

## ABSTRAK

### “TINJAUAN YURIDIS TERHADAP BATALNYA SURAT PERJANJIAN JUAL-BELI RUMAH DI BAWAH TANGAN”

(Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan

No. 364/Pdt.G/2013/PN. Mdn.)

IMAM MAULANA MASNI

NPM: 12.840.0204

BIDANG : HUKUM KEPERDATAAN

Surat perjanjian dapat digunakan sebagai bukti hubungan hukum melalui sebuah akta. Akta sendiri adalah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani pihak yang membuatnya. Berdasarkan ketentuan pasal 1867 KUHPerdara suatu akta dibagi menjadi 2, antara lain akta di bawah tangan (*onderhands*) dan akta resmi (*otentik*). Akta di bawah tangan (*onderhands*) adalah akta yang dibuat tidak di hadapan pejabat yang berwenang atau notaris. Akta ini yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya, sedangkan akta otentik ialah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang yang memuat secara otentik sesuatu tindakan yang dilakukan, dilihat atau disaksikan oleh pejabat umum pembuat akta itu. Pejabat umum yang dimaksud adalah notaris, hakim, juru sita pada suatu pengadilan, pegawai pencatatan sipil, dan sebagainya. Jenis penelitian pada penulisan skripsi ini adalah normatif, Sifat penelitian penulisan skripsi ini adalah bersifat penelitian deskriptif analitis. Lokasi penelitian adalah di Pengadilan Negeri Medan yang sekaligus lokasi untuk memperoleh hasil putusan No. 364/Pdt.G/2013/PN.MDN. Dasar pertimbangan hakim membatalkan surat perjanjian jual-beli rumah di bawah tangan adalah bahwa dari bukti P-1 dan bukti T-1 tentang perjanjian jual beli rumah di bawah tangan tidak ditentukan jangka waktu pembayaran pembelian rumah yang terletak di jalan Bakti Gg Amaliyah lingkungan VII, kelurahan Tegal sari II, kecamatan Medan Denai, Kota Medan dan tergugat telah dinyatakan melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*), maka demi kepastian hukum dalam perjanjian jual beli rumah tersebut, maka majelis hakim menyatakan perjanjian jual beli antara penggugat dengan tergugat (bukti P-1, T-1), atas sebuah rumah pada tanggal 27 April 2010 yang dinyatakan batal dikarenakan tidak memenuhi unsur subjektif dalam pasal 1320 KUHPerdara yaitu tidak adanya suatu kesepakatan mengenai jangka waktu pembayaran pembelian rumah sehingga perjanjian dapat dibatalkan. Akibat hukum bagi para pihak terhadap pokok perkara batalnya perjanjian jual beli rumah di bawah tangan adalah mengembalikannya para pihak pada posisi semula sebagaimana halnya sebelum terjadi perjanjian, selanjutnya (akibat hukum bagi tergugat) yaitu menghukum tergugat untuk menyerahkan rumah yang terletak di jalan Bakti Gg. Amaliyah lingkungan VII kelurahan Tegal sari II kecamatan Medan Denai kota Medan kepada penggugat dalam keadaan baik dan kosong. Selanjutnya (akibat hukum bagi penggugat) yaitu membebani penggugat untuk mengembalikan uang tergugat sebesar Rp.73.500.000, (tujuh puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah).

**Kata Kunci : Batal, Perjanjian, Jual Beli, Dibawah Tangan.**