

**PENAFSIRAN HUBUNGAN HUKUM DALAM SENGKETA JUAL
BELI TANAH PADA PUTUSAN PN DENPASAR NOMOR
1250/PDT.G/2024/PN.DPS**

**Wiene Jasmine Abidin¹⁾ (2410611434), Rosa Refananda Aurianti Sijabat²⁾
(2410611427), Joanda Pieter Sianturi³⁾ (2410611085), Salsabilla Putri Kartini Farid⁴⁾
(2410611417)**

Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta

wienejasmine234@gmail.com, rosarefa886@gmail.com,
joandasianturi00@gmail.com, salsabillapkf17@gmail.com

ABSTRAK

Sengketa perdata terkait tanah dan hubungan hukum para pihak kerap muncul ketika perjanjian tidak dirumuskan secara jelas sejak awal. Penelitian ini mengkaji Putusan Nomor 1250/Pdt.G/2024/PN.Dps, yang memuat perselisihan antara Penggugat dan Tergugat mengenai penentuan apakah hubungan hukum mereka merupakan perjanjian pinjam-meminjam dengan jaminan sertifikat atau suatu transaksi jual beli tanah yang sah. Perbedaan interpretasi tersebut menimbulkan persoalan hukum, antara lain keabsahan akta notaris, status penyerahan Sertifikat Hak Milik, perbedaan nilai pembayaran, serta dugaan perbuatan melawan hukum. Dengan menggunakan metode yuridis normatif, penelitian ini menganalisis konstruksi hukum para pihak, kualitas dan relevansi alat bukti, serta pertimbangan hukum majelis hakim dalam menjatuhkan putusan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ketidakjelasan perjanjian dan ketidaktegasan para pihak dalam menentukan bentuk hubungan hukum menyebabkan terjadinya interpretasi yang saling

Article History

Received: Desember 2025
Reviewed: Desember 2025
Published: Desember 2025
Plagiarism Checker No 234

**Copyright : Author
Publish by : CAUSA**



This work is licensed
under a [Creative
Commons Attribution-
NonCommercial 4.0
International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/).

bertentangan sehingga memperumit proses pembuktian dan memperpanjang penyelesaian sengketa. Penelitian ini menegaskan pentingnya perjanjian yang disusun secara jelas serta penggunaan instrumen hukum yang tepat dalam transaksi perdata, khususnya yang berkaitan dengan objek tanah.

Kata Kunci: Sengketa Perdata, Jual Beli Tanah, Pinjam-Meminjam, Akta Notaris.

ABSTRACT

Civil disputes involving land and contractual relationships frequently arise when parties fail to clearly formulate their legal agreements from the outset. This study examines Judgment Number 1250/Pdt.G/2024/PN.Dps, which concerns a dispute between the Plaintiff and the Defendant regarding whether their legal relationship constituted a loan secured by a land certificate or a legitimate land sale transaction. This divergence in interpretation generated several legal issues, including the validity of the notarial deed, the status of the transfer of the Ownership Certificate, inconsistencies in payment amounts, and allegations of unlawful conduct. Utilizing a normative juridical method, this research analyzes the legal constructions advanced by the parties, the court's evidentiary assessment, and the legal considerations adopted by the panel of judges in rendering the verdict. The findings show that the parties' failure to clearly define their legal relationship resulted in conflicting interpretations, thereby complicating the burden of proof and prolonging dispute resolution. This study underscores the importance of clearly drafted agreements and the use of appropriate legal instruments in civil transactions, particularly those involving land as a legal object.

Keywords: Civil Dispute, Land Sale and Purchase, Loan Agreement, Notarial Deed.

A. PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah

Tanah memiliki fungsi fundamental dalam kehidupan manusia, tidak hanya bernilai ekonomis tinggi tetapi juga memiliki dimensi sosial dan religius yang kuat. Dalam lalu lintas hukum, peralihan hak atas tanah maupun penggunaannya sebagai agunan utang piutang mensyaratkan adanya kepastian hukum yang jelas. Hubungan hukum yang timbul dari aktivitas tersebut umumnya diawali dengan adanya perjanjian. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), perjanjian merupakan suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Konsekuensi yuridis dari kesepakatan tersebut melahirkan asas *pacta sunt servanda*, dimana perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 KUH Perdata).

Namun, dalam praktiknya, sengketa perdata seringkali tidak terhindarkan. Persoalan mendasar kerap muncul ketika terdapat kesenjangan antara konstruksi hukum yang tertuang dalam dokumen formal dengan kehendak nyata (*real intent*) para pihak secara lisan. Menurut R. Subekti, suatu perjanjian yang sah harus didasarkan pada kata sepakat yang bebas, yang berarti tidak ada paksaan, kekhilafan, atau penipuan. Subekti juga menekankan bahwa itikad baik adalah sendi terpenting dalam hukum perjanjian, baik pada saat pembuatan maupun pelaksanaannya.¹ Ketika itikad baik ini dicerai atau ketika para pihak menyamarkan hubungan hukum asli mereka (misalnya utang piutang) menjadi bentuk hukum lain (jual beli) demi kemudahan pencairan dana, maka potensi sengketa menjadi sangat besar.

Fenomena yang sering terjadi di masyarakat adalah praktik "jual beli tanah" yang sejatinya dimaksudkan sebagai jaminan utang piutang terselubung. Hal ini menimbulkan kompleksitas dalam pembuktian di pengadilan. Yahya Harahap dalam pandangannya mengenai pembuktian, menyatakan bahwa pembuktian merupakan upaya untuk meyakinkan hakim tentang kebenaran dalil-dalil yang dikemukakan dalam suatu persengketaan. Dalam konteks sengketa tanah, akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig bewijs*).² Namun, permasalahan hukum timbul ketika salah satu pihak mengklaim bahwa akta otentik tersebut tidak mencerminkan peristiwa hukum yang sebenarnya.

Permasalahan ini tercermin secara nyata dalam sengketa yang diputus melalui Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1250/Pdt.G/2024/PN.Dps. Kasus ini mempertemukan dua tafsir hukum yang bertolak belakang: Pihak Penggugat

¹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm. 17.

² M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 498.

mendalilkan bahwa hubungan hukum yang terjadi adalah pinjam-meminjam uang dengan jaminan sertifikat, sementara Tergugat berpegang teguh pada akta notariil yang menyatakan telah terjadi jual beli yang sah. Sengketa ini menjadi menarik untuk dikaji karena melibatkan konflik antara dalil lisan yang mengatasnamakan "kebenaran materiil" melawan bukti tertulis berupa akta otentik yang menjamin "kepastian hukum", serta adanya eksepsi mengenai gugatan kabur (*obscur libel*) yang mempengaruhi pertimbangan hakim.

Berdasarkan urgensi tersebut, penelitian ini disusun untuk menganalisis bagaimana hakim menafsirkan hubungan hukum dalam situasi dualisme interpretasi antara jual beli dan utang piutang, serta kekuatan pembuktian dalam perkara tersebut.

2. Tujuan Penelitian

Penelitian ini ditujukan untuk mengkaji dan menganalisis konstruksi hubungan hukum antara para pihak dalam Putusan Nomor 1250/Pdt.G/2024/PN.Dps, dengan tujuan mengidentifikasi apakah peristiwa hukum yang terjadi memenuhi unsur jual beli atau pinjam-meminjam. Selain itu, penelitian ini difokuskan pada penilaian terhadap kekuatan pembuktian yang diajukan para pihak, khususnya melalui perbandingan antara pernyataan lisan Penggugat dan akta otentik berupa akta notaris yang dimiliki Tergugat dalam kerangka hukum acara perdata. Penelitian ini juga berupaya menginterpretasikan pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam penyelesaian sengketa tersebut, terutama yang berkaitan dengan penilaian atas eksepsi dan keberadaan cacat formil dalam gugatan, untuk memperoleh pemahaman yang menyeluruh mengenai penafsiran hubungan hukum dalam perkara jual beli tanah pada putusan tersebut.

3. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan jurnal ini adalah metode yuridis normatif. Metode yuridis normatif merupakan metode penelitian hukum yang bertumpu pada peraturan perundang-undangan, doktrin, serta putusan pengadilan sebagai bahan hukum untuk mengkaji penerapan norma hukum dalam suatu peristiwa konkret. Dalam penelitian ini, metode yuridis normatif digunakan untuk menganalisis penafsiran hubungan hukum dalam sengketa jual beli tanah sebagaimana tercermin dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1250/Pdt.G/2024/PN.Dps, dengan menelaah asas hukum, ketentuan hukum positif, serta pertimbangan hakim dalam penyelesaian sengketa tersebut.

B. HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam gugatan, Para Penggugat menjelaskan bahwa hubungan hukum mereka dengan Tergugat berawal dari permohonan pinjaman sebesar Rp500.000.000,-. Menurut Penggugat, uang tersebut dipinjamkan kepada Tergugat karena Tergugat sedang membutuhkan dana. Sebagai jaminan, Penggugat menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 1144/Desa Karangharjo, sehingga menurut Penggugat, sertifikat tersebut bukan untuk keperluan jual beli, melainkan sebagai jaminan utang. Jika benar, hubungan hukumnya adalah pinjam meminjam, maka harus ada bukti tertulis yang mendukungnya, seperti perjanjian pinjaman, pernyataan hutang, kwitansi, atau bukti yang menunjukkan adanya kewajiban Tergugat untuk mengembalikan uang. Hal ini sesuai dengan Pasal 1754 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa pinjam meminjam adalah perjanjian di mana seseorang memberikan uang kepada orang lain dengan syarat uang tersebut akan dikembalikan.³

Namun dalam perkara ini, Penggugat sama sekali tidak dapat menunjukkan bukti tertulis mengenai adanya pinjam meminjam tersebut. Penggugat juga tidak memiliki dokumen yang menjelaskan kapan pinjaman diberikan, kapan harus dikembalikan, dan bagaimana cara pengembaliannya. Selain itu, klaim Penggugat mengenai jaminan tanah tidak sesuai dengan mekanisme hukum jaminan yang benar. Untuk menjadikan sebidang tanah sebagai jaminan utang, harus dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sesuai ketentuan Pasal 10 Undang-Undang Hak Tanggungan.⁴ Kenyataannya, tidak pernah ada APHT yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat. Hal ini membuat bukti Penggugat semakin lemah. Dengan demikian, bukti awal Penggugat mengenai adanya hubungan pinjam meminjam tidak memiliki bukti yang cukup kuat, dan penjelasan yang diberikan cenderung hanya berupa klaim sepihak tanpa dukungan dokumen hukum.

Penggugat mendalilkan bahwa Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor 20, Akta Kuasa Nomor 21, dan Akta Pernyataan Pengosongan Nomor 22 yang dibuat pada 8 April 2019 sebenarnya tidak mencerminkan hubungan jual beli. Menurut Penggugat, akta-akta tersebut hanyalah formalitas atau sekadar dokumen yang sengaja dibuat agar seolah-olah para pihak melakukan jual beli tanah. Namun, menurut ketentuan hukum, akta yang dibuat oleh notaris adalah akta otentik, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1868 KUH Perdata. Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna mengenai hal-hal yang tertulis di dalamnya. Artinya, isi akta tersebut dianggap benar kecuali dapat dibuktikan sebaliknya melalui bukti yang sah. Dalam akta-akta yang dibuat di hadapan notaris tersebut, Para

³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁴ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

Penggugat secara sadar menandatangani Akta Ikatan Jual Beli yang memuat harga tanah dan identitas para pihak, Akta Kuasa untuk pengurusan administrasi, dan Akta Pernyataan Pengosongan yang berisi kesediaan Penggugat untuk mengosongkan tanah. Isi ketiga akta ini menunjukkan hubungan jual beli, bukan pinjam meminjam.

Salah satu kelemahan utama dalam gugatan Penggugat adalah adanya ketidakkonsistenan dalam kronologi pembayaran. Penggugat menyatakan bahwa mereka menerima Rp420.000.000,- pada 31 Oktober 2019, namun sebelumnya mengaku telah melunasi pinjaman pada 25 Oktober 2019, dan pada bagian lain menyatakan menerima Rp420.000.000,- pada 30 Oktober 2019. Kronologi seperti ini tidak logis, karena Penggugat mengaku telah melunasi pinjaman sebelum menerima uang tersebut. Selain itu, dana sebesar Rp420.000.000,- yang telah disebut dua kali dengan tanggal yang berbeda juga tidak dijelaskan secara rinci. Hal tersebut membuat bukti Penggugat sulit untuk dipahami. Sebaliknya, Tergugat memberikan penjelasan yang jelas mengenai alur pembayaran, yaitu bahwa pembayaran Rp420.000.000,- merupakan pelunasan harga jual beli tanah, dan bukan pinjaman. Penjelasan Tergugat didukung dengan bukti transfer serta akta notaris, sehingga lebih meyakinkan dan memenuhi standar pembuktian.

Dalam uraian gugatannya, para Penggugat menyatakan bahwa mereka telah melakukan pelunasan pinjaman kepada tergugat sebesar Rp500.000.000,- pada tanggal 25 Oktober 2019 melalui transfer ke rekening BRI milik Tergugat, dan menurut Penggugat, pelunasan tersebut menunjukkan bahwa hubungan hukum antara mereka dan Tergugat adalah hubungan pinjam meminjam uang, sehingga Tergugat berkewajiban mengembalikan sertifikat tanah yang sebelumnya dijadikan jaminan, Namun Tergugat memberikan bantahan bahwa ia tidak pernah menerima uang sebesar Rp500.000.000,- dari Penggugat pada tanggal tersebut ataupun tanggal lainnya, Tergugat juga menyampaikan bahwa Penggugat tidak pernah memberikan bukti transfer maupun dokumen apapun yang dapat memperkuat klaim mereka mengenai adanya pelunasan pinjaman.

Hal tersebut memperlihatkan bahwa kedua pihak memiliki perbedaan pemahaman yang sangat mendasar mengenai makna dan tujuan transaksi keuangan yang terjadi. Penggugat menafsirkan sejumlah uang keluar sebagai pelunasan pinjaman, sedangkan Tergugat memahami seluruh alur keuangan tersebut sebagai bagian dari pembayaran jual beli tanah. Pada tahap ini, fokus analisis bukan untuk menentukan mana yang benar, melainkan untuk menunjukkan bahwa perbedaan sudut pandang kedua pihak sangat tajam, khususnya terkait transfer dana yang diklaim sebagai pelunasan. Perbedaan inilah yang menjadi dasar timbulnya sengketa

dan menjadikan hubungan transaksi antara Para Penggugat dan Tergugat semakin kompleks.

Dalam Putusan Nomor 1250/Pdt.G/2024/PN Dps selanjutnya Tergugat Konvensi dalam eksepsi telah memberikan jawaban atas gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat. Tergugat menyatakan bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat memiliki unsur gugatan kabur (*Obscuur Libel*), dimana gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak terang isinya atau isinya gelap, padahal dalam pengajuannya gugatan haruslah jelas, tegas, dan memiliki kesesuaian antara satu dalil dengan dalil lainnya.⁵ Dalam kasus ini, pada posita poin 3 Penggugat mendalilkan pinjaman uang sebesar Rp420.000.000 (empat ratus dua puluh juta rupiah) dan telah diterima melalui transfer ke Rekening BCA pada tanggal 31 Oktober 2019. Namun, Tergugat merasakan ada keanehan di dalamnya karena pada poin 4 Para Penggugat mendalilkan telah melunasi pinjaman pada tanggal 25 Oktober 2019. Pada poin 6 gugatan, Para Penggugat kembali mendalilkan bahwa tanggal 30 Oktober 2019 Para Penggugat kembali menerima uang sebesar Rp420.000.000. Di sini Tergugat berpendapat bahwa apabila melihat kronologi waktu dan tanggal yang didalilkan oleh Para Penggugat, sangat jelas terlihat adanya kekaburan dalam dalil posita tersebut yang justru membuat bingung setiap orang yang membacanya, karena bagaimana bisa Para Penggugat mendalilkan sudah melunasi pinjaman pada tanggal 25 Oktober sedangkan berdasarkan dalil selanjutnya Para Penggugat baru menerima uang pinjaman pada tanggal 30 Oktober 2019 dan 31 Oktober 2019.

Selanjutnya, dalam pokok perkara, Tergugat pada pokoknya menegaskan bahwa hubungan hukum antara dirinya dan Para Penggugat bukanlah transaksi pinjam-meminjam sebagaimana didalilkan dalam gugatan, melainkan murni kesepakatan jual beli atas sebidang tanah milik Para Penggugat. Ia menerangkan bahwa Para Penggugat sebelumnya menawarkan tanah tersebut karena membutuhkan dana, dan setelah proses negosiasi disepakati harga sebesar Rp500.000.000. Kesepakatan ini kemudian dituangkan secara resmi dalam Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor 20, Akta Kuasa Nomor 21, serta Akta Pernyataan Pengosongan Nomor 22 yang dibuat pada tanggal 8 April 2019 di hadapan Notaris selaku Turut Tergugat II. Pada saat penandatanganan akta, Tergugat telah membayar uang tanda jadi sebesar Rp80.000.000, dan pada hari yang sama ia melunasi sisa harga sebesar Rp420.000.000 melalui transfer ke rekening Penggugat Irmaniah. Berdasarkan hal itu, Tergugat menyatakan bahwa dalil Penggugat mengenai adanya pemberian

⁵ Zahid Nugrah Arafah, Syafwar Robi, "Tinjauan Yuridis Terhadap Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*) Dalam Kasus Wanprestasi Penanaman Modal Usaha Pada Pt Arasy Mulia Utama," Jurnal Kajian Hukum Dan Kebijakan Publik, Volume 2, no. 1, 2024. hlm. 96.

pinjaman sejumlah Rp420.000.000 pada tanggal 30 Oktober 2019 tidak sesuai dengan fakta dan tidak pernah terjadi.

Selanjutnya, Tergugat juga membantah dalil bahwa ia pernah menerima Rp500.000.000 dari Para Penggugat pada tanggal 25 Oktober 2019 melalui rekening BRI miliknya. Menurutnya, transaksi tersebut tidak pernah ada, sehingga tidak benar jika Penggugat menyatakan bahwa Tergugat memegang uang milik mereka yang harus dikembalikan melalui pembebanan Hak Tanggungan atas tanah yang disengketakan. Tergugat menilai bahwa Penggugat justru memutarbalikkan peristiwa sebenarnya dengan mengubah hubungan hukum jual beli menjadi seolah-olah perjanjian pinjam-meminjam. Ia menegaskan pula bahwa dirinya tidak pernah memberikan pinjaman kepada Turut Tergugat I, sehingga klaim Penggugat mengenai aliran uang yang disebut sebagai “pinjaman” tidak memiliki dasar logis maupun bukti pendukung.

Tergugat kemudian menjelaskan bahwa kejadian yang benar adalah Para Penggugat kembali menghubunginya beberapa waktu setelah transaksi jual beli dan meminjam uang sebesar Rp420.000.000 untuk modal usaha, tanpa dibuatkan perjanjian tertulis. Menurut Tergugat, Penggugat hanya mencicil sebagian kecil dari pinjaman tersebut, dan sebagian pembayaran sempat dilakukan oleh Turut Tergugat I karena orang tersebut juga memiliki utang terhadap Penggugat. Seiring waktu, Penggugat terus menunda pelunasan dengan berbagai alasan, termasuk kondisi ekonomi selama pandemi. Hingga tahun 2024, utang tersebut tidak kunjung dibayar lunas, dan justru Tergugat dikejutkan oleh adanya gugatan yang diajukan Penggugat yang membantah keberadaan akta jual beli yang telah mereka tandatangani di hadapan notaris. Berdasarkan keseluruhan uraian tersebut, Tergugat menyimpulkan bahwa dalil-dalil Penggugat harus dikesampingkan karena tidak sesuai fakta dan tidak didukung alat bukti apa pun yang sah.

Salah satu rangkaian yang termuat dalam proses peradilan perdata merupakan pembuktian. Pembuktian ialah proses meyakinkan Hakim terhadap kebenaran atau dalil-dalil yang dikemukakan dalam suatu sengketa.⁶ Dalam proses ini diberikan kesempatan bagi para pihak baik Para Tergugat maupun Tergugat untuk mengajukan bukti-bukti dari posita yang telah disampaikan untuk memperkuat dalil yang telah mereka ajukan. Pembuktian dalam perkara ini pada dasarnya berpusat pada keberadaan akta-akta notariil dan transaksi pembayaran yang dikemukakan oleh masing-masing pihak. Penggugat mendalilkan bahwa pembayaran sejumlah Rp420.000.000 yang diterima pada 30 Oktober 2019 merupakan pinjaman, sehingga hubungan para pihak adalah hubungan utang piutang. Namun dalil tersebut tidak

⁶ Maisara Sunge, “Beban Pembuktian Dalam Perkara Perdata”, Jurnal Inovasi, Volume 9, no. 2, 2012. hlm. 2.

diperkuat oleh bukti tertulis apapun, baik berupa perjanjian pinjaman, akta di bawah tangan, maupun dokumen lain yang secara konkret menunjukkan adanya kesepakatan pinjam meminjam. Ketiadaan bukti tertulis ini membuat konstruksi peristiwa yang diajukan Penggugat berdiri hanya pada klaim naratif, tanpa dukungan alat bukti yang memenuhi standar pembuktian perdata. Sebaliknya, Tergugat mendasarkan pembuktiannya pada akta-akta otentik yang dibuat di hadapan notaris, yaitu Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor 20, Akta Kuasa Nomor 21, dan Akta Pernyataan Pengosongan Nomor 22, seluruhnya bertanggal 8 April 2019. Sebagai akta notariil, dokumen tersebut memiliki kekuatan pembuktian sempurna mengenai apa yang secara formal dinyatakan di dalamnya. Selain itu, Tergugat juga menguraikan alur pembayaran harga tanah baik uang muka sebesar Rp80.000.000 maupun pelunasan sejumlah Rp420.000.000 yang dilakukan melalui transfer bank ke rekening Penggugat. Tanpa adanya bantahan yang disertai bukti tandingan dari Penggugat, rangkaian pembayaran ini secara substansial mendukung posisi Tergugat bahwa peristiwa hukum yang terjadi adalah jual beli, bukan pinjam meminjam.

Lebih jauh, argumentasi Penggugat mengenai adanya transfer Rp500.000.000 ke rekening Tergugat pada 25 Oktober 2019 juga tidak didukung dengan bukti transaksi ataupun rekaman mutasi rekening. Tergugat secara tegas membantah telah menerima dana tersebut dan Penggugat tidak mengajukan alat bukti untuk menguatkan klaimnya. Dalam konteks pembuktian, kelemahan Penggugat semakin tampak karena tidak dapat menunjukkan bukti tertulis yang lazim menyertai praktik pinjam meminjam, sementara Tergugat justru memiliki dokumen otentik dan alur transaksi yang jelas. Oleh karena itu, berdasarkan standar pembuktian dalam hukum acara perdata, pembuktian Tergugat lebih kuat baik dari segi bentuk karena berbentuk akta otentik dan terdapat konsistensi dengan fakta peristiwa, sedangkan dalil Penggugat tidak terkonfirmasi oleh alat bukti yang memadai.

Majelis hakim dalam pertimbangannya menilai bahwa pokok sengketa dalam perkara ini berawal dari perbedaan konstruksi hubungan hukum antara para pihak. Penggugat mendalilkan bahwa terjadi perikatan pinjam meminjam sejumlah uang, sedangkan Tergugat Konvensi membantahnya dan menyatakan bahwa hubungan hukum para pihak adalah jual beli tanah yang telah dituangkan dalam beberapa akta notariil. Oleh karena kedua pihak mengajukan versi yang berbeda, hakim kembali pada ketentuan Pasal 1865 KUH Perdata dan asas *actori incumbit probatio*, yaitu bahwa pihak yang mendalilkan suatu hak atau hubungan hukum wajib membuktikannya. Dalam perkara ini, Penggugat mengaku telah menyerahkan uang yang disebut sebagai pinjaman kepada Tergugat, namun tidak dapat menunjukkan satupun alat bukti tertulis yang lazim mendampingi perjanjian pinjam–meminjam, baik berupa

perjanjian di bawah tangan, kwitansi, maupun catatan transaksi yang dapat menguatkan dalilnya. Sebaliknya, majelis menilai bahwa Tergugat Konvensi justru telah menunjukkan serangkaian akta otentik yang dibuat di hadapan notaris, yakni Akta Ikatan Jual Beli, Akta Kuasa, dan Akta Pernyataan Pengosongan, yang seluruhnya dibuat pada tanggal 8 April 2019. Akta-akta tersebut menurut hukum memiliki kekuatan pembuktian sempurna mengenai apa yang secara formal dinyatakan di dalamnya, sehingga keberadaannya tidak dapat dikesampingkan hanya dengan dalil verbal dari Penggugat. Selain itu, majelis mempertimbangkan bahwa Penggugat sama sekali tidak mengajukan bukti untuk membuktikan bahwa pembayaran uang yang dilakukan Tergugat merupakan pinjaman, bukan pelunasan harga tanah sebagaimana tercantum dalam akta. Dengan demikian, Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil pokok gugatannya.

Di samping gugatan konvensi, Majelis Hakim juga mempertimbangkan gugatan rekonvensi yang diajukan Tergugat Konvensi. Majelis Hakim menegaskan bahwa diajukannya rekonvensi merupakan hak Tergugat ketika ia merasa perlu menegaskan hubungan hukum yang sebenarnya demi perlindungan kepentingannya. Namun demikian, meskipun alat bukti Tergugat Konvensi lebih kuat, majelis tetap harus memastikan apakah gugatan rekonvensi diajukan sesuai syarat formil. Dalam pertimbangannya, Majelis Hakim menyatakan bahwa baik gugatan konvensi maupun rekonvensi keduanya dinyatakan “tidak dapat diterima” (*niet ontvankelijk verklaard*) karena terdapat kecacatan formil yang membuat pokok perkara tidak layak diperiksa lebih jauh. Dengan demikian, majelis tidak memasuki pokok sengketa mengenai benar tidaknya terjadi jual beli atau pinjam meminjam, dan seluruh petitum para pihak tidak dapat dipertimbangkan lebih lanjut.

Dalam mempelajari perkara ini, penulis menilai bahwa inti persoalan tidak hanya berhenti pada sengketa faktual antara para pihak, tetapi juga sangat erat kaitannya dengan konsep dasar Hukum Perikatan. Kasus ini menunjukkan bagaimana sebuah hubungan hukum dapat ditafsirkan secara berbeda oleh para pihak, di mana Penggugat memahami transaksi sebagai pinjam meminjam, sedangkan Tergugat memahami sebagai jual beli. Selain itu, saat mempelajari dan menganalisis kasus ini penulis memahami bahwa inti persoalannya berkaitan erat dengan dasar-dasar Hukum Perikatan, khususnya mengenai bagaimana suatu perikatan lahir dari perjanjian. Sesuai Pasal 1233 KUH Perdata, perikatan dapat lahir dari perjanjian maupun undang-undang.⁷ Dalam kasus ini jelas para pihak memperdebatkan perikatan yang mereka bentuk melalui perjanjian. Ketika Penggugat menyatakan bahwa uang Rp420.000.000 adalah pinjaman, sementara

⁷ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Intermasa, 2005) hlm. 43

Tergugat menganggapnya sebagai pelunasan jual beli tanah, maka yang sebenarnya diperdebatkan adalah apakah terjadi kesepakatan yang memenuhi unsur perjanjian sebagaimana dimaksud Pasal 1320 KUH Perdata. Unsur “sepakat mereka yang mengikatkan diri” bahkan menjadi kunci utama untuk menentukan jenis perikatan yang lahir.⁸

Dari sudut pandang teori perikatan, perkara ini juga berkaitan dengan syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan, objek tertentu, dan causa yang halal. Unsur-unsur ini penting karena menentukan apakah suatu hubungan hukum benar-benar lahir sebagai perikatan yang mengikat secara sah. Keberadaan akta notaris yang memuat objek tanah, harga, dan persetujuan para pihak menunjukkan bahwa unsur sepakat, kecakapan, dan objek tertentu telah terpenuhi. Hal ini membuat konstruksi jual beli lebih kokoh secara hukum dibandingkan perikatan pinjam–meminjam, yang dalam kasus ini tidak didukung oleh bukti tertulis yang mencerminkan adanya kewajiban mengembalikan uang sebagaimana disyaratkan Pasal 1754 KUH Perdata.⁹

Selanjutnya, kasus ini sangat relevan dengan asas konsensualisme, yaitu bahwa perjanjian lahir sejak tercapainya kata sepakat, bukan ketika telah dibuat formalitas tertentu. Ketika Tergugat mendasarkan argumennya pada akta notaris yang menunjukkan adanya kesepakatan mengenai harga dan objek, maka secara teori perikatan jual beli telah lahir. Sebaliknya, perikatan pinjam–meminjam tidak tampak karena tidak ada kesepakatan eksplisit mengenai kewajiban pengembalian uang. Selain itu, asas kebebasan berkontrak (Pasal 1338 KUH Perdata) juga terlihat dalam kasus ini. Para pihak bebas menentukan bentuk perjanjiannya, dan pilihan mereka untuk membuat akta notariil seharusnya menunjukkan keinginan untuk menciptakan kepastian hukum, sebagaimana dianalisis oleh Nindyo Pramono.¹⁰ Dalam hal ini akta otentik juga memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga dalam konteks ini posisi Tergugat secara teori lebih kuat.

Kemudian, kelompok kami melihat bahwa perkara ini juga mengandung aspek itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian. Ajaran itikad baik mengharuskan para pihak bertindak jujur dan sesuai dengan kepatutan dalam membentuk maupun melaksanakan perikatan. Ketika kemudian salah satu pihak menafsirkan ulang hubungan hukum setelah perjanjian formal dibuat, hal tersebut berpotensi bertentangan dengan prinsip itikad baik. Dari sudut pandang teori perikatan, kasus ini menunjukkan bahwa sengketa seperti ini sering muncul ketika kehendak para

⁸ Salim H. S., *Hukum Kontrak: Teori dan Penyusunan Kontrak*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2010) hlm. 34

⁹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

¹⁰ Nindyo Pramono, “*Kepastian Hukum dalam Perikatan*,” *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, Volume 24, no. 4, 2017. hlm. 27.

pihak tidak tegas atau ketika perikatan tidak dituangkan secara jelas. Oleh karena itu, kelompok kami menyimpulkan bahwa dasar-dasar Hukum Perikatan mulai dari syarat sah perjanjian, asas-asas perikatan, hingga konsep itikad baik sangat relevan untuk memahami keseluruhan dinamika hukum dalam perkara ini, terutama sebagai pembelajaran untuk masyarakat lain kedepannya mengenai bagaimana seharusnya bertindak dan membuat kesepakatan yang sah dalam suatu perjanjian yang menyebabkan perikatan di dalamnya.

C. PENUTUP

1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan di atas, para penulis menyimpulkan hal-hal sebagai berikut:

- a. Konstruksi Hubungan Hukum:
Sengketa ini bermula dari perbedaan penafsiran hubungan hukum antara para pihak. Penggugat mendalilkan adanya hubungan pinjam-meminjam uang dengan jaminan sertifikat, sedangkan Tergugat mendalilkan hubungan jual beli tanah. Berdasarkan fakta hukum, konstruksi hubungan jual beli lebih mendominasi dan terbukti secara yuridis karena dituangkan dalam akta otentik (Akta Pengikatan Jual Beli, Akta Kuasa, dan Akta Pengosongan), serta didukung oleh bukti transfer yang sesuai dengan nilai transaksi. Sebaliknya, dalil pinjam-meminjam yang diajukan Penggugat tidak memenuhi syarat perikatan utang-piutang karena tidak adanya perjanjian tertulis, ketiadaan pembebanan Hak Tanggungan (APHT), dan tidak terpenuhinya unsur kewajiban pengembalian utang secara tegas.
- b. Kekuatan Pembuktian:
Terdapat ketimpangan kekuatan pembuktian antara para pihak. Tergugat memiliki alat bukti yang jauh lebih kuat berupa akta otentik yang memiliki nilai pembuktian sempurna (*volledig bewijs*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata. Sementara itu, Penggugat gagal membuktikan dalilnya karena hanya bersandar pada klaim lisan tanpa bukti tertulis yang relevan, serta mengajukan bukti transfer yang tidak konsisten. Dalam hukum acara perdata, dalil yang tidak dapat dibuktikan harus dikesampingkan (*actori incumbit probatio*).
- c. Pertimbangan Hakim:
Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 1250/Pdt.G/2024/PN.Dps memutuskan untuk tidak menerima gugatan (*Niet Ontvankelijk*

Verklaard/NO) baik dalam konvensi maupun rekonvensi. Keputusan ini didasarkan pada cacat formil berupa gugatan yang kabur (*obscuur libel*). Kekaburan tersebut terlihat dari ketidakkonsistenan Penggugat dalam menguraikan kronologi waktu (tanggal pelunasan mendahului tanggal penerimaan pinjaman) yang mengakibatkan posita gugatan menjadi tidak jelas dan saling bertentangan, sehingga pokok perkara tidak dapat diperiksa lebih lanjut.

2. Saran

Berdasarkan hasil penulisan tersebut, para penulis memberikan saran yaitu:

- a. Bagi Masyarakat Umum:
Hendaknya lebih cermat dan berhati-hati dalam melakukan transaksi yang melibatkan objek tanah. Jika tujuan sebenarnya adalah pinjam-meminjam uang dengan jaminan tanah, maka wajib menggunakan instrumen hukum yang tepat, yaitu perjanjian utang-piutang yang diikuti dengan pembebanan Hak Tanggungan (APHT), bukan menandatangani Akta Jual Beli (AJB) atau Pengikatan Jual Beli (PPJB). Penandatanganan akta yang tidak sesuai dengan kehendak asli (*simulasi*) sangat berisiko merugikan pihak pemilik tanah di kemudian hari.
- b. Bagi Praktisi Hukum dan Para Pihak:
Dalam menyusun gugatan perdata, ketelitian dalam merumuskan posita (fakta-fakta hukum) dan petitum (tuntutan) sangatlah krusial. Kronologi peristiwa, tanggal kejadian, dan nominal transaksi harus diuraikan secara logis, sistematis, dan tidak saling bertentangan agar terhindar dari eksepsi *obscuur libel* yang dapat menyebabkan gugatan tidak dapat diterima (NO).
- c. Bagi Notaris atau PPAT:
Disarankan untuk senantiasa menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) dengan memastikan bahwa para pihak benar-benar memahami isi dan akibat hukum dari akta yang mereka tandatangani, guna meminimalisir sengketa di kemudian hari terkait penyangkalan isi akta.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU:

R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Intermasa, 2005)

Salim H. S., *Hukum Kontrak: Teori dan Penyusunan Kontrak*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2010)

M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016)

UNDANG-UNDANG:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

JURNAL:

Maisara Sunge, "*Beban Pembuktian Dalam Perkara Perdata*", Jurnal Inovasi, Volume 9, no. 2, 2012

Nindyo Pramono, "*Kepastian Hukum dalam Perikatan*," Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM, Volume 24, no. 4, 2017

Zahid Nugrah Arafah, Syafwar Robi, "*Tinjauan Yuridis Terhadap Gugatan Kabur (Obscuur Libel) Dalam Kasus Wanprestasi Penanaman Modal Usaha Pada Pt Arasy Mulia Utama*," Jurnal Kajian Hukum Dan Kebijakan Publik, Volume 2, no. 1, 2024