

JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH LABA PURA LUHUR ULUWATU

Oleh:
Dewa Gede Agung
I Gusti Nyoman Agung
I Wayan Novy Purwanto

Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Udayana

ABSTRAK

Pura sebagai Badan Hukum Keagamaan yang dapat mempunyai hak milik atas tanah mempunyai implikasi bahwa Pura dapat mempunyai hak milik atas tanah. Kemudian atas kepemilikan itu maka Pura sebagai subyek hukum dapat saja mengalihkannya kepada pihak lain melalui mekanisme jual beli.

Tujuan penulisan jurnal ini adalah untuk mengetahui keabsahan jual beli hak milik atas tanah laba pura oleh Puri Jambe Celagi Gendong dan pihak pembeli dan untuk mengetahui dan mengkaji dasar pertimbangan hukum oleh hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.160/PDT.G/1999/PN.DPS.

Penulisan karya ilmiah ini menggunakan penelitian hukum normatif dimana mengkaji hukum tertulis dari berbagai aspek salah satunya putusan pengadilan negeri. Dalam putusan pengadilan negeri yang diteliti pada penelitian ini, jual beli hak milik atas tanah laba Pura Luhur Uluwatu, oleh Pengadilan Negeri Denpasar dari seluruh pertimbangan hukum pada kasus ini, Majelis Hakim menyimpulkan penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatan, dilain pihak tergugat telah dapat membuktikan dalil bantahannya dan kemudian Majelis Hakim menyatakan bahwa jual beli atas tanah sengketa antara penggugat dengan tergugat adalah tidak sah dan batal demi hukum, ini dikarenakan dalam perjanjian antara penggugat dan tergugat tersebut dicantumkan sebuah klausul bahwa bila dalam batas waktu tanggal 18 Oktober 1998 harga tanah yang dibeli oleh penggugat tidak dilunasi, maka uang muka dari jual beli tersebut menjadi hangus dan ini berarti jual beli tersebut menjadi batal dengan sendirinya.

Kata Kunci : Jual Beli, Hak Milik Atas Tanah, Laba Pura, Luhur Uluwatu.

ABSTRACT

Pura as the Religious Legal Entity to have the property rights on land has an implication that the temple can have an rights of land properties. Later on the ownership of the temple as a legal subject can only divert it to the other party through the mechanism of buying and selling.

The purpose of writing this paper was to determine the validity of the sale and purchase of land titles profits Puri temple by Jambe Celagi Gendong and buyers and to identify and examine the basic legal consideration by the judge in Denpasar District Court Number 160/PDT.G/1999/PN.DPS.

The writing of this scientific papers is using normative legal research which examines various aspects of the written laws of one state court ruling. In its decision, sale and purchase of property rights to Tanah Laba Pura Luhur Uluwatu, by the Denpasar District Court of all legal considerations in this case, the judges concluded the plaintiffs could not prove the argument of the lawsuit, on the other hand has been able to prove the defendant's rebuttal and then the judges stated that the sale and purchase of the land dispute between the plaintiff and defendant are invalid and null and void, this is because in the agreement between the plaintiff and the defendant included a clause that if the deadline of October 18, 1998 the price of land purchased by the plaintiff was not paid, then the advance of the sale and purchase become charred and this means buying and selling becomes automatically canceled.

Keywords: Purchase, Property Rights to Land, Laba Pura, Luhur Uluwatu.

I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pura sebagai Badan Hukum Keagamaan yang dapat mempunyai hak milik atas tanah mempunyai implikasi bahwa Pura dapat mempunyai hak milik atas tanah. Kemudian atas kepemilikan itu maka Pura sebagai subyek hukum dapat saja mengalihkannya kepada pihak lain melalui mekanisme jual beli.

Setiap tanah ataupun bangunan diatas tanah memiliki hak-hak atas tanah bagi pemiliknya untuk menjamin perlindungan dan kepastian hukum dari sebuah tanah atau bangunan sehingga kedepannya apabila terjadi sengketa tanah dan bangunan atau sejenisnya orang yang memiliki hak-hak atas tanah tersebut dapat terlindungi dari orang-orang lain yang beritikad tidak baik yang berusaha merebut hak kepemilikan sebuah tanah atau bangunan. Kepemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat menjadi UUPA).

Kemudian untuk memberikan jaminan perlindungan dan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah, pemerintah mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Dalam hukum pertanahan Indonesia dikenal bahwa jual beli tanah dilakukan secara terang dan tunai dalam artian penyerahan dan

pembayaran jual beli hak milik atas tanah dilakukan pada saat bersamaan (tunai) dihadapan seorang PPAT (terang).¹

Kasus yang diangkat dalam pembahasan jurnal ini yaitu tentang jual beli hak milik atas tanah yang perkara ini sudah dikeluarkan putusannya yaitu Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 160/PDT.G/1999/PN.DPS. Majelis Hakim kemudian menyatakan pihak penggugat yang kalah dan pihak para tergugatlah yang menang.

1.2. Tujuan

Tujuan penulisan jurnal ini adalah untuk mengetahui keabsahan jual beli hak milik atas tanah laba pura oleh Puri Jambe Celagi Gendong dan pihak pembeli dan untuk mengetahui dan mengkaji dasar pertimbangan hukum oleh hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 160/PDT.G/1999/PN.DPS apakah sudah sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku.

II. ISI MAKALAH

2.1. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan.

2.2. Hasil Dan Pembahasan

2.2.1. Penjualan Hak Milik Atas Tanah Laba Pura oleh Puri Jambe Celagi Gendong

Dalam suatu transaksi jual beli properti, ada dua perbuatan hukum yang dilakukan, yakni perbuatan hukum yang menyangkut jual beli itu sendiri dan perbuatan hukum pengalihan hak kepemilikan barang yang menjadi objek jual beli.²

Jual beli adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan

¹. Gunawan Widjaya dan Kartini Mulyadi, 2003, *Jual Beli*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, h. 87.

². NM. Wahyu Kuncoro, 2015, *Risiko Transaksi Jual Beli Properti*, Raih Asa Sukses, Jakarta, h. 8.

pihak lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.³

Pasal 1320 KUHPerdara menjelaskan tentang syarat-syarat yang diperlukan untuk sahnya suatu perjanjian, kemudian inti dari pasal ini adalah perjanjian menjadi tidak sah apabila dibuat tanpa adanya konsensus atau sepakat dari para pihak yang membuatnya. Ketentuan tersebut mengandung pengertian bahwa kebebasan suatu pihak untuk menentukan isi perjanjian dibatasi oleh sepakat pihak lainnya. Dengan kata lain asas kebebasan berkontrak dibatasi oleh kesepakatan para pihak. Selain itu perjanjian antara para pihak tersebut haruslah tidak melanggar hal-hal yang dilarang oleh Undang-undang. Jadi selama suatu perjanjian tersebut dilaksanakan atas kesepakatan antara para pihak dan mereka cakap untuk melaksanakannya serta perjanjian tersebut tidak melanggar hal-hal yang dilarang oleh Undang-undang, maka perjanjian tersebut dapat dengan sah dilaksanakan.

Pada kasus yang dibahas dalam penelitian ini, penggugat bernama Mari Talib menggugat A.A. Ngurah Gde Agung selaku Ketua Umum Pengempon Puri Jambe Celagi Gendong dan juga selaku pemegang kuasa untuk menjual tanah Laba Pura Luhur/Jurit Uluwatu.

Tanggal 9 September 1998 penggugat dengan tergugat mengadakan perjanjian jual beli atas tanah sengketa dan telah membayar uang muka sesuai dengan kwintansi tertanggal 8 September 1998. Dibalik kwintansi dicantumkan sebuah klausul bahwa bila dalam batas waktu tanggal 18 Oktober 1998 harga tanah yang dibeli oleh penggugat tidak dilunasi, maka uang muka dari jual beli tersebut menjadi hangus dan ini berarti jual beli tersebut menjadi batal dengan sendirinya. Kemudian Pengadilan Negeri Denpasar telah memberikan putusan yang isinya menyatakan bahwa jual beli atas tanah sengketa antara penggugat dan dengan tergugat adalah tidak sah dan batal demi hukum.

2.2.2. Pertimbangan Hukum

³Sahat Sinaga, 2007, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bandung, h. 12.

Pertimbangan hakim merupakan salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya nilai dari suatu putusan hakim yang mengandung keadilan dan mengandung kepastian hukum, di samping itu juga mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan sehingga pertimbangan hakim ini harus disikapi dengan teliti, baik, dan cermat.⁴

Dari seluruh pertimbangan hukum pada kasus ini, Majelis Hakim menyimpulkan penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatan, dilain pihak tergugat telah dapat membuktikan dalil bantahannya yaitu bahwa penggugat memang telah terbukti ingkar janji untuk melunasi harga tanah sengketa sesuai batas waktu yang disepakati yaitu pada tanggal 18 Oktober 1998, oleh karena itu jual beli atas tanah sengketa antara penggugat dengan tergugat dalam perkara pokok harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum. Pihak penggugat berada dipihak kalah, maka harus dihukum pula untuk membayar biaya perkara ini

III. KESIMPULAN

1. Penjualan hak milik atas tanah laba pura oleh Puri Jambe Celagi Gendong, oleh Pengadilan Negeri Denpasar dinyatakan bahwa jual beli atas tanah sengketa antara penggugat dengan tergugat adalah tidak sah dan batal demi hukum, ini dikarenakan dalam perjanjian antara penggugat dan tergugat tersebut dicantumkan sebuah klausul bahwa bila dalam batas waktu tanggal 18 Oktober 1998 harga tanah yang dibeli oleh penggugat tidak dilunasi, maka uang muka dari jual beli tersebut menjadi hangus dan ini berarti jual beli tersebut menjadi batal dengan sendirinya.
2. Setelah berbagai pertimbangan, maka Majelis Hakim dapat simpulkan penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatan, dilain pihak tergugat telah dapat membuktikan dalil bantahannya yaitu bahwa penggugat memang telah terbukti ingkar janji untuk melunasi harga tanah sengketa sesuai batas waktu yang disepakati pada tanggal 18 Oktober 1998, oleh

⁴. Mukti Arto, 2004, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama, cet V*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, h. 140.

karena itu jual beli atas tanah sengketa antara Penggugat dengan Tergugat dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku

Arto, Mukti, 2004, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta

Kuncoro, NM. Wahyu, 2015, *Risiko Transaksi Jual Beli Properti*, Raih Asa Sukses, Jakarta

Sinaga, Sahat, 2007, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan*, Pustaka Sutra, Jakarta

Widjaja, Gunawan dan Kartini Mulyadi, 2003, *Jual Beli*, RajaGrafindo Persada, Jakarta

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Subekti, 2009, Balai Pustaka, Jakarta

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria