BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Prosedur Peradilan Perdata

1. Asas-asas Hukum Acara Perdata

Dalam Hukum Acara Perdata atau Peradilan Perdata terdapat Asas-asas yang dijadikan dasar dalam beracara di Pengadilan, yakni sebagai berikut:

a. Asas Hakim Pasif

Ruang lingkup pokok perkara yang diajukan ke Majelis Hakim pada prinsipnya ditentukan bagi antar pihak yang bersengketa dan bukan dari seorang Hakim. Hakim hanya membantu mereka yang mencari keadilan dan berusaha mengatasi segala halangan untuk mencapai keadilan yang sederhana, cepat dan murah, sebagaimana yang termuat dalam UU No. 4 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman tepatnya dalam pasal 4 ayat (2). Kedua belah diperbolehkan mempelajari sendiri perkaranya sesuai dengan keinginannya, artinya apabila pihak yang bersengketa mencabut gugatannya karena telah tercapai penyelesaian damai maka Hakim tidak akan melakukan intervensi. (pasal 130 HIR, 154 RBG).

Sifat pasif disini artinya sebagai penentu lebar dan sempitnya suatu permalahan. Maka, Hakim dalam kewenangannya dilarang mengimbuhkan atau menghilangkan isi perkara yang telah diajukan oleh para pihak. Memang Hakim dapat aktif dalam mempertimbangkan perkara perdata, yakni memimpin persidangan, memberikan petunjuk-petunjuk kepada kedua belah pihak, mengupayakan untuk berdamai dan mencari solusi penyelesaian tanpa ia mempertimbangkannya.

b. Asas Hakim Bersifat Menunggu

Pada penyelesaian perkara perdata dapat terjadi jika terdapat pengajuan dari seseorang maupun sekelompok orang karena telah dirugikan oleh pihak lain dan ingin mengembalikan haknya, baik terdapat sengketa atau tidak. Dalam Artian, Hakim menunggu adanya pengajuan dan tuntutan atau sikap gugat dari masyarakat. Kemudian, dalam hal penyelenggaraan proses peradilan ini adalah Negara. Jadi Hakim dilarang menolak suatu sengketa perdata yang dimintakan untuk ditinjau dan diputuskan. Walaupun belum menemukan Solusi atau hukumnya terkait perkara yang diajukan, maka Hakim tetap harus berusaha menemukan dan mencarikan jalan keluar sesuai dengan hukum untuk menyelesaikan kasus tersebut.

c. Asas Sidang Bersifat Terbuka

Persidangan bersifat terbuka bagi umum, dan ada pengecualian dari Undang-undang menentukan lain (Pasal 13 UU No.4 Tahun 2009). Pada jalannya persidangan, sidang terbuka untuk umum artinya semua orang diperbolehkan memasuki ruang sidang dan mengamati jalannya sidang dengan catatan jangan sampai mengganggu jalannya persidangan dan beprilaku baik. Dengan persidangan terbuka bertujuan untuk persidangan berjalan fair, objektif, dan hak asasi manusia pun terlindungi.

d. Asas Mendengarkan Para Pihak

Pada peradilan Perdata, para pihak yang berperkara harus didengar, diperhatikan, dan diperlakukan sama (Pasal 4 ayat (1) UU No.4 Tahun 2009). Terdapat Prinsip bahwa kedua belah pihak harus didengarkan disebut juga dengan prinsip audi et elteram partem. Hakim tidak dapat menganggap benar keterangan salah satu pihak sebelum pihak lain menyatakan pendapat. Oleh karena itu, pengenalan bukti harus dilakukan selama persidangan yang melibatkan kedua pihak yang bersengketa.

e. Asas Tidak Harus Mewakilkan

Tidak diwajibkannya pihak-pihak mewakili dirinya sendiri dihadapan orang lain, sehingga pemeriksaan di sidang berlangsung langsung dengan pihak-pihak yang bersangkutan atau berperkara. Tetapi, di dalam HIR antar pihak bisa diwakilkan bagi kuasanya jika sudah dikehendaki atau disepakati.

f. Asas Putusan disertakan Dasar

Apabila dalam pelaksaanaan pemeriksaan perkara telah selesai, Hakim akan memutus sengketa tersebut namun dari putusan Hakim tersebut wajib memuat dasar yang menjadikan alasan dalam mengadili, sebagaimana penjelasan UU No.4 Tahun 2009) di pasal 50 ayat (1). Alasan pertimbangan Hakim dalam memutus perkara sebagai pertanggungjawban Hakim terhadap pertimbangan putusannya kepada pihal-pihak berperkara maupun kepada Masyarakat sehingga dinilai memiliki nilai objektif dalam putusannya.

g. Asas Beracara Dikenakan Ongkos perkara

Pada umunya, berperkara melalui Litigasi dikenai ongkos perkara. Ongkos perkara tersebut seperti ongkos kepaniteraan dan ongkos sebagai panggilan atau pemberitahuan kepada pihak-pihak yang berperkara, dan juga terdapat biaya untuk, keperluan materai.

h. Asas Obejektivitas

Artinya, Hakim dilarang bersikap berat sebelah atau memihak salah satu pihak yang berperkara. Sehingga untuk menjamin terlaksananya asas tersebut para pihak dizinkan memintakan hal-hal yang diberatkan, apabila terdapat prilaku Hakim yang kurang objektif pada pemeriksaan dan memutus perkara,[8]

[8] Manullang, H. (2019). *Pengantar Ilmu Hukum Indonesia.*

2. Kompetensi Relatif Peradilan Perdata

Dasar penentuan kewenangan relatif Pengadilan memfokuskan pada asas-asas yang ditermuat dalam isi pasal 118 HIR jo 99 Rv, sebagai berikut:

a. Asas Actor Sequitur Forum Rei (forum domicili)

Apabila batas dari kewenangan yurisdiksi pengadilan untuk memeriksa perkara perdata, maka kewenangan mengadili ada pada Pengadilan Negeri daerah domisili atau Alamat tergugat sepanjang jelas dan terlampir bukti-bukti identitas diri.

b. Asas Actore sequitur Forum rei dengan hak opsi.

Jika tergugat terdiri lebih dari satu orang dan masing-masing berdomisili di beberapa wilayah hukum pengadilan negeri yang berbeda, maka undang-undang memberikan hak kepada penggugat untuk memilih salah satu tempat tinggal tergugat, sehingga penggugat dapat mengajukan gugatan di satu tempat. dari pengadilan distrik. Pengadilan dianggap paling hemat biaya dan/atau nyaman untuk menghadirkan saksi selanjutnya.

c. Asas Tempat Tinggal Penggugat

Ketentuan yang membolehkan gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri tempat tinggal penggugat merupakan pengecualian asas actor sequatur forum rei. Penggugat dapat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri tempat tinggal penggugat sepanjang tidak diketahui tempat tinggal tergugat dan juga tidak diketahu tempat tinggal sebenarnya.

d. Asas Forum Rei Sitae

Dasar menentukan patokan kompetensi relatif menurut asas forum rei sitae adalah objek sengketa yang terdiri dari barang tidak bergerak, dalam sengketa yang menyangkut barang tidak bergerak maka gugatan harus diajukan ke Pengadilan

Negeri ditempat mana barang objek perkara diletakkan.

e. Asas Forum rei Sitae dengan hak opsi

Jika objek perkara terdiri dari beberapa barang tidak bergerak yang terletak di beberapa daerah hukum Pengadilan negeri maka Penggugat dapat melakukan pilihan, dapat mengajukan gugatan kepada salah satu Pengadilan negeri yang dianggap paling menguntungkan.

f. Asas Domisili Opsi

Pada penerapannya, asas ini berpatokan pada ketentuan pasal 118 (4) HIR yang memuat penjelasan asas tersebut, yakni mengenai kesepakatan pada pilihan dari domisili kemudian dicantumkan pada isi kesepakatan yang bersifat alternatif, jadi dengan demikian, dapat dimintakan ke pengadilan berdasarkan pada tempat setelah adanya kesepakatan antar pihak.[9]

Di dalam isi pasa 118 ayat 1 HIR Dimana kompetensi atau kewenangan relatif dari Pengadilan merupakan dasar kewenangan dari Pengadilan dalam pemeriksaan dan putusan perkara dengan berdasarkan dari faktor territorialnya atau domisili atau tempat tinggal dari pihak yang terlibat yakni pihak Tergugat. [10] Pada dasarnya, pengajuan gugatan perdata wajib diajukan ke Pengadilan Negeri berdasarkan domisili pihak yang digugat dengan menerapkan asas ***Actor Scuitor Forum Rei***, sebagaimana yang termuat dalam HIR pada isi Pasal 118 ayat (1), yakni:

1) Yang berwenang mengadili suatu perkara adalah Pengadilan Negeri tempat tinggal Tergugat;
2) Oleh karenanya, supaya gugatan yang diajukan Penggugat tidak melanggar batas kompetensi relatif, maka gugatan harus diajukan dan dimasukkan kepada

[9] HIR *(Herzien Inlandsch Reglement)*
[10]Deby Cahya Purnama, S.H. 2023 "*https://jagoanhukum.com/kompetensi-absolut-dan-relatif-dalam-hukum-acara-perdata/#Kompetensi_Relatif*"

Pengadilan Negeri yang berkedudukan di wilayah hukum tempat tinggal Tergugat.[11]

Jadi dalam pengajuan gugat pada pengadilan negeri harus tetap berpatokan pada ***Actor Scuitor Forum Rei***, dan tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan dialuar daerah domisili atau alamt rumah tergugat, karena dapat merugikan pihak Tergugat dalam membela diri. Jika tempat kediaman atau alamt Tergugat tidak diketahui atau tidak jelas, maka pengajuan gugatan bisa memakai hak opsi pengajuan gugatan lainnya.

3. Prosedur Peradilan Perkara Perdata

Adapun prosedur peradilan perdata sebagai berikut:

a. Pengajuan Gugat

Sebagaimana pernyataan Sudikno Mertokusumo menjelaskan gugatan, yakni suatu permintaan terhadap hak yakni Upaya hukum yang tujuannya untuk memberi perlindungan yang perlindungan tersebut dari Pengadilan sebagai pencegahan terhadap adanya prilaku kesewenang-wenangan. Dengan demikian, pengajuan gugatan didasarkan atas adanya kesewenangan dari pihak lain yang mana timbul adanya kerugian baik materil maupun immsteril sehingga dengan pengajuan gugatan tersebut, diharapkan dapat memberikan perlindungan hukum dan mengembalikan hak-hak si penggugat.

Jadi, Gugatan ialah sebuah tuntutan dari seseorang atau beberapa orang dalam hal ini sebagai penggugat yang memuat perkara perdata atau permasalahan antara para pihak atau pihak-pihak lainnya dan diajukan kepada

[11] Sari, N. A., Sinaulan, R. L., & Fitrian, A. (2023). *PERANAN HAKIM DALAM MEMBERIKAN NASEHAT KEPADA PENGGUGAT ATAS GUGATAN YANG KABUR TERHADAP PERKARA SENGKETA TANAH*. *Journal of Innovation Research and Knowledge*, *3*(3), 565-578.

Ketua Pengadilan Negeri, yakni disebut sebagai penggugat untuk menggugat pihak lain disebutkan sebagai tergugat[12]

b. Agenda Mediasi

Dalam hal proses penyelesaian perkara, pelaksaan mediasi tetap diutamakan terlebih dahulu dengan pemanggilan kedua belah pihak oleh Pengadilan. Dalam mediasi, terdapat pihak ketiga yakni sebagai penengah atau mediator. Mediator ini bersifat Netral (non-intervensi) juga menaruh kepada pihak manampun. Yang tugasnya sebagai yang mendamaikan dengan mencari jalan keluar tetapi tetap pada kesepakatan para pihak. Penjelasan mengenai mediasi telah tercantu dalam asal 1 ayat (1) Praturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2016 Tentang prosedur mediasi di pengadilan.

c. Jawaban

Jawaban ialah sebuah hak dari tergugat sebagai Upaya bantahan terhadap dalil-dalil penggugat pada gugatannya. Sebagaimana termuat diisi (HIR) *Herzien Inladsch Reglement* pada Pasal 121 ayat (2), bahwa pada intinya, pada saat pihak Tergugat dipanggil, oleh karenanya sudah cukup sejalan terkiat kehendak yang diberikannya, pun sehelai salinan dari surat tuntutan, sehingga dapat memberitahuinya jika ia (Tergugat) apabila berkenan diperbolehkan menjawab tuntutan itu dengan lampiran surat, maksud surat disini yaitu surat jawaban.

d. Replik

Replik merupakan jawaban balsan dari penggugat terhadap dalil-dalil di dalam surat jawaban dari pihak lawan yakni Tergugat. Pada dasarnya, replik berisikan pernyataan-pernyataan penggugat yang menguatkan dalil gugatan

[12] Asikin, H. Z., & Sh, S. U. (2019). *Hukum acara perdata di Indonesia*. Prenada Media.

Penggugat.

e. Duplik

Duplik merupakan sanggahan atau bantahan terhadap replik penggugat, yang isinya memuat peneguhan jawaban yang berisi penolakan terhadap gugatan dan dalil-dalil replik penggugat.

f. Pembuktian

Pembuktian merupakan proses pengumpulan bukti-bukti terlampir dari kedua belah pihak, guna alat bukti tersebut menguatkan dan membuktikan tuntutan yang diajukannya. Bukti-bukti tersebut juga mendukung fakta-fakta hukum yang disampaikan masing-masing pihak sepanjang bukti tersebut berkaitan dengan pokok perkara.[13]

Dalam Peradilan Perdata, mengenai pembuktian ini, setidaknya memuat alat bukti yang bisa dilampirkan atau dihadirkan dalam persidangan sebagaimana dalam Pasal 1866 KUHPerdata, yakni:

1) Surat

Alat bukti yang paling penting dalam pembuktian. Definisi alat bukti surat yakni alat bukti yang memuat tulisan yang isinya menerangkan keterangan tertentu mengenai sebuah peristiwa, baik suatu hal tertentu atau keadaan tertentu, dan isi dari keterangan tersebut ditandatangani, jika terdapat tandatangan seperti itu, bukti tersebut pada umumnya disebut dengan Akta.

2) Saksi

Saksi adalah pembuktian diperoleh melalui keterangan seseorang yang disumpah dan dapat memberikan keterangan dalam persidangan yang

[13] Tim JRJ, 2023. https://www.jrjlawoffice.co.id/pembuktian-dalam-hukum-acara-perdata-2/

sebenar-benarnya yang berkaitan dengan pokok perkara. Sebagaimana isi Pasal 1907 KUHPerdata, yang pada intinya bahwa setiap kesaksian wajib disertakan dengan pernyataan mengenai bagaimana saksi mengetahui peristiwanya. Adapun opini atau dugaan khusus, yang diperoleh melalui pemikiran, tidaklah disebut kesaksian.[14]

3) Persangkaan-persangkaan

Definisi dari persangkan-persangkaan ini termuat pada isi Pasal 1915 KUHPerdata, yang artinya kesimpulan dari UU atau dari Hakim didapat melalui serangkaian kejadian yang diketahui oleh public ke arah suatu kejadian yang tidak diketahui publik.

Mengenai Persangkaan, terbagi menjadi 2 (dua), yaitu:

a) Persangkaan berdasarkan Undang-Undang

Persangkaan yang dikaitkan melalui perilaku tertentu ataupun dari peristiwa tertentu. Hal ini sebagaimana ketentuan undang-undang. (Pasal 1916 KUHPerdata)

b) Persangkaan yang tidak berdasarkan undang-udang

Persangkaan ini diberikan kepada pertimbangan dan kehati-hatian Hakim, yang tidak diperbolehkan memperhatikan persangkaan lainnya. Persangkaan-persangkaan yang demikian itu hanya dapat diperhatikan, apabila undang-undang mengizinkan pembuktian dengan saksi-saksi, begitu juga bila terhadap suatu perbuatan atau suatu akta diajukan suatu bantahan dengan alasan-alasan adanya itikad buruk atau penipuan. (Pasal 1922 KUHPerdata)[15]

[14] *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek voor Indonesie)*
[15] *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek voor Indonesie)*

4) Pengakuan

Pada intinya, sebagaimana dalam Pasal 1923 KUHPerdata, yang menjelaskan mengenai pengakuan. Pengakuan dikemukakan kepada para pihak, pengakuan tersebut diutarakan dalam persidangan di pengadilan, kemudian terdapat yang diutarakan diluar persidangan Pengadilan.

5) Sumpah

Terdapat 2 (dua) macam sumpah dihadapan Hakim sebagaimana dalam pasal 1929 KUHPerdata, yang pada intinya memuat, sumpah yang diintruksikan dari pihak satu terhadap pihak lain sebagai pemutusan sebuah sengketa, dalam hal ini dikenal dengan sebutan sumpah pemutus, kemudiam, terdapat pula sumpah yang diintruksikan langsung dari Hakim oleh karena jabatan terhadap salah satu pihak.

g. Putusan

Menurut Sudikno Mertokusumo, pada "*Hukum Acara Perdata Indonesia*", menjelasakan, putusan dari Hakim merupakan sebuah adagium atau ungkapan yang dikeluarkan oleh seorang Hakim, yang posisinya merupakan pejabat negara yang berwenang sebagai pemeriksa dan pemutus perkara, kemudian dibacakan dalam persidangan yang tujuannya untuk memutuskan atau menyelesaikan sebuah sengketa maupun permasalahan antar pihak. Maka, dalam isi pernyataan atau putusan Hakim tak luput dari tugas dan wewenang seorang Hakim sebagai pejabat pemeriksa dan mengadili perkara.

4. Putusan Hakim

Hakim dalam memutus penyelesaian perkara harus dasar-dasar atau alasan yang menjadikan pertimbangan dalam memutus perkara. Sebagaimana termuat dalam pasal 184 HIR (*Herzien Inlandsh Reglement*), yang pada intinya yaitu, merupakan

sebuah keterangan yang singkat namun cukup jelas apa yang telah ada dalam isi gugatan, terdapat jawaban dari pihak tergugat atas gugatan tersebut, kemudian berisi alasan-alasan atau dasar-dasar dalam putusannya, dan lainnya sebagaimana dalam isi pasal tersebut.

Isi keputusan dari Hakim selain berisikan dasar atau pertimbangan dalam memutus perkara, diharuskan pula mencakup peraturan yang berkaitan ataupun dari hukum tidak tertulis yang kemudian dijadikan pedoman dalam memutus perkara.

Adapun macam-macam Keputusan Hakim dalam peradilan perdata yakni:

1) Putusan Dari Aspek kehadiran para pihaknya

   a) Putusan Gugatan Gugur

      Gugatan gugur sebagaimana termuat dalam pasal 124 HIR, yang pada intinya yaitu apabila Penggugat tidak hadir dalam persidangan, baik dirinya ataupun kuasa hukumnya tidak hadir. dan telah direlaas dengan sah, maka dianggap gugurlah gugatannya itu, artinya ia tidak sah lagi dalam menggugatnya dan sebagai konsekuensinya, ia dihukum untuk membayar biaya perkara.

   b) Putusan Verstek

      Dasar dijatuhkan putusan ini yakni apabila Tergugat atau Termohon tidak menghadiri proses persidangan walaupun sudah dipanggil secara layak. Putusan verstek ini termuat pada pasal 125 ayat (1) HIR dan 78 Rv.

2) Putusan berdasarkan sifatnya

   a) Putusan Deklatoir

      Putusan ini bersifat semata-mata menjelaskan dan menegaskan terhadap suatu keadaan hukumnya.

   b) Putusan Constituief

Merupakan putusan yang dijatuhkan dan dalam amar putusan yang melahirkan sebuah hukum legal baru.

c) Putusan Condemnatoir

Sebuah putusan memberikan sanksi kepada salah satu pihak yang dikalahkan guna pemenuhan prestasi.

3) Putusan ditinjau dari waktu penjatuhannya

a) Putusan Sela Hakim

Yakni putusan dijatuhkan Hakim saat sebelum menjatuhkan putusan final atau akhir, dan putusan ini hanya sementara. Tujuannya adalah agar mempermudah melanjutkan pemeriksaan perkara dalam penyelesaiannya.

b) Putusan Akhir

Putusan akhir biasa disebut putusan *eind vonis* atau *final judgement.* Maksudnya adalah Putusan ini dijatuhkan berkenaan pada pokok perkara untuk diakhiri perkara tersebut pada Tingkat lembaga peradilan tertentu.[16]

B. Tinjauan Umum Tentang Peralihan Hak Atas Tanah

1. Definisi Akta Jual Beli

AJB adalah dokumen otentik yang berisikan kesepakatan atau memuat bukti-bukti adanya transaksi menjual belikan atas tanah dan memuat peralihan pada hak terhadap tanah. Akta Jual Beli merupakan Akta otentik yang dibuat dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Hal demikian ditujukan untuk menegakkan ketertiban hukum dalam pengelolaan pertanahan dan menjamin keamanan hukum bagi pemilik tanah.

[16] Hukum Expert. 2023 "https://hukumexpert.com/macam-macam-putusan-perdata/?detail=ulasan"

Akad jual beli atas tanah yang telah terdaftar untuk penerbitan sertifikat hak untuk tanah hanya dibuat berdasarkan Akta Jual Beli.[17]

2. Tinjauan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

PPAT ialah Pejabat berwenang membuat dokumen atau disebut Akta pertanahan yang berkemampuan dan berkecakapan khusus dalam hal pertanahan, agar dokumen yang sudah dibuat terhindar dari perkara atau sengketa kedepannya, karena Akta tersebut juga berguna sebagai alat bukti bahwa telah terjadi perilaku hukum berupa peralihan hak ataupun pembatalan hak terhadap tanah.[18]

AJB merupakan suatu bentuk legalitas yang mengikat secara hukum dan menjelaskan rincian harta benda yang diperjualbelikan, harga pembelian serta keharusan dan hak pada antar pihak. Dalam melakukan perjajian tersebut, AJB mencegah potensi perselisihan di kemudian hari dengan memberikan instruksi yang jelas kepada semua pihak yang terlibat. Selain demikian, AJB juga memberikan perlindungan hukum kepada pembeli dan penjual. Pembeli mempunyai jaminan bahwa barang yang dibelinya mempunyai hak milik yang sah dan tidak akan mempunyai permasalahan hukum di kemudian hari.

Dalam satu bidang tanah, terkadang terdapat lebih dari satu Akta Jual Beli (AJB) dengan berbeda kepemilikan dan penomorannya, hal ini tentu menimbulkan konflik dan saling klaim kepemilikan yang sah atas satu bidang tanah tersebut seperti yang penulis angkat dalam substansi penelitian ini mengenai penyelesiaan problematik kepemilikan yang sah atas tanah dengan adanya Akta Jual Beli (AJB) Ganda yang dampak dari permalahan tersebut dapat merugikan salah satu pihak sebagai pemilik sah atas tanah

[17] Silviana, A., Anami, K., & Waloejo, H. D. (2020). *Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) Dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah. Law, Development and Justice Review, 3(2), 191-195.*

[18] Prawira, I. G. B. Y., & Yoga, G. B. (2016). *Tanggung Jawab PPAT terhadap Akta Jual Beli Tanah*. Jurnal Ius, *4*(1), 64-78.

yang lahir dari adanya perjanjian jual beli atas tanah sebelumnya.

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG