

**PERTIMBANGAN HAKIM DALAM PENYELESAIAN PERKARA WANPRESTASI
JUAL BELI TANAH (Analisis Putusan Nomor 171/PDT/2022/PT PDG)**

DEVIRIANTI EFFENDI¹, NALDI GANTIKA²

¹²Fakultas Hukum, Universitas Ekasakti

¹deviriantieffendi69@gmail.com, ²naldigantika@gmail.com

Abstract: *Based on Article 1457 of the Civil Code, it is stated that buying and selling is an agreement, whereby one party binds himself to hand over an object, and the other party to pay the price that has been promised. In accordance with the desired agreement in an agreement, rights and obligations will arise that must be fulfilled by the buyer and seller. However, in practice, defaults (broken promises) sometimes occur where one party does not comply or carry out its obligations. One of them is a land sale and purchase dispute case which was examined and tried at the appeal level by the Padang High Court Number 171/PDT/2022/PT PDG. The dispute occurred between Bakri Landra and Arnaini as sellers (Appellants/Plaintiffs) and PT. PLN Persero Central Sumatra Development Unit as the buyer (Appellee/Defendant) and the Padang City National Land Agency (Co-Appellee/Co-Defendant) regarding the payment of compensation for the land that will be earmarked for the construction of the Bingkuang 150 KV Main Substation. The formulation of the problem in this research is: First, what are the judge's considerations in resolving cases of land sale and purchase default in Decision Number 171/PDT/2022/PT PDG? Second, what are the legal consequences of the judge's decision on the resolution of land sale and purchase default cases in Decision Number 171/PDT/2022/PT PDG? This thesis research is descriptive. The approach used in this research is a normative juridical approach. This research only uses secondary data sourced from primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials. The data collection technique used is library research. The data obtained from the research was analyzed qualitatively and presented in a qualitative descriptive manner.*

Keywords: *Default, Agreement*

Abstrak: Berdasarkan Pasal 1457 KUH Perdata menyebutkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Sesuai dengan kesepakatan yang dikehendaki dalam suatu perjanjian maka akan muncul hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pembeli maupun penjual. Akan tetapi dalam praktiknya kadang-kadang terjadi wanprestasi (ingkar janji) dimana salah satu pihak tidak mematuhi ataupun menjalankan apa yang menjadi kewajibannya. Salah satunya berupa kasus sengketa jual beli tanah yang diperiksa dan diadili pada tingkat banding oleh Pengadilan Tinggi Padang Nomor 171/PDT/2022/PT PDG. Sengketa terjadi antara Bakri Landra dan Arnaini sebagai penjual (Para Pembanding/Para Penggugat) dengan PT. PLN Persero unit Induk Pembangunan Sumatera Bagian Tengah sebagai pembeli (Terbanding/Tergugat) dan Badan Pertanahan Nasional Kota Padang (Turut Terbanding/Turut Tergugat) terkait pembayaran ganti rugi atas tanah yang akan diperuntukkan untuk pembangunan Gardu Induk 150 KV Bingkuang. Perumusan masalah dalam penelitian ini yaitu: Pertama, bagaimana pertimbangan hakim dalam penyelesaian perkara wanprestasi jual beli tanah Putusan Nomor 171/PDT/2022/PT PDG? Kedua, bagaimana akibat hukum dari putusan hakim terhadap penyelesaian perkara wanprestasi jual beli tanah Putusan Nomor 171/PDT/2022/PT PDG? Penelitian skripsi ini bersifat deskriptif. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif. Penelitian ini hanya menggunakan data sekunder yang bersumber dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi kepustakaan. Data yang diperoleh dari penelitian dianalisis secara kualitatif dan disajikan secara deskriptif kualitatif.

Kata Kunci: Wanprestasi, Perjanjian

A. Pendahuluan

Salah satu sumber daya alam di atas bumi yang sangat menjanjikan dan bernilai ekonomis yang tinggi bagi berbagai kalangan adalah tanah. Sebelum lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria, Indonesia sudah memberlakukan dua sistem hukum dalam masalah pertanahan, yaitu hukum tanah yang berdasarkan adat dan hukum tanah yang berdasarkan hukum barat yang terdapat dalam BW (*Burgerlijk Wetboek*) atau Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebut juga dengan KUH Perdata. Setelah lahirnya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau disebut juga dengan UUPA maka ada kepastian hukum dalam masalah pertanahan. Dengan berlakunya UUPA Nomor 5 Tahun 1960, dualisme aturan hukum yang terdapat dalam hukum tanah sebelumnya yaitu hukum tanah yang berdasarkan adat dan hukum tanah yang berdasarkan hukum barat KUH Perdata dihapuskan.

Berbagai macam cara dapat dilakukan untuk dapat memiliki tanah, antara lain mewarisi, hibah, tukar-menukar, maupun dengan cara jual-beli. Perolehan tanah yang lebih sering dilakukan dewasa ini yaitu melalui jual beli. Perbuatan hukum jual-beli akan selesai saat penjual menerima pembayaran dan bersamaan dengan itu penyerahan barang yang dijualnya kepada pembeli. Jual-beli demikian dalam Pasal 1457 KUH Perdata diartikan sebagai Jual-beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Perjanjian jual beli memuat prestasi yang diperjanjikan baik oleh penjual maupun pembeli. Dalam suatu perjanjian sesuai dengan kesepakatan yang dikehendaki, muncul hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pembeli maupun penjual. Akan tetapi dalam praktiknya kadang-kadang salah satu pihak tidak mematuhi ataupun menjalankan apa yang menjadi kewajibannya dan istilah ini disebut dengan Wanprestasi. Wanprestasi sendiri berasal dari bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk.

Wanprestasi sering juga dipadankan dengan kata lalai atau alpa, ingkar janji atau melanggar perjanjian, bila saja salah satu pihak melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukan. Wanprestasi bermula dari adanya kesepakatan yang dibuat para pihak untuk membuat perjanjian, dengan sejumlah klausul yang mengandung sejumlah hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari antara kedua belah pihak. Di sisi lain, salah satu pihak melakukan cedera janji ataupun tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan prestasi yang disepakati dan diperjanjikan (Setiawan, 2016)..

Salah satu persoalan hukum dibidang pertanahan yang ada di Kota Padang adalah perbuatan hukum jual beli yang kerap kali dilakukan oleh masyarakat. Kasus gugatan dari Bakri Landra dan Arnaini terhadap PT. PLN (Persero) Unit Induk Pembangunan Sumatera Bagian Tengah atas tindakan wanprestasi jual beli tanah menjadi salah satu contohnya. Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Padang Nomor 171/PDT/2022/PT PDG, pihak yang berperkara Bakri Landra dan Arnaini sebagai Para Pembanding yang semula Para Penggugat sebagai penjual sekaligus pemilik tanah seluas 29.740 m² yang terletak di RT003/RW007 Kelurahan Air Pacah Kecamatan Koto Tangah Kota Padang. Sejak diterbitkannya Peta Bidang Tanah oleh Kantor Pertanahan Nasional Kota Padang (sebagai Turut Terbanding yang semula Turut Tergugat) dengan Nomor 111/2018 tanggal 21 Maret 2018 dengan Nomor Bidang 03682 maka tanah tersebut telah diperuntukkan oleh Para Penggugat untuk Pembangunan Gardu Induk 150 KV Bingkuang yang terletak di RT003/RW007 Kelurahan Air Pacah Kecamatan Koto Tangah Kota Padang Provinsi Sumatera Barat sehingga Para Penggugat tidak bisa memanfaatkan lahan tersebut baik untuk lahan pertanian, maupun dalam pemanfaatan lainnya yang menghasilkan nilai ekonomi bagi Para Penggugat.

Para Pembanding/Para Penggugat menyatakan bahwa Terbanding yang semula Tergugat sebagai pembeli dalam hal ini adalah PT. PLN (Persero) Unit Induk Pembangunan Sumatera Bagian Tengah telah melakukan wanprestasi karena tidak pernah melaksanakan

pembayaran ganti rugi atas tanah. Namun dilain pihak, Terbanding/Tergugat mengatakan bahwa ia tidak melakukan wanprestasi karena sama sekali tidak tercapainya kesepakatan harga mengenai nilai ganti rugi tanah.

B. Metodologi Penelitian

Tipe penelitian ini adalah deskriptif yaitu suatu usaha mendeskripsikan (Ali, 2019) tentang pertimbangan hakim dalam penyelesaian perkara wanprestasi jual beli tanah antara para pbanding/para penggugat Bakri Landra dan Arnaini dengan terbanding/tergugat PT. PLN Persero unit Induk Pembangunan Sumatera Bagian Tengah serta turut terbanding/turut tergugat Badan Pertanahan Nasional Kota Padang beserta akibat hukum dari putusan hakim tersebut. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan Yuridis Normatif. Pendekatan yuridis normatif dalam penelitian ini adalah dengan melakukan penelitian hukum yang *inconrito*, terhadap Putusan Nomor 171/PDT/2022/PT PDG.

C. Hasil dan Pembahasan

1. Pertimbangan Hakim Dalam Penyelesaian Perkara Wanprestasi Jual Beli Tanah Putusan Nomor 171/PDT/2022/PT PDG

Pertimbangan hakim merupakan solusi yang diharapkan dapat membantu bagi mereka yang bersengketa. Hakim ketika akan memutus perkara harus memiliki alasan yang mendasar sebagai bahan pertimbangan hukum yang komprehensif. Pada Pasal 14 ayat (2) Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 menyebutkan bahwa dalam sidang permusyawaratan, setiap hakim wajib menyampaikan pertimbangan atau pendapat tertulis terhadap perkara yang sedang diperiksa dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan. Pasal tersebut menjelaskan bahwa hakim wajib menyampaikan pertimbangan terhadap perkara yang akan diputus.

Adapun pertimbangan hakim di dalam Putusan Pengadilan Tinggi Padang Nomor 171/PDT/2022/PT PDG, adalah sebagai berikut:

1. Pertimbangan Dalam Konveksi

a. Dalam Eksepsi

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Padang sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama sehingga Pengadilan Tinggi Padang dapat menyetujui pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam eksepsi tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum sendiri oleh Pengadilan Tinggi Padang. Namun demikian Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dalam amar putusannya yang menyatakan eksepsi ditolak, yang seharusnya menggunakan kata-kata “Menyatakan eksepsi Tergugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai apakah petitum gugatan Penggugat sudah didukung oleh posita atau dalil-dalil gugatan. Penggugat dalam gugatannya mendalilkan tanah Penggugat akan dijadikan rencana pembangunan Gardu Induk 150 KV Bingkuang Unit Induk Sumatera Bagian Tengah seluas 29.740 m² yang telah dilakukan tahapan pembebasan lahan dan telah terbitnya peta bidang tanah oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Padang (Turut Tergugat) Nomor 111/2018 dengan Nomor Bidang 03682 dan PT. PLN akan melakukan transaksi jual beli setelah melakukan pengumuman di media masa sesuai SK.DIR PLN Nomor 0104.K/DIR/2015 seperti yang tertera dalam Uraian Rapat Koordinasi tanggal 19 September 2018.

Namun, dari dalil-dalil gugatan Penggugat, Majelis Hakim menilai bahwa ternyata belum adanya suatu ikatan atau perjanjian jual beli terhadap tanah Penggugat dengan Tergugat sementara Penggugat di dalam petitumnya menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi (cidera janji), maka Majelis Hakim Tingkat Banding menyimpulkan bahwa petitum gugatan Penggugat tidak didukung oleh dalil-dalil/posita gugatan, maka Majelis

Hakim Tinggi Padang menilai bahwa gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

b. Dalam Pokok Perkara

Pertimbangan hakim dalam pokok perkara bahwa hakim menimbang bahwa gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) maka mengenai pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi dan dinyatakan tidak dapat diterima;

c. Dalam Rekonvensi

Pertimbangan hakim dalam rekonvensi menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) maka mengenai gugatan dalam rekonvensi tidak perlu dipertimbangkan lagi dan dinyatakan tidak dapat diterima.

2. Pertimbangan Dalam Konveksi dan Rekonvensi

Majelis Hakim menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), Penggugat tetap berada di pihak yang kalah, maka dibebani untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding. Selanjutnya, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 201/Pdt.G/2021/PN Pdg., tanggal 21 Juli 2022 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, sehingga Pengadilan Tinggi Padang akan mengadili sendiri perkara ini. Serta karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dibatalkan serta gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Para Pembanding semula Para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yaitu dalam tingkat pertama dalam tingkat banding.

Apabila dilihat dari Putusan Nomor 171/PDT/2022/PT PDG, maka menurut penulis pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan tentang perkara jual beli tanah dinilai sudah tepat dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Eksistensi dari sebuah perjanjian harus diakui terlebih dahulu kedudukannya oleh masing-masing pihak. Apabila para pihak telah sepakat untuk tunduk dalam suatu perjanjian yang telah dibuat bersama seperti halnya undang-undang sehingga para pihak juga harus melakukan dan melaksanakan janji-janji berupa seluruh kewajiban yang telah dituangkan di dalam perjanjian agar para pihak tersebut mendapatkan haknya.

Dalam pertimbangan hukumnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Padang menyatakan bahwa dari dalil-dalil gugatan Penggugat ternyata belum adanya suatu ikatan atau perjanjian jual beli terhadap tanah Pengugat dengan Tergugat sementara Penggugat dalam petitumnya menyatakan Tergugat wanprestasi. Petitum gugatan Penggugat tidak didukung oleh dalil-dalil/posita gugatan sehingga gugatan penggugat menjadi tidak jelas/kabur. Dalam Hukum Acara Perdata bagian dari gugatan disebut *Fundamenteum Petendi* atau Posita. Suatu posita terdiri dari dua bagian, yaitu bagian yang memuat alasan-alasan berdasarkan keadaan dan bagian yang memuat alasan-alasan yang berdasar hukum. Pada saat penggugat mengajukan gugatannya harus memuat apa yang dituntut terhadap tergugat, dasar-dasarnya penuntutan tersebut dan bahwa tuntutan itu harus terang dan tertentu. Dalil gugatan yang dirumuskan dalam posita harus dirumuskan dengan tegas, jelas, dan berkaitan. Untuk melengkapi posita tersebut, maka perlu disebutkan apa yang menjadi tuntutan penggugat agar diputuskan, ditetapkan dan atau diperintahkan oleh hakim, ini yang disebut dengan petitum. Petitum harus lengkap dan jelas, karena bagian dari surat gugatan ini yang terpenting. Posita dan petitum yang kabur/tidak jelas akan mengakibatkan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkeverklaard*).

Dalam sebuah gugatan ada syarat-syarat yang harus dipenuhi, yakni syarat formil dan syarat materil. Syarat formil berkaitan dengan formalitas penyusunan gugatan, contohnya kelengkapan identitas pihak, kompetensi pengadilan yang relatif maupun absolut, legal standing, kejelasan objek gugatan dan hal lainnya. Jika syarat formil dari gugatan tidak terpenuhi, maka gugatan dikualifikasi cacat formil, sehingga putusannya adalah menyatakan

tidak dapat diterima (*Niet onvankelijk Verklaard*) atau biasa juga disebut dengan putusan **NO**. Sementara syarat materil berkaitan dengan materi gugatan tentang dasar fakta atau uraian fakta yang mendasari diajukan gugatan, dasar hukum, hubungan hukum, dan lain-lain. Uraian fakta-fakta ataupun dalil-dalil yang disampaikan dalam gugatan juga harus dibuktikan dalam proses persidangan dalam pemeriksaan pokok perkara. Apabila dalil gugatan dari penggugat tidak dapat dibuktikan, maka putusannya adalah menyatakan gugatan ditolak atau putusan ditolak.

Berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Padang maka gugatan Penggugat dalam kasus ini mengandung cacat formil. Gugatan Penggugat jelas kabur dan tidak jelas, ini terlihat dari dalil-dalil dalam gugatan dimana Penggugat menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi, namun Penggugat tidak merinci dan menjelaskan perjanjian apa dan antara siapa yang terjadi serta pada dalil-dalil gugatan, Penggugat tidak menjelaskan adanya suatu perjanjian yang dibuktikan dengan akta jual beli tanah secara tertulis yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat.

Pertimbangan hakim terhadap perkara ini bisa dikelompokkan menjadi dua yaitu pertimbangan yuridis dan non-yuridis. Berikut penjelasan mengenai pertimbangan hakim dalam memutus perkara gugatan wanprestasi jual beli tanah ini, baik secara yuridis maupun non yuridis:

1. Pertimbangan hakim secara yuridis

Pertimbangan hakim secara yuridis merupakan pertimbangan hakim didasarkan pada fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan dan oleh undang-undang ditetapkan sebagai hal yang harus dimuat dalam putusan. Berdasarkan Putusan Nomor 171/PDT/2022/PT PDG, maka pertimbangan hakim secara yuridis sebagai berikut:

a. Berdasarkan dakwaan Para Pembanding/Para Penggugat

Bahwa dalam gugatannya Penggugat menyebutkan bahwa Tergugat tidak memberikan kepastian dan alasan yang jelas tentang kapan pembayaran terhadap pembebasan lahan tanah miliknya seluas 29.740 m² yang masuk dalam perencanaan pembangunan Gardu Induk 150 KV Bingkuang yang terletak di Kelurahan Air Pacah Kecamatan Koto Tengah Kota Padang. Dimana tanah tersebut juga telah dilakukan tahap pembebasan lahan dan telah terbitnya peta bidang tanah oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Padang (Turut Tergugat) Nomor 111/2018 tanggal 21 Maret 2018 dengan Nomor Bidang 03682 sehingga membuat Penggugat tidak bisa dan tidak dapat lagi mengelola dan memanfaatkan nilai ekonomi dari tanah serta tidak dapat mengalihkan objek tanah tersebut kepada pihak lain. Para Penggugat juga telah mengumumkan melalui koran Padang Ekspres tanggal 27 September 2018 bahwa tanah Penggugat yang diperuntukkan untuk rencana membangun Gardu Induk 150 KV Bingkuang lengkap dengan rencana jalannya. Atas ketidakpastian Tergugat dalam membayar ganti rugi atas tanah Penggugat telah menimbulkan kerugian materil dan immateril. Penggugat menyatakan bahwa Terbanding/Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi/cidera janji.

b. Berdasarkan keterangan Tergugat/Terbanding

Berdasarkan gugatan yang disampaikan oleh Para Penggugat di dalam persidangan, maka Tergugat menyampaikan jawaban atau eksepsinya atas gugatan yang diajukan penggugat tersebut. Tergugat dalam menyampaikan eksepsinya menyebutkan bahwa gugatan Penggugat jelas kabur dan tidak jelas. Gugatan tersebut dinilai tidak memenuhi syarat sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata berbunyi Perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih." Dalam kasus ini Para Penggugat adalah pasangan suami istri maka dari yang namanya tercantum dalam alas hak (karena dalam hal ini merupakan harta bersama). Maka kesepakatan tentang harga dari ganti rugi tanah juga harus dari semua pihak yang mana dalam hal ini yaitu Penggugat I, Penggugat II, serta Tergugat.

Kekaburan gugatan Penggugat terlihat dari dalil-dalil dalam gugatan dimana tidak terinci dan tidak jelas perjanjian apa dan antara siapa yang terjadi. Tergugat menyatakan bahwa ia tidak melakukan wanprestasi sebagaimana yang dituduhkan oleh Penggugat.

Terhadap objek perkara tersebut, Tergugat hanya melaksanakan tahapan-tahapan dalam pengadaan tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sampai dengan tahapan musyawarah tanggal 4 Desember 2018, Penggugat menyatakan tidak setuju pada nilai ganti rugi sehingga tidak menimbulkan adanya perikatan antara Penggugat dan Tergugat juga tidak mencapai kesepakatan nilai ganti kerugian. Ini sesuai dengan Pasal 1233 KUH Perdata yang berbunyi “Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang,” sehingga Tergugat tidak dapat dikatakan melakukan perbuatan wanprestasi sebagaimana didalilkan oleh Penggugat.

BPN Kota Padang selaku Turut Terbanding/Turut Tergugat juga memberikan jawaban atas gugatan dari Para Pembanding/Penggugat, dimana ia telah melaksanakan pekerjaan terkait pengukuran kadastral dengan hasil Peta Bidang Tanah Nomor 111/2018 tanggal 21 Maret 2018 dan itu juga telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku. BPN bukan pihak dan tidak memiliki kewenangan dalam persoalan pembayaran uang pembebasan lahan tanah rencana pembangunan Gardu Induk 150 KV Bingkuang.

c. Berdasarkan alat-alat bukti

Dalam proses persidangan pada kasus yang diteliti ini, majelis hakim juga mengumpulkan sebanyak-banyaknya alat-alat bukti yang akan menjadi bahan pertimbangan dalam menemukan fakta-fakta dalam persidangan. Berdasarkan alat-alat bukti yang telah diajukan oleh masing-masing pihak, menurut penulis dalam perkara ini yang menjadi permasalahan adalah Penggugat sendiri tidak ada menyampaikan bukti tertulis berupa akta jual beli. Padahal untuk menguatkan dalil gugatannya sangat diperlukan bukti akta jual beli tanah.

Berdasarkan Pasal 1867 KUH Perdata yang menyatakan bahwa pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan autentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan. Perjanjian di bawah tangan termasuk dalam akta di bawah tangan yang diakui dalam KUH Perdata. Namun perbedaan diantara akta autentik dan akta di bawah tangan adalah berkaitan dengan kekuatannya sebagai alat bukti. Akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1870 KUH Perdata, yang berbunyi: “Suatu akta autentik memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari pada mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya.” Pembuktian dalam perjanjian jual beli tanah memerlukan adanya suatu akta jual beli baik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang seperti pejabat pembuat akta tanah yang selanjutnya disebut PPAT atau dibuat oleh masing-masing pihak tanpa suatu perantara PPAT atau sering disebut surat di bawah tangan. Dalam perkara ini, Penggugat tidak mengajukan alat bukti berupa akta jual beli tanah, sementara Tergugat menyampaikan alat bukti T-10, yaitu berita acara musyawarah penetapan ganti rugi tanah dan tanaman tanggal 4 Desember 2018 yang menyatakan Penggugat tidak sepakat dengan nilai ganti kerugian, sehingga tidak terjadinya perjanjian/perikatan antara Penggugat dengan Tergugat.

Berdasarkan tiga unsur di atas, majelis hakim menjatuhkan putusan berdasarkan keterangan-keterangan para pihak yang telah dicocokkan dengan alat-alat bukti yang telah diteliti oleh majelis hakim, yaitu dengan menyatakan bahwa petitum gugatan tidak didukung oleh dalil-dalil/posita gugatan Para Penggugat sedangkan Tergugat dapat membuktikan dalil-dalil bantahannya. Maka majelis hakim menilai gugatan Para Penggugat menjadi tidak jelas/kabur dan menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

2. Pertimbangan hakim secara non yuridis

Pasal 5 ayat (1) Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 menyatakan bahwa hakim wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup di dalam masyarakat. Dalam menjatuhkan putusannya, selain mempertimbangkan hal-hal

yang sifatnya yuridis, hakim juga membuat pertimbangan yang sifatnya non yuridis. Di dalam persidangan, Tergugat menyampaikan mengenai latar belakang tidak terlaksananya pembayaran ganti rugi terhadap tanah milik Para Penggugat. Penyebab adalah karena tidak tercapainya kesepakatan harga. Tergugat sendiri telah berusaha untuk bermusyawarah sebanyak dua kali dengan Para Penggugat tersebut.

Pada pertemuan pertama musyawarah, tanpa dihadiri oleh Penggugat II, pihak Penggugat I menyatakan sudah setuju dengan harga yang telah ditetapkan. Namun tiba-tiba Penggugat II mengirimkan surat yang menyatakan ketidaksetujuan dengan harga tersebut. Dengan itikad baik, PT. PLN kembali mengadakan musyawarah yang kedua kalinya yang juga dihadiri oleh Penggugat I dan Penggugat II, namun tetap saja tidak ada kesepakatan harga diantara mereka, sehingga tidak ada terlaksana perjanjian yang menghasilkan perikatan antara kedua belah pihak.

Tergugat juga menyatakan bahwa dengan adanya surat dari Mamak Kepala Waris dari kaum suku Jambak yang menyatakan bahwa sebagian besar tanah lokasi rencana pembangunan GIS adalah tanah/ harta pusako tinggi kaum suku jambak. Tergugat menyampaikan bahwa selaku BUMN dalam melaksanakan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum disini wajib memperhatikan prinsip kehati-hatian oleh karena objek tanah tersebut diklaim kepemilikan tanah dari pihak lain (Kaum Suku Jambak). Dengan adanya informasi ini diketahui bahwa tanah yang di klaim oleh Para Penggugat statusnya ternyata belum jelas, sehingga terdapat potensi hukum dan sosial dikemudian hari.

Pertimbangan hakim dalam mencermati faktor-faktor sosiologis dalam persidangan untuk membantu majelis hakim dalam menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya bagi pihak yang berperkara. Dalam hal ini majelis hakim mempertimbangkan mengenai kesalahan yang dilakukan oleh Para Penggugat, padahal Para Penggugat yang tidak konsisten sehingga tidak tercapainya kesepakatan terkait harga tanah. Akibatnya, tidak terjadi perjanjian antara kedua belah pihak, namun malah melimpahkan kesalahan tersebut dengan membuat dalil gugatan bahwa Tergugat lalai dalam melaksanakan kewajibannya dalam pemenuhan prestasinya.

2. Akibat Hukum Dari Putusan Hakim Terhadap Penyelesaian Perkara Wanprestasi Jual Beli Tanah Putusan Nomor 171/PDT/2022/PT PDG

Perjanjian jual beli menimbulkan akibat hukum bagi para pihak yaitu penjual dan pembeli. Perjanjian jual beli dapat terlaksana dengan baik, jika para pihak menjalankan hak dan kewajiban sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan serta memenuhi isi dalam perjanjian jual beli. Namun, tidak sedikit perjanjian jual beli yang dibuat oleh para pihak berakhir pada pengajuan gugatan ke pengadilan. Penyebabnya antara lain adanya salah satu pihak yang melakukan wanprestasi (ingkar janji) terhadap perjanjian yang telah mereka sepakati sehingga merugikan pihak lainnya. Dalam bidang peradilan, putusan memegang peran penting dalam keseluruhan proses peradilan. Putusan hakim tersebut akan menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum adalah segala akibat yang ditimbulkan dari setiap perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum kepada objek hukum maupun akibat lain yang terjadi karena disebabkan oleh kejadian-kejadian tertentu yang diatur oleh hukum itu dan telah disepakati atau dianggap menjadi suatu akibat hukum.

Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Padang dalam Putusan Nomor 171/PDT/2022/PT PDG menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), dan Penggugat tetap berada pada pihak yang kalah dan dibebani membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan. Berikut analisis penulis terkait akibat hukum yang ditimbulkan dari Putusan Nomor 171/PDT/2022/PT PDG :

1. Terhadap objek perkara dalam hal ini tanah milik Bakri Landra dan Arnaini yang menurut mereka telah ada Peta Bidang Tanah yang diterbitkan oleh BPN Kota Padang Nomor 111/2018 tanggal 21 Maret 2018 dengan Nomor Bidang 03682 yang diperuntukkan untuk Pembangunan Gardu Induk 150 KV Bingkuang yang terletak di RT003/RW007 Kelurahan

Air Pacah Kecamatan Koto Tangah Kota Padang Provinsi Sumatera Barat dinyatakan tidak lagi mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Penggugat dapat mengelola dan memanfaatkan dan memperoleh hasil dari tanah dari kegiatan lainnya.

2. Dalam amar putusan disebutkan belum adanya suatu ikatan atau perjanjian jual beli terhadap tanah Penggugat dengan Tergugat. Akibat hukumnya yakni hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat menjadi tidak ada. Status para pihak kembali kepada keadaan semula, keadaan sebelum para pihak mengadakan perjanjian, dimana diantara para pihak seolah-olah tidak pernah terjadi apa-apa serta sudah tidak mengikat kedua belah pihak lagi. Semua pernyataan kehendak atau semua hal yang diinginkan yang disebutkan dalam gugatan menjadi terhapus.
3. Akibat hukum yang ditimbulkan terhadap Penggugat adalah adanya kewajiban hukum Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu) dan tingkat pertama sebesar Rp2.450.000,00 (dua juta empat ratus lima puluh ribu rupiah).

D. Penutup

Pertimbangan hakim secara yuridis didasari pada berkas perkara yang disertai dengan alat bukti yaitu belum adanya suatu ikatan perjanjian jual beli tanah milik Penggugat dengan Tergugat serta gugatan yang tidak didukung dengan dalil-dalil gugatan sehingga dinyatakan gugatan tidak jelas/kabur dan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*). Sedangkan pertimbangan hakim secara non yuridis dalam perkara ini adalah Penggugat yang tidak mau kooperatif sehingga tidak tercapainya kesepakatan harga. Akibat hukum dari Putusan 171/PDT/2022/PT PDG adalah Peta Bidang Tanah yang diterbitkan oleh BPN Kota Padang Nomor 111/2018 tanggal 21 Maret 2018 dengan Nomor Bidang 03682 yang diperuntukkan untuk Pembangunan Gardu Induk 150 KV Bingkuang dinyatakan tidak lagi mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, selanjutnya status para pihak kembali kepada keadaan semula, keadaan sebelum para pihak mengadakan perjanjian, serta Penggugat sebagai pihak yang kalah harus membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan.

Daftar Pustaka

- I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016.
Zainuddin Ali, *Metodologi Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019.