

### **BAB III**

## **UPAYA HUKUM PEMBELI UNTUK BEROLEH KEPEMILIKAN ATAS OBJEK YANG DIBELINYA**

### **3.1 Kendala Yang Dialami Pembeli Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)**

#### **Lunas**

Sesuai dengan kejadian-kejadian yang timbul ditengah-tengah masyarakat yang pada umumnya kadang kala tidak dapat diduga akan timbulnya konflik-konflik yang terjadi pada masyarakat, antara para pihak yang telah membuat akta perjanjian pengikatan jual beli di hadapan Notaris, baik karena faktor internal maupun eksternal. Menyikapi hal itu, akta yang dibuat oleh Notaris seyogyanya bisa menjadi dasar dalam penyelesaian permasalahan, bahkan sebagai bentuk perlindungan hukum atas hak-hak atau kepentingan para pihak.

Perlindungan hukum yang diberikan PPJB lunas yaitu adanya klausul kuasa menjual terhadap pembeli. Pembuktian dari PPJB dan kuasa menjual ini memiliki kekuatan hukum sempurna dan mengikat. Berdasarkan PPJB dan kuasa tersebut, dapat dijadikan sebagai dasar pembuatan AJB untuk peralihan balik nama sertifikat atas nama pembeli.” Sebagaimana diketahui bahwa PPJB yang dibuat dihadapan notaris merupakan akta otentik sebagaimana ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara, dengan kekuatan pembuktian yang ditegaskan dalam Pasal 1870 KUH Perdata bahwa akta yang dibuat dihadapan notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

Hal ini sebagai bentuk jaminan kepastian hukum dan sebagai bentuk perlindungan hukum bagi pembeli yang sudah membayar lunas harga yang sudah dibayarkannya secara penuh, namun belum bisa dilaksanakan pembuatan AJB dan pendaftaran balik namanya karena satu dan lain hal ada syarat-syarat yang belum terpenuhi.<sup>68</sup> Untuk Akta PPJB Lunas, Kuasa Menjual dalam Akta tersebut bersifat mutlak artinya tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab diatur dalam Pasal 1813 KUHPerdata. Hal ini menjamin kepastian hukum bagi pembeli yang sudah membayar lunas harga yang sudah dibayarkan secara penuh namun belum baliknama sertifikat.

Sesuai Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 11, Tanggal 21 Juni 2017 yang dibuat oleh Nona QAN dengan Tuan TP, di hadapan Notaris Henrika Suwarni Sugiono, S.H., M.Kn. selaku Notaris Kota Surabaya, bahwa Nona QAN telah menjual kepada Tuan TP yakni sebidang tanah dan bangunan rumah di atasnya sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 262 Kelurahan Bringin, atas nama QAN, sesuai Surat Ukur Tanggal 26-09-2001 No. 176/Bringin/2001, seluas 499 M2, yang beralamat di Jl. Alas Malang Persil 44 D, RT.003, RW.003, Kelurahan Bringin, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya, (selanjutnya disebut dengan objek *aquo*).

Adapun atas harga jual beli objek *aquo* tersebut telah disepakati oleh Nona QAN dengan Tuan TP yakni sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar

---

<sup>68</sup>Gusti Bagus Gilang Prawira, *et. All.*, “ Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Trans aksi Jual Beli Tanah”, Jurnal Education and development Institut Pendidikan Tapanuli Selatan, 2023, Volume 11 Nomor 1, hlm. 272

rupiah), dan telah dibayar lunas oleh Tuan TP kepada Nona QAN, dengan rincian pembayaran sebagai berikut:

- Pada saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 11, Tanggal 21 Juni 2017 telah dibayar Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah), yang mana Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 11, Tanggal 21 Juni 2017 tersebut berlaku pula sebagai kwitansinya
- Kemudian pada tanggal 21 Agustus 2017 telah dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).

Oleh karena jual beli yang dibuat antara Nona QAN dengan Tuan TP adalah sah menurut hukum, serta pembayaran harga jual beli telah dibayar lunas oleh Tuan TP kepada Nona QAN, maka dengan demikian Tuan TP adalah pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh hukum.

Sebagaimana dijelaskan diatas, bahwa Surat Kuasa Menjual adalah bentuk perlindungan hukum bagi Pembeli yang menandatangani PPJB Lunas, demikian juga bersamaan dengan adanya perjanjian pengikatan jual beli tersebut juga telah dibuat Akta Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 12 Tanggal 21 Juni 2017 yang dibuat oleh Nona QAN dengan Tuan TP, di hadapan Notaris Henrika Suwarni Sugiono, S.H., M.Kn. selaku Notaris Kota Surabaya. Dalam Akta Surat Kuasa Menjual tersebut disebutkan bahwa Nona QAN memberikan kuasa untuk menjual dan atau memindahkan hak atas tanah objek jual beli, dan untuk keperluan tersebut Tuan TP diberikan kuasa

berhak menghadap dan menandatangani akta jual beli di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) yang berwenang, pejabat-pejabat dan instansi-instansi yang berwenang, kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional, dan lain sebagainya yang pada intinya berhak melakukan tindakan hukum sehingga tercapai maksud dan tujuan pemberian kuasa menurut Akta Kuasa Untuk Menjual tersebut.

Dalam perjanjian jual beli tersebut juga telah dibuatkannya perjanjian pengosongan objek *aquo* sebagaimana Akta Perjanjian Pengosongan dan Penggantian Renovasi Nomor: 13 Tanggal 21 Juni 2017 yang dibuat oleh Nona QAN dengan Tuan TP, di hadapan Notaris Henrika Suwarni Sugiono, S.H., M.Kn. selaku Notaris Kota Surabaya, dimana dalam Pasal 1 disebutkan bahwa: “Dengan telah diterimanya seluruh pembayaran sebagaimana tersebut dalam Akta Pengikatan Jual Beli tertanggal hari ini, Nomor 11, yang dibuat di hadapan saya Notaris, maka penghadap pihak kesatu berjanji akan menyerahkan tanah dan bangunan tersebut di atas kepada penghadap pihak kedua dalam keadaan kosong pada paling lambat tanggal 21-08-2017 (duapuluh satu Agustus duaribu tujuhbelas)”. Namun sampai saat ini Nona QAN belum menyerahkan kepemilikan fisik objek *aquo* kepada Tuan TP, bahkan Nona QAN mengunci pintu gerbang objek *aquo*.

Sementara proses upaya tindak lanjut Tuan TP untuk dapat melakukan permohonan balik nama objek *aquo*, terdapat temuan bahwa ternyata objek yang dijual oleh Nona QAN kepada Tuan TP tersebut Sertipikat Hak Miliknya belum bisa didaftarkan peralihan haknya/belum bisa dibaliknama

menjadi nama Tuan TP, karena sesuai Surat Keterangan Rencana Kota No. SKRK: 621/7016/436.7.4/2023 yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Serta Pertanahan Pemerintah Kota Surabaya, Tertanggal 27 Oktober 2023, disebutkan bahwa luas lahan objek *aquo* seluas 499 M2 menurut Rencana Kota luas lahan tersebut terpotong Garis Sempadan (GSP):  $\pm 456,33$  M2, sehingga sisa lahan  $\pm 42,67$  M2.

Rencana pemotongan lahan oleh Pemerintah Kota Surabaya pada objek yang telah dibeli Tuan TP diadakan dikarenakan Pemerintah Kota Surabaya berencana mengadakan proyek pembangunan Jalan Lingkar Luar Barat (JLBB) di Surabaya, namun sampai sekarang belum terlaksana. Sekalipun proyek tersebut belum dilaksanakan oleh Pemerintah Kota Surabaya, Kantor Pertanahan Kota Surabaya tetap tidak mau mendaftarkan peralihan hak atas tanah objek ke nama Tuan TP dengan alasan akan diadakan proyek Jalan Lingkar Luar Barat (JLBB) oleh Pemerintah Kota Surabaya dan yang mana sertifikat tersebut terdapat blokir sertifikat yang dilakukan oleh pihak penjual.

Kebijakan oleh Kantor Pertanahan Surabaya dengan menolak permohonan baliknama/tidak dapat didaftarkan peralihan haknya, sangat memungkinkan bagi Tuan TP untuk tidak memperoleh ganti rugi atas pembebasan lahan objek *aquo* karena Sertipikat objek *aquo* belum dibaliknama menjadi nama Tuan TP. Dengan demikian walaupun telah diberikan Surat Kuasa Menjual untuk melindungi kepentingan hukum para

pihak, khususnya pihak pembeli pada PPJB Lunas, tetap tidak lepas dari permasalahan yang lain. Inilah salah satu kendala yang kemungkinan dihadapi oleh pembeli yang membeli sebidang tanah dengan PPJB lunas, yakni penolakan permohonan balik nama oleh instansi pemerintahan dalam hal ini Kantor Pertanahan karena alasan peruntukan lahan dalam rencana tata kota.

### 3.2 Upaya Non Litigasi

Sengketa perjanjian jual beli tanah merupakan salah satu masalah yang sering terjadi di dalam dunia bisnis. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, sengketa adalah 1) sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat; pertengkaran; perbantahan. 2) pertikaian; perselisihan. 3) perkara (dalam pengadilan).<sup>69</sup> Menurut Nurnaningsih Amriani, yang dimaksud sengketa adalah perselisihan yang terjadi antara para pihak dalam suatu perjanjian karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak didalam perjanjian tersebut.<sup>70</sup> Hal yang sama juga dikemukakan oleh Takdir Rahmadi, bahwa sengketa adalah situasi dan kondisi dimana orang-orang saling mengalami perselisihan yang bersifat faktual maupun perselisihan didalam persepsi mereka saja.<sup>71</sup>

Sengketa merupakan sebuah kondisi dimana terdapat pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian pihak tersebut

---

<sup>69</sup>Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), 2018

<sup>70</sup>Nurnaningsih Amrian, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012 hlm. 13.

<sup>71</sup>Takdir Rahmadi, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2017, hlm. 1.

menyampaikan ketidakpuasannya tersebut kepada pihak kedua. Jika suatu kondisi menunjukkan suatu perbedaan pendapat, maka terjadilah apa yang dinamakan dengan sengketa. Dalam konteks hukum khususnya hukum kontrak, yang dimaksud dengan sengketa ialah perselisihan yang terjadi antara para pihak karena terjadi pelanggaran terhadap kesepakatan yang telah dituangkan dalam suatu kontrak, baik sebagian maupun keseluruhan. Sehingga dengan kata lain telah terjadi wanprestasi oleh para pihak atau salah satu pihak, dikarenakan tidak dipenuhinya kewajiban yang harus dilakukan atau dipenuhi namun kurang atau berlebihan yang mengakibatkan pihak lainnya dirugikan.<sup>72</sup>

Perjanjian jual beli tanah merupakan sebuah kontrak yang mengikat antara dua belah pihak, yaitu penjual dan pembeli, untuk melakukan transaksi jual beli tanah. Jika muncul permasalahan mengenai perjanjian, berikut ini beberapa cara yang dapat dilakukan para pihak untuk menyelesaikannya, antara lain:<sup>73</sup>

1. Musyawarah

Cara yang paling dianjurkan adalah melalui musyawarah, karena melalui musyawarah para pihak dapat bertatap muka dan menyelesaikan permasalahan secara langsung tanpa melalui atau mendapat intervensi dari pihak lain, yang mungkin malah akan menghambat laju informasi dan kemauan yang akan disampaikan oleh masing-masing pihak.

---

<sup>72</sup>Nurnaningsih Amrian, *Op. cit.*, hlm. 12.

<sup>73</sup>Frans Satriyo Wicaksono, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kontrak*, Visimedia, Jakarta, 2008, hlm. 76

## 2. Litigasi

Litigasi adalah suatu proses penyelesaian sengketa melalui jalur peradilan dengan mengajukan gugatan ke lembaga pengadilan atau perselisihan atau sengketa yang dialami oleh salah satu pihak yang terkait perjanjian.

## 3. Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS)

Alternatif penyelesaian sengketa adalah tata cara penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati oleh para pihak, yakni penyelesaian diluar pengadilan.

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan (non litigasi) adalah penyelesaian sengketa di luar pengadilan., yaitu penyelesaian sengketa melalui negosiasi (musyawarah), mediasi, arbitrase, dan konsiliasi. Selain itu terdapat pula bentuk penyelesaian sengketa yang sangat akrab diaktualisasikan dalam kehidupan masyarakat sehari-hari, yakni penyelesaian sengketa secara damai oleh kepala desa. Penyelesaian sengketa dengan cara ini pada dasarnya dapat diterima oleh para pihak yang bersengketa karena prosesnya didasarkan pada pengaturan sendiri dan masih kental diwarnai dengan adat kebiasaan setempat. Semua hal yang telah disepakati merupakan keputusan bersama para pihak yang bersengketa.

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan mempunyai sifat tertutup untuk umum (*closed door session*) dan kerahasiaan para pihaknya terjamin, proses beracara lebih efisien dan cepat. Proses penyelesaian sengketa diluar pengadilan ini menghindari kelambatan yang terjadi akibat prosedural dan

administratif sebagaimana beracara di pengadilan umum dan memiliki *win-win solution*. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan ini dinamakan Alternatif Penyelesaian Sengketa atau sering disebut juga APS.<sup>74</sup>

Banyak pembahasan menyangkut Alternatif Penyelesaian Sengketa atau disebut APS ramai dibicarakan dan penting untuk dikebangkan sehingga mampu untuk mengatasi kemacetan dan penumpukan perkara di Pengadilan. Istilah APS merupakan sebutan yang diberikan untuk pengelompokan penyelesaian sengketa melalui proses negosiasi, konsiliasi, mediasi dan arbitrase. Ada juga yang mengartikan APS sebagai *Alternative to Litigation* yang mana seluruh mekanisme penyelesaian sengketa di luar pengadilan, termasuk juga arbitrase merupakan bagian didalam dari APS. Dalam Pasal 1 Angka (10) UU Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Penyelesaian Sengketa merumuskan bahwa APS merupakan Lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak yakni penyelesaian sengketa di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli. Sedangkan APS sebagai *Alternative to Adjudication* merupakan penyelesaian sengketa yang bersifat konsensus atau kooperatif.<sup>75</sup>

Terdapat setidaknya 2 (dua) pokok permasalahan yang menjadi sengketa antara Nona QAN dan Tuan TP, *pertama* Nona QAN tidak kooperatif untuk melaksanakan penyerahan objek *aquo* secara fisik dan yang

---

<sup>74</sup>Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 9.

<sup>75</sup>Lestari Rika. "Perbandingan Hukum Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi di Pengadilan dan di Luar Pengadilan di Indonesia", *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 3 Nomor 2, hlm. 219-220.

*kedua* objek *aquo* masuk dalam Rencana pemotongan lahan oleh Pemerintah Kota Surabaya, sebagaimana diterangkan dalam Surat Keterangan Rencana Kota No. SKRK: 621/7016/436.7.4/2023 yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Serta Pertanahan Pemerintah Kota Surabaya, Tertanggal 27 Oktober 2023, disebutkan bahwa luas lahan objek *aquo* seluas 499 M2 menurut Rencana Kota luas lahan tersebut terpotong Garis Sempadan (GSP):  $\pm 456,33$  M2, sehingga sisa lahan  $\pm 42,67$  M2. Pemotongan lahan ini diperlukan dikarenakan Pemerintah Kota Surabaya berencana mengadakan proyek pembangunan Jalan Lingkar Luar Barat (JLBB) di Surabaya.

Sehubungan dengan hal tersebut, pada Pasal 10 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 11, Tanggal 21 Juni 2017 menentukan bahwa: “Jika terjadi perselisihan maupun sengketa yang timbul diantara para pihak mengenai Pengikatan Jual Beli sebagaimana tersebut didalam akta ini, maka para pihak akan menyelesaikannya secara musyawarah kekeluargaan, akan tetapi apabila hal itu tidak tercapai maka para pihak sepakat untuk memilih penyelesaiannya melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri di Surabaya”.

Pembatalan perjanjian oleh para pihak secara musyawarah merupakan salah satu pilihan untuk menyelesaikan permasalahan hukum yang ada. Terdapat 3 (tiga) faktor yang menyebabkan terjadinya pembatalan perjanjian jual beli hak atas tanah yaitu: wanprestasi, *error in subjek* dan *error in objek*, yang mengakibatkan perjanjian tersebut mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan. Jika suatu akta

Notaris dipermasalahkan oleh para pihak, para pihak datang kembali ke Notaris untuk membuat akta pembatalan atas akta tersebut, maka akta yang dibatalkan sudah tidak mengikat para pihak, dan para pihak menanggung segala akibat dari pembatalan tersebut. Namun, jika para pihak tidak sepakat akta untuk dibatalkan atau mereka bersengketa, salah satu pihak dapat menggugat pihak lainnya ke Pengadilan Umum untuk membatalkan isi akta agar tidak mengikat lagi.<sup>76</sup>

Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara tersebut, jelas bahwa PPJB tidak dapat dibatalkan sepihak, karena jika perjanjian tersebut dibatalkan secara sepihak, berarti perjanjian tersebut tidak mengikat diantara orang-orang yang membuatnya. Jika dilihat dari Pasal 1266 dan 1267 KUH Perdata, maka jelas diatur mengenai syarat batal jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Pembatalan tersebut harus dimintakan ke Pengadilan, hal ini dimaksudkan agar nantinya tidak ada para pihak yang dapat membatalkan perjanjian sepihak dengan alasan salah satu pihak lainnya tersebut tidak melaksanakan kewajibannya (wanprestasi).

Akibat dari batalnya Akta PPJB dalam kasus ini adalah semua keadaan harus dikembalikan pada keadaan semula ketika belum terjadi perbuatan hukum dalam akta yang bersangkutan. Sehingga pihak lain dalam perjanjian yang telah terlanjur menerima prestasi dari pihak lain wajib mengembalikannya. Dalam hal ini Nona QAN dan Tuan TP mencapai *win-win solution* dan perjanjian tersebut dibatalkan, maka Nona QAN sebagai

---

<sup>76</sup>Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2015, hlm. 84

pihak yang telah menerima pelunasan pembayaran harus mengembalikan pembayaran yang telah diterimanya dari Tuan TP senilai Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).

Lebih lanjut menurut hemat penulis, Tuan TP dapat mengajukan surat permohonan yang ditujukan kepada Pemerintah Kota Surabaya untuk menerbitkan Surat Rekomendasi kepada Kantor Pertanahan Surabaya, yaitu rekomendasi agar Kantor Pertanahan Surabaya melakukan proses balik nama atas sertifikat objek *aquo*, yang semula atas nama Nona QAN menjadi atas nama Tuan TP. Hal ini dilakukan agar Tuan TP selaku pemilik yang sah dapat menerima ganti rugi pembebasan lahan manakala di kemudian hari objek *aquo* masuk dalam Rencana Kota dan luas lahan tersebut terpotong Garis Sempadan (GSP):  $\pm 456,33$  M2 untuk proyek pembangunan Jalan Lingkar Luar Barat (JLBB) di Surabaya.

### 3.3 Gugatan di Pengadilan Negeri Surabaya

Berdasarkan ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara, perjanjian adalah suatu perbuatan satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Dengan demikian, perjanjian menerbitkan suatu perikatan hak dan kewajiban antara para pihak dalam perjanjian,<sup>77</sup> sehingga pihak yang tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati tersebut, dinyatakan wanprestasi.<sup>78</sup>

<sup>77</sup>Frans Satriyo Wicaksono, *Op. Cit.*, hlm. 2

<sup>78</sup>Djaja S. Meliala, *Hukum Perdata dalam Perspektif BW*, Nuansa Aulia, Bandung, 2012, hlm. 177

Kendati telah diatur pada Pasal 10 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 11, Tanggal 21 Juni 2017 menentukan bahwa: “Jika terjadi perselisihan maupun sengketa yang timbul diantara para pihak mengenai Pengikatan Jual Beli sebagaimana tersebut didalam akta ini, maka para pihak akan menyelesaikannya secara musyawarah kekeluargaan, akan tetapi apabila hal itu tidak tercapai maka para pihak sepakat untuk memilih penyelesaiannya melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri di Surabaya”. Apabila pada tahap musyawarah tidak dapat menemui *win-win solution* atau salah satu pihak tidak kooperatif dalam penyerahan objek *aquo* maka pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan atas dasar wanprestasi di Pengadilan Negeri setempat.

Wanprestasi atau ingkar janji (*default*) merupakan genus spesifik dari perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*). Gugatan atas dasar wanprestasi dapat ditinjau dari beberapa segi yaitu:<sup>79</sup>

1. Ditinjau dari segi sumber hukum

Wanprestasi menurut Pasal 1243 KUHPerdara timbul dari persetujuan (*agreement*) yang berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara:

- a. Harus ada lebih dahulu perjanjian antara dua pihak, sesuai dengan yang digariskan Pasal 1320 KUHPerdara.
- b. Salah satu asas perjanjian menggariskan bahwa apa yang telah disepakati harus dipenuhi atau *promise must be kept*
- c. Dengan demikian, wanprestasi terjadi apabila debitur:

---

<sup>79</sup>M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Sinar Garafika, Jakarta, 2008, hlm. 454

- 1) Tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sama sekali, atau
- 2) Tidak memenuhi prestasi tepat waktu, atau
- 3) Tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak.

2. Ditinjau dari segi timbulnya hak menuntut

Dasar timbulnya hak menuntut ganti rugi dalam wanprestasi ialah Pasal 1243 KUHPerdara, pada prinsipnya diperlukan proses *ingebrekestelling* atau pernyataan lalai atau *in mora stelling* (*interpellation*). Namun, proses tersebut dapat disinkronkan dengan jalan mencantumkan klausul yang menegaskan bahwa debitur langsung berapa dalam keadaan wanprestasi tanpa memerlukan somasi lebih dahulu. Akan tetapi, kalau dalam perjanjian tidak ada klausul demikian, tetap diperlakukan proses pernyataan lalai (*ingebrekestelling*).

3. Ditinjau dari segi tuntutan ganti rugi (*compensation, indemnification*).

Dalam tuntutan ganti rugi dalam wanprestasi, bertitik tolak dari ketentuan berikut:

- a. Pasal 1237 KUHPerdara, mengatur jangka waktu perhitungan ganti rugi yang dapat dituntut, yaitu terhitung sejak saat terjadi kelalaian.
- b. Pasal 1236 dan 1243 KUHPerdara mengatur tentang jenis dan jumlah ganti rugi yang dapat dituntut, yang terdiri dari:
  - 1) Kerugian yang dialami kreditur
  - 2) Keuntungan yang akan diperoleh sekiranya perjanjian dipenuhi
  - 3) Ganti rugi bunga atau *interest*.

Menurut Prof. Sudikno Mertokusumo, istilah gugatan, berupa tuntutan perdata (*burgerlijke vordering*) tentang hak yang mengandung sengketa dengan pihak lain.<sup>80</sup> Dengan demikian setiap perkara perdata, diajukan ke PN dalam bentuk surat gugatan. Ditentukan dalam pasal 118 ayat (1) HIR (Pasal 142 RBG), gugatan perdata harus dimasukkan kepada PN dengan surat permintaan yang di tanda tangani oleh penggugat atau kuasanya. Dimana dalam pembuatan gugatan harus memenuhi Formalisasi surat gugatan. Yang dimaksud dengan formulasi surat gugatan adalah perumusan (*formulation*) surat gugatan yang dianggap memenuhi syarat formil menurut ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sehubungan dengan itu, dalam uraian ini akan dikemukakan berbagai ketentuan formil yang wajib terdapat dan tercantum dalam surat gugatan. Syarat-syarat tersebut, akan ditampilkan secara berurutan sesuai dengan sistematika yang lazim dan standar dalam praktik peradilan.<sup>81</sup>

Pada dasarnya Pasal 118 dan Pasal 120 HIR, tidak menetapkan syarat formulasi atau isi gugatan. Akan tetapi, sesuai dengan perkembangan praktik, ada kecenderungan yang menuntut formulasi gugatan yang jelas *fundamentum petendi* (*posita*) dan *petitum* sesuai dengan sistem *dagvaarding*. Oleh karena itu, tanpa mengurangi penjelasan Soepomo tersebut, akan diuraikan secara rinci hal-hal yang harus dirumuskan dalam surat gugatan.<sup>82</sup>

---

<sup>80</sup>*Ibid.*, hlm. 47

<sup>81</sup>*Ibid.*

<sup>82</sup>Soepomo, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, Pradya Paramita, Jakarta, 1993, hlm. 24

### 1. Ditujukan kepada PN Sesuai dengan Kompetensi Relatif

Surat gugatan, secara formil harus ditujukan dan dialamatkan kepada PN sesuai dengan kompetensi relatif. Harus tegas dan jelas tertulis PN yang dituju, sesuai dengan patokan kompetensi relatif yang diatur dalam Pasal 118 HIR (mengenai kompetensi relatif akan dijelaskan lebih lanjut). Apabila surat gugatan salah alamat atau tidak sesuai dengan kompetensi relatif:

- mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil, karena gugatan disampaikan dan dialamatkan kepada wilayah yang berada di luar wilayah hukum yang berwenang untuk memeriksa dan mengadilinya.
- Dengan demikian, gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankeylijke verklaard*) atas alasan hakim tidak berhak mengadili.

### 2. Diberi Tanggal

Ketentuan undang-undang tidak menyebut surat gugatan harus mencantumkan tanggal. Begitu juga halnya jika surat gugatan dikaitkan dengan pengertian akta sebagai alat bukti, Pasal 1868 maupun Pasal 1874 KUH Perdata, tidak menyebut pencantuman tanggal di dalamnya. Karena itu, jika bertitik tolak dari ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR dihubungkan dengan pengertian akta sebagai alat bukti, pada dasarnya tidak mewajibkan pencantuman

tanggal sebagai syarat formil. Oleh karena itu, ditinjau dari segi hukum:

- pencantuman tanggal, tidak *imperatif* dan bahkan tidak merupakan syarat formil surat gugatan;
- kelalaian atas pencantuman tanggal, tidak mengakibatkan surat gugatan mengandung cacat formil;
- surat gugatan yang tidak mencantumkan tanggal, sah menurut hukum, sehingga tidak dapat dijadikan dasar untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

### 3. Ditandatangani Penggugat atau Kuasa

Mengenai tanda tangan dengan tegas disebut sebagai syarat formil surat gugatan. Pasal 118 ayat (1) HIR menyatakan: gugatan perdata harus di masukkan ke PN sesuai dengan *kompetensi relative*, dan dibuat dalam bentuk surat permohonan (surat permintaan) yang ditandatangani oleh pernggugat atau oleh wakilnya (kuasanya).

### 4. Identitas Para Pihak

Penyebutan identitas dalam surat gugatan, merupakan syarat formil keabsahan gugatan. Surat gugatan yang tidak menyebut identitas para pihak, apalagi tidak menyebut identitas tergugat, menyebabkan gugatan tidak sah dan dianggap tidak ada. Tentang penyebutan identitas dalam gugatan, sangat sederhana sekali. Tidak seperti yang disyaratkan dalam surat dakwaan perkara

pidana yang diatur dalam Pasal 143 ayat (2) huruf a KUHAP (meliputi nama lengkap, tempat lahir, umur atau tanggal lahir, jenis kelamin, kebangsaan, tempat tinggal, agama dan pekerjaan tersangka). Tidak seluas itu syarat identitas yang harus disebut dalam surat gugatan. Penyebutan identitas dalam surat gugatan meliputi ( Nama terang dan lengkap, termasuk gelar atau alias, alamat dan tempat tinggal, dan penyebutan identitas lain(tidak imperatif)).

##### 5. Fundamentum Petendi

Fundamentum Petendi, berarti dasar gugatan atau dasar tuntutan (*grondslag van de lis*).<sup>83</sup> Dalam praktik peradilan terhadap beberapa istilah yang akrab digunakan, ialah Positum atau bentuk jamak disebut posita gugatan dan dalam bahasa Indonesia disebut gugatan. Posita atau dalil gugatan merupakan landasan pemeriksaan dan penyelesaian perkara. Pemeriksaan dan penyelesaian tidak boleh menyimpang dari dalil gugatan. Juga sekaligus memikulkan beban wajib bukti kepada penggugat untuk membuktikan dalil gugatan sesuai yang digariskan pasal 1865 KUH Perdata dan pasal 163 HIR, yang menegaskan setiap orang mendalilkan sesuatu hak atau gugan meneguhkan haknya maupun membantah hak orang lain, diwajibkan membuktikan hak atau peristiwa tersebut.

---

<sup>83</sup>Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1998, hlm.173

## 6. Petitum Gugatan

Syarat formulasi gugatan yang lain, adalah petitum gugatan. Supaya gugatan sah, dalam arti tidak mengandung cacat formil, harus mencantumkan petitum gugatan yang berisi pokok tuntutan penggugat, berupa deskripsi yang jelas menyebut satu persatu dalam akhir gugatan tentang hal – hal apa saja yang menjadi pokok tuntutan penggugat yang harus dinyatakan dan dibebankan kepada tergugat. Dengan kata lain petitum gugatan, berisi tuntutan atau permintaan kepada pengadilan untuk dinyatakan dan ditetapkan sebagai hak penggugat atau hukuman kepada tergugat atau kepada kedua belah pihak.

Salah satu bagian penting dalam sistem hukum pembuktin perkara erdata adalah beban pembuktian (*bewijstlast/burden of proof*). Berbicara mengenai beban pembuktian, menyangkut langsung dengan masalah pembagian beban pembuktian. Masalah apa saja yang dibebankan pembuktiannya kepada penggugat dan bagian mana yang menjadi beban tergugat.

Pedoman pembagian beban pembuktian ditinjau dari segi ketentuan undang – undang dan praktik, telah terjadi perkembangan pedoman pembagian beban pembuktian, yaitu sebagai berikut:

- a. Pedoman umum berdasarkan undang – undang

Sebagai pedoman atau aturan umum digariskan dalam pasal 163 HIR, pasal 283 RBG atau Pasal 1865 KUHPerdara, yang berbunyi:

“Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”.

Barangkali tidak ada bedanya dengan apa yang dirumuskan dalam Pasal 163 HIR, yang berbunyi:

“Barang siapa yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan sesuatu perbuatan untuk menguatkan bahnya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu”.

Yang dimana dapat dimaksudkan bahwa siapa yang mendalilkan sesuatu hak, kepadanya dibebankan wajib bukti untuk membuktikan hak yang didalilkannya dan siapa yang mengajukan dalil bantahan dalam rangka melumpuhkan hak yang didalilkan pihak lain, kepadanya dipikulkan beban pembuktian untuk membuktikan dalil bantahan dimaksud.

b. Beban Pembuktian berdasarkan Teori Hak

Dalam perkembangan, muncul teori pembagian beban pembuktian yang disebut teori hak atau teori hukum subjektif. Menurut teori hak, ada dua faktor yang dijadikan pedoman penerapan pembagian beban pembuktian. Yaitu sebagai berikut:

1) Pembebanan Bertitik Tolak dari Mempertahankan Hak

Menurut teori ini, setiap perkara perdata selamanya menyangkut dan bertujuan untuk mempertahankan hak. Kalau begitu, pedoman pembebanan pembuktian harus bertitik tolak dari kepentingan mempertahankan hak tersebut. Dengan demikian prinsip yang harus dipedomani:

- Siapa yang mengemukakan hak, wajib membuktikan hak itu
- Berarti yang lebih dahulu memikul wajib bukti, dibebankan kepada pihak penggugat, karena dia yang mengajukan lebih dahulu mengenai haknya dalam perkara yang bersangkutan.

## 2) Tidak semua fakta wajib dibuktikan

Menurut teori hak, dalam pembebanan pembuktian tidak semua fakta mesti dibuktikan, dengan acuan sebagai berikut:

- Mewajibkan membuktikan segala fakta adalah rasional

Tidak mesti semua hal dibuktikan. Hak atau fakta yang mesti dibuktikan adalah fakta atau dalil yang berkenaan dengan hak. Mewajibkan beban pembuktian mesti membuktikan segala hal, berarti pembuktian mengarah kepada wajib bukti yang tidak terhingga batasnya. Baik secara teori dan praktik, tidak seorangpun yang mampu membuktikan segala hal yang melekat dalam suatu perkara. Atas dasar itu, mewajibkan beban pembuktian mesti membuktikan segala hal, dianggap tidak realistis.

- Fakta yang wajib dibuktikan

Seperti yang dijelaskan diatas bahwa beban pemuktian tidak boleh mengarah kepada pembuktian yang tidak terhingga batasnya. Cara penerapan pembebanan pembuktian yang rasional dilakukan dengan membedakan fakta yang melekat pada perkara bersangkutan. Fakta yang dianggap umum dalam suatu perkara adalah ketentuan umum yang melekat pada diri personal para pihak seperti yang menyangkur dengan kualitas para pihak untuk melakukan tindakan hukum. Serta fakta khusus yang paling utama dapat diklasifikasi adalah yang menimbulkan hak, menghalangi hak dan menghapuskan hak.

Berdasarkan penjelasan diatas maka dalam hal ini apabila Tuan TP hendak mengajukan gugatan atas dasar wanprestasi, maka Tuan TP sebagai Penggugat terlebih dahulu dikenai beban pembuktian. Adapun bukti-bukti utama yang dapat diajukan oleh Tuan TP yang berkaitan dengan kepentingannya untuk mendapatkan hak atas objek *aquo* adalah sebagaimana berikut dibawah ini:

- a) Sertifikat Hak Milik Nomor 262/Kelurahan Bringin, atas nama Nona QAN, yang terletak di Jl. Alas Malang Persil 44D, Kelurahan Bringin, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya
- b) Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 11 tanggal 21 Juni 2017, yang dibuat di hadapan Notaris Henrika Suwarni Sugiono, S.H., M.Kn; yang pada pokoknya menjelaskan bahwa Nona

QAN sepakat untuk menjual objek *aquo* kepada Tuan TP dengan harga Rp. 1.000.000.000,- yang sudah dibayar lunas oleh Tuan TP

- c) Akta Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 12 tanggal 21 Juni 2017, yang dibuat di hadapan Notaris Henrika Suwarni Sugiono, S.H., M.Kn; yang pada pokoknya menjelaskan bahwa Nona QAN memberi kuasa kepada Tuan TP untuk menjual dan atau memindahkan hak atas objek *aquo*
- d) Akta Perjanjian Pengosongan dan Penggantian Renovasi Nomor 12 tanggal 21 Juni 2017, yang dibuat di hadapan Notaris Henrika Suwarni Sugiono, S.H., M.Kn; yang pada pokoknya menjelaskan bahwa Nona QAN telah menerima seluruh pembayaran dan Nona QAN harus menyerahkan objek *aquo* kepada Tuan TP paling lambat tanggal 21 Agustus 2017
- e) Surat Keterangan Rencana Kota No. SKRK: 621/7016/436.7.4/2023 yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Serta Pertanahan Pemerintah Kota Surabaya, Tertanggal 27 Oktober 2023, yang pada pokoknya menyebutkan bahwa luas lahan objek *aquo* seluas 499 M2 tersebut terpotong Garis Sempadan (GSP):  $\pm 456,33$  M2, sehingga sisa lahan  $\pm 42,67$  M2.