

**ANALISIS HUKUM TERHADAP SENGKETA JUAL BELI RUKO
(STUDI KASUS PUTUSAN NO. 9/PDT.G/2019/PN.Mam)**

**LEGAL ANALYSIS OF DISPUTES ON SHOP BUYING
(CASE STUDY OF DECISION NO. 9/PDT.G/2019/PN.Mam)**

Reskyta May Alvitra¹, Hamzah Taba², Juliati³

¹ Students of the Faculty of Law, University of Bosowa

^{2&3} Bosowa University Faculty of Law

Corresponding e-mail to : reskyta.hhmay@gmail.com

Received : June 15, 2021

Accepted : July 06, 2021

Published : July 30, 2021

Abstract

This research aims to determine and analyze the position of the shop house sale and purchase agreement based on the loan agreement. As well as the reasons for the judge's consideration of buying and selling shop houses based on a loan agreement. This research uses normative legal methods or doctrinal legal research. This research is a type of legal research using secondary data or library research.

This research was conducted at the Mamuju District Court. The source of this research data comes from primary data obtained from interviews with Judge Decision No. 9/PDT.G/2019/PN.Mam. Secondary data obtained by reviewing and looking for references, articles, legislation, and other sources related to the object under study.

The results of this study indicate that the loan agreement and the sale and purchase agreement, in this case, are two different things but though they are related namely a loan agreement which is followed up with a sale and purchase agreement. Previously there has been a criminal act of fraud reporting by the Plaintiff allegedly committed by Defendant II, because the shop house which was the object of the sale and purchase agreement that should have been owned by Plaintiff was blocked by Defendant I and Defendant III who based their statement acknowledged that he was the owner of the shop house based on the Deed of Grant from Defendant II. The Judge's consideration in deciding the sale and purchase dispute is basically about the Control Against the Rights of 1 (one) building/shop house unit carried out by the Defendants. The problem arose because Plaintiff was prevented from using the shop house, because Defendant I admitted that the shop house belonged to him based on the Deed of Grant. The Deed of Grant was made after the Sale and Purchase of shop house was executed. In addition, the Deed of Grant which became the basis for the control of the shop house was denied by Defendant II because the making of the Deed of Grant at the time it was signed was a blank. Thus, the Judge decided which stated that Plaintiff was the owner of the shop house and the control of the shop house by Defendant I and Defendant III was against the law.

Keywords: Agreement, Borrowing and Loan, Sale and Purchase, Shop house

A. PENDAHULUAN

Transaksi jual beli Hal seperti ini yang terjadi antara pembeli dan penjual sebenarnya sering menemui kendala. Pembeli dan penjual telah setuju dan setuju untuk melakukan transaksi tersebut, selalu menjadi hambatan dalam pemenuhan jual beli yang diperjanjikan. Misalnya uang pembeli belum cukup untuk pemenuhan pembayaran sehingga pembayaran dilakukan dengan cara bertahap, dan atau adanya pihak ketiga yang menghalangi hal inilah Hal ini membuat tidak mungkin untuk menyelesaikan pembelian sepenuhnya dan membutuhkan kontrak untuk mengikat kedua belah pihak.

Jual beli pada Putusan Perkara No.9/Pdt.G/2019/PN.Mam dilakukan karena adanya sengketa perjanjian pinjam meminjam antara pihak penggugat dan pihak tergugat yang disebut dengan debitur dan kreditur. Perjanjian dilakukan dengan tujuan saling menguntungkan kedua belah pihak yang mengikatkan diri untuk itu diperlukan prestasi dari kedua belah pihak.

Perkara dalam Putusan No.9/Pdt.G/2019/PN.Mam dilakukan awalnya Penggugat meminjamkan sejumlah uang kepada Tergugat II sesuai yang tercantum dalam kwitansi utang piutang antara Tergugat II dan Penggugat, uang yang Tergugat II terima dari Penggugat dimaksudkan untuk membiayai proyek pembangunan Ruko di Jl. Pongtiku Kelurahan Rimuku, Kecamatan Mamuju Kabupaten Mamuju dengan perjanjian dikembalikan setelah proyek pembangunan ruko selesai. Sesuai kesepakatan antara pihak Penggugat dan Tergugat II bahwa Tergugat II harus membayar uang yang telah dipinjamkan oleh Penggugat, akan tetapi Tergugat II tidak dapat membayarkan utangnya sehingga, Tergugat II mengusulkan kepada kreditur untuk membeli ruko milik Tergugat II dalam kondisi Belum selesai.

Namun pada saat Penggugat ingin melanjutkan Pembangunan tersebut, kemudian tergugat III dan anaknya menghalangi pembangunan Penggugat dengan alasan bahwa Ruko yang dimaksud adalah Ruko Milik Tergugat I (Anak dari Tergugat II dan Tergugat III) yang diperoleh dari Hibah Kedua Orang Tuanya berdasarkan Akta Hibah Nomor : 583/2016 dengan persetujuan Tergugat III. Oleh karenanya penulis merasa perlu untuk melakukan pengkajian secara mendalam mengenai masalah ANALISIS HUKUM TERHADAP SENGKETA JUAL BELI RUKO (STUDI KASUS PUTUSAN NO. 9/PDT.G/2019/PN.Mam).

C. METODE PENELITIAN

Adapun Lokasi penelitian yaitu Pengadilan Negeri Mamuju, penelitian ini termasuk jenis penelitian normatif yang mempergunakan sumber data sekunder atau penelitian kepustakaan. Sumber

data untuk penelitian ini, data primer, adalah Putusan No. 9/PDT.G/2019/PN.Mam. data sekunder yaitu literatur-literatur yang berkaitan dengan penelitian penulis. Teknik pengumpulan data menggunakan metode penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Teknik penulisan dalam penelitian ini adalah analisa data secara kualitatif yang disajikan secara deskriptif dengan pendekatan yuridis formal.

D. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kedudukan Perjanjian Jual Beli yang Didasarkan pada Perjanjian Pinjam Meminjam

Perbuatan jual beli merupakan sesuatu perjanjian, asas hukum yang berlaku dalam sesuatu perjanjian merupakan asas *pacta sunt servanda* yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa: “*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.*” Pada perkara dalam Putusan No. 9/PDT.G/2019/PN.Mam, perbuatan jual beli terjadi antara Penggugat dengan Tergugat II. Sebagaimana telah disebutkan Pasal 1458 KUH Perdata, bahwa: “*Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar*”.

Berdasarkan Pasal 1458 KUH Perdata tersebut, meskipun pada dasarnya mengenai jual beli 1 (satu) Ruko yang terletak di Jalan Pongtiku Kelurahan Rimuku, Kecamatan Mamuju, Kabupaten Mamuju, antara Penggugat dan Tergugat II telah terjadi kesepakatan jual beli sehingga Ruko tersebut merupakan milik Penggugat. Meskipun Ruko tersebut belum diserahkan, entah karena dihalangi oleh Tergugat I dan Tergugat III akan tetapi pada dasarnya jual beli dianggap sudah berjalan antara para pihak sehingga dikategorikan sebagai perjanjian jual beli serta mengikat para pihak.

Kendati dilakukan atas dasar perjanjian pinjam meminjam yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat II, perjanjian jual beli dan perjanjian pinjam meminjam pada perkara dalam Putusan No. 9/PDT.G/2019/PN.Mam pada dasarnya merupakan dua hal yang berbeda meskipun memiliki keterkaitan. Sebagaimana diketahui, bahwa perjanjian pinjam meminjam termasuk kedalam perjanjian utang piutang atau pinjam pakai habis yang diatur dalam Pasal 1754 KUH Perdata.

Selain itu, menurut Bapak Harwansah, sebagai hakim Pengadilan Negeri Mamuju yang mengadili perkara dalam Putusan No. 9/PDT.G/2019/PN.Mam disebutkan: “*Perjanjian pinjam meminjam dalam putusan perkara tersebut tidak berubah menjadi perjanjian jual beli tetapi perjanjian pinjam meminjam tetap ada dan selanjutnya diadakan perjanjian jual beli sebagai tindak lanjut dari perjanjian terdahulu.*

Perjanjian jual beli sah menurut hukum karena para pihak dalam perjanjian sama-sama sepakat mengenai apa-apa yang di perjanjikan dan telah sesuai dengan asas kebebasan berkontrak, serta tidak melanggar hak orang lain termasuk tergugat I dan tergugat III dalam putusan perkara No. 9/Pdt.G/2019/PN.Mam karena akta hibah yang di klaim oleh tergugat I dan III tidak memiliki kekuatan hukum karena pembuatan akta hibah tersebut setelah adanya perjanjian jual beli terlebih dahulu". Sehingga, dapat ditarik kesimpulan bahwa perjanjian pinjam meminjam tidak berubah menjadi perjanjian jual beli karena merupakan dua hal yang berbeda dan memiliki kedudukan masing-masing meskipun saling berkaitan.

Dengan demikian, setelah dilakukan wawancara kembali ditegaskan bahwa perjanjian jual beli pada perkara dalam Putusan No. 9/PDT.G/2019/PN.Mam merupakan tindak lanjut dari perjanjian pinjam meminjam, dan berdasarkan asas kebebasan berkontrak maka perjanjian jual beli tersebut sah menurut hukum karena dilakukan atas kerelaan dan kesepakatan para pihak serta tidak merugikan ataupun melanggar hak orang lain.

B. Pertimbangan Hakim dalam Memutus Sengketa Jual Beli Ruko

Terkait Putusan yang disebutkan sebelumnya adalah karena Hakim mempunyai pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut:

Jaminan dimaksud, maka petitum mengenai permintaan sita jaminan beralasan hukum untuk ditolak;

1. Penggugat adalah Pemilik yang Sah atas Obyek Sengketa

Karena perjanjian jual beli tersebut lebih dahulu dibuat dibandingkan dengan Akta Hibah, maka Penggugatlah sebagai pemilik Ruko. mengenai Akta Hibah tersebut, Tergugat II membantahnya sebagaimana dalam Dupliknya dikarenakan pembuatan Akta Hibah tersebut pada saat ditandatangani oleh Tergugat II merupakan blangko kosong yang diajukan kepada Tergugat II. Sehingga, berdasarkan pertimbangan tersebut petitum angka ke-3 (tiga) beralasan hukum untuk dikabulkan.

2. Penguasaan Obyek Sengketa oleh Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum

Penguasaan Ruko oleh Tergugat I dan Tergugat III merupakan perbuatan melawan hukum sebagai konsekuensi dari dikabulkannya Petitum angka ke-3 (tiga) sehingga Petitum angka ke-4 (empat) beralasan hukum juga untuk dikabulkan.

3. Terkait Akta Hibah

Mengenai Petitum angka ke-5 (lima), hakim memiliki pertimbangan bahwa karena Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk menyatakan suatu Akta sah ataupun tidak sah, maka harus ditolak.

4. Penyerahan Obyek Sengketa kepada Penggugat

Akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat III, maka untuk mematuhi isi putusan tersebut sebagaimana disebutkan sebelumnya bahwa sangatlah beralasan hukum jika para Tergugat untuk menyerahkan Ruko yang merupakan obyek sengketa kepada Penggugat.

5. Terkait Putusan dalam Perkara Dapat Dijalankan Terlebih Dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*)

Merujuk pada Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA) Nomor 3 tahun 1978, mengenai keputusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uietvoerbaar bij voorraad*), walaupun syarat-syarat dalam pasal 191 Rbg telah dipenuhi, hanya dalam hal-hal yang tidak dapat dihindarkan keputusan demikian yang sangat *exceptional* sifatnya dapat dijauihi, dalam hal ini majelis tidak menemukan keadaan yang *exceptional* berdasarkan aturan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA) tersebut, oleh karena itu belum dapat dieksekusi, sehingga Hakim menolak Petitum angka ke-7 (tujuh).

6. Terkait Pembayaran Ganti Rugi

Selama proses persidangan tidak pernah dibuktikan adanya kerugian materil tersebut dan pada dalil-dalil gugatan Penggugat tidak disebutkan dengan rinci kerugian-kerugian apa yang telah diderita oleh Penggugat sebagaimana dalam posita gugatan sehingga Hakim berkesimpulan untuk menolak Petitum angka ke-8 (delapan).

7. Pembayaran Uang Paksa (*Dwangsom*)

Penggugat yang memohon pembayaran uang paksa didasarkan kepada Putusan Pengadilan dan dapat dilaksanakan serta pembayaran uang paksa (*dwangsom*) tetap tersebut diabaikan, namun menurut pertimbangan Hakim bahwa objek sengketa merupakan obyek yang riil, sehingga sangat beralasan jika permintaan uang paksa (*dwangsom*) dalam Petitum angka ke-9 (sembilan) untuk ditolak.

8. Gugatan Dikabulkan untuk Sebagian dan Ditolak untuk Selebihnya

Berdasarkan seluruh pertimbangan yang telah disebutkan sebelumnya, dengan mempertimbangkan alat-alat bukti lain yang diajukan di persidangan maka gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan ditolak untuk selebihnya.

9. Pembayaran Biaya Perkara

Setelah mengabulkan sebagian gugatan Penggugat dan para Tergugat merupakan pihak yang kalah, konsekuensinya adalah para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara sebagaimana Petitum angka ke-10 (sepuluh).

D. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang dilakukan oleh Penulis, maka Penulis dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Kedudukan perjanjian jual beli merupakan tindak lanjut dari perjanjian pinjam meminjam.
2. Pertimbangan Hakim dalam memutus sengketa jual beli Ruko pada perkara dalam Putusan No. 9/PDT.G/2019/PN.Mam pada dasarnya adalah tentang Penguasaan Secara Melawan Hak atas 1 (satu) buah Bangunan/unit Ruko dengan Ukuran lebih kurang 5 x 25 M2 dengan luas ukuran tanah lebih kurang 5 x 40 M2 yang terletak di Jalan Pongtiku, Kelurahan Rimuku, Kecamatan Mamuju, Kabupaten Mamuju yang dilakukan oleh Para Tergugat. Sehingga, Hakim memutus yang pada dasarnya menyebutkan bahwa Penggugatlah yang merupakan pemilik Ruko dan penguasaan atas Ruko yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat III merupakan perbuatan melawan hukum dan dihukum untuk menyerahkan Ruko yang merupakan obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik seperti semula tanpa adanya beban di atasnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Hamid, A. H., & SH, M. (2017). Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia (Vol. 1). SAH MEDIA.
- Badruzaman, Mariam Darus. 1983. Perjanjian Kredit Bank. Bandung: Alumni.
- Fuady, Munir. 2001. Hukum Perjanjian dari Sudut Pandang Hukum Bisnis. Bandung: Citra Aditya Bakri.
- H.S, Salim. 2011. Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak. Jakarta: Sinar Grafika.
- Hadisoeparto, Hartono. 1984. Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan. Yogyakarta: Liberty.
- Harahap, M. Yahya. 1986. Segi-Segi Hukum Perjanjian. Bandung: Alumni.
- Hay, Marhainis Abdul. 1986. Hukum Perdata. Jakarta: UPN Veteran. 1984. Hukum Perbankan Indonesia. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Kamsilaniah; Abbas, Nurhayati; Patittingi, Farida; Miru, Ahmadi. (2018). The Existence of Stage House as Fiduciary Guarantee: Perspective of Horizontal Separation Principle. JL Pol'y & Globalization, 75, 116.

- Komariah. 2010. Hukum Perdata. Malang: UMM Press.
- Isnaad, A. P., & Jafar, J. (2021). Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Dengan Jaminan Fidusia Pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Dana Moneter: Completion Of Problem Financing With Fidusian Guarantee In BprS. CLAVIA: Journal of Law, 19(1), 61-74.
- Mas, Marwan. "Pengantar ilmu hukum." (2013).
- Mahdi, Sri Soesilowati, Surini Ahlan Sjarif, Akhmad Budi Cahyono. 2005. Hukum Perdata Suatu Pengantar. Jakarta: Gitama Jaya.
- Miru, Ahmadi. 2011. Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak. Jakarta: Raja Grafindo.
- . 2015. Hukum Perdata: Materiil dan Formil. USAID.
- dan Sakka Pati. 2013. Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Muhammad, Abdulkadir. 2014. Hukum Perjanjian. Bandung: Citra Aditya Abadi.
- . 2000. Hukum Perdata Indonesia. Bandung: Citra Afitya Bakti.
- Mustafa, Bachsan. 2003. Sistem Hukum Indonesia Terpadu. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Naja, H.R. Daeng. 2006. Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis. Bandung: Citra Aditya.
- Prodjodikoro, R. Wirjono. 1989. Asas-Asas Hukum Perjanjian. Jakarta: Sumur bandung.
- R.M. Suryodiningrat. 1996. Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian. Bandung: Tarsito.
- Setiawan R. 1979. Pokok-Pokok Hukum Perikatan. Bandung: Bina Cipta.
- Simajuntak, P.N.H. 2015. Hukum Perdata Indonesia. Jakarta: Kencana.
- Soimin, Sudaryo. 1994. Status Hak dan Pembebasan Tanah. Jakarta: Sinar Grafika.
- Subekti, R. 1982. Aneka Perjanjian. Bandung: Alumni..
- _____1994. Hukum Perjanjian. Jakarta: Intermassa.
- _____1987. Pokok-Pokok Hukum Perdata. Jakarta: Intermassa.
- Suharnoko, Endang Hartati. 2008. Doktrin Subrogasi Novasi dan Cassies. Jakarta: Kencana Media Group dan Penerbit FH UI.
- Suryodiningrat, R.M. 1996. Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjin. Bandung: Tarsito.
- Syarifuddin, Muhammad. 2012. Hukum Perjanjian, Memahami Perjanjian dalam Prespektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum. Bandung: Maju.
- Widjaya, I.G. Rai. 2007. Merancang Suatu Kontrak Contract Drafting Teori dan Praktik. Jakarta: Kesaint Blanc.
- Wirjono Projodikoro. 1991. Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan .Tertentu. Bandung: Sumur. Kitab Undang-Undang Hukum perdata.

Jurnal

Shobirin.2015. Jual Beli Dalam Pandangan Islam. Jurnal Bisnis dan manajemen Islam,
<https://journal.iainkudus.ac.id>, Vol.3 No.2.

Undang-Undang

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Undang –Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.

Sumber Lain

Harwansah. Wawancara di pengadilan Mamuju. Tanggal 3 Mei 2021 Pukul 13:20 WITA
Putusan Pengadilan Negeri Mamuju Nomor 9/PDT.G/2019/PN.Mam