (Subekti 1992). Proses jual beli menggunakan struktur PPJB pada umumnya harus diikuti klausula perbuatan penyerahan, dalam hal ini penyerahan secara fisik maupun yuridis (*juridische levering*), di mana dalam penyerahan secara yuridis ini dilaksanakan dengan adanya penandatanganan dan pembuatan AJB di hadapan PPAT, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Oleh karena itu, apabila dalam proses jual beli tersebut belum ada AJB, maka belum bisa dikatakan telah terjadi penyerahan secara yuridis, sehingga meskipun telah terjadi PPJB, maka penyerahan fisik dan yuridis belum terjadi (Hartanto 2014). Dengan demikian, dari beberapa hal tersebut, dapat diketahui bahwa antara PPJB dengan perjanjian jual beli terdapat perbedaan yang mendasar, yakni terkait perpindahan barang atau objek, di mana dalam PPJB perpindahan atas barang atau objek baru terjadi dalam waktu yang akan datang, sedangkan dalam perpindahan atas barang atau objek dalam perjanjian jual beli terjadi pada saat itu juga (berpindah seketika dari pihak penjual kepada pihak pembeli). Dalam konteks jual beli tanah dan/atau bangunan, maka perpindahan hak atas tanah tersebut baru terjadi setelah ditandatanganinya AJB di hadapan pejabat yang berwenang, yaitu PPAT.

Semakin berkembangnya zaman kebutuhan masyarakat akan tanah semakin pesat, saat ini terdapat banyak sekali fenomena sengketa hak atas tanah yang terjadi di Indonesia. Salah satu contoh kasus sengketa yakni pemilik yang sah hak atas sebidang tanah hasil dari jual beli mengalami pemblokiran dan dikuasai/diklaim tanahnya oleh pihak tergugat yakni ahli waris (pihak penjual) hak atas tanah yang disengketakan berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri Surabaya (Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 695/PDT/2021) antara Dony Yudianto (Pemanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi) dan Ira Chandra Wirayang (Terbanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi)

Perkara dalam putusan tersebut di atas terjadi dikarenakan sengketa kepemilikan hak atas tanah, dimana ada yang dirugikan dari pemblokiran dan penguasaan hak atas tanah oleh tergugat berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri Surabaya nomor 605/Pdt.P/2017/PN.Sby tanggal 30 Agustus 2017

meskipun penggugat memiliki Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli nomor 13-15 tanggal 6 Agustus 2008 atas sebidang tanah tersebut beserta bukti fisik sertifikat hak milik atas tanah atas nama Alm. Gunawan Hadi (pihak penjual).

Terbitnya surat penetapan Pengadilan Negeri Surabaya nomor 605/Pdt.P/2017/PN.Sby tanggal 30 Agustus 2017 dikarenakan tergugat beranggapan bahwa ia adalah ahli waris yang sah menurut Surat Sepakat Modal Bersama Untuk Usaha Jual Beli Tanah dan Bangunan Di Bali tertanggal 15 Maret 1995. Amar ketiga Surat penetapan tersebut menyatakan bahwa Mengizinkan Dony Yudianto selaku Cucu Pemohon, Anak Kandung Alm. Yudianto Roestamadji untuk mengumpulkan / menginventarisir seluruh Hasil Usaha yang diperoleh kemudian dibagi Dua bagian (50% : 50%). 50% menjadi bagian Pihak Kedua (Alm. Gunawan Hadi), oleh Pihak Kesatu (Dony Yudianto) diserahkan kepada keluarga Pihak Kedua (Alm. Gunawan Hadi) di Tiongkok sebagaimana tertuang didalam surat Sepakat Modal Bersama Untuk Usaha Jual/Beli Tanah Dan Bangunan Di Bali tertanggal 15 Maret 1995.

Penggugat mendalilkan merasa telah dirugikan kepentingannya karena dengan adanya surat Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 605/Pdt.P/2017/PN Sby tertanggal 30 Agustus 2017 tanah-tanah milik Penggugat yang berasal dari jual-beli antara Penggugat dengan (alm.) Gunawan Hadi telah diambil-alih atau dibalik nama menjadi atas nama Tergugat dan Turtut Tergugat. Dengan kata lain Penggugat merasa telah memiliki tanah-tanah yang dari (alm.) Gunawan Hadi.

Majelis Hakim berpendapat isi dari diktum Penetapan tersebut memuat tentang kedudukan ahli waris dan sekaligus tentang pembagian waris dari seseorang yang bernama Gunawan Hadi kepada keturunannya dan dari Pemohon kepada anak keturunan Pemohon, dimana anak Pemohon telah meninggal terlebih dahulu, sehingga digantikan oleh cucu Pemohon (Dony Yudianto). Oleh karena itu Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 605/Pdt.P/2017/PN Sby tanggal 30 Agustus 2017 mengandung konten (hal-hal) yang dilarang, karena masalah keahliwarisan bukanlah kewenangan Pengadilan berdasarkan Buku Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, Buku II, Edisi 2007 hal. 47).

Penelitian ini dianalisis penulis untuk mengetahui *ratio decidendi* yang digunakan para Majelis Hakim dalam menentukan fakta-fakta materiil dari perkara di atas terkait pembatalan penetapan status keahliwarisan terhadap kepemilikan hak atas tanah.

Berdasarkan hal tersebut, maka penelitian ini mengajukan perumusan masalah sebagai berikut:

1. Apa dasar pertimbangan (*ratio decidendi*) putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 695/Pdt/2021/PT Sby?
2. Apa akibat hukum putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 695/Pdt/2021/PT Sby?

## METODE

Jenis penelitian ini termasuk dalam penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian yang meneliti hukum dari prespektif internal dengan obyek penelitiannya yakni norma hukum. Penelitian hukum normatif berfungsi untuk memberikan argumentasi yuridis ketika terjadi kekosongan, kekaburan, dan konflik hukum (Diantha 2017). Pada penelitian ini, penulis ingin memberikan argumentasi yuridis atas kekaburan norma hukum. Kekaburan norma yang dimaksud pada penelitian ini merupakan kondisi dimana terbitnya penetapan Pengadilan No. 605/Pdt.P/2017/PN Sby tentang penetapan status keahliwarisan dan hak pengelolaan atas sebidang tanah sengketa. Hal ini yang mendasari tergugat untuk menguasai secara fisik tanah tersebut dimana di satu sisi penggugat merasa dirugikan karena dirinya yang telah melakukan jual beli atas bidang tanah tersebut yang dibuktikan dengan PPJB lunas dihadapan notaris. Kondisi inilah yang menyebabkan kekaburan norma diantara para pihak. Penelitian kali ini merupakan penelitian hukum normatif yang memberikan sebuah argumentasi yuridis atas dasar pertimbangan hakim pada perkara Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 695/Pdt/2021/Pt Sby, dimana dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama hingga pada Tingkat Banding menciptakan sebuah akibat hukum bagi para pihak yang terlibat.

Penelitian ini menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statue approach*), pendekatan kasus (*case approach*), dan pendekatan konseptual (*conseptual approach*). Pendekatan peraturan perundang-undangan adalah pendekatan yang

mengamati struktur norma dalam wujud tata urutan hierarki peraturan perundang-undangan dan keberadaan norma pada sebuah peraturan perundang-undangan baik yang bersifat khusus atau umum, maupun lama ataupun baru (Diantha 2017). Penelitian ini menggunakan pendekatan pada *Burgerlijk Wetboek/* Kitab Undang Undang Hukum Perdata, Reglemen Indonesia yang dibaharui/ *Herziene Indonesisch Reglement (RIB/HIR)* (*staatblad* Nomor 16 Tahun 1848), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Buku Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, Buku II, Edisi 2007.

Pada pendekatan kasus, yang perlu dipahami oleh peneliti adalah *ratio decidendi*, yaitu dasar alasan-alasan hukum yang digunakan oleh hakim untuk sampai kepada putusannya. *Ratio decidendi* dapat diketemukan dengan memperhatikan fakta materiil, perlunya fakta materiil tersebut diperhatikan karena baik hakim maupun para pihak akan mencari aturan hukum yang tepat untuk dapat diterapkan kepada fakta tersebut (Marzuki 2017:158). Penelitian kali ini merupakan penelitian yang membahas pembatalan terhadap penetapan Pengadilan No. 605/Pdt.P/2017/PN Sby tentang penetapan status keahliwarisan terhadap kepemilikan hak atas tanah dimana menurut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makale dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya memberikan pertimbangan tersendiri yang mana menimbulkan akibat hukum baru bagi pihak-pihak dan digunakan untuk menganalisis dasar Pertimbangan Hakim dalam memberikan putusannya.

Pendekatan konseptual merupakan pendekatan yang diperoleh dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang didalam ilmu hukum dan kepustakaan terhadap buku-buku yang mengandung konsep hukum yang berkaitan dengan isu hukumnya. Pendekatan konseptual dilakukan manakala peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada (Marzuki 2017). Pendekatan konsep ini dipergunakan untuk meletakkan konsep-konsep hukum atau tentang karakteristik peralihan hak milik atas tanah tanpa disertai akta hibah.

Penelitian ini melakukan teknik pengumpulan data dengan penelusuran untuk mencari bahan-bahan hukum yang relevan terhadap isu yang dihadapi. Pengumpulan bahan hukum primer dengan

menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statue approach*) dilakukan dengan mencari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan isu yang dihadapi. Selanjutnya, pada pendekatan kasus (*case approach*) dilakukan dengan menelusuri putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap dan relevan dengan permasalahan yang dihadapi, lalu pendekatan konseptual (*conceptual approach*) adalah pendekatan yang diperoleh dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang didalam ilmu hukum dan kepustakaan terhadap buku-buku yang mengandung konsep hukum yang berkaitan dengan isu hukumnya. Selanjutnya, untuk bahan hukum sekunder, diperoleh melalui kepustakaan terhadap buku-buku hukum yang relevan dengan permasalahan yang akan diteliti.

Teknik analisis bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode preskripsi yaitu mengidentifikasi fakta-fakta hukum dan mengeliminasi bahan-bahan yang tidak memiliki relevansi dengan masalah penelitian, melakukan pencarian jawaban rumusan masalah berdasarkan hukum yang telah terkumpul, lalu melakukan penarikan kesimpulan (Marzuki 2017).

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### 1. Apa Dasar Pertimbangan Hakim dalam Putusan No. 695/PDT/2021/PT. Sby ?

#### a. Pertimbangan Hakim mengenai gugatan yang Obscuur libel (kabur)

Gugatan Penggugat dalam judul dan isi gugatan sama sekali tidak mencantumkan/mengkategorikan gugatan tersebut apakah gugatan Wan Prestasi ataupun Gugatan perbuatan melawan hukum. Penggugat dalam gugatannya menyampaikan sebagai pembeli yang beritikad baik berdasarkan Akta Perjanjian.

Majelis Hakim berpendapat “bahwa memang benar pada gugatan Penggugat tidak mencantumkan apakah gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* tentang gugatan Wanprestasi ataukah Perbuatan Melawan Hukum. Dan yang jelas Penggugat tidak mencampur atau menggabungkan antara gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melanggar hukum. Namun Majelis menilai dan berpendapat karena yang menjadi obyek gugatan adalah mengenai surat Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 605/Pdt.G/2017/PN Sby tanggal 30 Agustus 2017 yang mana menurut Penggugat terdapat kekeliruan atau

cacat hukum, sehingga surat Penetapan tersebut harus dibatalkan. Secara hukum upaya hukum dari adanya surat Penetapan Pengadilan yang terdapat kekeliruan atau cacat hukum, upaya hukumnya adalah memintakan pembatalan. Sementara lembaga Pengadilan yang mengeluarkan surat penetapan yang dinilai cacat hukum tersebut tidak dapat dipersalahkan seperti telah melakukan melanggar hukum. Karena hal itu tidak dimungkin oleh undang undang”.

Hal ini dirasa sudah tepat menurut penulis mengingat menurut M.Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan menyatakan sebenarnya jika bertitik tolak dari ketentuan pasal 118 ayat 1, pasal 120, dan pasal 121 HIR, tidak terdapat penegasan dalam merumuskan gugatan secara jelas dan terang(M. Yahya Harahap 2005). Namun praktek peradilan, memedomani pasal 8 Rv sebagai rujukan asas *process doelmatigheid* (demi kepentingan beracara). Menurut pasal 8 Rv, pokok-pokok gugatan disertai gugatan yang jelas dan tertentu (*een duidelijk en bepaalde conclusie*). Berdasarkan itu, praktik peradilan mengembangkan penerapan eksepsi gugatan kabur (*obscuur libel*)(M. Yahya Harahap 2005).

Kemudian diperkuat oleh yurisprudensi No. 1075 K/Sip/1982, teori, dan praktek hukum acara yang berlaku, maka suatu gugatan dapat dikategorikan/diklasifikasikan sebagai gugatan kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) apabila posita gugatan tersebut tidak relevan dengan petitum gugatan dan/atau tidak mendukung petitum.

Berdasarkan penjelasan tersebut, penulis menyadari bahwa memang penggugat dalam posita dan petitum sama sekali tidak mengkategorikan gugatan ini merupakan gugatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum. Namun isi dari *fundamentum petendi* penggugat mengkontruksikan bagaimana posisi penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik atas sebidang tanah tersebut merasa dirugikan karena tidak dapat menguasai secara fisik tanah tersebut yang saat itu diklaim haknya oleh tergugat berdasarkan Putusan Pengadilan 605/Pdt.P/2017/PN.Sby. Penulis sepakat dengan Majelis Hakim dalam pertimbangannya yang menjelaskan bahwa dengan tidak menggabungkan antara gugatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum serta menempatkan Pembatalan Penetapan sebagai objek gugatan menjadikan gugatan ini tidak

memenuhi unsur gugatan *obscuur libel* dirasa sudah tepat.

#### **b. Pertimbangan Hakim mengenai legal standing / alas hak penggugat**

Legal standing yang dimaksud dalam hal ini adalah kedudukan penggugat dalam proses perolehan sebidang tanah hasil jual beli yang dilakukan oleh saudara angkat pewaris dimana menurut pertimbangan Majelis Hakim apakah jual beli tanah antara Penggugat dengan Gunawan Hadi jika benar terjadi dan apakah sah menurut hukum.

Perlu penulis sampaikan untuk menilai apakah sah jual beli tanah antara Penggugat dengan Alm. Gunawan Hadi, maka perlu meninjau pada konsep jual beli tanah yang dianut oleh BW dan Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya yakni Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Konsep dasar jual beli tanah yang tercantum dalam pasal 5 Undang- Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria adalah terang dan tunai. Terang artinya transaksi jual beli tanah tersebut harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pejabat berwenang yang dimaksud adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), atau terhadap tanah-tanah yang belum terdaftar, harus di hadapan Kepala Desa setempat. Sementara itu arti syarat tunai adalah adanya pembayaran uang tunai berupa sejumlah tertentu secara tunai. Jika kedua syarat tersebut terpenuhi, maka jual beli tanah dianggap sah, dan hak atas tanah telah berpindah pada saat terjadinya transaksi jual beli tersebut. Jadi di dalam konsepsi hukum tanah adat, untuk berpindahnya hak kepemilikan atas tanah, tidak diperlukan lagi tindakan hukum lainnya.

Dalam hal ini pemenuhan syarat terang dan tunai telah dilaksanakan oleh Penggugat. Syarat terang dan tunai meliputi pembuatan Akta Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) Nomor 13-15 pada tanggal 06 Agustus 2008 dihadapan notaris J.S. WIBISONO, S.H. Notaris/PPAT di Denpasar yang telah dibayar lunas.

PPJB Lunas di dalamnya dibarengi dengan Kuasa untuk menjual, dari penjual kepada pembeli. Jadi, ketika semua persyaratan sudah terpenuhi, tanpa perlu kehadiran penjual karena sudah terwakili/sudah memberikan kuasa, dengan redaksi kuasa untuk menjual kepada pembeli, Notaris/PPAT dapat langsung

membuatkan Akta Jual Belinya untuk kemudian memproses balik nama sertifikatnya.

Kuasa yang dimaksud penulis dalam hal ini menurut pasal 1792 KUHPerdara menyebutkan “Pemberian kuasa kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya, menyelenggarakan suatu urusan.”

Berbeda dengan konsepsi menurut KUHPerdara jual beli tercantum dalam pasal 1457 dijelaskan bahwa “suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang diperjanjikan”. dimana untuk terjadinya pemindahan hak atas tanah atau benda-benda tidak bergerak, harus ada tindakan hukum lainnya, yaitu berupa penyerahan atas suatu hak (*verjaring recht*) di dalam praktek sesuai dengan peraturan perundang-undangan, maka jual beli tanah itu dianggap telah terjadi pada saat dibuatkan Akta Jual Beli tanah (AJB) di hadapan PPAT.

Meski demikian menurut penulis Akta PPJB lunas dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris yang dimiliki oleh penggugat cukup memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena notaris dalam membuat akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif. Dengan bantuan notaris para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan (Anggatiastara Cipta 2020). Namun suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Kelemahannya masih diperlukan tindakan hukum lain yaitu pembuatan Akta Jual Beli sebagai alat bukti peralihan hak atas tanah.

Maka dari itu, penulis sependapat dengan pertimbangan hakim yang beranggapan bahwa penggugat telah memiliki legal standing yang jelas.

#### **c. Pertimbangan Hakim mengenai Pembatalan penetapan**

Permohonan penetapan yang diajukan tergugat kepada Majelis Hakim pengadilan negeri Nomor 605/Pdt.P/2017/PN.Sby pada pokoknya amar penetapan yang berbunyi sebagai berikut :

Menetapkan :

1. Mengabulkan permohonan Pemohon untuk seluruhnya;

2. Menetapkan Dony Yudianto menggantikan kedudukan hukum dari Pihak Pertama (Yudianto Roestamadji) dan Pihak Kedua (Gunawan Hadi alias Loe'i);
3. Mengizinkan Dony Yudianto selaku Cucu Pemohon, Anak Kandung Alm. Yudianto Roestamadji untuk mengumpulkan/menginventarisir seluruh Hasil Usaha yang diperoleh kemudian dibagi Dua bagian (50% : 50%). 50% menjadi bagian Pihak Kedua (Alm. Gunawan Hadi), oleh Pihak Kesatu (Dony Yudianto) diserahkan kepada keluarga Pihak Kedua (Alm. Gunawan Hadi) di Tiongkok sebagaimana tertuang didalam surat Sepakat Modal Bersama Untuk Usaha Jual/Beli Tanah Dan Bangunan Di Bali tertanggal 15;
4. Membebaskan Biaya Perkara menurut hukum.

Terbitnya penetapan ini yang menjadi dasar hukum bagi tergugat untuk menguasai bidang tanah sengketa. Sedangkan sebaliknya, penggugat merasa dirugikan oleh putusan penetapan tersebut. Oleh karenanya, pembatalan penetapan Majelis Hakim pengadilan negeri Nomor 605/Pdt.P/2017/PN.Sby yang menjadi Objek gugatan penggugat.

Majelis hakim Pengadilan negeri berpendapat bahwa amar penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 605/PDT.P/2017/PN.SBY telah melanggar / bertentangan dengan Buku Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan dalam empat lingkungan Peradilan Buku II Edisi 2007 Mahkamah Agung RI 2009.

Buku Pedoman tersebut terbit berdasarkan Keputusan Ketua Mahkamah Agung RI No. KMA/032/SK/IV/2006 tentang pemberlakuan Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan yang memutuskan untuk memerintahkan kepada semua pejabat struktural dan fungsional beserta aparat peradilan untuk melaksanakan Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan sebagaimana tersebut dalam buku II secara seragam, disiplin, tertib, dan bertanggung jawab.

Pada Halaman 47, sub Permohonan yang dilarang dalam Buku tersebut menjelaskan bahwa

- 1) *Permohonan untuk menetapkan status kepemilikan atas suatu benda, baik benda bergerak ataupun tidak bergerak, status*

*kepemilikan suatu benda diajukan dalam bentuk gugatan ;*

- 2) *Permohonan untuk menetapkan status keahliwarisan seseorang, status keahliwarisan ditentukan dalam suatu gugatan ;*
- 3) *Permohonan untuk menyatakan suatu dokumen atau sebuah akta adalah sah, menyatakan suatu dokumen atau sebuah akta adalah sah harus dalam bentuk gugatan.*

Majelis Hakim berpendapat “bahwa isi dari diktum Penetapan tersebut memuat tentang kedudukan ahli waris dan sekaligus tentang pembagian waris dari seseorang yang bernama Gunawan Hadi kepada keturunannya dan dari Pemohon kepada anak keturunan Pemohon, dimana anak Pemohon telah meninggal terlebih dahulu, sehingga digantikan oleh cucu Pemohon (Dony Yudianto). Oleh karena itu Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 605/Pdt.P/2017/PN Sby tanggal 30 Agustus 2017 mengandung konten (hal-hal) yang dilarang, karena masalah keahliwarisan bukanlah kewenangan Pengadilan”.

Hal tersebut diperkuat dengan ketantuan Pasal 1365 KUHPer jo. Pasal 834 KUHPer telah memberikan para ahli waris dasar untuk meminta kembali tanah warisan tersebut. Para ahli waris dapat memajukan gugatan untuk meminta agar diserahkan kepadanya segala haknya atas harta peninggalan beserta segala hasil, pendapatan, dan ganti rugi dalam bentuk gugatan.

Gugatan merupakan tuntutan perdata atau tuntutan hak yang mengandung sengketa dimana ada seorang atau lebih yang merasa bahwa haknya telah dilanggar, akan tetapi orang yang dirasa melanggar haknya atau hak mereka itu, tidak mau secara sukarela melakukan sesuatu yang diminta untuk itu. Untuk penentuan siapa yang benar dan berhak, diperlukan adanya suatu putusan pengadilan (hakim) (Retnowulan Sutantio 2005).

Berdasarkan penjelasan-penjelasan tersebut penulis dapat menyimpulkan bahwa pertimbangan hakim pengadilan negeri yang menyatakan bahwa penetapan pengadilan Nomor 605/Pdt.P/2017/PN.Sby terdapat kekeliruan atau cacat hukum sudah tepat, karena amar pokok putusan yang menyatakan status keahliwarisan dan status kepemilikan atas benda bergerak maupun tidak bergerak harus dalam bentuk gugatan sesuai Buku Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi

Pengadilan dalam empat lingkungan Peradilan Buku II Edisi 2007 Mahkamah Agung RI 2009.

#### **d. Pertimbangan Hakim mengenai alat bukti**

Pertimbangan hakim mengenai alat bukti merupakan salah satu aspek untuk mewujudkan nilai dari sebuah putusan hakim yang mengandung keadilan (*ex aequo et bono*) dan mengandung kepastian hukum, serta mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan sehingga pertimbangan hakim harus disikapi dengan teliti, baik dan cermat (Arto 1996).

Dalam perkara ini untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, penggugat telah mengajukan alat bukti berupa surat-surat yang diberi tanda P-1 sampai P-50. Sedangkan pihak tergugat juga mengajukan bukti surat untuk membuktikan dalil sangkalannya yang diberi tanda T dan TT -1 sampai T dan TT-12.

Apabila dikaitkan dengan permasalahan sengketa ini Majelis Hakim berpendapat “bahwa bukti yang diajukan penggugat yaitu bukti P- 3, P- 4, P- 5 dan dikaitkan dengan bukti P- 6, P- 9, P- 12, P- 15, P- 18, P- 21, P- 24, P- 27, P- 30, P- 33 dan P- 36 yang semuanya adalah akta notariil yang menurut penilaian Majelis Hakim bahwa benar telah terjadi jual beli tanah antara Penggugat dengan Gunawan Hadi sebagaimana didalilkan oleh Penggugat. Bahwa dari bukti P-3, P- 4 dan P- 5 yang merupakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, dapat dilihat dari bukti tersebut adanya pembayaran harga tanah yang telah lunas pembayarannya ( memenuhi syarat tunai ). Sedangkan dari bukti P- 6, P- 9, P- 12, P- 15, P- 18, P- 21, P- 24, P- 27, P- 30, P- 33 dan P- 36 yaitu berupa Akta Jual Beli tanah (AJB) mejadi bukti bahwa transaksi jual beli tanah dilakukan di hadapan Pejabat yang berwenang (memenuhi syarat terang).

Selanjutnya dengan adanya bukti P- 2, P- 8, P- 11, P- 14, P- 17, P- 20, P-23, P- 26, P- 29, P- 32, P- 35, P- 38 dimana adalah berupa sertifikat hak milik atas tanah atas nama Alm. Gunawan Hadi ( pihak penjual ), artinya dengan dikuasainya secara fisik terhadap sertifikat hak atas tanah tersebut, maka dapat dijadikan alat bukti "persangkaan" bahwa benar jual-beli atas tanah tersebut anatar Penggugat dengan Alm. Gunawan Hadi benar telah terjadi.

Berdasarkan pertimbangan tersebut, penulis menilai bahwasanya Majelis Hakim melakukan pertimbangan berdasarkan konsepsi jual beli menurut hukum adat yang terkandung dalam pasal 5 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menjelaskan bahwa hukum tanah

nasional adalah hukum adat, oleh karena itu pelaksanaan jual beli tanah nasional juga menganut sistem jual beli tanah sesuai hukum adat.

Hal ini juga yang memberlakukan asas terang dan asas tunai. Asas tunai adalah penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang sama. Selain itu, Asas ini mempunyai arti pembayaran dilaksanakan sampai lunas sesuai dengan kesepakatan harga yang dituangkan dalam akta jual beli. Tunai bukan berarti pembayaran dan pelunasan harga tanah harus dilakukan seketika namun mempunyai arti melakukan pembayaran sesuai harga yang telah disepakati. Jadi asas tunai tetap terpenuhi meskipun suatu pembayaran dilakukan dengan metode angsuran. Sedangkan Asas terang mempunyai arti bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi. asas terang ini terpenuhi ketika jual beli tanah dilakukan dihadapan dihadapan PPAT karena Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP tentang Pendaftaran Tanah), jual beli tanah harus dilakukan dihadapan PPAT. Hal tersebut mempunyai fungsi sebagai:

Jaminan atas kebenaran tentang status tanah, pemegang hak dan keabsahan bahwa pelaksanaan jual beli tanah dilakukan sesuai hukum yang berlaku dan telah memenuhi asas terang;

Perwakilan dari warga desa sebagai bentuk dari asas publisitas, untuk jual beli tanah yang dilakukan di hadapan PPAT minimal terdapat 2 (dua) orang saksi yaitu terdiri dari Kepala Desa/Camat dan seseorang dalam wilayah desa dimana terdapat tanah yang menjadi objek jual beli.

Asas tunai dan terang sebagaimana telah dijelaskan di atas terwujud dalam akta jual beli tanah yang ditandatangani para pihak dan dilakukan di hadapan PPAT, sekaligus menjadi bukti bahwa telah terjadi proses pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembelinya disertai pembayaran sesuai harga tanah yang telah disepakati.

Perlu Penulis sampaikan bahwa Jual beli tanah pada dasarnya tetap sah meskipun tidak dituangkan dalam akta jual beli dan tidak di hadapan PPAT, hal tersebut dikarenakan jual beli tanah sama saja dengan perjanjian jual beli pada umumnya dimana suatu perjanjian harus memenuhi syarat sah perjanjian sesuai



Pasal 1320 KUHPerdara yaitu adanya kesepakatan para pihak, mempunyai kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, adanya objek yang disepakati, dan perjanjian tersebut tidak melanggar ketentuan hukum. Namun, dampak yang diterima oleh pihak pembeli jika dalam melakukan jual beli tanah tanpa akta jual beli di hadapan PPAT adalah pembeli tanah akan mengalami kesulitan dalam proses pendaftaran hak atas tanah yang telah dibelinya karena menurut PP tentang Pendaftaran Tanah peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta PPAT.

Dalam hal ini pemenuhan syarat terang dan tunai telah dilaksanakan oleh Penggugat. Syarat terang dan tunai meliputi pembuatan Akta Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) Nomor 13-15 pada tanggal 06 Agustus 2008 dihadapan notaris J.S. WIBISONO, S.H. Notaris/PPAT di Denpasar yang telah dibayar lunas.

Kemudian Majelis Hakim menyertakan alat P- 2, P- 8, P- 11, P- 14, P- 17, P- 20, P-23, P- 26, P- 29, P- 32, P- 35, P- 38 dimana adalah berupa sertifikat hak milik atas tanah atas nama Alm. Gunawan Hadi (pihak penjual) sebagai alat bukti persangkaan bahwasanya jual beli antara penggugat dan Alm. Gunawan Hadi benar terjadi.

Pasal 1916 KUH Perdata menentukan bahwa persangkaan-persangkaan menurut undang-undang ialah persangkaan yang berdasarkan suatu ketentuan khusus undang-undang, dihubungkan dengan perbuatan-perbuatan tertentu atau peristiwa-peristiwa tertentu.

Menurut M.Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan menyatakan bahwa Pengaturan tentang Persangkaan Hakim terdapat dalam Pasal 1922 KUHPerdara yang berbunyi:

“Persangkaan yang tidak berdasarkan undang-undang sendiri diserahkan kepada pertimbangan dan kewaspadaan Hakim, yang dalam hal ini tidak boleh memperhatikan persangkaan-persangkaan yang lain. Persangkaan-persangkaan yang demikian hanya boleh diperhatikan, bila undang-undang mengizinkan pembuktian dengan saksi-saksi, begitu pula bila terhadap suatu perbuatan atau suatu akta diajukan suatu bantahan dengan alasan-alasan adanya itikad buruk atau penipuan.”

Persangkaan hakim merupakan lawan dari persangkaan undang-undang, yaitu persangkaan yang diserahkan kepada pertimbangan hakim. Dalam

*Common Law* disebut *presumption of fact* atau *provisional presumption*, yang keadaannya tidak lain daripada *circumstantial evidence*, yakni bukti dari suatu fakta dan kejadian. Misalnya, menyimpulkan seseorang berada di suatu tempat atau tidak, berdasarkan keadaan atau fakta tertentu.

Dari penjelasan di atas, undang-undang menyerahkan kepada pendapat dan pertimbangan hakim untuk mengkonstruksi alat bukti persangkaan yang bertitik tolak atau bersumber dari suatu alat bukti yang telah ada dalam persidangan. Dari mana atau dari pihak mana data atau fakta itu diambil hakim adalah bebas. Boleh dari fakta yang dikemukakan penggugat. Bisa juga dari fakta yang diajukan oleh tergugat. Yang jadi syarat patokan, fakta atau data yang dijadikan sumber menarik alat bukti persangkaan itu, sudah terbukti dalam persidangan (M. Yahya Harahap 2017).

Berdasarkan analisis serta penjelasan-penjelasan tersebut, pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri tersebut dirasa sudah tepat oleh penulis.

#### **e. Pertimbangan Hukum Hakim dalam putusan**

Suatu putusan tidak terlepas dari asas-asas yang melekatinya sehingga putusan tersebut dapat diterima oleh semua pihak dan tidak menyimpang dari kaidah-kaidah hukum tersebut. Pembahasan mengenai cacat atau tidaknya suatu putusan hakim ditinjau dari asas-asas putusan yang harus diterapkan dalam putusan. Asas-asas tersebut secara tersirat tertuang dalam Pasal 178 *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR)/ Pasal 189 *Rechtreglement voor de Buitengewesten* (RIB), dan Pasal 50 Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, yaitu:

##### 1) Memuat Dasar Alasan yang Jelas dan Rinci

Putusan yang dijatuhkan oleh hakim harus berdasarkan pertimbangan yang jelas dan cukup. Putusan yang tidak memenuhi ketentuan tersebut dikategorikan 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 (Isnantiana 2017).

Majelis Hakim dalam perkara ini dalam melakukan pertimbangan selalu merujuk pada sumber-sumber hukum positif yang relevan terutama kaidah hukum yang berkaitan dengan pertanahan seperti KUH Perdata, HIR/RIB, Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Selain itu Majelis Hakim juga

meninjau dari Buku Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, Buku II, Edisi 2007 serta putusan-putusan terkait dalam melakukan pertimbangan sebelum memberikan putusannya. Hal ini dirasa penulis sudah sesuai dengan substansi dalam asas ini.

#### 2) Wajib Mengadili Seluruh Bagian Gugatan

Asas kedua yang digariskan oleh Pasal 178 ayat (2) HIR/Pasal 189 ayat (2) RBG dan Pasal 50 RV 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.

Apabila dikaitkan dengan perkara ini Majelis Hakim dalam memutus perkara memerhatikan setiap gugatan serta eksepsi yang diajukan berikut juga penyertaan gugatan rekonsensi yang seluruhnya dijelaskan dalam pertimbangan hakim sebelum memutus perkara.

#### 3) Tidak Boleh Mengabulkan Melebihi Tuntutan

Berdasarkan Pasal 178 ayat (3) HIR/Pasal 189 ayat (3) RBG dan Pasal 50 RV, putusan tidak boleh mengabulkan melebihi tuntutan yang dikemukakan dalam gugatan. Larangan itu disebut *ultra petitum partium*. Hakim yang mengabulkan posita maupun *petitum* gugatan, dianggap telah melampaui batas wewenang atau *ultra vires* yakni bertindak melampaui wewenangnya.

Objek gugatan dalam perkara sengketa ini adalah Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 605/Pdt.P/2017/PN Sby yang didalamnya terdapat amar putusan terkait dengan status keahliwarisan dan hak penguasaan atas sebidang tanah. Isi *petitum* dari penggugat hanya terbatas dalam pembatalan penetapan tersebut. Dengan memerhatikan sesuai dengan pedoman pelaksanaan administrasi pengadilan, memerhatikan kaidah hukum yang relevan, serta pertimbangan atas alat bukti yang diajukan Putusan Majelis Hakim pengadilan negeri tidaklah bertentangan dengan asas ini. Hal ini pula yang mendasari dalam upaya hukum banding Majelis Hakim pengadilan tinggi juga menguatkan putusan sebelumnya.

#### 4) Diucapkan di Muka 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 untuk umum mulai dari awal pemeriksaan sampai putusan dijatuhkan. Hal itu tentunya dikecualikan untuk perkara tertentu, misalnya perkara perceraian. Akan tetapi walaupun dilakukan dalam persidangan tertutup untuk umum, putusan wajib diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum.

Mengingat dalam putusan hakim pengadilan tinggi menyatakan bahwa “Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari Selasa, tanggal 09 November 2021 dengan susunan Majelis Hakim : Achmad Subaidi, S.H., M.H, Hakim Tinggi selaku Hakim Ketua Majelis, H. Mulyani, S.H., M.H, dan I Wayan Sedana, S.H., M.H, para Hakim Tinggi selaku Hakim Anggota dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota serta dibantu Suparman, S.H., M.H, Panitera Pengganti pada Pengadilan Surabaya tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun oleh Kuasa hukumnya”. Hal ini jelas tidak bertentangan dengan konsep asas hukum ini.

#### 2. Akibat hukum Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 695/Pdt/2021/PT.Sby

Akibat hukum bagi para Penggugat yang timbul atas putusan akhir yang dijatuhkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yakni “menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya dalam perkara No. 1045/Pdt.G/2020/PN.Sby tanggal 26 Agustus 2021 selain dan selebihnya”. Dimana amar putusan tersebut menyatakan:

- 1) Surat Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 605/Pdt.P/2017/PN.Sby tanggal 30 Agustus 2017 dinyatakan batal demi hukum tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat atas segala perbuatan hukum dari Tergugat atau Turut Tergugat dan ataupun siapapun juga baik secara bersama-sama maupun masing-masing sendiri-sendiri yang mempergunakan / mendasarkan pada Penetapan Pengadilan tersebut
- 2) Penggugat dapat kembali menguasai secara fisik atas sebidang tanah sengketa yang sebelumnya dikuasai oleh tergugat dan segera melakukan proses pembuatan AJB sesuai dengan peraturan perundang-undangan

Sedangkan akibat hukum bagi Para Tergugat yang timbul atas putusan akhir yang dijatuhkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yakni:

- 1) Membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dalam pemeriksaan sejumlah Rp.1.474.500,- (satu juta empat ratus tujuh puluh empat ribu lima ratus rupiah) dan Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)
- 2) Mengembalikan obyek sengketa kepada penggugat sejak berlakunya Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 695/Pdt/2021/PT.SBY

## PENUTUP

### KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan pada bab sebelumnya, maka penulis dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut

1. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya dalam pertimbangannya untuk memutus perkara No. 695/PDT/2021/PT.Sby dengan memperkuat putusan pengadilan negeri sebelumnya dirasa penulis sudah tepat. Fakta bahwa Ira Chandra selaku Pembeli yang sah atas sebidang tanah hasil jual beli dengan Alm. Gunawan Hadi yang termuat dalam Akta PPJB Lunas No. 13-15 pada tanggal 06 Agustus 2008 dihadapan notaris J.S. WIBISONO, S.H. Notaris/PPAT di Denpasar. Dengan hal ini yang menjadikan Ira Chandra telah memenuhi asas terang dan asas tunai dalam konsep dasar jual beli tanah menurut Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Sedangkan Penetapan Pengadilan Negeri Nomor 605/Pdt.P/2017/PN Sby yang mendasari Doni Yudianto sebagai ahli waris yang sah dan berhak mengelola dan menginventarisir atas bidang tanah sengketa haruslah dibatalkan karena dinilai cacat hukum/bertentangan dengan Buku Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, Buku II, Edisi 2007.
2. Akibat hukum dari Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 695 /PDT/2021/PT.Sby serta diperkuatnya putusan pengadilan negeri sebelumnya maka Penetapan Pengadilan Surabaya No. 605/Pdt.P/2017/PN Sby dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat atas segala perbuatan hukum dari siapapun yang mempergunakan/ mendasarkan pada Penetapan Pengadilan tersebut.

## SARAN

Berdasarkan kesimpulan diatas maka saran yang dapat penulis berikan bagi para pihak adalah sebagai berikut yakni sebagai berikut:

1. Bagi Para Penggugat apabila dalam melakukan proses jual beli tanah hendaknya memerhatikan tahapan/prosedur sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam hal ini pembuatan Akta PPJB tidaklah cukup menjadi bukti atas peralihan hak atas tanah namun hanya memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Masih diperlukan tindakan hukum lain yaitu pembuatan Akta Jual Beli sebagai alat bukti peralihan hak atas tanah. Sedangkan bagi Tergugat yang merasa bahwa haknya telah dilanggar, hendaknya melakukan gugatan sebagai upaya hukum untuk memperjuangkan haknya. Untuk penentuan siapa yang benar dan berhak, diperlukan adanya suatu putusan pengadilan.
2. Bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara Putusan No. 695/PDT/2021/PT.Sby, sudah tepat dan cermat dalam memeriksa, merumuskan, dan menyusun pertimbangan sebelum menjatuhkan sebuah putusan. Pertimbangan disusun dengan cermat artinya pertimbangan hukum tersebut harus lengkap berisi fakta, peristiwa, fakta hukum, perumusan fakta hukum, penerapan norma hukum baik dalam hukum positif, hukum kebiasaan, yurisprudensi, serta teori-teori hukum dan lain-lain, yang dipergunakan sebagai argumentasi (alasan) atau dasar hukum dalam suatu putusan hakim (Isnantiana 2017).

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Anggatiastara Cipta, Rifky. 2020. "Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah." *Notarius* 13(2):890–905.
- Arto, H. A. Mukti. 1996. *Praktek Perkara Perdata Pada Pengadilan Agama*. 1st ed. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Diantha, I. Made Pasek. 2017. *Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*. 2nd ed. Jakarta: Prenada Media Group.
- Hartanto, J. Andy. 2014. *Hukum Pertanahan*. Surabaya: LaksBang Justitia.
- Isnantiana, Nur Ifitah. 2017. "Legal Reasoning Hakim Dalam Pengambilan Putusan Perkara Di Pengadilan." *Islamadina Jurnal Pemikiran*

- Islam XVIII.*
- M. Yahya Harahap. 2005. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- M. Yahya Harahap. 2017. *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan*. Sinar Grafika.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2017. *Penelitian Hukum*. edisi revi. Jakarta: Kencana.
- Patahna, M. 2009. *Problematika Notaris*. Jakarta: Rajawali.
- Perangin, Effendi. 1986. *Hukum Agraria Di Indonesia*. Jakarta: CV Rajawali.
- Retnowulan Sutantio, Iskandar Oeripkartawinata. 2005. *Hukum Acara Perdata : Dalam Teori Dan Praktek*. Bandung: Mandar Maju.
- Saleh, Wantjik. 1997. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Subekti, Raden. 1992. *Aneka Perjanjian*. 9th ed. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Jurnal**
- Anggatiastara Cipta, R. (2020). Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Notarius*, 13(2), 890–905.
- Gaol, S. L. (2020). Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah Dan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigh)
- Laksita, S. . (2017). Legalitas Kuasa Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli (Studi di Kota Semarang). *Diponegoro Law Journal*, 6(1).
- K Farida. (2021). Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Terhadap Tanah Dan Bangunan Dengan Kuasa Menjual. *Riset.Unisma.Ac.Id*, 2(3).
- Made Ara Denara Asia Amasangsa. (2021). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan. *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum*, 8(1).
- Muljono, B. E. (2013). Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Untuk Menjual Yang Dibuat Oleh Notaris. *Jurnal Independent*, 1(1), 59.
- Okny Deviany Burhamzah, A. M. & M. I. A. (2020). Penyelundupan Hukum melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Kuasa Jual di Hadapan Notaris. *Amanna Gappa*, 28(2), 121.
- Pramana, I. Gede Aris Eka, I. Made Arjaya, and I. A. P. W. (2020). Kompetensi Absolut Peradilan Tata Usaha Negara Terkait Titik Singgung Antara Peradilan Tata Usaha Negara Dan Peradilan Umum Dalam Sengketa Pertanahan. *Jurnal Analogi Hukum* 2(1), 27–31.
- Putri, D. K. . dan A. P. (2017). Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas. *Jurnal Akta*, 4(4), 624.
- Stephanie Natassa Huswan, Anwar Borahima, O. D. (2022). Status Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Jika Salah Satu Pihak Meninggal Dunia. *Petitum*, 10(1).
- Perundang-Undangan**
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/ *Burgerlijk Wetboek*
- Reglemen Indonesia yang dibaharui/ Herziene Indonesisch Reglement (RIB/HIR) (*staatblad* Nomor 16 Tahun 1848)
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemeritahan
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Buku Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, Buku II, Edisi 2007.
- Putusan**
- Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 605/Pdt.P/2017/PN Sby
- Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No.1045/Pdt.G/2020 /PN.Sby
- Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 695/Pdt/2021/Pt.S