

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI DALAM  
PERJANJIAN JUAL BELI TANAH WARISAN**  
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 376/Pdt.G/2017/Pn. Mdn)

**SKRIPSI**

**OLEH :**

**REZA AULIA HP  
NPM 168400216**



**UNIVERSITAS MEDAN AREA  
FAKULTAS HUKUM  
MEDAN  
2020**

**LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI**

Judul Skripsi : TINJAUAN YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI  
DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH WARISAN  
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor:  
376/Pdt.G/2017/Pn.Mdn)

Nama : REZA AULIA HP

NPM : 16.840.0216

DIPERIKSA:

DOSEN PEMBIMBING I

DOSEN PEMBIMBING II

  
Dr. TAUFIK SIREGAR, S.H., M.Hum

  
DESSY AGUSTINA BARAHAP, S.H., M.H

Acc diperbanyak untuk diujikan

DEKAN FAKULTAS HUKUM



Dr. RIZKAN ZULYADI, S.H., M.H

FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MEDAN AREA  
MEDAN  
2020

Tanggal Lulus : 23 April 2020

## HALAMAN PERNYATAAN

Dengan ini saya,

NAMA : REZA AULIA HP  
NPM : 16.840.0216  
BIDANG : ILMU HUKUM KEPERDATAAN  
JUDUL SKRIPS : **TINJAUAN YURIDIS TERHADAP  
WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN  
JUAL BELI TANAH WARISAN ( Studi  
Putusan Pengadilan Negeri Medan  
No.376/Pdt.G/2017/Pn.Mdn)**

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **“TINJAUAN YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH WARISAN ( Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan No.376/Pdt.G/2017/Pn.Mdn)”** adalah benar karya saya sendiri dan tidak menjiplak hasil karya orang lain ataupun skripsi ini dibuat oleh orang lain.

Saya bersedia menerima sanksi pencabutan Gelar Akademik yang saya peroleh dan sanksi lainnya dengan peraturan yang berlaku, apabila dikemudian hari ditemukan adanya plagiat dalam skripsi ini.

Medan, 23 Juni 2020



**REZA AULIA HP**

NPM. 16.840.0216

**ABSTRAK**  
**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI DALAM**  
**PERJANJIAN JUAL BELI TANAH WARISAN**  
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 376/Pdt.G/ 2017/Pn. Mdn)

**Oleh:**  
**REZA AULIA HP**  
**NPM : 16.840.0216**

Jual beli dapat dikatakan sah apabila seluruh syaratnya terpenuhi. Hukum penjualan warisan sama halnya dengan hukum penjualan pada umumnya, namun apabila menjadi objek harta warisan tersebut merupakan hak atas tanah yang hendak dijual maka seluruh ahli waris harus ikut serta dalam penjualan harta warisan tersebut. Salah satu contoh sengketa yang terjadi dalam jual beli tanah warisan pada saat proses transaksi jual beli tanah warisan tersebut pihak pembeli sudah membayar/menyerahkan sejumlah uang sesuai dengan kesepakatan harga tanah kepada penjual, akan tetapi pihak penjual tidak segera menyerahkan surat persetujuan jual dari seluruh ahli waris yang dijualnya kepada pembeli seperti dalam putusan nomor 376/Pdt.G/2017/Pn.Mdn.

Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana pengaturan hukum jual beli tanah warisan dan apa akibat hukum terhadap wanprestasi yang dilakukan pada tanah yang dijual belikan.

Adapun jenis penelitian ini adalah yuridis normatif yaitu metode penelitian yang mengkaji studi dokumen, yakni menggunakan berbagai data sekunder seperti peraturan, perundang-undangan, keputusan pengadilan, teori hukum dan dapat juga berupa pendapat para sarjana.

Pengaturan hukum mengenai jual beli diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam menjual beli harta warisan pada umumnya sama seperti jual beli pada umumnya tetapi apabila yang menjadi objek jual belinya adalah harta warisan maka seluruh ahli waris harus membuat surat keterangan ahli waris. Dengan adanya Wanprestasi maka akibat hukum yang timbul adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dapat dibatalkan atau batal dengan sendirinya. Tetapi, jika salah satu pihak ada yang merasa dirugikan akibat kegagalan pelaksanaan prestasi dari perjanjian tersebut maka salah satu pihak tersebut mempunyai hak gugat dalam upaya menegakkan hak-hak kontrak atau perjanjiannya.

**Kata kunci :Wanprestasi, Jual Beli, Harta Warisan**

**ABSTRACT**  
**JURIDICAL REVIEW OF WANPRESTATION IN HERITAGE LAND**  
**BUYING AGREEMENT**

*(Study of Decision Number 376 / Pdt.G / 2017 / Pn,Mdn)*

**By:**

**REZA AULIA HP**  
**NPM: 16.840.0216**

*Buying and selling can be said to be valid if all the conditions are met. The inheritance sale law is the same as the general sale law, but if the inheritance object is the right to the land to be sold, all heirs must participate in the sale of the inheritance. One example of a dispute that occurred in the sale and purchase of inheritance land during the transaction process of buying and selling inherited land, the buyer has paid / submitted an amount of money in accordance with the agreement on the price of land to the seller, but the seller did not immediately submit a letter of approval of sale from all heirs it sells to buyers as in decision number 376 / Pdt.G / 2017 / Pn.Mdn.*

*The problem in this study is how the legal arrangements for the sale and purchase of inherited land and what the legal consequences are for defaults carried out on traded land.*

*This type of research is normative juridical, which is a research method that studies document studies, which uses a variety of secondary data such as regulations, legislation, court decisions, legal theory and can also be in the opinion of scholars.*

*Legal arrangements regarding buying and selling are regulated in Article 1457 of the Civil Code in selling and selling inheritance assets in general the same as buying and selling in general, but if the object of buying and selling is inheritance, all heirs must make an heir certificate. With the Default, the legal consequences that arise are the agreements made by the parties can be canceled or canceled by themselves. However, if one party feels aggrieved due to the failure to carry out the achievement of the agreement, then one of the parties has a right to sue in an effort to enforce the rights of the contract or agreement.*

**Keywords: *Wanprestation, Buy and sell, Inheritance***

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas segala rahmad dan karunia-Nyalah sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini, sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area. Adapun judul dari skripsi ini adalah **TINJAUAN YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH WARISAN ( Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 376/Pdt.G/2017/Pn.Mdn).**

Untuk penulisan skripsi ini penulis berusaha agar hasil penulisan skripsi ini mendekati kesempurnaan yang diharapkan, tetapi walaupun demikian penulisan ini belumlah dapat dicapai dengan maksimal, karena ilmu pengetahuan penulis masih terbatas. Oleh karena itu, segala saran dan kritik akan penulis terima dari semua pihak dalam rangka penyempurnaan penulisan skripsi ini.

Dalam penyusunan skripsi ini penulis banyak mendapat bantuan dari berbagai pihak sehingga pada kesempatan ini penulis tidak lupa mengucapkan terimakasih kepada :

1. Secara Khusus Dengan Rasa Hormat dan Penghargaan yang Setinggi-tingginya Saya Ucapkan Terima Kasih Kepada Kedua Orang Tua Saya Bapak Drs. Edwin Helmy SP dan Ibu saidah Nasution, B.A yang telah menginspirasi hidup saya dan menjadi motivasi saya untuk menjadi kan skripsi ini bermanfaat bagi orang banyak.
2. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng, M.Sc, selaku Rektor Universitas Medan Area.
3. Bapak Dr. Rizkan Zuliandi, SH, M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
4. Bapak Zaini Munawir, SH, M.Hum, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
5. Bapak Ridho Mubarak, SH, MH, selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

6. Ibu Ika Khairunnisa Simanjuntak, SH, MH selaku Ketua Departemen Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
7. Bapak Dr. Muhammad Citra Ramadhan, SH, MH selaku Ketua Skripsi saya.
8. Bapak Dr. Taufik Siregar SH, M.Hum, selaku dosen Pembimbing I Skripsi saya yang telah memberikan nasihat dan masukan sehingga tulisan dan penilitan ini dapat bermanfaat bagi orang yang membacanya.
9. Ibu Dessy Agustina Harahap, S.H, M.Hum selaku dosen Pembimbing II Skripsi saya yang telah memberikan banyak motivasi dan arahan dalam membimbing penulis untuk dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
10. Bapak Zaini Munawir, SH, M.Hum, selaku sekretaris saya dalam penulisan skripsi saya.
11. Ibu Sri Hidayani , SH, M.Hum, selaku dosen Pembimbing Akademik saya yang telah banyak memberikan arahan, masukan dan motivasi selama saya menjalankan perkuliahan dan sampai skripsi ini bisa bermanfaat bagi orang yang membacanya
12. Kepada dosen-dosen Fakultas Hukum Universitas Medan Area terima kasih bapak ibu berkat ilmu yang telah bapak dan ibu berikan sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini.
13. Disampaikan juga penghargaan dan terimakasih kepada seluruh staf pengajar dan pegawai Fakultas Hukum Universitas Medan Area
14. Begitu Juga Kepada Kakak-kakak saya Rizky Fadhillah HP, S.Psi, M.Psi., Dini Farizah, SH, Ade Putri Lubis, S.Psi, Qori Vinazil dan Abang saya Hadian Cholidin HP, SH, Faris Aziz HP, SH, Muhammad Hafizt, SH, MH, serta adik saya Fadika Muhzal yang selalu membantu dan mendoakan saya.

15. Sahabat-sahabat saya GEGER SQUAD'S semasa dari awal perkuliahan Nor Hafizhjah, Nurul Wahyuni Batubara, Easy Embun Siregar, Asdi Syukur Dalimunthe, M. Nadrul Sufie, Jody Gagah Dewanda, Ruben Kelivin Purba, dan Ridho Fadli.
16. Dodi Taher Pulungan, Fahmi Araniri, Christian Situngkir, Binsar Doloksaribu, Jefri Adetya, Sholihah, Alifiansyah Ilyas Harahap, Fikri Muhammad Alif, Krisman Antonius Zandroto, Amri Kurniawan Khan, Wahyu Romadhon Siregar, Halimah Br Sitanggang, Christin Fratiwi sebagai Sahabat- Sahabat saya di kampus yang dari awal terus mendukung penulis dan teman-teman Bidang Keperdataan yang tak mungkin disebutkan satu persatu, terima kasih sebesar-besarnya semoga Allah SWT membalas semua kebaikan kalian.
17. Seluruh Stambuk 2016 Reg.A sebagai kawan – kawan seperjuangan terima kasih atas doa dan waktu nya semoga kita sukses semua.
18. Kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu-satu, tiada maksud mengecilkan arti pentingnya bantuan dan peran mereka, dan untuk itu disampaikan ucapan terimakasih setulus-tulusnya.

Demikianlah yang dapat saya sampaikan, semoga apa yang telah kita lakukan mendapat balasan dari Allah SWT. Penulis memohon maaf kepada Bapak atau Ibu dosen pembimbing dan dosen penguji atas sikap dan kata yang tidak berkenan selama penulisan skripsi ini.



## DAFTAR ISI

### ABSTRAK

<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>i</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>iv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian .....	6
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Hipotesis .....	8
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>9</b>
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian .....	9
1. Pengertian Perjanjian.....	9
2. Asas-asas Perjanjian .....	11
3. Unsur-unsur Perjanjian .....	13
4. Jenis-jenis Perjanjian .....	15
B. Tinjauan Umum Tentang Tanah.....	20
1. Pengertian Tanah.....	20
2. Hak Atas Tanah Menurut UU No 5 Tahun 1960 .....	21
C. Tinjauan Umum Tentang Hukum Waris Perdata.....	23
1. Pengertian Hukum Waris Perdata .....	23
2. Unsur – unsur terjadinya pewarisan .....	27

<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>28</b>
A. Waktu Dan Tempat Penelitian .....	28
1. Waktu Penelitian .....	28
2. Tempat Penelitian.....	28
B. Metodologi Penelitian .....	29
1. Jenis Penelitian.....	29
2. Sifat Penelitian .....	29
3. Teknik Pengumpulan Data.....	30
4. Analisa Data.....	30
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>32</b>
A. Hasil Penelitian .....	32
1. Pengaturan Hukum Jual Beli Tanah Warisan .....	32
2. Pengaturan Hukum Mengenai Wanprestasi.....	46
B. Hasil Pembahasan .....	51
1. Posisi Kasus Pada Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor.376/Pdt.G/2017/Pn.Mdn .....	51
2. Akibat Hukum Terhadap Wanprestasi Yang Dilakukan Pada Tanah Warisan Yang Dijual Belikan .....	55

<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>67</b>
A. Kesimpulan .....	67
B. Saran .....	68

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI MEDAN NOMOR :  
376/Pdt.G/2017/Pn.Mdn**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah. Bahkan pada saat manusia meninggal dunia pun masih memerlukan tanah untuk penguburannya. Begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka setiap orang akan selalu berusaha memiliki dan menguasainya. Dengan adanya hal tersebut maka dapat menimbulkan suatu sengketa tanah di dalam masyarakat. Sengketa tersebut timbul akibat adanya perjanjian antara dua pihak atau lebih yang salah satu pihak melakukan wanprestasi.

Adanya peningkatan kebutuhan tanah bagi manusia untuk melakukan kebutuhan yang sangat beragam tersebut, maka diperlukan upaya-upaya untuk mengoptimalkan penggunaan atau pemanfaatan tanah sesuai dengan kemampuannya serta memperhatikan lingkungan. Untuk itu perlu diperlukan suatu perencanaan penatagunaan tanah, pengaturan penggunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, penyediaan data-data atau peta-peta pendaftaran tanah dengan kegiatan pengukuran pemetaan dan pendaftaran tanah.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Penerbit Djambatan, Jakarta, 2007, hal 47.

Tanah mempunyai peran yang sangat besar bagi sebuah kehidupan, maka di dalam Undang-Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat (3) disebutkan bahwa Bumi, air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan di pergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Aturan lainnya mengenai tanah juga dapat kita lihat dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang biasa kita sebut dengan UUPA.

Konflik/sengketa tanah merupakan persoalan yang bersifat klasik, dan selalu ada dimana-mana. Konflik/sengketa yang berhubungan tanah senantiasa berlangsung secara terusmenerus, karena setiap orang pasti memiliki kepentingan yang berkaitan dengan tanah. Perkembangan konflik/sengketa tanah, selalu mengalami peningkatan. Faktor penyebab utama munculnya konflik tanah adalah luas tanah yang tetap, sementara jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk memenuhi kebutuhannya selalu bertambah.<sup>2</sup>

Semakin meningkatnya jumlah penduduk maka akan berbanding lurus terhadap meningkatnya jumlah kebutuhan orang akan tanah yang akan dijadikan sebagai hunian/tempat tinggal mereka. Namun pada masa sekarang ini untuk mendapatkan tanah guna memenuhi kebutuhan hidup juga bukanlah suatu hal yang mudah. Berbagai cara dapat dilakukan oleh seseorang dalam upayanya untuk mendapatkan hak atas tanah tersebut, salah satunya yang lazim dilakukan adalah dengan melakukan perbuatan jual beli. Melalui proses jual beli inilah seseorang yang membutuhkan dapat memiliki hak atas tanah, dari hasil jual beli tersebut

---

<sup>2</sup> Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Yogyakarta: Tugu Jogja, 2005. Hal 1.

maka kepemilikan hak atas tanah dapat beralih/berpindah tangan dari satu pihak ke pihak yang lain.

Pengertian jual beli itu sendiri telah diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Jual-beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Biasanya sebelum tercapai kesepakatan, dalam proses jual-beli dapat didahului dengan perbuatan tawar-menawar, yang berfungsi sebagai penentu sejak kapan terjadinya kesepakatan tetap. Sejak terjadinya kesepakatan tetap tersebut maka perjanjian jual beli baru dinyatakan sah dan mengikat sehingga wajib dilaksanakan oleh penjual dan pembeli.<sup>3</sup>

Terang maksudnya yaitu obyek jual beli harus benda tertentu atau dapat ditentukan baik bentuk, jenis, jumlah, maupun harganya serta benda yang diperjual belikan itu tidak dilarang oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain itu benda tersebut harus jelas statusnya, sah menurut hukum. Sehingga penjual harus memberikan informasi sedetail mungkin serta tidak boleh ada yang ditutupi/disembunyikan terkait dengan kondisi barang yang akan dijual kepada pembeli, penyerahan barang yang dijual kepada pembeli harus sesuai dengan yang diperjanjikan. Sedangkan tunai artinya bersamaan pada saat penyerahan barang tersebut juga dilakukan pembayarannya dari pembeli kepada penjual.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Abdulkadir Muhammad , *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2010. Hal 317.

<sup>4</sup> R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1998, Hal 29.

Jadi dapat disimpulkan bahwa pengertian perjanjian jual beli atas tanah adalah suatu perjanjian dimana pihak penjual berjanji serta mengikatkan dirinya untuk menjual tanah dan menyerahkan hak atas tanah (sertifikat tanah) yang bersangkutan kepada pembeli, sedangkan pihak pembeli juga berjanji dan mengikatkan dirinya untuk bersedia membayar harga tanah sesuai dengan yang telah disepakati bersama.<sup>5</sup>

Banyak masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah, dan tanah yang diperjual belikan tersebut mempunyai status yang bermacam-macam, selain status tanah hak milik sendiri, dalam perjanjian jual beli tanah bisa juga obyek tanah yang diperjual-belikan tersebut merupakan tanah dari hasil harta warisan. Harta Warisan yang dalam istilah *fara'id* dinamakan *tirkah* (peninggalan) adalah sesuatu yang ditinggalkan oleh orang yang meninggal, baik berupa uang atau materi lainnya yang dibenarkan oleh syariat Islam untuk diwariskan kepada ahli warisnya.<sup>6</sup> Namun apapun status dari obyek atas tanah yang diperjual-belikan tersebut tidak terlalu berpengaruh pada proses/prosedur transaksi jual belinya, karena pada dasarnya memiliki prosedur yang sama dan yang terpenting adalah dalam melakukan jual beli tanah tersebut harus sesuai dengan prosedur yang berlaku di dalam peraturan perundang-undangan.

Namun dalam kenyataannya yang terjadi di masyarakat, terdapat kasus/sengketa yang timbul terkait jual beli hak atas tanah harta warisan dimana antara pihak penjual dengan pihak pembeli telah sepakat serta mengikatkan dirinya dalam perjanjian pengikatan jual beli atas tanah harta warisan. Pada saat proses transaksi jual beli tersebut pihak pembeli sudah membayar/menyerahkan

---

<sup>5</sup> Boedi Harsono, *Op, Cit*, Hal 27.

<sup>6</sup> <https://id.wikipedia.org/wiki/Warisan> Diakses 20 September 2019 Pukul. 20.03

sejumlah uang sesuai dengan kesepakatan harga tanah kepada penjual, akan tetapi pihak penjual tidak segera menyerahkan surat persetujuan jual dari seluruh ahli waris yang dijualnya kepada pembeli.

Wanprestasi/ingkar janji merupakan suatu peristiwa dimana debitur karena kesalahannya tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan.<sup>7</sup> Menurut Pasal 1883 Kitab Undang–Undang Hukum Perdata, seseorang dikatakan telah wanprestasi apabila: Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya, Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikannya (melaksanakan tetapi salah), Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat dan Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.<sup>8</sup>

Bahwa pada Oktober 2015, Penggugat selaku Pihak Pembeli dengan Tergugat-I selaku Pihak Penjual, telah sepakat untuk melakukan jual beli tanah seluas 2000 m<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Tapian Nauli, Pasar 4 (diantara nomor 366 A dengan 367 A) Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal dengan ketentuan: Harga Rp 1.400.000/m<sup>2</sup>, Pembayaran dilakukan dengan cicilan dan Penjual (Tergugat-I) harus menyerahkan Surat Persetujuan Jual Dari Seluruh Ahli Waris setelah dilakukan pembayaran cicilan tanah; Bahwa pembayaran cicilan tanah telah dimulai pada Bulan Oktober 2015 sampai dengan Bulan September 2016 dengan total sebesar Rp 1.500.000.000 (satu milyar lima ratus juta rupiah) yang Penggugat setorkan atas nama Dumaria Br. Marpaung milik Tergugat-II ; Bahwa di antara rentang waktu pembayaran cicilan yang telah dilaksanakan, Penggugat

---

<sup>7</sup> Mariam Darus Badruzaman dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Jakarta: PT Citra Aditya Bakti, 2001, Hal 18

<sup>8</sup> R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2002, Hal 45.



berkali-kali meminta Surat Persetujuan Jual Dari Seluruh Ahli Waris yang telah dijanjikan, namun Para Tergugat tidak dapat memenuhi janjinya;

Berdasarkan uraian di atas maka penelitian ini mengambil judul tentang **“Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Warisan (Studi Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 376/ Pdt.G/ 2017/ PN.Mdn)”**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas, maka permasalahan yang akan diteliti dalam permasalahan tentang wanprestasi jual beli tanah warisan adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Pengaturan Hukum Jual Beli Tanah Warisan ?
2. Akibat Hukum Terhadap Wanprestasi Yang Dilakukan Pada Tanah Warisan Yang Dijual Belikan ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berkaitan dengan permasalahan yang telah diuraikan sebelumnya, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk Mengetahui Bagaimana Pengaturan Hukum Dalam Melakukan Jual Beli Tanah Warisan.
2. Untuk Mengetahui Akibat Hukum Yang Terjadi Wanprestasi Terhadap Tanah Warisan Yang Di Jual Belikan.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat yang dapat di ambil dari penelitian yang peneliti lakukan ini antara lain :

##### **1. Secara Teoritis**

Untuk mengungkapkan permasalahan-permasalahan di dalam proses pembaharuan atas sesuatu bidang yang dikaji, seperti dalam bidang hukum. Sehingga dapat membuat gambaran mengenai keadaan hukum yang sesungguhnya hidup dalam masyarakat atau akan menunjukkan kearah mana sebaiknya hukum dibina dengan perubahan-perubahan masyarakat. Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan kajian lebih lanjut untuk melahirkan beberapa konsep ilmiah yang pada gilirannya akan memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum perdata khususnya mengenai wanprestasi dalam jual beli tanah warisan.

##### **2. Secara Praktis**

Bahan-bahan yang diperoleh dari studi dan penelitian akan sangat berharga sekali bagi perumusan politik hukum yang tepat dan serasi atau dalam bidang hukum yang terkait yaitu sebagai berikut :

- a. Sebagai pedoman dan masukan bagi semua pihak terutama kepada pihak yang ingin melakukan transaksi jual beli tanah.
- b. Sebagai bahan informasi semua pihak yang berkaitan dan kalangan akademis untuk menambah wawasan dalam bidang hukum keperdataan dalam hal ini dikaitkan dengan jual beli tanah warisan.

## **E. Hipotesis**

Hipotesis adalah jawaban sementara terhadap masalah yang masih bersifat praduga karena masih harus dibuktikan kebenarannya.<sup>9</sup> Adapun hipotesis dalam penelitian ini adalah :

1. Pengaturan hukum mengenai jual beli tanah warisan terdapat pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
2. Jual beli yang telah terjadi dan tanpa tanda tangan para ahli warisnya sebagai pemiliknya (karena tidak ada persetujuan dari para ahli waris), maka tanah tersebut dijual oleh orang yang tidak berhak untuk menjualnya, maka jual beli tersebut batal. Dengan batalnya jual beli tersebut, maka jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada, dan masing-masing pihak dikembalikan ke keadaannya semula sebelum terjadi peristiwa “jual beli” tersebut, yang mana hak milik atas tanah tetap berada pada ahli waris.

---

<sup>9</sup> John W Creswell, *Research Design Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches, Second Edition*, California : Sage Publication. 2003, Hal.210

## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

### A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

#### 1. Pengertian Perjanjian

Menurut ketentuan pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata bahwa Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih lainnya. Hal yang mengikat itu adalah peristiwa hukum (*rechtsfeiten*) yang dapat berupa :

- a. Perbuatan, misalnya, jual beli, utang-piutang, hibah.
- b. Kejadian, misalnya, kelahiran, kematian, pohon tumbang, kambing makan tanaman di kebun tetangga.
- c. Keadaan, misalnya, perkarangan berdampingan, rumah susun, kemiringan tanah pekarangan.

Peristiwa hukum tersebut menciptakan hubungan hukum antara pihak yang satu dan pihak yang lain. Dalam hubungan hukum tersebut, setiap pihak memiliki hak dan kewajiban timbal balik. Pihak yang satu mempunyai hak untuk menuntut sesuatu terhadap pihak lainnya dan pihak lain itu wajib memenuhi tuntutan itu, juga sebaliknya.<sup>10</sup>

Menurut M. Yahya Harahap perjanjian atau *verbintennis* mengandung pengertian suatu hubungan hukum kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasinya.<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit.*, Hal 229.

<sup>11</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hal. 6.

Berdasarkan pengertian singkat di atas dijumpai di dalamnya beberapa unsur yang memberi wujud pengertian perjanjian, antara lain “hubungan hukum (*rechtbetrekking*) yang menyangkut Hukum Kekayaan antara dua orang (*persoon*) atau lebih, yang memberi hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi “.<sup>12</sup>

Jadi satu pihak memperoleh hak (*recht*) dan pihak yang lain memikul kewajiban (*plicht*) menyerahkan/menunaikan prestasi. Prestasi ini adalah objek atau *voorwerp* dari *verbintenis*. Tanpa prestasi, hubungan hukum yang dilakukan berdasar tindakan hukum, sama sekali tidak mempunyai arti apa-apa bagi hukum perjanjian. Pihak yang berhak atas prestasi mempunyai kedudukan sebagai kreditur (*schuldeiser*). Pihak yang wajib menunaikan prestasi berkedudukan sebagai debitur (*schuldenaar*).<sup>13</sup>

Pada umumnya hak yang lahir dari perjanjian itu bersifat hak relatif, artinya hak atas prestasi baru ada pada orang (*persoon*) tertentu, jika hal itu didasarkan pada hubungan hukum yang lahir atas perbuatan hukum. Akan tetapi ada beberapa pengecualian :

- a. Sekalipun tidak ada hubungan hukum yang mengikat antara dua orang tertentu (*bepaalde persoon*), *verbintenis* bisa terjadi oleh suatu keadaan/kenyataan tertentu. Misalnya karena pelanggaran kendaraan.
- b. Atau oleh karena suatu kewajiban hukum dalam situasi yang nyata, dapat dikonkritisasi sebagai *verbintenis*. Sekalipun sebelumnya tidak ada hubungan

---

<sup>12</sup> *Ibid.*, hal. 6.

<sup>13</sup> *Ibid.*, hal. 8.

hukum antara dua orang tertentu, seperti yang dapat dilihat pada *Waterkraan Arrest*.<sup>14</sup>

Perjanjian (*verbinten*) mempunyai sifat yang dapat dipaksakan. Dalam perjanjian, kreditur berhak atas prestasi yang telah diperjanjikan. Hak mendapatkan prestasi tadi dilindungi oleh hukum berupa sanksi. Ini berarti kreditur diberi kemampuan oleh hukum untuk memaksa kreditur menyelesaikan pelaksanaan kewajiban/prestasi yang mereka perjanjikan.

## 2. Asas-asas Perjanjian

Hukum perjanjian mengenal beberapa asas penting yang merupakan dasar kehendak pihak-pihak untuk mencapai tujuan. Beberapa asas tersebut adalah sebagaimana diuraikan sebagai berikut :<sup>15</sup>

### a. Asas Kebebasan Berkontrak

Setiap orang bebas mengadakan perjanjian apa saja, baik yang sudah diatur maupun belum diatur dalam undang-undang. Akan tetapi, kebebasan tersebut dibatasi oleh tiga hal, yaitu dilarang undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum, dan tidak bertentangan dengan kesusilaan.

### b. Asas Pelengkap

Asas ini mempunyai arti bahwa ketentuan undang-undang boleh tidak diikuti apabila pihak-pihak menghendaki dan membuat ketentuan sendiri yang menyimpang dari ketentuan undang-undang. Akan tetapi, apabila dalam perjanjian yang mereka buat tidak ditentukan lain, berlakulah ketentuan undang-undang. Asas ini hanya mengenai rumusan hak dan kewajiban pihak-pihak.

---

<sup>14</sup> *Ibid.*, Hal. 10.

<sup>15</sup> Abdulkadir Muhamad, *Op.Cit.* hal. 295

c. Asas Konsensual

Asas ini mempunyai arti bahwa perjanjian itu terjadi sejak saat tercapai kata sepakat (*konsensus*) antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian.

d. Asas Obligator

Asas ini mempunyai arti bahwa perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja, belum mengalihkan hak milik. Hak milik baru beralih apabila dilakukan dengan perjanjian yang bersifat kebendaan (*zakelijke overeenkomst*), yaitu melalui penyerahan (*levering*).

e. Asas *Pacta Sunt Servanda*

Istilah "*pacta sunt servada*" adalah merupakan suatu perjanjian yang telah dibuat secara sah oleh para pihak, mengikat para pihak secara penuh sesuai dengan isi perjanjian. Mengikat secara penuh artinya kekuatannya sama dengan undang-undang, sehingga apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati dan dituangkan dalam perjanjian, maka oleh hukum disediakan sarana ganti rugi atau dapat dipaksakan berlakunya.

Hukum perjanjian menganut sistem terbuka dalam buku III KUHPerdara berdasarkan Pasal 1338 kalimat pertama menentukan "Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya." Pasal 1339 KUHPerdara memperluas kekuatan mengikat ini dengan menentukan "Persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang."

f. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik tertuang dalam kalimat ketiga Pasal 1338 KUH-Perdata yang menyatakan bahwa "Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik." Artinya bahwa perjanjian harus dilaksanakan menurut kepatutan dan keadilan. Itikad baik meliputi segala tahapan hubungan perjanjian, baik dari fase pra perjanjian, fase perjanjian, dan fase pasca perjanjian.<sup>16</sup>

### 3. Unsur-unsur Perjanjian

Unsur-unsur perjanjian diperlukan untuk mengetahui apakah yang dihadapi adalah suatu perjanjian atau bukan, memiliki akibat hukum atau tidak. Unsur-unsur yang terdapat dalam suatu perjanjian diuraikan oleh Abdulkadir Muhammad sebagai berikut :<sup>17</sup>

a. Ada pihak-pihak

Pihak yang dimaksud adalah subyek perjanjian yang paling sedikit terdiri dari dua orang atau badan hukum dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum berdasarkan undang-undang.

b. Ada persetujuan

Persetujuan dilakukan antara pihak-pihak yang bersifat tetap dan bukan suatu perundingan.

c. Ada tujuan yang hendak dicapai

Hal ini dimaksudkan bahwa tujuan dari pihak kehendaknya tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan undang-undang.

---

<sup>16</sup> Abdulkadir Muhammad, *loc.cit.* Hal.20

<sup>17</sup> Abdulkadir Muhamad, *Hukum Perikatan*, PT Citra Aditya Bandung, 1992, Hal 78



d. Ada prestasi yang akan dilaksanakan

Hal itu dimaksudkan bahwa prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian.

e. Ada bentuk tertentu, lisan atau tulisan

Hal ini berarti bahwa perjanjian bisa dituangkan secara lisan atau tertulis. Hal ini sesuai ketentuan undang-undang yang menyebutkan bahwa hanya dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan bukti yang kuat.

f. Ada syarat-syarat tertentu

Syarat menurut undang-undang, agar suatu perjanjian atau kontrak menjadi sah.

Menurut Herlien Budiono, perjanjian yang dirumuskan dalam Pasal 1313 KUHPdata adalah perjanjian *obligatoir*, yaitu perjanjian yang menciptakan, mengisi, mengubah atau menghapuskan perikatan yang menimbulkan hubungan-hubungan hukum di antara para pihak, yang membuat perjanjian di bidang harta kekayaan atas dasar mana satu pihak diwajibkan melaksanakan suatu prestasi, sedangkan pihak lainnya berhak menuntut pelaksanaan prestasi tersebut, atau demi kepentingan dan atas beban kedua belah pihak secara timbal balik.<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, (selanjutnya disebut Herlien Budiono II), 2009, Hal.3.

#### 4. Jenis-Jenis Perjanjian

Muhammad Syaifuddin membagi bentuk perjanjian berdasarkan beberapa hal yakni :<sup>19</sup>

a. Berdasarkan proses terjadinya/ terbentuknya

Perjanjian menurut proses terjadinya atau terbentuknya dapat dibedakan menjadi tiga jenis yakni :

1. Perjanjian Konsensual

Perjanjian yang dianggap sah jika telah terjadi sepakat antara pihak yang membuatnya.

2. Perjanjian Riil.

Perjanjian yang selain terdapat kata sepakat, juga harus disertai dengan suatu penyerahan barang.

3. Perjanjian Formil.

Perjanjian yang selain terdapat kata sepakat, tapi juga memiliki bentuk yang ditetapkan oleh undang-undang.

b. Berdasarkan sifat dan akibat hukumnya

Perjanjian berdasarkan sifat dan akibat hukum yang ditimbulkannya terdiri dari lima jenis yaitu :

1. Perjanjian di bidang hukum keluarga.

Perkawinan yang merupakan perjanjian sui generis, yang didasarkan atas persetujuan kedua calon mempelai yang mengandung beberapa aspek, yaitu persetujuan untuk menikah adalah perbuatan hukum, hubungan hukum yang timbul di antara para pihak, peristiwa hukum yang hampir

---

<sup>19</sup> Sitanggang, Michael Robintang M.R : *“Tinjauan Yuridis Mengenai Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual-Beli Rumah (Putusan 193/Pdt.G/2012/PN. Mdn)”* (Medan:Universitas Medan Area,2017, hal 16

seluruhnya diatur dalam undang-undang dan bersifat memaksa, dan terikatnya para pihak selama dalam ikatan perkawinan.

2. Perjanjian kebendaan.

Perjanjian yang dibuat dengan mengindahkan peraturan perundang-undangan, timbul karena kesepakatan antara dua belah pihak dan ditujukan untuk menimbulkan, beralih, berubah, berakhirnya suatu hak kebendaan, khususnya benda tetap, dan dibuat dalam bentuk yang ditetapkan oleh undang-undang.

3. Perjanjian *obligatoir*.

Perjanjian yang timbul karena kesepakatan dari dua belah pihak atau lebih dengan tujuan timbulnya suatu perikatan untuk kepentingan yang satu atas beban yang lain atau timbal balik.

4. Perjanjian mengenai pembuktian

Perjanjian yang timbul karena kesepakatan dari para pihak dengan tujuan membatasi ketentuan mengenai cara atau alat pembuktian atau menghindari pengajuan perlawanan pembuktian, sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan yang baik. Para pihak dapat menyepakati suatu klausula dalam perjanjian bahwa mereka hanya menggunakan satu alat bukti atau menyerahkan beban pembuktian pada salah satu pihak, apabila suatu saat perlu adanya pembuktian.

5. Perjanjian bersifat kepublikan

Perjanjian yang timbul dari kesepakatan antara para pihak. yang satu atau kedua belah pihak adalah badan hukum publik yang berwenang membuat

perjanjian di bidang hukum privat dan melaksanakan semua hak dan kewenangan yang dimilikinya, kecuali dilarang oleh undang-undang.

c. Perjanjian menurut hak dan kewajiban

Perjanjian menurut hak yang kewajiban dari para pihak yang membuatnya terdiri dari dua jenis yaitu :

1. Perjanjian timbal balik

Perjanjian yang dibuat dengan meletakkan hak dan kewajiban kepada kedua pihak yang membuat perjanjian.

2. Perjanjian sepihak

Perjanjian yang dibuat dengan meletakkan kewajiban pada salah satu pihak saja.

d. Perjanjian berdasarkan penamaan dan sifat pengaturan hukumnya.

Perjanjian berdasarkan penamaan dan sifat pengaturan hukumnya terdiri dari dua jenis yaitu :

1. Perjanjian bernama (*benoemde contract* atau *nominaatcontract*)

Perjanjian yang mempunyai nama sendiri yang telah diatur secara khusus dalam KUH-Perdata Bab V sampai dengan Bab XVIII.

2. Perjanjian tidak bernama (*innominaat contract*).

Perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam KUH-Perdata tetapi timbul dan berkembang di masyarakat berdasarkan asas kebebasan berkontrak menurut Pasal 1338 KUH-Perdata. Jumlah perjanjian ini tidak terbatas dengan nama yang disesuaikan dengan kebutuhan pihak-pihak yang membuatnya.

- e. Perjanjian menurut keuntungan satu atau lebih pihak dan adanya prestasi pada satu atau lebih pihak lainnya.

Perjanjian jenis ini didasarkan pada adanya prestasi atau timbulnya keuntungan, perjanjian ini dibedakan menjadi dua yaitu :

- 1. Perjanjian dengan cuma-cuma.

Perjanjian berdasarkan Pasal 1314 kalimat pertama KUH-Perdata yang menyatakan “suatu persetujuan adalah mana pihak yang satu memberikan keuntungan kepada pihak yang lain tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya”.

- 2. Perjanjian atas beban

Perjanjian atas beban berdasarkan Pasal 1314 kalimat kedua KUH-Perdata yaitu “Suatu persetujuan yang mewajibkan masing-masing pihak memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu”.

- f. Perjanjian menurut kemandirian dan fungsinya.

Perjanjian menurut kemandirian dan fungsinya berarti jenis-jenis perjanjian yang eksistensinya bersifat mandiri atau tidak mandiri dan fungsinya pokok atau tambahan/bantuan. Perjanjian menurut kemandirian dan fungsinya dibedakan menjadi dua jenis yaitu :

- 1. Perjanjian pokok

Perjanjian yang eksistensi bersifat mandiri atau mempunyai eksistensi mandiri bagi perjanjian itu sendiri.

- 2. Perjanjian bantuan/tambahan

Perjanjian yang eksistensinya tidak mandiri atau perjanjian yang tidak mempunyai kemandirian untuk eksistensinya perjanjian itu sendiri,

melainkan tergantung pada perjanjian pokoknya, yang fungsinya menyiapkan para pihak untuk mengikatkan diri pada perjanjian pokok tersebut. Fungsi untuk menegaskan, menguatkan, mengatur, mengubah atau menyelesaikan satu perbuatan hukum juga merupakan fungsi dari perjanjian jenis ini.

g. Perjanjian menurut ada atau tidaknya kepastian pelaksanaan prestasinya

Perjanjian menurut ada atau tidaknya kepastian pelaksanaan prestasinya didasarkan pada syarat yang dapat ditentukan atau tidak ditentukan untuk berlakunya perjanjian. Perjanjian jenis ini dibedakan menjadi dua jenis yaitu :

a. Perjanjian dengan imbalan/penggantian

Perjanjian yang prestasinya tidak ada hubungan dengan peristiwa kebetulan atau kejadian yang tidak terduga.

b. Perjanjian untung-untungan

Perjanjian yang prestasinya digantungkan pada peristiwa yang belum tentu terjadi. Diatur dalam Pasal 1774 KUH-Perdata yang menyatakan bahwa Persejuaan untung-untungan adalah suatu perbuatan yang hasilnya mengenai untung ruginya, baik bagi semua pihak maupun sebagian pihak, bergantung pada suatu kejadian yang belum tentu.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Tanah**

### **1. Pengertian Tanah**

Tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.<sup>20</sup>

Tanah dalam arti hukum memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena dapat menentukan keberadaan dan kelangsungan hubungan dan perbuatan hukum, baik dari segi individu maupun dampak bagi orang lain.

Didalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Dasar Agraria (UUPA) yang dimaksud dengan tanah adalah permukaan bumi. Pasal 4 ayat (1) menyatakan bahwa “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Didalam UUPA sampai saat ini masih dipandang sebagai parameter hukum pertanahan nasional, UUPA mengatur hampir semua hak-hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam pasal 16 kecuali hak pengelolaan. Namun demikian, UUPA tidak memberi pengertian secara eksplisit tentang hukum pertanahan. UUPA hanya menyebutkan pengertian hukum pertanahan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 4 ayat 1 yang menyebutkan: Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang

---

<sup>20</sup> Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, 2008, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta, hal.1433

diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.<sup>21</sup>

Salah satu sarjana di bidang pertanahan yaitu A.P. Parlindungan, mengatakan bahwa tanah mempunyai arti “Permukaan bumi“.<sup>22</sup> Pengertian yang demikian dapat dilihat sangat dekat dengan apa yang dimaksudkan oleh penulis dalam pembahasan ini karena dengan menyebutkan permukaan bumi tersebut maka di atasnya tercakup air dan daratan dan sekaligus ruang angkasa dan juga apa yang ada di dalam tanah tersebut.

Pengertian yang diberikan oleh A.P. Parlindungan, di atas juga sesuai dengan pengertian yang diberikan oleh Muhammad Ali, yaitu : Tanah adalah bumi, dalam arti permukaan bumi, atau lapisan bumi, yang di atas sekali, daratan, air, dan tempat kelahiran serta lain sebagainya.<sup>23</sup>

## **2. Hak Atas Tanah Menurut UU No.5 Tahun 1960**

Adapun hak-hak atas tanah yang diatur dalam pasal 16 UUPA yang dapat diberikan kepada rakyat oleh negara ialah :

### **a. Hak Milik**

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dijumpai oleh orang atas tanah dengan mengingat pasal 6 UUPA. Terkuat dan terpenuh yang dimaksud disini adalah hak milik itu bukan berarti merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak bisa diganggu gugat, di samping itu

---

<sup>21</sup> Zaman, Nurus, *Politik Hukum Pengadaan Tanah Antara Kepentingan Umum dan Perlindungan Hak Asasi Manusia*, Madura, Refika Aditama, 2016, Hal 2

<sup>22</sup> AP.Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni,Bandung, 1998, Hal. 68.

<sup>23</sup> Muhammad Ali, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia Modern*, Pustaka Amani, Jakarta, 2006, Hal. 490.



juga kata " terkuat " dan " terpenuh " itu dimaksudkan untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain sebagainya.

b. Hak Guna Usaha

Yang dimaksud dengan hak guna usaha tercantum dalam pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi : " Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, dan dipergunakan oleh perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.

c. Hak Guna Bangunan

Yang dimaksud dengan hak guna bangunan tercantum dalam pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi :

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

d. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini (pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria).

e. Hak Pengelolaan

Yang dimaksud dengan hak pengelolaan ialah hak khusus untuk perusahaan-perusahaan milik pemerintah guna menyelenggarakan usaha industrial estate, pembangunan perumahan dan perusahaan tanah pada umumnya.<sup>24</sup>

## C. Tinjauan Umum Tentang Hukum Waris Perdata

### 1. Pengertian Hukum Waris Perdata

Di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak terdapat pasal-pasal tertentu yang memberikan pengertian tentang apa yang sebenarnya dimaksud dengan hukum waris. Kita hanya dapat memahami sebagaimana dikatakan didalam pasal 830 KUH-Perdata, yang menyebutkan bahwa “pewarisan hanya berlangsung karena kematian”. Dengan demikian berdasarkan Pasal 830 KUH-Perdata, pengertian hukum waris adalah tanpa adanya orang yang mati (pewaris), tidak ada orang yang mewarisi (ahli waris) dan tidak meninggalkan harta kekayaan (warisan) maka tidak akan ada peristiwa hukum pewaris. Karena tidak adanya pengertian hukum waris dalam Undang-Undang hukum perdata, maka ada beberapa pendapat dari para pakar atau ahli tentang pengertian dari hukum waris perdata yaitu :

Menurut Wirjono Prodjodikoro mempergunakan istilah Warisan adalah soal apakah dan bagaimanakah pelbagai hak dan kewajiban tentang

---

<sup>24</sup> Gabriel Januari: “*Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Pelepasan Hak Atas Tanah (Studi Kasus No. 174/Pdt.G/2009/PN.Mdn)*”, Medan:Universitas Medan Area,2016, hal 24-26

kekayaan seseorang pada waktu ia meninggal dunia akan beralih kepada orang yang masih hidup.<sup>25</sup>

Menurut Subekti, meskipun tidak menyebutkan definisi hukum kewarisan. Beliau hanya menyatakan hukum waris sebagai berikut : Dalam Hukum Waris Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berlaku suatu asas, bahwa hanyalah hak dan kewajiban dalam lapangan hukum kekayaan harta benda saja yang dapat diwariskan. Oleh karena itu, hak dan kewajiban dalam lapangan hukum kekeluargaan pada umumnya hak kepribadian, misalnya hak dan kewajiban sebagai seorang suami atau sebagai seorang ayah tidak dapat diwariskan, begitu pula hak dan kewajiban seorang sebagai anggota perkumpulan.<sup>26</sup>

Menurut R. Abdul Djamali, beliau menyatakan hukum waris sebagai berikut : Hukum waris adalah ketentuan hukum yang mengatur tentang nasib kekayaan seseorang setelah meninggal dunia”.<sup>27</sup>

Walaupun cukup banyak pengertian hukum waris yang dikemukakan oleh para ahli hukum, namun pada pokoknya mereka berpendapat sama, yaitu hukum waris adalah peraturan hukum yang mengatur perpindahan harta kekayaan dari pewaris kepada para ahli waris.<sup>28</sup>

Dalam hukum waris menurut BW berlaku suatu asas bahwa, apabila seseorang meninggal dunia, maka seketika itu juga segala hak dan kewajiban yang beralih pada ahli waris adalah sepanjang termasuk

---

<sup>25</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Waris di Indonesia*, Is Gravenage Vorkink Van Hove, Bandung, 1962, Hal. 8.

<sup>26</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cetakan XXXIII, Intermasa, Jakarta, 2005, Hal. 95-96.

<sup>27</sup> R. Abdul Djamali, *Hukum Islam*, Mandar Madju, Bandung, 2002, Hal. 112.

<sup>28</sup> Maman Suparman, *Hukum Waris Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, Hal. 10.

dalam lapangan hukum harta kekayaan atau hanya hak dan kewajiban yang dapat dinilai dengan uang.

Yang merupakan ciri khas hukum waris menurut BW antara lain adanya hak mutlak dari para ahli waris masing-masing untuk sewaktu-waktu menuntut pembagian dari harta warisan. Ini berarti, apabila seorang ahli waris menuntut pembagian harta warisan di depan pengadilan, tuntutan tersebut tidak dapat ditolak oleh ahli waris yang lainnya, ketentuan ini tertera dalam Pasal 1066 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu:

- a. Seseorang yang mempunyai hak atas sebagian dari harta peninggalan tidak dapat dipaksa untuk memberikan harta benda peninggalan dalam keadaan tidak terbagi-bagi diantara para ahli waris yang ada.
- b. Pembagian harta benda peninggalan itu selalu dapat dituntut walaupun ada perjanjian yang melarang hal tersebut.
- c. Perjanjian penangguhan pembagian harta peninggalan dapat saja dilakukan hanya untuk beberapa waktu tertentu.
- d. Perjanjian penangguhan pembagian hanya berlaku mengikat selama lima tahun, namun dapat diperbarui jika masih dikehendaki oleh para pihak.<sup>29</sup>

Ahli waris menurut KUHPerdata bahwa undang-undang telah menetapkan tertib keluarga yang menjadi ahli waris yaitu isteri atau suami yang ditinggalkan dan keluarga sah atau tidak sah dari pewaris. Ahli waris menurut undang-undang atau ahli waris ab intestato berdasarkan hubungan darah, yaitu anak atau keturunannya.

Ahli waris berdasarkan wasiat atau *testamen* adalah ahli waris yang ditunjuk oleh pewaris dalam surat wasiat. Adapun ahli waris menurut wasiat jumlahnya tidak tentu sebab ahli waris seperti ini bergantung pada kehendak si pembuat wasiat. Suatu surat wasiat seringkali berisi penunjukan seseorang atau beberapa orang ahli waris yang akan mendapat seluruh atau sebagian dari warisan.

---

<sup>29</sup> Eman Suparman.2018. Hukum Waris Indonesia Dalam Perspektif Islam,Adat, dan BW cetakan kelima (Revisi). Bandung: Refika Aditama. hal 25.

Akan tetapi, seperti juga ahli waris menurut undang-undang atau *ab intestato* ahli waris menurut surat wasiat atau ahli waris *testament* akan memperoleh segala hak dan segala kewajiban dari pewaris.<sup>30</sup>

Ahli waris dalam hukum waris perdata tidak dibedakan menurut jenis kelamin. Ahli waris dalam hukum waris perdata dikarenakan perkawinan dan hubungan darah, baik secara sah maupun tidak. Yang mempunyai hubungan darah terdekatlah yang berhak untuk mewarisi. Dalam penerapan hukum waris, apabila seorang pewaris yang beragama selain Islam meninggal dunia, maka yang digunakan adalah sistem pewarisan berdasarkan Hukum Waris sesuai dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, prinsip dari pewarisan adalah:

1. Harta Waris baru terbuka (dapat diwariskan kepada pihak lain) apabila terjadinya suatu kematian. (Pasal 830 KUHPerdata);
2. Adanya hubungan darah di antara pewaris dan ahli waris, kecuali untuk suami atau isteri dari pewaris. (Pasal 832 KUHPerdata), dengan ketentuan mereka masih terikat dalam perkawinan ketika pewaris meninggal dunia. Artinya, kalau mereka sudah bercerai pada saat pewaris meninggal dunia, maka suami/isteri tersebut bukan merupakan ahli waris dari pewaris.

---

<sup>30</sup> Eman Suparman, *Op.Cit*, hal 29-30.

## 2. Unsur-Unsur Terjadinya Pewarisan

Membicarakan hukum waris tidak terlepas dari beberapa unsur yang terikat. Ada tiga syarat terjadinya pewarisan, yaitu :<sup>31</sup>

- a. Ada orang yang meninggal dunia (pewaris);

Pewaris adalah orang yang meninggal dunia atau orang yang memberikan warisan disebut pewaris. Biasanya pewaris melimpahkan baik harta maupun kewajibannya atau hutang kepada orang lain atau ahli waris.

- b. Ada orang yang masih hidup, sebagai ahli waris yang akan memperoleh warisan pada saat pewaris meninggal dunia ( ahli waris);

Ahli waris adalah orang yang menerima warisan disebut sebagai ahli waris yang diberi hak secara hukum untuk menerima harta dan kewajiban atau hutang yang ditinggalkan oleh pewaris.

Ahli waris menurut hukum perdata dalam KUH-Perdata dibagi dalam empat golongan yakni golongan I terdiri dari Janda/Duda dan anak-anak serta keturunannya, golongan II terdiri dari orang tua dan saudara-saudara serta keturunannya, golongan III terdiri dari kakek dan nenek dalam garis lurus keatas, golongan IV terdiri atas sanak saudara dalam garis kesamping sampai derajat keenam.<sup>32</sup>

- c. Ada sejumlah harta kekayaan yang ditinggalkan oleh pewaris (harta warisan).

Warisan adalah segala sesuatu yang diberikan kepada ahli waris untuk dimiliki pewaris, baik itu berupa hak atau harta seperti rumah, mobil, dan emas maupun kewajiban berupa hutang.

---

<sup>31</sup> <https://www.cermati.com/artikel/pengertian-dan-ragam-hukum-warisan-di-indonesia> Diakses 2 Oktober 2019 Pukul. 20.36 Wib

<sup>32</sup> Aprilianti dan Rosida Idrus, Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Bandar Lampung, Justice Publisher, 2014, Hal. 49.

## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### A. Waktu dan Tempat Penelitian

##### 1. Waktu Penelitian

Waktu Penelitian akan dilaksanakan sekitar bulan Januari 2019 setelah dilakukan seminar Proposal dan Perbaikan Outline.

No	Kegiatan	Bulan																Keterangan					
		September 2019				Desember 2019				Januari 2020				Februari 2020					Maret 2020				
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4		1	2	3	4	
1.	Pengajuan Judul	■	■	■	■																		
2.	Seminar Proposal					■	■	■	■														
3.	Penelitian									■	■	■	■										
4.	Penulisan dan Bimbingan Skripsi										■	■	■	■	■								
5.	Seminar Hasil																■	■					
6.	Sidang Meja Hijau																			■	■	■	■

##### 2. Tempat Penelitian

Tempat Penelitian dilakukan di Di Pengadilan Negeri Medan, Jalan Pengadilan No. 8 Kelurahan Petisah Tengah, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan, Sumatera Utara 20236.

## **B. Metodologi Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Adapun jenis penelitian adalah yuridis normatif yaitu metode penelitian yang mengkaji studi dokumen, yakni menggunakan berbagai data sekunder seperti peraturan, perundang-undangan, keputusan pengadilan, teori hukum dan dapat juga berupa pendapat para sarjana.<sup>33</sup>

- a. Data Primer yaitu sumber data yang diperoleh secara langsung dengan mengajukan pertanyaan kepada narasumber yaitu Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Warisan.
- b. Data sekunder adalah data yang mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku ilmiah, data *on line*, hasil-hasil penelitian berupa laporan, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- c. Data tersier adalah suatu kumpulan dari data primer dan data sekunder dapat berupa kamus hukum, dan biografi.

### **2. Sifat Penelitian**

Sifat penelitian yang dipergunakan dalam menyelesaikan skripsi ini adalah deskriptif analisis dari studi putusan Nomor : 376/ Pdt.G/ 2017/Pn. Mdn Studi putusan adalah penelitian Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Warisan yang mengarah pada penelitian hukum empiris, yaitu suatu bentuk penulisan hukum yang mendasarkan pada

---

<sup>33</sup> <https://idtesis.com>, diakses pada tanggal 20 November 2018, pukul 22.38 wib.



karakteristik ilmu hukum yang berdasarkan pada karakteristik ilmu hukum yang empiris.<sup>34</sup>

Sifat penelitian ini secara deskriptif analisis yaitu untuk memberikan data yang seteliti mungkin dilakukan Penelitian pada pengadilan negeri Medan dengan mengambil beberapa data dan dengan menganalisis yang berkaitan dengan penulisan skripsi.

### **3. Teknik Pengumpulan Data**

Pada skripsi ini digunakan alat pengumpul data, yakni:

- a. *Library Research* (Penelitian Kepustakaan) yaitu penelitian yang dilakukan berdasarkan sumber bacaan, yakni Undang – Undang, buku-buku, penelitian ilmiah, artikel ilmiah, media massa, dan jurnal hukum yang berhubungan dengan materi yang dibahas dalam proposal skripsi ini. Dalam penelitian ini mengandung data primer dan data sekunder.
- b. *Field Research* (Penelitian Lapangan) yaitu dengan melakukan penelitian langsung kelapangan. Dalam hal ini peneliti langsung melakukan penelitian ke pengadilan negeri Medan cara Wawancara dan mengambil data putusan tersebut.

### **4. Analisa Data**

Untuk melakukan analisa data dan menarik kesimpulan menggunakan metode penelitian kepustakaan. Metode penelitian kepustakaan dilakukan dengan mengambil data dari berbagai buku, sumber bacaan yang berhubungan dengan

---

<sup>34</sup> Astri Wijayanti, *Strategi Penulisan Hukum*, Lubuk Agung, Bandung,2011. Hal 163

judul pembahasan, majalah maupun media massa, perundang-undangan dan wawancara. Data yang diperoleh dalam penelitian ini selanjutnya dianalisis secara analisis kualitatif, yaitu dengan memperhatikan fakta-fakta yang ada dilapangan sesuai dengan penelitian yang di lakukan pada pengadilan negeri Medan Dari hasil penelitian tersebut dapat diketahui sumber permasalahan yuridis dalam “Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Warisan.”.Untuk memperoleh suatu gambaran singkat mengenai suatu permasalahan dalam penelitian ini.

## BAB V

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

1. Pengaturan hukum mengenai jual beli diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai ketentuan umum tentang jual beli yaitu suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Dalam menjual beli harta warisan pada umumnya sama seperti jual beli pada umumnya tetapi apabila yang menjadi objek jual belinya adalah harta warisan maka seluruh ahli waris harus membuat surat keterangan ahli waris. Namun, apabila salah satu ahli waris menjual hak atas tanah warisan tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan dari seluruh para ahli waris lainnya maka jual beli tersebut dianggap batal demi hukum.
2. Berdasarkan uraian diatas, maka dapat disimpulkan wanprestasi terjadi apabila salah satu dari pihak lalai dalam melaksanakan kewajibannya, sebagaimana kesepakatan yang telah diatur dan disetujui dalam perjanjian pengikatan jual beli antara penjual dan pembeli. Dengan adanya Wanprestasi tersebut maka akibat hukum yang timbul adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dapat dibatalkan atau batal dengan sendirinya. Tetapi, jika salah satu pihak ada yang merasa dirugikan akibat kegagalan pelaksanaan prestasi dari perjanjian tersebut maka salah satu pihak tersebut mempunyai hak gugat dalam upaya menegakkan hak-hak kontrak atau perjanjiannya.

## **B. Saran**

1. Saya penulis mengharapkan kepada para ahli waris atau pun masyarakat dalam melakukan penjualan harta warisan tersebut harus disesuaikan dengan ketentuan-ketentuan aturan hukum yang berlaku di Indonesia.
2. Diharapkan kepada seluruh pihak atau pun masyarakat yang melakukan kontrak/perjanjian baik itu perjanjian jual beli tanah, jual beli barang dan lainnya, diharapkan dapat berlangsung dengan baik, *fair* dan proporsional sesuai kesepakatan yang telah di sepakati para pihak.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Undang-Undang

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Dasar  
Agraria (UUPA)

Peraturan Menteri Negara Agraria No. 3 Tahun 1997 yang merupakan aturan  
pelaksana Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang  
Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang Peraturan Pejabat  
Pembuat Akta Tanah

### B. Buku

Abdulkadir Muhammad , *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT Citra  
Aditya Bakti, 2010.

Abdulkadir Muhamad, *Hukum Perikatan*, PT Citra Aditya Bandung, 1992,

Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum*, Ghalia Indonesia, 2008

Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak  
Komersial*, Laksbang Medatama, Yogyakarta, 2008,

Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam kontrak  
Komersial*, prenada media group, Surabaya, 2009

Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta : PT Raja  
Grafindo Persada, 2007,

- AP. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1998,
- Aprilianti dan Rosida Idrus, *Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Bandar Lampung, Justice Publisher, 2014,
- Astri Wijayanti, *Strategi Penulisan Hukum*, Lubuk Agung, Bandung, 2011.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Penerbit Djambatan, Jakarta, 2007
- Eman Suparman, *Hukum Waris Indonesia Dalam Perspektif Islam, Adat, dan BW cetakan kelima (Revisi)*. Refika Aditama, Bandung, 2018
- Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, (selanjutnya disebut Herlien Budiono II), 2009
- Johanes Ibrahim, "Cross Default & Cross Collateral Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah", (Cetakan ke-1, Penerbit refika Aditama, Bandung, 2004),
- John W Creswell, *Research Design Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches, Second Edition*, California : Sage Publication. 2003,
- Maman Suparman, *Hukum Waris Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015
- Marvita Langi, *Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli*, 2016
- Muhammad Ali, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia Modern*, Pustaka Amani, Jakarta, 2006,
- M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986

- Mariam Darus Badruzaman dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Jakarta: PT Citra Aditya Bakti, 2001
- Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata Ed.1-Cet.2*. Rajawali Pers, Jakarta, 2015
- R. Abdul Djamali, *Hukum Islam*, Mandar Madju, Bandung, 2002,
- R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006
- R.Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1998,
- R.Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1995,
- R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2002,
- R.M Suryodiningrat, *Perikatan-perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung, 1996,
- Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Yogyakarta: Tugu Jogja, 2005.
- Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, 1978
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cetakan XXXIII, Intermasa, Jakarta, 2005,
- Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus*, Kencana, Jakarta, 2004
- Urip Santoso. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak atas Tanah*. Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010
- Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Waris di Indonesia*, Is Gravennage Vorkink Van Hove, Bandung, 1962,

Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, cet. Ketiga, Vorkink-van Hoeve, S'gravenhage, Bandung, tanpa tahun

Yahman, *Karakteristik Wanprestasi & Tindakan Pidana Penipuan*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2014

Zaman, Nurus, *Politik Hukum Pengadaan Tanah Antara Kepentingan Umum dan Perlindungan Hak Asasi Manusia*, Madura, Refika Aditama, 2016,

### **C. Jurnal**

Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum*, Ghalia Indonesia 2008

Indah Widyastuti Saragih, *Kajian Hukum Terhadap Ahli Waris Yang Menjual Harta Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lain*, 2019.

Marthalena Pohan, *Wanprestasi*, *Yuridika* No.3 Tahun IV, Mei-Juni 1989

Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta, 2008.

### **D. Skripsi**

Sitanggang, Michael Robintang M.R : *“Tinjauan Yuridis Mengenai Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual-Beli Rumah (Putusan 193/Pdt.G/2012/PN. Mdn)”*(Medan:Universitas Medan Area,2017

Maulana Rialzi, *“Analisis kasus tentang jual beli tanah warisan yang belum dibagi (Studi Putusan Mahkamah Syari’ah Sigli nomor: 291/PDT-G/2013/MS-SGI)”*

Gabriel Januari: *“Tinjaun Yuridis Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Pelepasan Hak Atas Tanah (Studi Kasus No. 174/Pdt.G/2009/PN.Mdn)”*, Medan:Universitas Medan Area,2016



#### **E. Website**

<https://id.wikipedia.org/wiki/Warisan> Diakses 20 September 2019 Pukul.

20.03 Wib

<http://repository.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/23887/Chapter%20II.pdf;jsessionid=4C3F0D71087374BDD9538FA630EC4E52?sequence=3>

Diakses 27 September 2019 Pukul. 21.08 Wib

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl3520/batalnya-suatu-perjanjian>

Diakses 27 September 2019 Pukul. 22.31 Wib

<https://litigasi.co.id/apa-yang-dimaksud-somasi> Di akses pada tanggal 30

September 2019 Pukul. 20.51 wib

[https://www.cermati.com/artikel/pengertian-dan-ragam-hukum-warisan-di-](https://www.cermati.com/artikel/pengertian-dan-ragam-hukum-warisan-di-indonesia)

[indonesia](https://www.cermati.com/artikel/pengertian-dan-ragam-hukum-warisan-di-indonesia) Diakses 2 Oktober 2019 Pukul. 20.36 Wib

<https://idtesis.com>, diakses pada tanggal 20 November 2018, pukul 22.38 wib.

Jika jual beli tanah tanpa persetujuan ahli waris, melalui <http://www.indonesia> koran.

[com/news/opini/read/74075/](http://www.indonesia.com/news/opini/read/74075/) jika.jual.beli.tanpa.persetujuan.ahli.waris.

Diakses tanggal 5 Februari 2020 hari rabu pukul 19.50 WIB.



# UNIVERSITAS MEDAN AREA

## FAKULTAS HUKUM

Kampus I : Jalan Kolam/Jln.Gedung PBSI SUMUT No. 1 Telp. 061-7366878, 7366781 Medan 20223,  
Kampus II : Jln Sei Serayu No. 70A/Seta Budi No. 79B Medan Telp. 061-8225602 Medan20112,  
Fax : 061 736 8012 Email : [univ.medanarea@uma.ac.id](mailto:univ.medanarea@uma.ac.id) Website : [www.uma.ac.id](http://www.uma.ac.id)

Nomor : 1231 /FH/01.10/XII/2019  
Lampiran : ---  
Hal : Permohonan Pengambilan Data/Riset  
Dan Wawancara

24 Desember 2019

Kepada Yth :  
Ketua Pengadilan Negeri Medan  
di-  
Medan

Dengan hormat, bersama surat ini kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan izin dan kesempatan kepada mahasiswa kami berikut ini :

Nama : Reza Aulia HP  
NPM : 168400216  
Fakultas : Hukum  
Bidang : Hukum Keperdataan

Untuk melaksanakan Pengambilan Data/Riset Dan Wawancara di Pengadilan Negeri Medan, guna penyusunan Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan judul "Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Marisan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 376/Pdt.G/2017/PN.Mdn)".

Perlu kami sampaikan bahwa Pengambilan Data/Riset Dan Wawancara dimaksud adalah semata-mata untuk penulisan ilmiah dan penyusunan skripsi yang merupakan salah satu syarat bagi mahasiswa untuk mengikuti Ujian Skripsi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

Apabila mahasiswa tersebut telah selesai melaksanakan pengambilan data/riset Dan wawancara, kami mohon agar dapat diberikan Surat Keterangan telah selesai melaksanakan riset di instansi yang Bapak/Ibu pimpin.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama yang baik diucapkan terima kasih.



Dekan,

Dr. Rizkan Zulyadi, SH, MH

P U T U S A N  
Nomor 376 /Pdt.G/2017/PN .Mdn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**PRANCIS ARIANTO** ; Pekerjaan Wiraswasta. Bertempat tinggal di Jalan Bunga Raya I Medan, Kelurahan Asam Kumbang, Kecamatan Medan Selayang Kota Medan, Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya 1. FRAYADI DHARMA HARAHAP, SH., 2. FRANZ MIKA WIDARDO HARAHAP, SH., 3. FETRICIA NAOMI HARAHAP, SH., Masing-masing Advokat, Pengacara/Penasehat Hukum yang berkantor di Jl. Sei Selayang No.8 Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Juli 2017, selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai ..... **PENGGUGAT** ;

**Melawan**

**1. EDISON NAIBAHO alias TUMPAL EDISON NAIBAHO**, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, Beralamat di Jln. Tapian Nauli, Pasar 4 (diantara nomor 366 A dengan 367 A), Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya 1. UCOK HASUDUNGAN LUMBAN GAOL, SH 2. THOMAS JEFFERSON TARIGAN, SH, 3. RIDHO REJEKI PANDIANGAN, SH, 4. BATUA H. LUMBANTORUAN,SH, 5. PIRMAHOT NAIBAHO, SH, masing-masing Advokat/Pengacara/Konsultan Hukum/Penasehat Hukum, Pada "**Kantor Hukum Ucok-Thomas & Rekan**" bersama-sama memilih domisili hukum Jl. Jamin Ginting No.662 Padang Bulan Kel. Titi Rante Medan-20156 untuk selanjutnya disebut sebagai ..... **TERGUGAT – I**;

**2 DUMARIA MARPAUNG**, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Beralamat di Jln. Tapian Nauli, Pasar 4 (diantara nomor 366 A dengan 367 A), Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, 1. UCOK HASUDUNGAN LUMBAN GAOL, SH 2. THOMAS JEFFERSON TARIGAN, SH, 3. RIDHO REJEKI PANDIANGAN, SH, 4. BATUA H. LUMBANTORUAN,SH, 5. PIRMAHOT NAIBAHO, SH, masing-masing Advokat/Pengacara/Konsultan Hukum/Penasehat Hukum, Pada "**Kantor Hukum Ucok-Thomas & Rekan**" bersama-sama memilih domisili hukum Jl. Jamin Ginting

No.662 Padang Bulan Kel. Titi Rante Medan-20156 untuk selanjutnya disebut sebagai ..... **TERGUGAT – II** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar keterangan saks-saksi ;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 17 Juli 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 17 Juli 2017 dalam Register Nomor 376/Pdt.G/2017/PN Mdn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

#### **I ASAL USUL DAN ALASAN GUGATAN PENGGUGAT :**

- 1) Bahwa pada Bulan Oktober 2015, Penggugat selaku Pihak Pembeli dengan Tergugat-I selaku Pihak Penjual, telah sepakat untuk melakukan jual beli tanah seluas 2000 m<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Tapian Nauli, Pasar 4 (diantara nomor 366 A dengan 367A) Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal dengan ketentuan:
  - a. Harga Rp 1.400.000/m<sup>2</sup>
  - b. Pembayaran dilakukan dengan cicilan
  - c. Penjual (Tergugat-I) harus menyerahkan Surat Persetujuan Jual Dari Seluruh Ahli Waris setelah dilakukan pembayaran cicilan tanah;
- 2) Bahwa pembayaran cicilan tanah telah dimulai pada Bulan Oktober 2015 sampai dengan Bulan September 2016 dengan total sebesar Rp 1.500.000.000 (satu milyar lima ratus juta rupiah) yang Penggugat setorkan ke rekening Bank Mandiri no. 105-00-1221-602-8 atas nama **DUMARIA Br. MARPAUNG** milik Tergugat-II ;
- 3) Bahwa di antara rentang waktu pembayaran cicilan yang telah dilaksanakan, Penggugat berkali-kali meminta **SURAT PERSETUJUAN JUAL DARI SELURUH AHLI WARIS** yang telah dijanjikan, namun Para Tergugat tidak dapat memenuhi janjinya;
- 4) Bahwa dikarenakan kepercayaan kepada Tergugat-I yang adalah Sintua (Pengurus di Gereja tempat Penggugat berjemaat) dan juga masih ada ikatan persaudaraan, Penggugat hanya melakukan Perjanjian Jual Beli secara bawah tangan kepada Pihak Tergugat-I tanpa dilakukan dihadapan Notaris;
- 5) Bahwa pada Bulan November 2016, Penggugat menyatakan ketidakmampuan untuk membeli semuanya luas tanah yang disepakati diawal (seluas 2000 m<sup>2</sup>) karena adanya permasalahan ekonomi;
- 6) Bahwa pada bulan April 2017, Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat-II telah melakukan **kesepakatan baru** agar tanah objek perkara tersebut di alihkan kepada Penggugat sesuai dengan Jumlah uang yang sudah dibayar yaitu sebesar

Rp 1.500.000.000 ( satu milyar lima ratus juta rupiah) yaitu seluas 1.071 m<sup>2</sup>.

Dengan perhitungan:

Total uang yang sudah dibayarkan dibagi harga per meter tanah = Rp 1.500.000.000

: Rp 1.400.000 = 1.071 m<sup>2</sup> Atau melakukan pembatalan jual beli dengan

mengembalikan seluruh uang yang sudah Penggugat bayarkan (Rp 1.500.000.000);

7) Bahwa setelah terjadinya kesepakatan yang baru, Tergugat-I melalui istrinya

(Tergugat-II) meminta pelaksanaan jual beli tersebut ditunda, dengan alasan

Tergugat-I sedang dalam keadaan sakit;

8) Bahwa pada akhir Bulan Juni 2017 Penggugat melihat Tergugat-I sudah sembuh dari penyakitnya, oleh karena itu Penggugat menanyakan kembali kapan dilakukan pelaksanaan Jual Beli Tanah yang telah disepakati tersebut;

9) Bahwa di Bulan Juni tersebut juga, Penggugat mendapat informasi dari Tergugat-II melalui pesan singkat, mengatakan bahwa Tergugat-I sedang menawarkan tanah tersebut kepada orang lain, padahal pada pertemuan sebelumnya Para Tergugat telah sepakat untuk melakukan Jual Beli kepada Penggugat sesuai dengan Jumlah uang yang sudah dibayar dan tidak menjual tanah tersebut kepada pihak lain;

10) Bahwa dari Penjelasan diatas dapat dilihat bahwa Tergugat I dan Tergugat II dengan SANGAT JELAS telah melakukan Tindakan **WANPRESTASI** (Cidera Janji) yang antara lain sebagai berikut:

a. Sampai pada saat ini Tergugat-I tidak menepati janjinya untuk membuat SURAT PERSETUJUAN JUAL DARI SELURUH AHLI WARIS dari ketiga Ahli Waris yang memiliki tanah tersebut.

b. Bahwa Tindakan Tergugat-I yang mencoba menjual tanah tersebut kepada Pihak lain, telah melanggar kesepakatan perjanjian yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat-I melalui Tergugat-II yang telah sepakat untuk melakukan jual beli sesuai dengan jumlah yang sudah Penggugat bayar dan tidak menjual tanah tersebut kepada pihak lain.

11) Bahwa **Prof. R. Subekti, SH**, mengemukakan bahwa **WANPRESTASI** itu adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu:

**1. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya.**

2. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagai mana yang diperjanjikan.

3. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat,

**4. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.**

(R.Subekti, Hukum perjanjian Cet.ke-II,(Jakarta: Pembimbing Masa, 1970), hal 50 .)

12) Bahwa sesuai dengan penjelasan yang dikemukakan diatas, jelaslah tindakan Para Tergugat seperti yang di uraikan pada Dalil nomor 10 poin a yang menyatakan ***“Sampai pada saat ini Tergugat-I tidak menepati janjinya untuk membuat SURAT PERSETUJUAN JUAL DARI SELURUH AHLI WARIS dari ketiga Ahli Waris yang memiliki tanah tersebut.”*** Telah melakukan kelalaian/kealpaan seperti yang dikemukakan pada Dalil Nomor 11 poin 1;

13) Bahwa selain daripada itu sesuai dengan penjelasan yang dikemukakan pada Dalil Nomor 10, jelaslah tindakan Para Tergugat seperti yang di uraikan pada Dalil nomor 10 poin b yang menyatakan

***“Bahwa Tindakan Tergugat-I yang mencoba menjual tanah tersebut kepada Pihak lain, telah melanggar kesepakatan perjanjian yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat-I melalui Tergugat-II yang telah sepakat untuk melakukan jual beli sesuai dengan jumlah yang sudah Penggugat bayar dan tidak menjual tanah tersebut kepada pihak lain”.***

Telah melakukan kelalaian/kealpaan seperti yang dikemukakan pada Dalil Nomor 11 poin 4;

14) Bahwa sampai pada saat ini Para Tergugat tidak pernah lagi melakukan komunikasi apapun, bahkan saat bertemu dalam kebaktian di gereja dan pertemuan apapun, Para Tergugat bersikap seolah-olah tidak pernah kenal dengan Penggugat. Dengan hal ini, sudah sangat jelas bahwa Para Tergugat sudah tidak memiliki itikad baik sehingga Penggugat melanjutkan permasalahan ini ke Pengadilan Negeri Medan.

#### **I. TUNTUTAN HUKUM PENGGUGAT :**

Berdasarkan dasar-dasar pengajuan gugatan yang kami uraikan diatas, maka **PENGGUGAT** memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I-A Medan untuk memberikan putusan-putusan sebagai berikut:

#### **PRIMAIR:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum, bahwa Penggugat yaitu **PRANCIS ARIANTO** memiliki Hak bagian atas Tanah yang disepakati seluas 1.071 m<sup>2</sup> dari total luas tanah 2.000 m<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Tapian Nauli, Pasar 4 (diantara nomor 366 A dengan 367 A), Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal;
3. Menyatakan menurut hukum, bahwa Tanah yang berada di Jl. Tapian Nauli, Pasar 4 (diantara nomor 366 A dengan 367 A), Kelurahan Sunggal, Kecamatan

- Medan Sunggal tidak dapat di alihkan/ Diperjualbelikan kepada Pihak lain sebelum Pembagian Tanah Penggugat secara sah dan resmi dilakukan;
4. Menyatakan menurut hukum, bahwa perbuatan Tergugat yang menjual Tanah seluas 2000 m<sup>2</sup> di Jl. Tapian Nauli, Pasar 4 (diantara nomor 366 A dengan 367 A), Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal kepada pihak lain , **adalah merupakan Tindakan Wanprestasi**;
  5. Menyatakan menurut hukum, bahwa apabila Tergugat-I dan Tergugat-II memilih untuk membatalkan Perjanjian Jual Beli Tanah antara Penggugat dan Tergugat-I, Para Tergugat harus mengembalikan seluruh total Uang yang Penggugat berikan kepada Pihak Tergugat-I melalui rekening Tergugat-II yaitu sebesar Rp 1.500.000.000 (satu milyar lima ratus juta rupiah);
  6. Menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II secara bersama-sama untuk mengganti segala biaya perkara yang diakibatkan oleh permasalahan ini serta biaya Advokat/Penasehat Hukum yang totalnya adalah sebesar Rp 100.000.000 (seratus juta rupiah);
  7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan di atas tanah Jl. Tapian Nauli, Pasar 4 (diantara nomor 366 A dengan 367 A), Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal yang menjadi objek perkara tersebut;
  8. Menghukum Tergugat dan/ atau siapa saja yang menikmati tanah di Jl. Tapian Nauli, Pasar 4 (diantara nomor 366 A dengan 367 A), Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal yang menjadi objek perkara tersebut, untuk tunduk dan patuh pada putusan ini tanpa suatu syarat apapun;
  9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, verset, dan kasasi (Uitvoer Baar Bij Voorraad);

**SUBSIDAIR:**

Atau jika Majelis Hakim berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat menghadap kuasanya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung R.I No. 1 Tahun 2008, maka Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara melalui Mediator yang ditetapkan oleh Majelis Hakim yaitu Sdr. **GOSEN BUTAR-BUTAR.,SH.,MH** namun sesuai laporan Mediator tersebut tanggal 23 Agustus 2017 pada pokoknya menyatakan mediasi telah dilaksanakan namun kedua belah pihak tidak menemukan kesepakatan dan dinyatakan gagal , sehingga perkara ini dikembalikan kepada Majelis Hakim untuk dilanjutkan pemeriksaannya;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Kuasa Penggugat ;

Menimbang ,bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan jawabannya tertanggal 5 Oktober 2017 yaitu sebagai berikut :

#### I. DALAM KONVENSI

##### A. Dalam Eksepsi

1. Gugatan Penggugat Terhadap Tergugat II Adalah Salah Alamat Bahwa gugatan Penggugat tidak disusun secara sistematis dan dalil-dalil yang ditujukan terhadap Tergugat II tidak berdasarkan hukum. Bahwa Tergugat II bukanlah merupakan pihak dalam perjanjian jual beli antara Tergugat I sebagai penjual dan Penggugat sebagai pembeli, sehingga tidak ada perselisihan hukum antara Tergugat II dengan Penggugat.

2. Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur (Obscuur Libel) Bahwa objek gugatan Penggugat TIDAK JELAS, TIDAK MENDASAR dan GUGATAN KABUR (Obscuur Libel) sehingga tidak memenuhi syarat formil.

Hal ini dikarenakan ada kerancuan dan tidak sinkron dalam dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat, antara lain:

Bahwa jika diteliti gugatan yang diajukan oleh Penggugat maka ada dua hubungan hukum yang terpisah satu dengan yang lainnya;

Bahwa Para Tergugat tidak menunaikan kewajibannya kepada Penggugat;

Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat Point 10 dengan alasan-alasan sebagai berikut: a. Pertama: Hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I karena persetujuan jual beli obyek Perkara di mana Tergugat II bukan merupakan salah satu pihaknya karena bukan pemilik obyek perkara yang dipermasalahkan dan juga bukan merupakan perantara;

Kedua : Hubungan hukum karena Perjanjian Jual-Beli Tanah seluas ± 2000 m2 di Jl. Tapian Nauli, Pasar 4, (diantara nomor 366 A dengan 367 A), Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, antara Tergugat I dengan Penggugat;

b. Bahwa oleh karena itu tidaklah berdasarkan hukum dan sangat membingungkan usaha Penggugat agar Tergugat II dilibatkan dalam hubungan hukum Pertama;

c. Bahwa Tergugat II tidak dapat dikatakan lalai/ingkar janji/wanprestasi terhadap Penggugat karena antara Tergugat II dengan Penggugat tidak ada perjanjian atau ikatan secara hukum sehingga tidak ada kewajiban hukum untuk memberi tahukan segala sesuatu yang berkenaan dengan Perjanjian Jual Beli Tanah seluas ± 2000m2 di Jl. Tapian Nauli, Pasar 4, (diantara nomor 366 A dengan 367 A), Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan.



Bahwa dalam gugatannya, Penggugat telah berkali-kali meminta Surat Persetujuan Jual dari seluruh Ahli Waris, artinya surat tersebut sudah ada namun belum diberikan kepada Penggugat, namun disisi lain Penggugat mengakui atau sekurang kurangnya dalam gugatan Penggugat tidak sama sekali menyangkal bahwa Penggugat mengatakan bahwa Tergugat I tidak menepati janjinya untuk membuat Surat Persetujuan Jual dari seluruh Ahli Waris, artinya Surat Persetujuan tersebut sama sekali belum ada dibuat, sehingga hal ini menimbulkan ketidakjelasan dalam perkara a quo, apakah Penggugat meminta Surat Persetujuan Jual Ahli Waris yang sudah ada atautkah mendesak untuk membuat Surat Persetujuan Jual Ahli Waris tersebut; Bahwa Penggugat menyatakan dalam gugatannya bahwa Tergugat I telah melakukan wanprestasi dengan menjual tanah tersebut kepada pihak lain. Namun dalam Point 6 gugatan Penggugat termuat dengan jelas bahwa Penggugat menyatakan telah melakukan kesepakatan baru dengan Tergugat I dan Tergugat II agar tanah objek tersebut dialihkan kepada Penggugat sesuai dengan Jumlah uang cicilan yang sudah dibayar atau melakukan pembatalan jual beli dengan mengembalikan seluruh uang cicilan yang sudah Penggugat bayarkan. Tidak ada kesepakatan tentang larangan untuk menjual objek perkara tersebut kepada pihak lain, baik sebagian ataupun seluruhnya. Hal ini menimbulkan ketidakjelasan, kerancuan dan tidak sinkron dalam gugatan Penggugat.

### 3. Penggugat Terlebih Dahulu Melakukan dan Berada Dalam Keadaan Wanprestasi (Exceptio Non Adimpleti Contractus)

Bahwa Penggugat TIDAK JELAS Dan TIDAK BERDASAR dalam dalilnya tentang Para Tergugat yang disangkakan melakukan perbuatan wanprestasi, padahal jelas-jelas di dalam Perjanjian Jual beli Tanah tersebut, Penggugat telah melakukan pembatalan sepihak dan mengingkari kesepakatan awal yang telah dibuat bersama dengan alasan tidak sanggup untuk melaksanakan apa yang telah diperjanjikan dan disepakati bersama untuk membeli semua luas tanah yang disepakati diawal yaitu seluas ± 2000 m2 dengan harga Rp. 1.400.000/m2 karena alasan ekonomi.

#### B. Dalam Pokok Perkara

Bahwa dalil-dalil yang telah dikemukakan Para Tergugat dalam Eksepsi juga termasuk bagian dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari bagian Pokok Perkara ini;

Bahwa pada pokoknya Para Tergugat menolak dalil-dalil yang telah diajukan oleh Penggugat sebagaimana yang terdapat dalam Gugatan Wanprestasi PerkaraPerdata Penggugat, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Para Tergugat;

Bahwa benar telah terjadi kesepakatan perjanjian jual beli tanah yang dilaksanakan pada bulan Oktober 2015 dengan Luas Tanah  $\pm$  2000 m<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Tapian Nauli, Pasar 4 (diantara nomor 366A dengan 367 A) Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan

Bahwa benar Penggugat telah mencicil pembayaran sebesar 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) sampai bulan September 2016 kepada Tergugat I melalui rekening Tergugat II;

Bahwa Para Tergugat menolak dalil Penggugat Point 10, yang menyebutkan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan tindakan Wanprestasi; padahal jelas-jelas di dalam Perjanjian Jual beli Tanah tersebut, pada bulan April 2017, Penggugat telah melakukan pembatalan sepihak dan mengingkari kesepakatan awal yang telah dibuat bersama dengan alasan tidak sanggup untuk melaksanakan apa yang telah diperjanjikan dan disepakati bersama untuk membeli semua luas tanah yang disepakati diawal yaitu seluas  $\pm$  2000 m<sup>2</sup> dengan harga Rp. 1.400.000/m<sup>2</sup> karena alasan ekonomi;

Bahwa Tergugat Tidak Pernah menyatakan persetujuannya di dalam Kesepakatan Baru untuk mengalihkan tanah objek perkara tersebut sesuai dengan jumlah uang cicilan yang sudah dibayar atau membatalkan perjanjian dengan mengembalikan jumlah uang yang sudah dibayar oleh Penggugat seperti dalil Point 6 Gugatan Penggugat;

Bahwa tidak benar Tergugat I tidak memiliki itikad baik untuk mengalihkan, memindahkan dan menjual lagi tanah tersebut kepada pihak lain;

Bahwa Tergugat tidak pernah menjanjikan akan menyerahkan surat persetujuan jual dari ahli waris jika pembayaran belum dilunasi seluruhnya, artinya surat-surat akan diserahkan setelah selesai dilakukannya seluruh pembayaran sesuai dengan harga yang disepakati;

Bahwa tidak benar Para Tergugat tidak memiliki itikad baik dan bersikap seolah-olah tidak pernah kenal dengan Penggugat. Tidak dapatnya Para Tergugat bertemu dengan Penggugat disebabkan Tergugat I sedang sibuk dengan kerjaan dan masalah kesehatan yang dialami oleh Tergugat I, sedangkan Tergugat II sibuk mengurus rumah tangga;

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah mencemarkan nama baik pihak Para Tergugat;

Bahwa semua dalih-dalih Para Tergugat dalam Eksepsi mohon dimasukkan dan dipertimbangkan dalam Jawaban Pokok ini;

Bahwa berdasarkan uraian dalil-dalil di atas sudah sepatutnya Gugatan Penggugat tersebut seharusnya DITOLAK atau sekurang-kurangnya HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (nietontvankelijke verklaard).

## II. DALAM REKONVENSI

Bahwa terhadap dalili-dalil Tergugat I dan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang telah dikemukakan dalam Eksepsi maupun Pokok Perkara juga termasuk dalam Rekonvensi yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari bagian Rekonvensi ini;

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi menolak seluruh dalildalil yang disampaikan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, kecuali dalil-dalil yang diakui secara tegas keabsahannya oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Bahwa berdasarkan kesepakatan pada bulan Oktober 2015 tentang Perjanjian Jual Beli Tanah seluas ± 2000 m<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Tapian Nauli, Pasar 4 (diantara nomor 366 A dengan 367 A) antara Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, dimana Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sepakat membeli tanah tersebut seharga Rp.1.400.000/m<sup>2</sup> dengan pembayaran dilakukan dengan cicilan;

Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi hanya melakukan pencicilan pembayaran dengan total sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) sampai bulan September 2016 kepada Tergugat I melalui rekening Tergugat II;

Bahwa dalam rentang bulan September 2016 sampai April 2017 Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak pernah lagi melakukan cicilan pembayaran kepada Tergugat I, hal ini jelas terlihat bahwa Penggugat telah melakukan tindakan wanprestasi;

Bahwa pada bulan April 2017, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan pembatalan sepihak dan mengingkari kesepakatan awal yang telah dibuat bersama dengan alasan tidak sanggup untuk melaksanakan apa yang telah diperjanjikan dan disepakati bersama untuk membeli semua luas tanah yang disepakati diawal yaitu seluas ± 2000 m<sup>2</sup> dengan harga Rp. 1.400.000/m<sup>2</sup> karena alasan ekonomi, yang mana dengan dibatalkannya perjanjian jual beli tersebut sangat merugikan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Bahwa hingga saat ini, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi baru membayarkan sebesar Rp.1.500.000.000,-(satu milyar lima ratus juta rupiah) dari total sebesar Rp.2.800.000.000,- (dua milyar delapan ratus juta rupiah). Sehingga Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi masih memiliki kewajiban untuk

membayar sisa harga tanah yang telah disepakati sebesar Rp.1.300.000.000,-(satu milyar tiga ratus juta);

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah tidak berdasarkan hukum karena antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak ada hubungan hukum/perselisihan hukum;

Bahwa dengan digugatnya Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maka Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian materil dan immateril. Nama baik Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi menjadi tercemar dan hubungan dengan relasinya menjadi terganggu dan disamping itu Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengalami kerugian waktu, tenaga, biaya dan pikiran.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang kami sampaikan di atas, maka Kami Mohon dengan Hormat kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara serta mengadili perkara ini, berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya (Niet Onvankelijk Verklaard);
3. Menyatakan bahwa Penggugat tidak memiliki hak bagian atas tanah seluas  $\pm$  1.071 m<sup>2</sup> dari total luas tanah  $\pm$  2000 m<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Tapian Nauli, Pasar 4 (diantara nomor 366 A dengan 367 A), Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini menurut hukum yang berlaku.

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya (Niet Onvankelijk Verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini menurut hukum yang berlaku.

Dalam Rekonvensi

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan dari Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

2. Menyatakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan Wanprestasi;
3. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar sisa uang yang belum dibayarkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi atas pembelian tanah seluas 2000 m2 yang terletak di Jl. Tapian Nauli, Pasar 4 (diantara nomor 366 A dengan 367 A), Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan milik Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebesar Rp.1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah) secara langsung dan tunai;
4. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap harinya apabila lalai dalam melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);
5. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya verzet, banding, kasasi, maupun peninjauan kembali;
6. Menghukum penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dari perkara ini.

Apabila Majelis Hakim akan memberikan putusan lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat I dan Tergugat II, Kuasa Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 19 Oktober 2017 dan selanjutnya Kuasa Tergugat I telah mengajukan Dupliknya tertanggal 26 Oktober 2017. untuk selanjutnya terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah mengajukan alat bukti surat- sebagai

1. Fotocopy bukti setoran PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Tanggal 2 November 2015 sebesar Rp.170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah) dari Penggugat ke Rekening Tergugat II, disebut .....bukti P-1;
2. Fotocopy Surat Pernyataan panjar tanah dari pembelian tanah seluas ± 2000 m2 tanggal 3 November 2015, disebut ..... bukti P-2;
3. Fotocopy bukti setoran PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Tanggal 27 Januari 2016 sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) dari Penggugat ke Rekening Tergugat II, disebut ..... bukti P-3;
4. Fotocopy Surat Pernyataan penambahan panjar tanah dari pembelian tanah seluas ± 2000 m2 tanggal 27 Januari 2016, disebut ..... bukti P-4;
5. Fotocopy kwitansi pembayaran dan bukti setoran PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Tanggal 8 Maret 2016 sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dari Penggugat ke Rekening Tergugat II, disebut..... bukti P-5;

6. Fotocopy kwitansi pembayaran dan bukti setoran PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Tanggal 23 Maret 2016 sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dari Penggugat ke Rekening Tergugat II, disebut ..... bukti P-6;
7. Fotocopy kwitansi pembayaran dan bukti setoran PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Tanggal 12 Mei 2016 sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dari Penggugat ke Rekening Tergugat II, disebut..... bukti P-7;
8. Fotocopy kwitansi pembayaran dan bukti setoran PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Tanggal 2 September 2016 sebesar Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dari Penggugat ke Rekening Tergugat II, disebut .....bukti P-8 ;
9. Screen Shoot Chat percakapan antara Penggugat dengan Tergugat II tanggal 8 April 2017, disebut ..... bukti P-9;
10. Screen Shoot Chat percakapan antara Penggugat dengan Tergugat II, disebut..... bukti P-10;

Bahwa surat bukti P-1 s/d P.-10 tersebut telah diberi materai secukupnya dan telah didinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya dipersidangan kecuali bukti P-9 dan P-10 hanya berupa photocopy dari print Out percakapan ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan alat bukti surat-surat sebagai berikut

1. Fotocopy Surat Keterangan Tanah No.09/3/SKT/TGL/1985 tertanggal 15 Juni 1985 an. Karlen Naibaho, disebut.....bukti T.I,II-1.;
- 2 Asli Surat Pemberitahuan Pemblokiran Pengalihan Hak atas tanah, disebut..... bukti T.I,II-2.;

Bahwa surat bukti T.I,II-1 tersebut telah diberi materai secukupnya dan telah didinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya dipersidangan dan bukti T.I,II-2 adalah surat asli yang diserahkan dipersidangan ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat, untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Penggugat juga telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi untuk didengar keterangannya dibawah sumpah di persidangan yang yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. JHON FREDY.,Berjanji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
  - Bahwa masalah Penggugat dan Tergugat ini adalah mengenai tanah di Jalan Tapian Nauli Pasar 4 Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan;
  - Bahwa yang dipermasalahkan terhadap tanah tersebut adalah masalah tidak lanjutnya pembayaran jual beli tanah tersebut;
  - Bahwa keterkaitan saksi didalam masalah tanah tersebut adalah saksi sebagai Kepala Lingkungan di lokasi tanah tersebut dan saksi ada dilibatkan ketika permasalahan sudah ditengah yaitu Penggugat datang menanya nama pihak

Tergugat dan waktu itu saksi katakan kepada Penggugat dan pihak Tergugat supaya diadakan perdamaian;

- Bahwa kami adakan pertemuan dirumah Haposan Samosir disitu dibuat syarat yaitu tanah harus laku pada tahun ini juga apabila laku dalam tahun ini uang Penggugat akan dikembalikan sebesar Rp.1.500.000.000,- dan kemudian dibuat konsep dan ada ditambah N/B nya dan konsep tersebut diserahkan kepada pihak Tergugat mereka tidak mau tandatangan dengan alasan karena ditambah N/B nya;
- Bahwa yang punya tanah tersebut adalah orangtua pihak Tergugat;
- Bahwa yang membeli tanah tersebut adalah Penggugat;
- Bahwa masalah pembayaran tanah tersebut saksi tidak dilibatkan;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat tanah tersebut;
- Bahwa surat Kuasa Ahli Waris untuk menjual tidak saksi lihat;
- Bahwa saksi tidak ada lihat penyerahan uang dari Penggugat kepada pihak Tergugat;
- Bahwa saksi tahu lokasi tanah yang disengketakan ini;
- Bahwa saksi lupa berapa orang ahli wari pemilik tanah tersebut;
- Bahwa masalah kesepakatan jual beli saksi tidak tahu sampai kesana;
- Bahwa luas tanah yang akan dibeli dalam objek perkara ini adalah 2000 M<sup>2</sup> dengan harga Rp. 2.800.000.000.- (dua milliyar delapan ratus juta rupiah);
- Bahwa uang yang sudah dibayarkan oleh Penggugat adalah Rp. 1.500.000.000.- (satu milliyar lima ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak lihat tanda terima penyerahan uang Rp. 1.500.000.000.- (satu milliyar lima ratus juta rupiah) tersebut;
- Bahwa kekurangan uang yang belum dibayar Penggugat adalah Rp. 1.300.000.000.- (satu milliyar tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa isi perdamaian yang dibuat Penggugat dan pihak Tergugat dirumah Haposan Samosir adalah kalau tanah tersebut sudah laku dijual dalam tahun ini oleh pihak Tergugat ke pihak ketiga baru uang Penggugat dikembalikan;
- Bahwa kalau tidak laku terjual dalam tahun ini maka tanah tersebut sudah milik Penggugat;
- Bahwa kesepakatan yang saksi ikut adalah kesepakatan pada bulan Juli 2017;
- Bahwa diatas tanah ada rumah 1 (satu) unit dan selebihnya tanah kosong;
- Bahwa yang menguasai tanah tersebut adalah pihak Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu ahli waris yang lain;
- Bahwa sampai sekarang tanah tersebut belum ada pembelinya;

- Bahwa Masalah tidak sanggup beli ini saksi dengar dari pihak Tergugat katanya Penggugat tidak sanggup beli membayar tanah tersebut;
- Bahwa surat perdamaian tersebut tidak ditanda tangani pihak Tergugat;
- Bahwa surat perdamaian tersebut Tidak ditandatangani pihak Tergugat karena menurut Tergugat memberatkan ;
- Bahwa maksud Masuk ditengah maksudnya itu bulan Juli 2017 ;
- Bahwa saksi tidak pernah ditunjukkan photocopy surat gugatan oleh Penggugat ;
- Bahwa Duluan perdamaian baru gugatan karena didalam surat perdamaian kalau tidak mau damai akan dilanjutkan ;
- Bahwa yang menambah point dalam perdamaian tersebut adalah Penggugat sendiri yang menambah ;
- Bahwa Akibat penambahan point itulah makanya perdamaian gagal ;
- Bahwa saksi tidak tahu Perjanjian bulan Oktober 2015 saksi tidak dilibatkan dalam perjanjian tersebut ;
- Bahwa bentuk Rumah diatas tanah tersebut adalah rumah permanen;
- Bahwa yang menguasai tanah kosong dilokasi tanah tersebut adalah orangtua pihak Tergugat ;

2. HAPOSAN SAMOSIR., tanpa disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi adalah Bapak Kandung Penggugat;
- Bahwa yang saksi tahu tentang permasalahan ini adalah sejak awal bulan Oktober 2015 sudah ada pembayaran tanah tersebut dari Penggugat kepada pihak Tergugat dan saksi sebagai saksinya ;
- Bahwa yang menjadi kendala dalam pembelian tanah tersebut saksi bilang supaya surat-surat tanah tersebut dirus dengan baik dan kata pihak Tergugat bulan Maret 2016 mereka akan kumpul keluarga dan sampai pada bulan Maret 2016 tersebut tidak ada realisasi dan kami sering telepon mereka;
- Bahwa terhadap Tanah tersebut sudah dibayar beberapa kali tetapi saksi lupa berapa kali ;
- Bahwa Surat jual beli tanah tersebut tidak ada yang ada adalah surat jual beli diatas kertas tetapi tidak ada saksinya ;
- Bahwa pada waktu dibuat surat perjanjian jual beli diatas kertas tersebut belum diperlihatkan surat tanahnya ;



- Bahwa yang berhubungan dengan saksi dalam urusan jual beli tanah tersebut adalah pihak Tergugat ;
- Bahwa Kami tahu masih ada ahli waris yang lain ;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil jawabannya Kuasa Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan 1 (satu) orang saksi dipersidangan yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. MARADU MARULI H. NAIBAHO, berjanji dipersidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa hubungan Penggugat dan Tergugat ini adalah mengenai rencana jual beli tanah lokasinya di Jalan Tapian Nauli Pasar 4 Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan ;
- Bahwa luas tanah yang akan dilakukan jual beli tersebut adalah 1400 M2;
- Bahwa saksi tidak tahu harga tanah yang disepakati Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Penggugat adalah sebagai pembeli atas tanah tersebut;
- Bahwa saksi tahu informasi ada jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat adalah sebelum terjadi jual beli dengan Tergugat Penggugat sudah membeli tanah orangtua saksi;
- Bahwa Penggugat membeli tanah orangtua saksi tersebut seharga Rp.480.000.000,- pada tahun 2014 akhir ;
- Bahwa jual belinya sudah sah dengan orangtua saksi di Notaris;
- Bahwa hubungannya tanah orangtua saksi dengan tanah yang disengketakan ini adalah Setelah dibeli tanah orangtua saksi oleh Penggugat mau membeli tanah lagi dan kemudian saksi informasikan kepada pihak Tergugat bahwa Penggugat ada rencana mau membeli tanah dan kata Tergugat nantilah kita tunggu ;
- Bahwa saksi tidak tahu jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat ada dilakukan atau tidak tetapi pihak Tergugat ada janji kepada saksi katanya "sabarlah dek kalau tanah sudah jadi akan saya kasih pinjaman" tetapi belakangan Tergugat bilang bahwa tanahnya tidak jadi dibeli oleh Penggugat ;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa harga tanah yang akan dibeli Penggugat kepada pihak Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa jumlah yang belum dibayar oleh Penggugat;

- Bahwa yang saksi Tahu bahwa sudah ada pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat terhadap tanah tersebut tetapi berapa yang sudah dibayar oleh Penggugat saksi tidak tahu dan yang saksi tahu bahwa pembeli tidak melanjutkan pembeliannya ;
- Bahwa saksi tidak tahu pihak Tergugat ada atau tidak mengembalikan uang pembayaran atas tanah tersebut;
- Bahwa yang menguasai tanah objek sengketa tersebut sekarang adalah pihak Tergugat ;
- Bahwa kondisi tanah tersebut adalah Diatas tanah tersebut ada rumah dan dibelakang tanah kosong

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat di objek perkara di Lokasi tanah Objek jual beli ;

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan setempat tersebut Kuasa Penggugat menerangkan bahwa benar tanah ini objek yang disengketakan, dan luas tanah tersebut ia tidak tahu karena surat tanah tersebut belum ia pegang dan Kuasa Tergugat I dan Tergugat II menerangkan bahwa benar tanah ini objek yang disengketakan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dan Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I dan Tergugat II melakukan peninjauan atas batas-batas tanah perkara yaitu :

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Marga Sagala dan Manurung ;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Tapian Nauli ;
- Sebelah Timur berbatas dengan rumah P. Naibaho;
- Sebelah Barat berbatas dengan Rumah Marga Sitanggung dan Rumah marga Simarmata ;

Dilokasi objek lokasi tanah di Jumpai Ada rumah permanen nomor 77 yang dihuni oleh Tergugat I dan Tergugat II dan Dibelakang rumah Nomor 77 ada 2 (dua) rumah sewa yang dihuni oleh marga Sinaga dan Sihotang;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan konklusi / kesimpulan tertanggal 8 Pebruari 2018 dan selanjutnya mohon Putusan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya Penggugat menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

#### **DALAM KONVENSI**

#### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti tersebut diatas:

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menyatakan gugatan Penggugat terhadap Tergugat II salah alamat, karena Tergugat II bukanlah salah satu pihak dalam perjanjian jual-beli sehingga tidak ada perselisihan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II;
2. Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (*Obscuur libel*), sehingga tidak mendasar dan tidak memenuhi syarat Formil antara lain:
  - ada dua hubungan hukum yang terpisah satu dengan yang lainnya;
  - Bahwa Para Tergugat tidak menunaikan kewajibannya kepada Penggugat;
  - Bahwa Tergugat II tidak dapat dikatakan ingkar janji/wanprestasi terhadap Penggugat karena Tergugat II tidak membuat ikatan Perjanjian dengan Penggugat , sehingga tidak ada kewajiban hukum untuk memberitahukan segala sesuatu yang berkenaan dengan perjanjian Jual-beli tanah sekuas 2000 m<sup>2</sup> di jalan Tapian Nauli Pasar 4 (diantara Nomor 356 A dengan 367 A) kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan;
- 3 Penggugat terlebih dahulu melakukan perbuatan wanprestasi (*exception non Adimplete contractus*)
  - Bahwa gugatan Pengguga tidak jelas dan tidak mendasar dalam dalil-dalil gugatannya yang menyatakan Tergugat I dan II melakukan perbuatan wanprestasi, padahal jelas Penggugatlah yang secara sepihak melakukan pembatalan dalam perjanjian jual-beli tersebut, dengan alasan tidak sanggup untuk melaksanakan apa yang telah diperjanjikan atau yang telah disepakati bersama untuk membeli semua luas tanah sejumlah 2000 M<sup>2</sup> karena alasan ekonomi;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

**Terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat II pada Point 1**

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan dan mencermati eksepsi pada point 1 tersebut diatas, yang pada intinya bahwa Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat II salah alamat karena Tergugat II bukanlah merupakan salah satu pihak dalam perjanjian jual-beli tanah objek perkara, sehingga tidak ada perselisihan hukum dengan Tergugat II;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tergugat I dan Tergugat II tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut: bahwa sesuai dengan proses persidangan Majelis Hakim memberikan kesempatan untuk jawab-menjawab (replik/duplik) dan tahap pembuktian, mengajukan bukti-bukti surat dan saksi-saksi dari Penggugat maupun dari Tergugat, serta kesimpulan masing-masing pihak, dan apakah ada atau tidak ada hubungan hukum maupun perselisihan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II adalah merupakan kewajiban Tergugat II untuk membuktikannya dan hal itu sudah menyangkut pemeriksaan dalam pokok perkara;

**Terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat II pada Point 2 dan 3**

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan dan mencermati pada point 2 dan 3 diatas, yang pada inti pokoknya berkaitan dengan eksepsi pada point 1 diatas, yang menyatakan, bahwa tergugat II tidak ada membuat perjanjian dengan Penggugat, sehingga tidak ada kewajiban hukum Tergugat II untuk memberitahukan kepada Penggugat yang berhubungan dengan jual-beli antara Tergugat I dengan Penggugat dan kemudian oleh Tergugat I dan II menyatakan bahwa Penggugatlah yang melakukan perbuatan wanprestasi yang telah membatalkan sepihak perjanjian jual-beli tanah objek sengketa tersebut, dengan alasan ekonomi Penggugat yang tidak sanggup membeli tanah seluruhnya seluas 2000 M<sup>2</sup> tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut: bahwa apakah ada atau tidak hubungan hukum dan atau perselisihan hukum masing-masing pihak yang berhubungan dengan adanya Transaksi jual-beli tanah Objek perkara dimaksud dan siapakah yang dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi, hal itu tentunya akan menjadi proses pemeriksaan dalam pokok perkara ini dan masing-masing pihak diberikan waktu untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, dan untuk membuktikan haknya sesuai Pasal 1865 KUHPerdato jo

Pasal 163 HIR/283 RBG, dan hal ini tentu akan menjadi pemeriksaan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka terhadap eksepsi tergugat I dan Tergugat II pada point 1, 2 dan 3 tersebut, haruslah dinyatakan di tolak dan akan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

**DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti tersebut diatas:

Menimbang, bahwa Penggugat menguraikan dalam dalil-dalil Positanya menyatakan, bahwa Penggugat dan Tergugat I pada bulan Oktober 2015, telah sepakat melakukan jual-beli tanah seluas 2000M<sup>2</sup>, yang terletak di jalan Tapian Nauli pasar 4 (diantara nomor 366 A dengan 367 A) Kelurahan Sunggal, Kecamatan Sunggal dengan ketentuan: 1, Kesepakatan Harga Rp. 1.400.000.- per M<sup>2</sup>, 2. Pembayaran dilakukan dengan cicilan, 3. Penjual (Tergugat I) harus menyerahkan surat Persetujuan Jual dari seluruh Ahli Waris setelah dilakukan pembayaran cicilan tanah;

Menimbang, bahwa kemudian oleh Penggugat menyatakan pembayaran cicilan dimulai pada Bulan Oktober 2015 sampai dengan bulan September Tahun 2016 dengan total sebesar Rp. 1.500.000.000.- (satu milyar lima ratus juta rupiah), yang telah disetor atau dibayar melalui rekening Bank Mandiri No. 105-00-1221-602-8 atas nama DUMARIA BR MARPAUNG milik Tergugat II;

Menimbang, bahwa diantara jangka waktu Pembayaran cicilan yang telah dilaksanakan Penggugat berkali-kali meminta Surat Persetujuan jual-beli dari seluruh Ahli waris yang telah dijanjikan akan tetapi para Tergugat I dan Tergugat II tidak memenuhi janjinya;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam dalil-dalil Positanya, menyatakan bahwa Penggugat melakukan Perjanjian jual-beli secara dibawah tangan kepada Tergugat I, tanpa dilakukan dihadapan Notaris;

Menimbang, bahwa kemudian dalam dalil-dalil Positanya Penggugat menyatakan, bahwa pada bulan Nopember 2016, telah menyatakan ketidak sanggupannya untuk membeli semuanya luas tanah yang telah di sepakati awal seluas 2000 M<sup>2</sup> karena adanya masalah ekonomi;

Menimbang, bahwa kemudian pada bulan April 2017 Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan kesepakatan baru, agar tanah objek perkara tersebut dialihkan kepada Penggugat sesuai dengan jumlah uang yang sudah dibayar sebesar Rp. 1.500.000.000.- (satu milyar lima ratus juta rupiah) yaitu

seluas 1.071 M<sup>2</sup> , dengan cara perhitungan, berdasarkan jumlah uang yang sudah disetorkan/dibayar sejumlah Rp. 1.500.000.000.- (satu miliar lima ratus juta rupiah) X Rp. 1.400.000.- (satu juta empat ratus ribu rupiah) = 1.071 M<sup>2</sup>;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal yang dikemukakan oleh Penggugat tersebut yang menjadi persoalan pokok adalah:

1. Apakah Penggugat dan Tergugat I maupun dengan Tergugat II, benar ada membuat perjanjian jual-beli atas tanah objek perkara tersebut;
2. Apakah Tergugat I maupun Tergugat II benar-benar mempunyai hak atas tanah seluas 2000M<sup>2</sup> tersebut dan tidak ada hak orang lain diatas tanah objek sengketa tersebut;
3. Apakah persetujuan jual-beli tersebut telah sesuai dengan ketentuan Perundang-undangan yang berlaku atau tidak;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 1865 KUHPerdato jo Pasal 163 HIR/283 RBG, yang menyebut “setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri ataupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya suatu hak atau peristiwa tersebut;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, dipersidangan oleh Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat, tertanda P-1 sampai dengan P-10, dengan 2 (dua) orang saksi 1. Jhon Ferdy Purba (Kepala lingkungan) dan 2. Haposan Samosir;

Menimbang, bahwa apabila diperhatikan dan diteliti bukti-bukti Surat Penggugat tertanda P-1 sampai dengan P-10 tidak ada perjanjian jual-beli yang di buat dan ditanda tangani oleh Penggugat dengan Tergugat I maupun Tergugat II;

Menimbang, bahwa kemudian berdasarkan bukti surat Penggugat yaitu P-2 dan P-4 adalah merupakan Surat Pernyataan Panjar Pembelian tanah objek perkara tertanggal 2 Nopember 2015 dan tertanggal 21 Januari 2016;

Menimbang, bahwa apabila dibaca dan diperhatikan secara teliti bahwa bukti surat tertanda P-2 tersebut, berbunyi “untuk sebagai panjar tanah seluas lebih kurang 2000 M<sup>2</sup> yang beralamat di pasar 4 Tapian nauli tunggal, yang akan saya jual kepada saudara Prancis Arianto Samosir, dengan harga permeter Rp. 1.400.000.- (satu juta empat ratus ribu rupiah, dan tanah tersebut akan dilunasi saudara Prancis Arianto Samosir pada tanggal ..... Desember 2016, dengan total lebih kurang Rp. 2.800.000.000.- (dua miliar delapan ratus juta rupiah).- demikianlah surat pernyataan ini saya perbuat dengan sebenarnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti Surat P-2 tersebut diatas, bahwa benar antara Penggugat dengan tergugat I telah membuat kesepakatan awal untuk melakukan jual-beli Tanah objek Perkara dan akan dilunasi pada tanggal .... bulan Desember Tahun 2016;

Menimbang, bahwa bukti surat P-1,P-3, P-5, P-6,P-7 dan P-8 adalah merupakan bukti-bukti Surat setoran Pembayaran cicilan yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat melalui Rekening Bank milik Tergugat II, yang dijumlah total pembayarannya sebesar Rp. 1.500.000.000.- (satu milyar lima ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa atas pembayaran cicilan/angsuran Pembelian Tanah Objek Perkara tersebut, oleh tergugat I maupun Tergugat II, telah mengakui dalam jawabannya telah mencicil pembayaran sebesar Rp. 1.500.000.000.- (satu milyar lima ratus juta rupiah), sampai bulan September 2016 kepada Tergugat I melalui Rekening Tergugat II;

Menimbang, bahwa akan tetapi kemudian Tergugat I dan Tergugat II dalam jawabannya menyatakan, bahwa tidak benar Tergugat I dan Tergugat II melakukan tindakan wanprestasi karena pada bulan April 2017 Penggugatlah yang melakukan pembatalan sepihak dan mengingkari kesepakatan awal yang telah dibuat bersama, dengan alasan tidak sanggup untuk membeli semua luas tanah 2000 M<sup>2</sup> , dengan harga Rp. 1.400.000.- (satu juta empat ratus ribu rupiah)/ M<sup>2</sup> karena alasan ekonomi;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat Penggugat tertanda P-2 tersebut, terlihat bahwa kesepakatan jual-beli tanah objek perkara tersebut seluas 2000 M<sup>2</sup> x Rp. 1.400.000.- (satu juta empat ratus ribu rupiah) = Rp. 2.800.000.000.- (dua milyar delapan ratus juta rupiah) yang akan dilunasi pada tanggal .... bulan Desember 2016;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan oleh Penggugat dalam dalil-dalil Posita gugatannya, telah menyatakan ketidak sanggupannya untuk membeli seluruhnya (2000 M<sup>2</sup> ) karena ada permasalahan ekonomi tentu hal itu menurut Pendapat Majelis Hakim adalah perbuatan itikad baik yang tentunya telah disampaikan kepada Tergugat I maupun kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan tersebut diatas, terdapat fakta-fakta hukum bahwa hubungan Penggugat dengan Tergugat I belum terjadi adanya hubungan jual-beli secara *Feitelijk Juridich* pembelian tanah (objek perkara) dimaksud seluas 2000 M<sup>2</sup> x Rp. 1.400.000.- (satujuta empat ratus ribu rupiah) seluruhnya apabila di total sejumlah Rp. 2.800.000.000.- (dua milyar delapan ratus juta rupiah) dan ternyata Penggugat baru menyerahkan pembayaran angsuran/cicilan sebesar Rp. 1.500.000.000.- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dan

berdasarkan bukti-bukti Surat P-1 sampai dengan P-10, tidak ada penyerahan berupa surat-surat tanah (objek sengketa) yang menunjukkan adanya surat jual-beli dimaksud, baik dilakukan dibawah tangan, ataupun dilakukan dihadapan PPAT, untuk mengetahui adanya penyerahan hak atas tanah objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa kemudian dalam dalil-dalil (posita) gugatan Penggugat menyatakan, bahwa diantara rentan waktu pembayaran cicilan yang telah dilaksanakan, Penggugat berkali-kali meminta surat persetujuan jual dari seluruh ahli waris yang telah dijanjikan namun para Tergugat tidak dapat memenuhi janjinya;

Menimbang, bahwa kemudian dalam dalil-dalil (Posita) gugatan Penggugat menyatakan, bahwa tindakan Tergugat I yang mencoba menjual tanah tersebut Kepada pihak lain, telah melanggar kesepakatan perjanjian yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat I melalui Tergugat II dst;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti Surat Penggugat yaitu P-1 sampai dengan P-10 tidak ada yang dapat mendukung atau membuktikan dalil-dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa tanah objek perkara telah di jual atau dialihkan kepada orang lain, oleh sebab itu dalil-dalil tersebut haruslah di kesampingkan dan tidak sesuai atau bertentangan dengan Petitum Penggugat yang meminta untuk menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Tergugat yang menjual tanah seluas 2000M<sup>2</sup> di jalan tapian nauli, Pasar 4 (diantara nomor 366 A dengan 367 A) Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal kepada pihak lain adalah tindakan wanprestasi;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa Penggugat menguraikan jual-beli tanah seluas 2000M<sup>2</sup> yang terletak di jalan tapian nauli, Pasar 4 (diantara nomor 366 A dengan 367 A) Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal tersebut, tidak dapat dibuktikan Penggugat surat-surat tanah (objek perkara) tersebut milik Tergugat I ataupun milik Tergugat II, kemudian dalam kesimpulan Penggugat menyatakan bahwa surat tanah objek perkara tanah tersebut atas nama Almarhum Karben Naibaho ayah kandung dari Edison Naibaho, sesuai dengan bukti surat T-I.II 1 yaitu berupa foto copy surat keterangan tanah nomor 09/3/SKT/TGL/1985, an Karben Naibaho;

Menimbang, bahwa apabila diperhatikan Transaksi Jual-Beli antara Penggugat dengan Tergugat I, dimana pada saat akan menawarkan tanah objek jual-beli yang dimaksud, mengetahui bahwa Tanah terperkara masih ada melekat tanah orang lain yaitu ahli waris yang lain selain dari Tergugat I sendiri, kemudian ternyata setelah Penggugat telah melakukan kewajibannya membayar angsuran/cicilan tanah tersebut, oleh Tergugat belum dapat menunjukkan adanya persetujuan ahli waris dari almarhum KARBEN NAIBAHO;



Menimbang, bahwa kemudian apabila diperhatikan dan diteliti bukti Surat dari Tergugat II tertanda T.I-II, bahwa Surat Keterangan Tanah No. 09/3/SKT/TGL/1985 tertanggal 15 Juni 1985, adalah atas nama KARBEN NAIBAHO, yang mana Pengakuan Tergugat I adalah orang tua kandung dari Tergugat I, akan tetapi selama proses pemeriksaan dipersidangan ternyata Tergugat I tidak dapat menunjukkan atau membuktikan Surat Keterangan ahli waris Almarhum KARBEN NAIBAHO untuk dapat diketahui apakah Tergugat I benar sebagai ahli waris dari Almarhum KARBEN NAIBAHO, dan kemudian untuk dapat diketahui berapa orang ahli waris Almarhum KARBEN NAIBAHO, yang berhak atas tanah objek perkara;

Menimbang, bahwa apabila diteliti dan dicermati bukti surat Penggugat Tertanda P-1 sampai dengan P-8 adalah merupakan bukti pembayaran sejumlah uang angsuran/cicilan dari Penggugat yang telah dimulai pembayaran sejak tanggal 2 Nopember 2015, tertanggal 3 Nopember 2015, tertanggal 27 Januari 2016, tertanggal 27 Januari 2016, tertanggal 8 Maret 2016, tertanggal 23 Maret 2016, tertanggal 12 Mei 2016, tertanggal 2 September 2016, artinya apabila dihitung mulai sejak pembayaran cicilan/angsuran mulai tanggal 2 Nopember 2015 sampai dengan tertanggal 2 September 2016 ( $\pm$  11 Bulan), oleh Tergugat I sesuai dengan tenggang waktu tersebut belum mendapatkan dan atau belum menunjukkan adanya Surat Persetujuan ahli waris yang dimaksud Tergugat I sedangkan Penggugat telah menunjukkan itikad baiknya membayar/menyetor uang sebesar Rp. 1.500.000.000.- (satu miliar lima ratus juta rupiah), akan tetapi Tergugat I belum dapat membuktikan adanya persetujuan ahli waris dari Almarhum KARBEN NAIBAHO sehingga akibat dari lalainya Tergugat I tidak kunjung dapat memperlihatkan adanya Persetujuan ahli waris yang dimaksud, maka perbuatan Tergugat I maupun Tergugat II yang telah mengakui menerima uang sebesar Rp. 1.500.000.000.- (satu miliar lima ratus juta rupiah) dari Penggugat dengan Tenggang waktu  $\pm$  11 Bulan tersebut adalah merupakan suatu perbuatan yang ingkar janji (wanprestasi);

Menimbang, bahwa kemudian oleh Penggugat mendalilkan masih mempunyai hubungan family atau hubungan kekeluargaan dengan Tergugat I dan Tergugat II, yang telah membuat kesepakatan baru dengan cara atau syarat Tergugat I dan Tergugat II dapat mengembalikan uang tersebut yang telah diterima oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat sebesar Rp. 1.500.000.000.- (satu miliar lima ratus juta rupiah) dan atau dapat menyerahkan tanah seluas 1071 M<sup>2</sup> sesuai kesepakatan harga Rp. 1.400.000.- (satu juta empat ratus ribu rupiah) x 1.071 M<sup>2</sup> = Rp. 1.500.000.000.- (satu miliar lima ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil-dalil yang dimaksud Penggugat tersebut, oleh Penggugat maupun Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat

membuktikan adanya bukti surat kesepakatan tersebut akan tetapi oleh Tergugat I tidak membantah adanya kesepakatan baru yang dimaksud oleh Penggugat Tersebut, dengan demikian menurut pendapat Majelis Hakim bahwa kesepakatan baru antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II tersebut adalah kesepakatan lisan dan apabila kesepakatan Tersebut terlaksana disebabkan kedua belah pihak masih ada hubungan kekeluargaan, dimana Penggugat sendiri menyatakan dalam dalil-dalil gugatannya, memaklumi keberadaan Tergugat I sedang dalam keadaan sakit sehingga atas keterangan dari istri Tergugat I yaitu Tergugat II menyatakan bahwa kesepakatan Jual-beli akan dilaksanakan setelah Tergugat II sembuh dari penyakitnya;

Menimbang, bahwa kemudian dalam dalil-dalil (posita) gugatan Penggugat menyatakan, melalui Pesan Singkat (SMS) dengan menggunakan Handphone Tergugat I akan menawarkan tanah terperkara kepada orang lain yang mana dalil-dalil tersebut tidak dapat dibuktikan adanya peralihan hak atas tanah objek perkara tersebut kepada orang lain, oleh sebab itu dalil-dalil tersebut harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu gugatan Penggugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa petitum ke-1 agar mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya:

Menimbang, bahwa oleh karena petitum ke-1 adalah berkaitan dengan petitum ke-2 sampai dengan petitum ke-9, maka petitum ke-1 belum dapat dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa petitum ke-2 agar menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat yakni Prancis Arianto memiliki hak bagian atas tanah yang telah disepakati seluas 1071 M<sup>2</sup> dari luas tanah 2000 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan. Tapian Nauli Pasar 4 (diantara Nomor 366 A dengan 367 A) Kelurahan Sunggal Kecamatan Medan Sunggal;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, bahwa tanah objek Perkara tersebut adalah tanah warisan dari Almarhum Karben Naibaho dan selama pemeriksaan dipersidangan baik melalui bukti-bukti surat maupun saksi-saksi dari Penggugat maupun Tergugat I dan II tidak dapat diketahui berapa orang ahli waris dari Almarhum Karben Naibaho, dan juga bahwa tidak ada pembagian warisan tersebut, maka Petitum yang ke-2 tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa Petitum ke-3, agar menyatakan menurut hukum bahwa tanah yang berada di Jalan Tapian Nauli Pasar 4 (diantara No 366 A dengan 367 A) Kelurahan sunggal kecamatan Medan Sunggal/ tidak dapat dialihkan/diperjual belikan

kepada pihak lain sebelum pembagian tanah Penggugat secara sah dan resmi dilakukan;

Menimbang, bahwa permohonan (petitum) ke-3 ini berkaitan dengan petitum (permohonan) Penggugat pada point 2 diatas, oleh karena ternyata selama pemeriksaan dipersidangan belum dapat dibuktikan bahwa tanah warisan tersebut telah dibagi atau belum dibagi sesama ahli waris maka menurut pendapat Majelis Hakim sepanjang tanah objek perkara ini belum mempunyai kekuatan hukum tetap maka objek perkara tersebut belum dapat dialihkan kepada pihak lain, maka permohonan (petitum) ke-3 tersebut dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum ke-4 agar menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Tergugat yang menjual tanah seluas 2000 M<sup>2</sup> di Jalan Tapian Nauli Pasar 4 (diantara No 366 A dengan 367 A) Kelurahan sunggal kecamatan Medan Sunggal kepada pihak lain adalah merupakan tindakan wanprestasi;

Menimbang, bahwa selama pemeriksaan dipersidangan baik melalui keterangan saksi-saksi Penggugat maupun Tergugat, dan bukti-bukti surat tentang adanya peralihan hak atas tanah atau jual beli tanah sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I maupun Tergugat II, tidak dapat dibuktikan maka permohonan (petitum) ke-4 tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa Petitum ke-5 agar menyatakan menurut hukum bahwa apabila Tergugat I dan Tergugat II memilih untuk membatalkan perjanjian jual-beli tanah antara Penggugat dan Tergugat I para Tergugat harus mengembalikan seluruh total uang Penggugat yang Penggugat berikan kepada pihak Tergugat I melalui rekening Tergugat II yaitu sebesar Rp. 1.500.000.000.- (satu milyar lima ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I maupun Tergugat II telah mengakui menerima uang dari Penggugat melalui bukti-bukti surat tranasfer uang Rekening Tergugat II maka adalah sangat beralasan hukum apabila Tergugat I dan Tergugat II yang tidak dapat menyerahkan tanah terperkara, dikarenakan belum adanya persetujuan ahli waris yang lain untuk dapat mengembalikan uang Penggugat sebesar Rp. 1. 500.000.000.- (satu milyar lima ratus juta rupiah), maka terhadap Petitum ke-5 tersebut haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum ke-6, agar menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama untuk mengganti segala biaya perkara yang diakibatkan oleh permasalahan ini serta biaya Advokat/Penasihat Hukum yang totalnya adalah sebesar Rp. 100.000.000.- (seratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat terhadap biaya advokat/penasihat hukum yang telah dikeluarkan oleh Penggugat tidak dapat dibuktikan melalui keterangan saksi-saksi maupun bukti-bukti surat, maka terhadap Petitum ke-6 tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-7 agar menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan diatas tanah di Jalan Tapian Nauli Pasar 4 (diantara No 366 A dengan 367 A) Kelurahan sunggal kecamatan Medan Sunggal yang menjadi objek perkara tersebut;

Menimbang, bahwa sepanjang pemeriksaan dalam perkara ini Majelis Hakim belum melaksanakan sita jaminan terhadap objek perkara dan Penggugat sendiri belum ada mengajukan permohonan Sita Jaminan tersebut, oleh sebab itu petitum ke-7 tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum ke-8 agar menghukum Tergugat dan atau siapa saja yang menikmati tanah di di Jalan Tapian Nauli Pasar 4 (diantara No 366 A dengan 367 A) Kelurahan sunggal kecamatan Medan Sunggal yang menjadi objek perkara tersebut untuk tunduk dan patuh pada putusan ini tanpa suatu syarat apapun;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-8 tersebut dimana ternyata objek perkara masih dikuasai oleh Tergugat I maupun Tergugat II, maka untuk terjaminnya suatu kepastian hukum , terhadap putusan yang berkekuatan hukum tetap, haruslah ditaati dan dipatuhi orang yang dihukum atas putusan tersebut, oleh sebab itu Petitum ke-8 tersebut dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum ke-9 agar menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, verzet dan kasasi (*Vitvoonbaar bij vooraad*);

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-9 tersebut karena tidak memenuhi persyaratan menurut ketentuan Pasal 191 Rbg, haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan dikabulkan sebahagian serta menolak selain dan selebihnya dengan demikian Petitum ke-1 haruslah dinyatakan ditolak;

### **DALAM REKONVENS**

Menimbang, bahwa apa yang telah dipertimbangkan dalam pokok perkara (Dalam Konvensi) dianggap telah dipertimbangkan dalam Rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Rekonvensi dari Penggugat DR/Tergugat DK adalah sepertimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa para Penggugat DR/Tergugat I,II DK, pada pokoknya mendalilkan;

1. Bahwa berdasarkan kesepakatan bulan Oktober 2015 tentang perjanjian jual-beli tanah seluas  $\pm 2000 \text{ M}^2$  yang terletak di jalan tapian nauli Pasar 4 (diantara No 366 A dengan 367) antara Tergugat I Konvensi/Penggugat DR, sepakat membeli tanah tersebut seharga Rp. 1.400.000.-/M<sup>2</sup> dengan cara pembayaran angsuran/cicilan;
2. Bahwa harga keseluruhan luas tanah  $2000 \text{ M}^2 \times \text{Rp. } 1.400.000.-$  (satujuta empat ratus ribu rupiah) seluruhnya apabila di total sejumlah Rp. 2.800.000.000.- (dua milyar delapan ratus juta rupiah) yang mana pembayaran angsuran/cicilan yang telah dibayar/disetor oleh Penggugat Konvensi/Tergugat DR melalui rekening Tergugat II adalah sejumlah Rp. 1.500.000.000.- (satu milyar lima ratus juta rupiah) sampai bulan September 2016 dengan demikian masih ada sisa yang merupakan kewajiban Penggugat Konvensi/Tergugat DR, Kepada Penggugat DR/Tergugat I DK sebesar Rp. 1.800.000.000.- (satu milyar delapan ratus juta rupiah);
3. Bahwa mulai tenggang waktu bulan September 2016 sampai dengan bulan April 2017 oleh Penggugat Konvensi/Tergugat DR tidak lagi di angsur/dicicil sehingga perbuatan Penggugat/Tergugat DR dinyatakan Perbuatan wanprestasi/ingkar janji;
4. Bahwa kemudian pada bulan April 2017 Penggugat Konvensi/Tergugat DR telah melakukan Pembatalan sepihak dengan alasan bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat DR tidak sanggup untuk membeli seluruh luas tanah  $2000 \text{ M}^2$  karena kondisi ekonomi Penggugat Konvensi/Tergugat DR, sehingga akibat pembatalan jual beli keseluruhan seluas  $\pm 2000 \text{ M}^2$  tersebut menimbulkan kerugian kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I DK;
5. Bahwa gugata Penggugat DK yang ditujukan kepada Tergugat II DK dinyatakan tidak beralasan hukum dengan Tergugat II DK, sebab tidak ada hubungan hukum Penggugat DK kepada Tergugat II DK;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan Penggugat DR tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian dalil-dalil (posita) gugatan Penggugat menyatakan bahwa gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat DR tidak ada hubungan hukum dengan Tergugat II DK;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dan memperhatikan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat I DR menyatakan telah melakukan pembayaran angsuran/cicilan pembelian tanah objek perkara tersebut melalui rekening dari Tergugat II DK sebesar Rp. 1.500.000.000.- (satu milyar lima ratus juta rupiah) sesuai bukti surat P-1, P-2,P-4,P-5,P-6,P-7 dan P-8 yang mana dalil-dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat DR yang menyatakan telah melakukan pembayaran angsuran/cicilan sebesar Rp. 1.500.000.000.- (satu milyar lima ratus juta rupiah)tersebut telah diakui oleh Penggugat DR/Tergugat I dan II DK di dalam jawabannya, oleh sebab itu Majelis Hakim berpendapat bahwa hubungan hukum antara Penggugat DK/Tergugat II DK terkait soal pembayaran angsuran/cicilan objek tanah terperkara melalui rekening Tergugat II yang mana Tergugat II DK adalah juga merupakan istri dari Tergugat I DK yang mempunyai hubungan dengan pembayaran sejumlah uang melalui Rekening Tergugat II yang terkait dengan Transaksi Jual-beli tersebut;

Menimbang, bahwa kemudian Penggugat DR menyatakan dalam dalil-dalil (posita)nya bahwa Penggugat DK telah membatalkan secara sepihak transaksi jual beli tersebut dengan alasan Tergugat DR tidak sanggup membeli seluruhnya seluas 2000M<sup>2</sup> karena alasan ekonomi dari Penggugat DK sehingga menimbulkan kerugian terhadap Penggugat DR;

Menimbang, bahwa sepanjang pemeriksaan dalam perkara ini oleh Penggugat DR/Tergugat I dan II DK tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatan Rekonvensinya terhadap kerugian yang ditimbulkan akibat dari pembatalan secara sepihak transaksi jual beli tersebut, baik melalui keterangan saksi-saksi ataupun bukti-bukti surat, tentang kerugian yang dialami oleh Penggugat I dan II DR, dengan demikian dalil-dalil (posita) gugatan Rekonvensi tersebut harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa kemudian dalam dalil-dalil (posita) gugatan Penggugat Rekonvensi yang menyatakan bahwa Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi/ingkar janji, karena tidak melakukan Pembayaran angsuran/cicilan pembelian tanah (objek perkara) seluas ±2000 M<sup>2</sup> sebesar Rp. 2.800.000.000.- (dua milyar delapan ratus juta rupiah) karena Tergugat DR baru membayar cicilannya sebesar Rp. 1.500.000.000.- (satu milyar lima ratus juta rupiah) sampai bulan September 2016;

Menimbang, bahwa setelah diteliti dan dicermati hubungan hukum transaksi jual-beli antara Penggugat DK dengan Tergugat I DK tidak ada membuat suatu ketentuan-ketentuan hak dan kewajiban masing-masing selaku penjual dan pembeli dalam suatu bentuk perjanjian secara tegas, untuk dapat diketahui ketentuan-ketentuan apa yang tidak ditepati ataupun tidak dilaksanakan sesuai dengan yang diperjanjikan pada awal mula dibuatnya transaksi jual-beli dimaksud;

Menimbang, bahwa kemudian berdasarkan bukti surat T.I.II 1, yaitu berupa surat keterangan tanah No.09/3/SKT/TGL/1985 tertanggal 15 Juni 1985, yang merupakan objek jual beli tanah terperkara tercatat tertulis atas nama KARBEN NAIBAHO yang ternyata adalah tanah warisan milik almarhum KARBEN NAIBAHO (yang bukan sepenuhnya hak dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I DK, akan tetapi masih ada melekat hak atas tanah orang lain selain dari Tergugat I sehingga tergugat I DK/Penggugat DR masih harus mendapat izin persetujuan ahli waris yang lain untuk dapat menjual tanah objek perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat DR/Tergugat I dan II DK tidak dapat dibuktikan, maka tanpa lebih lanjut untuk mempertimbangkan petitum-petitum gugatan Penggugat DR/Tergugat I dan II DK, maka gugatan Penggugat DR/Tergugat I dan II DK haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat DK/Tergugat DR dinyatakan dikabulkan sebahagian sedangkan Tergugat I dan Tergugat II berada pada pihak yang kalah maka terhadap biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini haruslah dibebankan kepada Tergugat I dan Tergugat II, yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan ketentuan Pasal-pasal HIR/RBG dan peraturan Perundang-undangan yang berhubungan dengan Perkara ini;

## MENGADILI

### **DALAM KONVENSI**

### **DALAM EKSEPSI**

- Menolak Eksepsi dari Tergugat I, dan Tergugat II untuk seluruhnya;

### **DALAM POKOK PERKARA**

- Menyatakan Gugatan Penggugat dikabulkan sebahagian;
- Menyatakan menurut hukum bahwa tanah yang berada di Jalan Tapian Nauli Pasar 4 (diantara No. 366 A dengan 367 A) Kelurahan Sunggal Kecamatan Medan Sunggal tidak dapat dialihkan atau diperjualbelikan kepada pihak lain sebelum pembagian tanah Penggugat secara sah dan resmi dilakukan;
- Menyatakan menurut hukum bahwa apabila Tergugat I dan Tergugat II memilih untuk membatalkan perjanjian Jual-beli tanah antara Penggugat dan Tergugat I, para Tergugat haruslah membatalkan Jual-beli tanah antara Penggugat dan Tergugat I, para Tergugat harus mengembalikan seluruh total uang Penggugat yang Penggugat berikan kepada pihak Tergugat I melalui rekening Tergugat II yaitu sebesar Rp. 1.500.000.000.- (satu milliyar lima ratus juta rupiah);
- Menghukum Tergugat dan atau siapa saja yang menikmati tanah di Jalan Tapian Nauli Pasar 4 (diantara No. 366 A dengan 367 A) Kelurahan Sunggal Kecamatan Medan Sunggal yang menjadi objek perkara tersebut untuk tunduk dan patuh pada putusan ini tanpa syarat apapun;
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

**DALAM REKONVENSİ**

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

**DALAM KONVENSİ DAN DALAM REKONVENSİ**

- Menghukum Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat dalam Konvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.736.000.- (satu juta tujuh ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan, pada hari SENIN tanggal 19 MARET 2018, oleh kami, SAIDIN BAGARIANG,SH sebagai Hakim Ketua, AIMAFNI ARLI, SH, MH dan DOMINGGUS SILABAN,SH .MH , masing-masing sebagai Hakim Anggota, , putusan tersebut diucapkan pada hari RABU tanggal 4 APRIL 2018 dalam persidangan terbuka untuk umum Oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut,dibantu oleh NAHWAN Z NASUTION, S.H Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat I dan Kuasa Hukum Tergugat II.



Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

AIMAFNI ARLI, SH.MH

SAIDIN BAGARIANG,SH

DOMINGGUS SILABAN,SH.MH.

Panitera Pengganti,

NAHWAN Z NASUTION, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000.-
2. Biaya Proses	Rp. 75.000.-
3. Ongkos Panggil	Rp. 1.100.000.-
4. Pemeriksaan Setempat	Rp. 500.000.-
5. Sumpah	Rp. 20.000.-
6. Materai/ Redaksi	Rp. 6.000.-
7. Redaksi	Rp. 5.000.-
Jumlah	Rp. 1.736.000.-

(satu juta tujuh ratus tiga puluh enam ribu rupiah)