

**ANALISIS YURIDIS PENYALAHGUNAAN KEADAAN
(*MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN*) DALAM PELUNASAN
UTANG TANPA PENYERAHAN SERTIFIKAT HAK MILIK
(STUDI PUTUSAN NO. 21/Pdt.G/2022/PN.Lbp)**

SKRIPSI

Oleh:

**MHD. HIDAYATUL QOLBI
198400005**



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2023**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 27/3/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)27/3/24

**ANALISIS YURIDIS PENYALAHGUNAAN KEADAAN (*MISBRUIK
VAN OMSTANDIGHEDEN*) DALAM PELUNASAN UTANG TANPA
PENYERAHAN SERTIFIKAT HAK MILIK
(STUDI PUTUSAN NO. 21/Pdt.G/2022/PN.Lbp)**

SKRIPSI

Disajikan sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh
Gelar Sarjana di Fakultas Hukum Universitas Medan Area

Oleh:



**MHD. HIDAYATUL QOLBI
198400005**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2023**

Lembar Pengesahan

Judul Skripsi : Analisis Yuridis Penyalahgunaan Keadaan (*Misbreuk Van Overtuitlegheden*) Dalam Perjanjian Pemuaan Uang Barang Tanpa Penyertaan Sertifikat Hak Milik (Studi Putusan No. 21/Pdt.G/Pn.Lhp)

Nama : Mhd. Hidayatul Qalbi

NPM : 198400005

Fakultas : Hukum



Disetujui Oleh
Komisi Pembimbing

 Zahni Munawir, S.H., M.Hum
Pembimbing I

 Fity Yanni Dwi Sirgan, S.H., M.H
Pembimbing II

 Ramadhan, S.H., M.H
Dekan Fakultas Hukum

BALAMAN PERNYATAAN

Saya menyatakan bahwa skripsi yang saya submit sebagai syarat memperoleh gelar sarjana merupakan hasil karya tulis saya sendiri. Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan skripsi ini yang saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaidah, dan etika penulisan ilmiah. Saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya peroleh dan sanksi-sanksi lainnya dengan peraturan yang berlaku, apabila di kemudian hari ditemukan adanya plagiat dalam skripsi ini.

Medan, 21 Juli 2023



Mhd. Hidayatul Qalbi
NPM. 198400005

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Mhd Hidayatul Qalbi

NPM : 198400005

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Jenis karya : Skripsi

dalam pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Medan Area Hak Bebas Royalti Non-eksklusif (Non-exclusive Royalty-Free Right) atas karya ilmiah saya yang berjudul: Analisis Yuridis Penyalahgunaan Keahlian (*Misbruik Van Omsomdingheden*) Dalam Pelanggaran Utang Tanpa Penyerahan Sertipikat Hak Milik (Studi Putusan Nomor 21/Pdt.G/2032/PN.Lhp), beserta penunjang yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif ini Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan mempublikasikan skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di Medan,

Pada tanggal: 24 Juli 2023

Yang menyatakan

(Mhd Hidayatul Qalbi)

ABSTRAK

ANALISIS YURIDIS PENYALAHGUNAAN KEADAAN (*MISERUIK VAN OMSTANDIGHEDEN*) DALAM PELUNASAN UTANG TANPA PENYERAHAN SERTIPIKAT HAK MILIK (Studi Putusan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN.Lbp)

Oleh:

MHD. HIDAYATUL QOLBI
NPM: 198400005

Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih (1313 KUHPerdata). Syarat sah perjanjian yang diatur pada 1330 KUHPerdata tidak ada syarat yang menyatakan bahwa perjanjian dibuat harus secara tertulis, perjanjian yang dibuat secara lisan juga sah apabila memenuhi syarat sah yang diatur dalam pasal 1330 (KUHPerdata). Namun perjanjian yang dibuat secara lisan dapat mengakibatkan timbulnya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*). Ajaran mengenai penyalahgunaan keadaan pada dasarnya mengajarkan bahwa suatu perjanjian dapat dimintakan pembatalan oleh salah satu pihak yang merasa dirugikan, bilamana ternyata bahwa pihak yang lemah secara sosial ekonomi dimanfaatkan oleh pihak lainnya sehingga terbuju untuk melakukan suatu perjanjian. Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui kekuatan hukum perjanjian lisan, pertimbangan hakim, dan akibat hukum dalam penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dalam pelunasan utang tanpa penyerahan sertipikat hak milik dalam perkara No 21/Pdt.G/2022/PN.Lbp. Adapun jenis penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif. Sifat penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis dari studi kasus. Kekuatan Hukum perjanjian lisan yang terjadi dalam putusan perkara No 21/Pdt.G/2022/PN.Lbp salah perjanjian lisan tersebut tidak dapat dibuktikan dan tidak berakibatkan hukum karena tidak memiliki bukti akurat berupa akta autentik. Tidak ada permintaan penyalahgunaan keadaan yang terdapat dalam perkara no.21/Pdt.G/2022/PN.Lbp dikarenakan tidak adanya unsur yang memenuhi *Misbruik Van Omstandigheden*, namun yang terjadi merupakan peristiwa perbuatan melawan hukum. Akibat hukum yang dilakukan oleh tergugat menimbulkan konsekuensi tergugat untuk mengganti kerugian yang dialami oleh penggugat, dalam putusannya Hakim menghukum Tergugat – I dan Tergugat – II mengganti kerugian materil (kerugian yang nyata) kepada Penggugat sebesar Rp 6.951.000.000,- (enam milyar sembilan ratus lima puluh satu juta rupiah) dengan seketika dan tunai.

Kata Kunci: Perjanjian, Penyalahgunaan Keadaan, Perbuatan Melawan Hukum.

ABSTRACT

THE JURIDICAL ANALYSIS OF ABUSE OF CIRCUMSTANCES (MISERUIK VAN OMSTANDIGHEDEN) IN DEBT REPAYMENT WITHOUT THE TRANSFERING OF FREEHOLD TITLE

(Study of Decision Number: 11/Pdt G/2022/PN Lhp)

BY:

MHD. HIDAYATUL QOLBI

REG. NUMBER 198400005

An agreement is an act by which one or more people bind themselves to one or more other people (1313 of the Civil Code). There is no requirement for the validity of an agreement as regulated in 1320 of the Civil Code, which states that the agreement must be in writing; it made orally it also valid if it meets the legal requirements as regulated in Article 1320 (Civil Code). However, the oral agreement can result in the abuse of circumstances (*Misbruik van omstandigheden*). This abuse of Circumstances shows that it can be requested to be canceled by one of the parties who feel disadvantaged if it turns out that the socio-economically weak party is being exploited by the other party that is coerced to agree. The purpose of this research was to determine the legal strength of oral agreement, the judge's considerations, and the legal consequences of abuse of circumstances (*Misbruik Van Omstandigheden*) in debt repayment without the transferring of Freehold Title in case No. 11/Pdt G/2022/PN Lhp. The type of research used was normative juridical. The nature of the research used was analytical descriptive from case studies. The legal force of the oral agreement that occurred in the case decision No. 11/Pdt G/2022/PN Lhp was that the Oral Agreement could not be proven and had no legal basis because it did not have accurate evidence in the form of an authentic deed. There was no act of abuse of circumstances contained in case No. 11/Pdt G/2022/PN Lhp because no element fulfilled *Misbruik Van Omstandigheden*, but what had happened was an incident of an unlawful act. The legal consequences resulted in the Defendant having to compensate for the losses suffered by the plaintiff. In his decision, the Judge sentenced Defendant - I and Defendant - II to indemnify the plaintiff for material losses (noticeable losses) of IDR 6,951,000,000 (six billion nine hundred and fifty-one million rupiah) instantly and in cash.

Keywords: *Agreement, Abuse of Condition, Unlawful Act*

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

1. Data Pribadi

Nama : Mhd. Hidayatul Qalbi
Tempat / Tgl. Lahir : Tabung Tinggi / 05 April 2001
Alamat : Dusun X II, Raharjo
Jenis Kelamin : Laki - Laki
Agama : Islam
Status Pribadi : Menikah / Belum Menikah

2. Data Orang Tua

Ayah : Alm. Abd. Syukur
Ibu : Sutriani
Anak Ke : 5 (tiga) dari 3 (tiga) Bersaudara

3. Pendidikan

SD (SDN 104607 Sei Rotan) : Lulus Tahun 2012
SMP (MTs Islamiyah YPI B. Kuis) : Lulus Tahun 2016
SMA (SMAN 1 Batang Kuis) : Lulus Tahun 2019

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan karunia berupa kesehatan, kelapangan berfikir, dan kelancaran kepada penulis, sehingga tulisan ilmiah dalam bentuk skripsi ini dapat terselesaikan selasaiakan dengan baik. Adapun skripsi yang penulis selesaikan ialah dengan judul "Analisis Yuridis Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omzandigheden*) Dalam Pelaksanaan Utang Tanpa Penyetaraan Sertipikat Hak Milik (Studi Putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN.Lhp)". Skripsi ini disusun untuk melengkapi syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

Pada kesempatan ini penulis tidak lupa menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M. Eng., M. Sc. selaku Rektor Universitas Medan Area atas kesempatan fasilitas yang telah diberikan kepada penulis untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
2. Bapak Dr. Citra Ramadhan, S. H., M. H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area atas kesempatan yang diberikan untuk dapat menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
3. Ibu Anggreni Atmai Lubis, S. H., M. Hum. selaku Wakil Dekan Bidang Pendidikan, Penelitian dan Pengabdian Kepada Masyarakat Fakultas Hukum Universitas Medan Area sekaligus sekretaris seminar penulis yang sudah memberikan banyak banyak bantuan dan dukungan.

4. Bapak Nanang Tomi Sitorus, S.H, MH Wakil Dekan Bidang Inovasi
Kemahasiswaan dan Alumni Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
5. Ibu Fitri Yanni Dewi Siregar, S.H, MH selaku Kepala Bidang Keperdatan
Fakultas Hukum Universitas Medan Area sekaligus dosen pembimbing II
penulis yang telah memberikan banyak pengajaran dan arahan kepada
penulis.
6. Bapak Zamri Murnawati, S.H, M.Hum selaku dosen pembimbing I yang telah
banyak memberikan bimbingan dan arahan yang sangat berharga serta kritik
dan saran yang membangun kepada penulis.
7. Bapak dan Ibu Dosen yang telah banyak memberikan bimbingan dan
pengajaran kepada penulis selama proses perkuliahan berlangsung di
Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
8. Seluruh staff tata usaha di Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang
telah memberikan banyak bantuan dan dukungan kepada penulis.
9. Teristimewa kepada kedua orangtua penulis Ayahanda Almarhum Abd
Syukur dan Ibunda Sutrisna. Terima kasih atas segala kasih sayang yang
diberikan dalam membesarkan dan mendidik penulis selama ini sehingga
penulis dapat terus berjuang dalam meraih mimpi dan cita-cita.
10. Miftahul Jannah S.Pd selaku kakak penulis, Ali Nasrur Hasibuan S.Pd
M.Pd selaku abang ipat penulis, Marwanasyah Utama SE selaku abang
penulis yang telah mendukung penulis dalam menyusun skripsi ini.

11. Keluarga besar kakek Kasman dan nenek Napisah serta paman Sahmawadi SE, dan ibu Sri Mulyana Sari yang telah banyak membantu penulis untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini.
12. Septiana Nur Afni selaku sepupu (pariban) yang inyaasilah menjadi teman hidup penulis yang telah memberikan dukungan dan semangat kepada penulis untuk dapat berjuang menyelesaikan skripsi ini.
13. Rekan-rekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area angkatan 2019, terimakasih atas kebersamaannya dalam menempuh pendidikan tinggi ini hingga akhir.
14. Rekan-rekan penulis yang tergabung dalam HMI Imperta (Ikatan Mahasiswa Perdata) Fakultas Hukum Universitas Medan Area atas kebersamaannya dalam berorganisasi.
15. Bapak Hakim Ketua, Rustam Parkubutan, S.H., M.H. yang telah bersedia dan memberikan kesempatan kepada penulis untuk melakukan penelitian pada Pengadilan Negeri Lubuk Pakem Kelas A-1.

Penulis sadar bahwasanya skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, oleh karena penulis juga mengharapkan kritik yang membangun dan saran yang baik untuk penulis dalam menyempurnakan karya ilmiah skripsi ini.

Penulis

Mhd. Hidayatul Qalbi

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	iii
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR GAMBAR	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	5
1.3 Tujuan Penelitian.....	10
1.4 Manfaat Penelitian.....	10
1.5 Keaslian Penelitian.....	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	14
2.1 Tinjauan Umum Tentang Penyalahgunaan Keadaan <i>(Misbruik Van Oorzandigheden)</i>	14
2.1.1 Pengertian Penyalahgunaan Keadaan (<i>Misbruik Van</i> <i>Oorzandigheden</i>).....	14
2.1.2 Unsur-unsur Penyalahgunaan Keadaan (<i>Misbruik Van</i> <i>Oorzandigheden</i>).....	17
2.1.3 Dasar Hukum Penyalahgunaan Keadaan (<i>Misbruik Van</i> <i>Oorzandigheden</i>).....	20
2.2 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	23
2.2.1 Pengertian tentang Perjanjian.....	23
2.2.2 Jenis-jenis Perjanjian (Perikatan).....	28
2.2.3 Alasan Pembatalan Perjanjian.....	32
2.3 Tinjauan Umum Tentang Perbuatan Melawan Hukum	35
2.3.1 Pengertian Perbuatan Melawan Hukum.....	35
2.3.2 Bentuk-bentuk Perbuatan Melawan Hukum.....	38
2.3.3 Akibat Perbuatan Melawan Hukum.....	41
BAB III METODE PENELITIAN	45
3.1 Waktu dan Tempat Penelitian	45
3.1.1 Waktu Penelitian.....	45
3.1.2 Tempat Penelitian.....	46

3.1 Metodologi Penelitian	46
3.1.1 Jenis Penelitian	46
3.1.2 Sifat Penelitian	47
3.1.3 Teknik Pengumpulan Data	47
3.1.4 Analisis Data	48
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	50
4.1 Keluasan Hukum Perjanjian Lisan Terkait Perkara Utang Piutang dalam Putusan No. 11/Pdt.G/2022/PN.Lbp	50
4.2 Pertimbangan Hakim Terhadap Putusan No. 11/Pdt.G/2022/PN.Lbp Atas Penyalahgunaan Keadaan yang dikualifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Debitur	50
4.3 Akibat Hukum Penyalahgunaan Keadaan (<i>Misbruk Van Omzandig- keiden</i>) dalam Pelurusan Utang tanpa Penyerahan Sertipikat Hak Milik	53
BAB V SIMPULAN DAN SARAN	63
5.1 Simpulan	71
5.2 Saran	73
DAFTAR PUSTAKA	75
Lampiran-lampiran	79

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1 : Surat Permohonan Pengambilan Data Riset dan Wawancara kepada Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Kelas A-I	79
Gambar 2 : Surat Persetujuan Melaksanakan Riset oleh Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Kelas A-I	80
Gambar 3 : Surat Keterangan Selesai Melaksanakan Riset di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Kelas A-I	81
Gambar 4 : Foto Penulis (Mhd. Hidayatul Qalbi) dengan Narasumber (Rustam Parlubutan SH, MH) Pada saat melakukan wawancara	82



BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Halikat kehidupan manusia tidak dapat dilepaskan oleh bantuan manusia lainnya, oleh karena itu manusia dalam memenuhi kebutuhannya melakukan hubungan atau interaksi dengan manusia yang lain, baik dengan kelompok ataupun masyarakat. Di dalam hubungan tersebut hubungan dapat dibagi menjadi dua bagian, yaitu hubungan yang tidak mempunyai akibat hukum dan hubungan yang mempunyai akibat hukum. Hubungan yang mempunyai akibat hukum disebut dengan hubungan hukum, yaitu hubungan yang dapat menimbulkan hak dan kewajiban. Adapun hukum yang mengatur hubungan hukum antara seorang dengan yang lainnya disebut dengan hukum perdata. Sudilmo Mertokusumo dalam Neni Sri Imaniyati hukum perdata adalah:

"Hukum antar perorangan yang mengatur hak dan kewajiban orang perorangan yang satu terhadap yang lain didalam hubungan kekeluargaan dan didalam hubungan pergaulan masyarakat. Pelaksanaannya diserahkan masing-masing pihak."

Dalam pelaksanaannya hubungan hukum tersebut, diatur lebih lanjut dalam sebuah perjanjian. Suatu perjanjian adalah "suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih". Hal ini terdapat dalam Pasal 1313 KUHPerdata yang berbunyi "peretujuan adalah suatu

Neni Sri Imaniyati, *Pengantar Hukum Indonesia*, (Jakarta: Ekar GrafiKa, 2019), hal. 109

perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.



Perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Berdasarkan pasal 1313 KUH Perdata adalah perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih.

Perjanjian dapat dikatakan sah apabila memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur di dalam Pasal 1320 KUHPerdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) yang menentukan empat syarat sahnya perjanjian, yaitu:¹

- 1) Kesepakatan para pihak.
- 2) Kecakapan para pihak.
- 3) Mengenai suatu hal tertentu.
- 4) Adanya causa yang halal.

Berdasarkan ketentuan mengenai syarat sahnya suatu perjanjian tersebut di atas, tidak ada satupun syarat dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang mengharuskan suatu perjanjian dibuat secara tertulis. Dengan kata lain, suatu Perjanjian yang dibuat secara lisan juga mengikat secara hukum dan diperkuat bagi para pihak yang membuatnya, *parce sui servanda*.

Perjanjian lisan pada umumnya diterapkan hanya dengan menggunakan suatu ucapan oleh para pihak sehingga dalam perjanjian lisan dapat menimbulkan

¹ Nani Sri Imanyanti, *Op. Cit*, hal. 161-165

kekeliruan dalam pelaksanaannya, bahkan mengakibatkan adanya penyalahgunaan keadaan (*Mirburié lán Qurtanidgheder*).

Penggunaan perjanjian lisan juga biasanya dilakukan tanpa disadari oleh para pelaku bisnis, contohnya dalam harga perdagangan buah apel antara penjual dan pembeli yang terjadi di pasar tradisional dimana setelah melalui proses tawar-menawar, tercapai kesepakatan mengenai harga apel beserta pelaksanaan penyerahan apel oleh penjual kepada pembeli serta pembayaran sejumlah uang oleh pembeli kepada penjual. Proses perdagangan buah apel tersebut tidak menggunakan perjanjian tertulis. Harga yang disepakati tidak dituangkan dalam perjanjian secara tertulis melainkan cukup dengan ucapan saja, serta pelaksanaan penyerahan dan pembayaran buah apel tidak menggunakan perjanjian secara tertulis sebagai dasar hukumnya.

Perjanjian secara lisan juga diatur dalam pasal 1571 KUHPerdata yakni jika perjanjian sewa menyewa dibuat tidak tertulis, sewa tidak berakhir dalam waktu yang tepat tetapi jika para pihak menyewa ingin mengakhiri sewa dengan mengundahkan tenggang waktu yang disyaratkan oleh Bea Cukai setempat sehingga, tanpa pemberitahuan dari para pihak sewa dianggap disetujui perpanjangan sewa untuk periode yang sama. Sewa lisan tanpa waktu tertentu yang hanya dapat diakhiri menurut adat istiadat setempat.⁴

⁴ Neni Sri Imanyati, *Og-Cit-haf* 108

⁴ Zamri Muzawar "Legal Context of Staff Loss to Support Business and Advantages Security" *International Journal of Future Generation Communication and Networking*, Vol. 3, No 2, 2020 hal: 1836.

Perjanjian lisan juga mempunyai hak dalam proses litigasi selama memenuhi konstruksi hukum. Di dalam rumusan Pasal 164 HIR, Pasal 284 RBg, dan Pasal 1866 KUHPerdatadisebutkan alat bukti yang dapat dipakai untuk membuktikan suatu dalil terdiri atas bukti tulisan, bukti saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Pengakuan diluar pengadilan tidak mengikat, maka untuk menguatkan pengakuan itu haruslah dikonstruksikan hukum dengan saksi-saksi. Konstruksi hukum dengan saksi ini dapat dilakukan terhadap segala perbuatan hukum tanpa bukti, termasuk perjanjian yang dilakukan secara lisan, tetapi dengan ketentuan saksi tersebut tidak memiliki hubungan keluarga dengan para pihak (rumusan Pasa) 1910 Kitab Undang-undang Hukum Perdata) dan saksi cakap bertindak menurut hukum (rumusan Pasal 1330 Kitab Undang-undang Hukum Perdata).

Pengertian mengenai penyalahgunaan keadaan tidak diatur secara spesifik namun ajaran mengenai penyalahgunaan keadaan pada dasarnya mengartikan bahwa suatu perjanjian dapat dimantakan pembatalan oleh salah satu pihak yang merasa dirugikan, bilamana ternyata bahwa pihak yang lemah secara sosial ekonomi dimanfaatkan oleh pihak lainnya sehingga terbuuk untuk melakukan suatu perjanjian. Budiono menyatakan yang dimaksud dengan penyalahgunaan keadaan ialah tergeraknya seseorang karena adanya suatu keadaan khusus untuk melakukan tindakan hukum dan pihak lawan menyalahgunakan hal ini.

Henry P. Fonggabean dalam Jayanti mengatakan, penyalahgunaan keadaan merupakan ajaran baru dalam ketentuan Belanda yaitu *Nieuw Burgerlijk Wetboek* (selanjutnya disebut NBW) yang di atur dalam artikel 3:44 lid 1 (Pasal 44 ayat (1), Buku 3) NBW bahwa dalil cacat kehendak dapat didasarkan pada kesesatan, paksaan, penipuan, dan penyalahgunaan keadaan. Suatu perjanjian dapat dibatalkan apabila terjadi penyalahgunaan keadaan dalam artikel 3:44 lid 1 (Pasal 44 ayat (1), Buku 3) NBW dengan 4 (empat) syarat, yaitu:

- 1) Keadaan-keadaan istimewa (*omstandigheden*) keadaan-keadaan ini meliputi keadaan darurat, ketergantungan, ceroboh, jiwa yang kurang waras, dan tidak berpengalaman;
- 2) Suatu hal yang nyata (*kenbaarheid*) disyaratkan bahwa salah satu pihak mengetahui atau sensestinya mengetahui bahwa pihak lain karena keadaan istimewa tergerak (hatinya) untuk menutup (membuat) suatu perjanjian;
- 3) Penyalahgunaan (*misbruik*) salah satu pihak telah melaksanakan perjanjian itu walaupun dia mengetahui atau sekiranya mengerti bahwa dia sekiranya tidak melakukannya; dan
- 4) Hubungan kausal (*causal verband*) adalah penting bahwa tanpa menyalahgunakan keadaan itu maka perjanjian itu tidak akan ditutup (dibuat).¹

¹ Jayanti, Dina Dini, Artaji Artaji, and Pupung Firda. "Penyalahgunaan Keadaan Bagi Pihak Yang Berkecukupan Dalam Perjanjian Apabila Terjadi Urair Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*)." *Syntax Literata: Jurnal Ilmiah Indonesia* 3 (2021): hal. 15395 – 15396.

Van Dunne membedakan penyalahgunaan karena keunggulan ekonomis dan keunggulan kejiwaan, sebagai berikut:

a. Penyalahgunaan keunggulan ekonomis dengan syarat:

- Satu pihak harus mempunyai keunggulan ekonomi terhadap yang lain.
- Pihak lain terpaksa mengadakan perjanjian.

b. Penyalahgunaan keunggulan kejiwaan dengan syarat:

- Salah satu pihak menyalahgunakan ketergantungan relatif seperti hubungan kepercayaan istimewa antara orang tua dan anak, suami istri, dokter pasien, pendeta jemaat.
- Salah satu pihak menyalahgunakan keadaan jiwa yang istimewa dari pihak lawan seperti adanya gangguan jiwa, tidak berpengalaman, gegabah, kurang pengetahuan, kondisi badan yang tidak baik, dsb.

Nieuwenhuis menyatakan gugatan atau dasar penyalahgunaan keadaan ini penggugat harus mendalilkan bahwa perjanjian itu sebenarnya tidak ia kehendaki atau bahwa perjanjian itu tidak ia kehendaki dalam bentuknya yang demikian. Apabila gugatan atau dasar penyalahgunaan keadaan ternyata tidak berhasil, maka dapat digunakan dasar kedua yaitu berupa penyalahgunaan hak (*misbruit van recht*) sehingga pihak yang karena salahnya dapat dipertanggung jawabkan akibat perbuatannya.

Henry P. Panggabean dalam Skaron Clarins mengatakan bahwa pada mulanya, doktrin penyalahgunaan keadaan sebagai ketentuan yang dapat

membatalkan perjanjian diterapkan di Belanda melalui putusan-putusan hakim Belanda. Seiring dengan amandemen *Nieuw Burgerlijk Wetboek (NBW)* Belanda, doktrin penyalahgunaan keadaan ini dicantumkan di dalam *Artikel 3:44 lid 1 NBW* sebagai tambahan syarat yang dapat membatalkan perjanjian di luar ancaman (*bedreiging*) dan penipuan (*bedrog*). Sehingga dicantumkannya ketentuan penyalahgunaan keadaan ke dalam NBW, sedikit banyak dipengaruhi oleh pertimbangan hakim dalam berbagai putusan hakim.¹

Ada beberapa putusan seperti Putusan Nomor 15/PDT/2011/PN END, Putusan Nomor 9/PDT.G/2016/PN SP dan Putusan Nomor 3/PDT.G/2015/PN SOS yang menyatakan bahwa telah terjadi penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian sehingga melalui putusan-putusan tersebut, perjanjian terkait menjadi batal.²

Dari putusan-putusan di atas, kita dapat mengetahui bahwa dalam praktik peradilan Indonesia, doktrin penyalahgunaan keadaan (*misbruik van overtuigingskracht*) telah diterapkan dalam berbagai putusan. Penerapan doktrin penyalahgunaan keadaan tersebut dijadikan sebagai dasar pertimbangan Hakim untuk memutuskan suatu perkara pembatalan perjanjian.

Di Indonesia penyalahgunaan keadaan belum diatur secara jelas, namun mengarah kepada yurisprudensi yang merupakan upaya peradilan untuk melindungi pihak yang lemah dari perbuatan sewenang-wenang pihak yang secara status ataupun sosial ataupun jabatan sangat kuat dan mendominasi dalam memaksa pihak

¹ Citrina, Sharta, "Penerapan Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Overtuigingskracht*) Dalam Putusan Pengadilan Indonesia" "Eksklusiva" Jurnal Program Magister Hukum FHUI 1.4 (2012): 34, hal. 11-44.
² Ibid. hal. 21-44.

yang lemah untuk tidak mempunyai pilihan lain selain menandatangani kontrak, dimana akhirnya kontrak tersebut sangat merugikan pihak yang lemah. KUHPerdata tidak mengatur mengenai penyalahgunaan keadaan sebagai salah satu syarat cacat kehendak yang dapat membatalkan perjanjian. KUHPerdata masih memisalkan adanya perubahan dan pengembangan terkait pengaturan penyalahgunaan keadaan guna memperhatikan kepatutan dan keadilan dalam pembuatan suatu perjanjian.⁸

Penyalahgunaan keadaan yang terdapat dalam perkara Nomor 21/Pdt.G/2022/PN Lbp. Bahwa pihak tergugat meminta bantuan kepada rekan bisnisnya (pihak penggugat) untuk membayar objek jaminan yang telah dilelang oleh Bank Mandiri sebesar Rp 3.650.000.000,- (tiga milyar enam ratus lima puluh juta rupiah). Pada perjanjian lisan tersebut, pihak tergugat menjanjikan aset yang dilelang berupa 2 (dua) pintu ruko yang terletak di Jalan Diponegoro Lubuk Pakam Nomor 89 dan Nomor 90 Bersertifikat Hak Milik Nomor : 327 Tahun 2002 atas nama Lisa dan Nomor 328 Tahun 2002 atas nama Saiaji, untuk dimiliki oleh penggugat setelah objek jaminan yang dilelang tersebut dilunaskan. Namun setelah penggugat memenuhi prestasi atas perjanjian lisan tersebut, pihak tergugat tidak mau menyerahkan 2 (dua) pintu ruko yang terletak di Jalan Diponegoro Lubuk Pakam Nomor 89 dan Nomor 90 Bersertifikat Hak Milik Nomor : 327 Tahun 2002 atas nama Lisa dan Nomor 328 Tahun 2002 atas nama Saiaji.

⁸ Mulyati, Ery, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruit van Oorlogsgelegenheid) dalam Kecelakaan Perjanjian Kredit*, *Prospect Research Law Journal* 14:2 (2020), hal.: 86

Pihak penggugat menagih objek yang dijanjikan tersebut sejak tahun 2016 hingga akhir tahun 2021, tapi pada kenyataannya pihak tergugat tidak mau menyerahkan objek jaminan barang lelang tersebut kepada pihak penggugat sehingga dinyatakan sebagai tindakan yang menyalahgunakan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dan dikualifikasikan sebagai Tindakan perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian materiil (kerugian yang nyata) sebesar Rp. 6.551.000.000,- (enam milyar Sembilan ratus lima puluh satu juta rupiah) dengan pemisahan:

- Pembayaran Lelang Bank Mandiri sebesar Rp. 3.651.000.000,- (tiga milyar enam ratus lima puluh satu juta rupiah);
- Angsuran hutang yang belum dibayar sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);
- Pengiriman pinjaman lainnya sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah)

Berdasarkan uraian di atas maka hal tersebut adalah latar belakang pemisahan ini, maka penulis tertarik untuk membahas lebih lanjut untuk melakukan penelitian melalui putusan nomor 11/Pdt.G/2019/Lbp dalam proposal yang berjudul "Analisis Yuridis Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) Dalam Pemisahan Utang Tanpa Penyerahan Sertipikat Hak Milik (Studi Putusan No. 11/Pdt.G/Pn.Lbp)".

1.2 Rumusan Masalah

Adapun permasalahan dalam penelitian ini berdasarkan latar belakang yang dipaparkan diatas sebagai berikut :

1. Bagaimana kekuatan hukum perjanjian lisan dalam perkara No. 21/Pdt.G/2022/PN.Lbp?
2. Bagaimana pertimbangan hakim terhadap putusan No. 21/Pdt.G/2022/PN.Lbp atas penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh debitur?
3. Bagaimana akibat hukum dalam penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dalam pelunasan utang tanpa penyerahan sertifikat hak milik dalam perkara No. 21/Pdt.G/2022/PN.Lbp?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian yang peneliti lakukan adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan memahami kekuatan hukum perjanjian lisan dalam perkara No. 21/Pdt.G/2022/PN.Lbp
2. Untuk mengetahui dan memahami pertimbangan hakim terhadap putusan No. 21/Pdt.G/2022/PN.Lbp atas penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh debitur.
3. Untuk mengetahui dan memahami akibat hukum dalam penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dalam pelunasan utang tanpa penyerahan sertifikat hak milik dalam perkara No. 21/Pdt.G/2022/PN.Lbp.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat yang dapat diambil dari penelitian yang dilakukan ini antara lain:

1. Secara teoritis

Untuk membuat gambaran mengenai keadaan hukum yang sesungguhnya hidup dalam masyarakat atau akan menunjukkan kearah mana sebaiknya hukum dibina dengan perubahan-perubahan masyarakat. Hasil penelitian dapat dijadikan sebagai bahan kajian lebih lanjut untuk melahirkan beberapa konsep ilmiah yang pada gilirannya akan memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan hukum perdata khususnya mengenai analisis yuridis penyalahgunaan keadaan (*misbruik van oorzakenheden*) dalam perjanjian pelunasan utang tanpa penyerahan sertipikat hak milik (studi putusan nomor 21/pdt.g/PN.Lbp).

2. Secara praktis

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

- a. Menambah ilmu pengetahuan bagi penulis dan memahami tentang suatu karya ilmiah serta mengetahui tentang penyalahgunaan keadaan (*misbruik van oorzakenheden*) dalam perjanjian pelunasan utang tanpa penyerahan sertipikat hak milik.
- b. Sebagai bahan informasi semua pihak yang berkaitan dikalangan akademis untuk menambah wawasan dalam bidang keperdataan dalam hal ini dikaitkan dengan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van oorzakenheden*) dalam perjanjian pelunasan utang tanpa penyerahan sertipikat hak milik.

- c. Sebagai pedoman dan masukan semua pihak terutama bagi orang (person) yang memiliki utang atas perjanjian yang telah di sepakati agar memenuhi prestasinya.
- d. Sebagai bahan masukan bagi setiap orang (individu) agar mengetahui tanggungjawab dan memahami kewajibannya terhadap perjanjian yang telah di sepakati.

1.5 Keseluruhan Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan pertimbangan bahwa berdasarkan informasi dan penelusuran kepustakaan di lingkungan Universitas Medan Area dan Pasca Sarjana Universitas Medan Area, belum ada penelitian yang dilakukan dengan judul "Analisis Yuridis Penyalahgunaan Keadaan (*Afrbreuk Van Omstandigheden*) Dalam Pelunasan utang Tanpa Penyerahan Sertipikat Hak Milik (Studi Putusan No. 21/Pdt.G-Pa.Lbp)".

Sebagai perbandingan ditentukan beberapa judul skripsi dan tesis yang berhubungan dengan topik dalam skripsi peneliti sebagai berikut:

1. Sutedjo Bomanthro dengan Nomor Indek Mahasiswa 01/M/0007 Fakultas Hukum Universitas Islam Yogyakarta, masalah tentang Implementasi Doktrin Penyalahgunaan Keadaan Dalam Perjanjian Dalam Praktek Peradilan di Indonesia. Penelitian tersebut mempermasalahkan dan membahas tentang:

a. Apakah yang menjadi tolak ukur bagi hakim untuk menentukan adanya penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian dalam praktek peradilan di Indonesia?

2. Prima Dharossa dengan Nomor Induk Mahasiswa 121000214 Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran Bandung meneliti tentang Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omzettingheden*) Sebagai Salah Satu Alasan Pembatalan Kontrak Dalam Perkembangan Hukum Kontrak di Indonesia. Penelitian tersebut mempermasalahkan dan membahas tentang:

a. Bagaimana penerapan penyalahgunaan keadaan sebagai alasan pembatalan kontrak utang piutang dalam perkembangan hukum kontrak di Indonesia?

b. Bagaimana akibat hukum dari penyalahgunaan keadaan dalam kontrak utang piutang ditubungkan dengan hukum kontrak Indonesia?

c. Bagaimana peran hakim dalam memberikan putusan terkait raturan penyalahgunaan keadaan dalam pembatalan kontrak utang piutang?

3. Matius Hanungka Imami dengan Nomor Induk Mahasiswa 16C10037 Fakultas Hukum dan Komunikasi Universitas Katolik Soegijapranata Semarang, meneliti tentang Pembuktian Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omzettingheden*) Sebagai Dasar Pembatalan Perjanjian. Penelitian tersebut mempermasalahkan dan membahas tentang:

a. Bagaimana bentuk-bentuk penyalahgunaan keadaan yang bisa mengakibatkan pembatalan perjanjian?

- b. Akibat hukum pembatalan perjanjian yang dibuat karena ada penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) ?

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum Tentang Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*)

2.1.1 Pengertian Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van omstandigheden*)

Penyalahgunaan Keadaan berasal dari kata *misbruik van omstandigheden* (Belanda), sering disebut dengan istilah khilaf atau keliru. Penyalahgunaan keadaan atau *misbruik van omstandigheden* (*undue influence*) adalah suatu perbuatan sedemikian rupa yang dilakukan oleh salah satu pihak terhadap pihak lain yang terikat dalam perjanjian dengan memanfaatkan posisi yang tidak seimbang salah satu belah pihak dengan tujuan untuk mengambil keuntungan ekonomis semata. Keadaan yang tidak seimbang tersebut dapat berupa ketimpangan, kurangnya pertimbangan atau ketergantungan pihak yang satu terhadap pihak yang lain.¹

Ajaran tentang penyalahgunaan keadaan yang terbentuk disebabkan karena waktu itu belum ada ketentuan ketentuan yang mengatur tentang itu dalam *Singerijk Wetboek* (Belanda). Maka dari pada itu, apabila seorang hakim, menemukan atau mengemukakan adanya keadaan yang bertentangan dengan

¹ Bonamara, *Survei Implementasi Doktrin Penyalahgunaan Keadaan Dalam Perjanjian Dalam Praktek Peradilan Di Indonesia*. Dis. Universitas Islam Indonesia, 2004. hal. 4

kebiasaan, maka dalam mengambil keputusan, hakim akan membatalkan perjanjian itu untuk seluruhnya atau sebagian. Suatu perjanjian yang telah dibuat dapat menjadi tidak mempunyai kekuatan hukum apabila diketahui ternyata ada penyalahgunaan keadaan dalam pembuatan perjanjian tersebut. Perjanjian tersebut jelas dapat dibatalkan karena diadakan dengan bertolak dari suatu penyebab yang bertentangan dengan moralitas yang baik dan penggunaan keadaan yang menyebabkan pihak lawan tidak dapat mengambil putusan yang bersifat independen.

Penyalahgunaan keadaan sebagai unsur yang menyebabkan perjanjian yang dibatalkan, dalam perkembangan hukum perjanjian, menjadi dapat dibatalkan baik seluruhnya maupun sebagian. Suatu perjanjian ada kemungkinan pada waktu pembuatannya telah ada maksud yang berbeda, tetapi tidak dapat disamakan sebagai cacat kehendak, seperti dalam hal adanya unsur paksaan, kesesatan, ataupun penipuan.

Tidak ada aturan perundang-undangan yang mengatur khusus mengenai penyalahgunaan keadaan, penyalahgunaan keadaan ialah doktrin yang berkembang di negara Belanda yang diatur dalam *Nieuw Burgerlijk Wetboek* (NBW) yang di atur dalam artikel 3:44 lid 1 (Pasal 44 ayat (1), Buku 3) NBW bahwa yang menyatakan bahwa perjanjian dapat dibatalkan apabila satu pihak dalam melakukan perjanjian tersebut berada dalam keadaan darurat atau terpaksa

atau dalam keadaan dimana pihak lawannya mempunyai keadaan psikologis yang lebih kuat dan menyalahgunakan keadaan tersebut dalam membuat perjanjian.¹¹

Penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Overlandigheden*) terjadi apabila seseorang seharusnya mengetahui bahwa pihak lain karena suatu keadaan khusus, seperti keadaan darurat, ketergantungan, tidak dapat berpikir panjang, keadaan jiwa yang abnormal, atau tidak berpengalaman tergerak melakukan suatu perbuatan hukum, meskipun seharusnya ia menegalkannya.¹²

Artifin dalam Van Dunne mengatakan, penyalahgunaan keadaan tidak semata berhubungan dengan isi perjanjian, melainkan berhubungan dengan apa yang telah terjadi pada saat lahirnya perjanjian karena tidak bebas menentukan kehendaknya dalam kontrak. Penyalahgunaan keadaan menyangkut keadaan-keadaan yang berperan pada terjadinya kontrak, yakni memiknati keadaan orang lain tidak menyebabkan isi atau maksud kontrak menjadi tidak dibolehkan, tetapi menyebabkan kehendak yang dityalahgunakan menjadi tidak bebas. Penyakit sesungguhnya tidak terletak pada causa yang tidak dibolehkan, tetapi terletak pada cacat kehendak.¹³

Kesepakatan yang telah dibuat bersama dapat dikatakan cacat karena didalamnya masih memakai rubrikasi khilaf teguan, dan paksaan, hal ini didasarkan

¹¹ Mulyati, Ety, "Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van Overlandigheden*) dalam Kesepakatan Perjanjian Kredit," *Prospecta Research Law Journal* 15:2 (2020), hal. 382.

¹² "Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van Overlandigheden*) dalam Perjanjian" <http://www.kukumuhim.com/konsep-kegugrahan-penyalahgunaan-keadaan-misbruik-van-overlandigheden-1-dimensi-penyalahgunaan-33683ec5f327/> di akses pada tanggal 03 Januari 2022 pukul 11.44 WIB.

¹³ Artifin, Muhammad, "Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Faktor Freehannt Kebebasan Berkontrak," *Jurnal Notarius* 3:2 (2017), hal. 63.

pada Pasal 1321 KUHPerdata. Dalam KUHPerdata Belanda Baru atau *Nieuw Burgerlijk Wetboek* (NBW), ada klausul tentang pesetujuan *misbruik van omstandigheden*, menjadi salah satu alasan yang dapat dijadikan untuk membatalkan perjanjian.

2.1.2 Unsur-unsur Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*)

Nieuwenhuis dalam Henry (2010) menyampaikan pendapatnya bahwa ada 4 (empat) syarat untuk dapat dikatakan sebagai penyalahgunaan keadaan¹⁴

- a. *Bijzondere omstandigheden* atau keadaan istimewa, diantaranya kondisi darurat, ketergantungan, tidak cakap karena gila, ceroboh, dan tidak adanya pengalaman.
- b. *Misbruik* atau penyalahgunaan. Salah satu pihak telah melaksanakan perjanjian, walaupun dia mengetahui bahwa seharusnya tidak melakukannya.
- c. *Kontradictie* atau suatu hal yang nyata. Salah satu pihak telah mengetahui atau sudah sepatutnya telah mengetahui, bahwa pihak lain karena keadaan istimewa tergerak (hatinya) untuk membatalkan perjanjian.
- d. *Kausal relatie* atau timbulnya hubungan kausal. Perjanjian hanya dapat ditutup apabila ada penyalahgunaan keadaan. Menurut Dunne dan Bourgt

¹⁴ Devo, Fina Kunia, "Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) Sebagai Dasar Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Aktiva Jual Beli," *Prosiding Seminar Nasional*, Vol. 3, No. 1, 2021, hal-178.

(1987) menyebutkan *misrepresentation* dalam pembuatan kontrak menyangkut keadaan-keadaan yang berpepat. Kesalahan sebenarnya terletak pada cacat kehendak yang ada dalam pengikatan tersebut, bukan pada causa yang tidak diperbolehkan.

Pada penyalahgunaan keadaan masalahnya adalah mengenai keunggulan pihak yang satu terhadap pihak lainnya. Keunggulan itu tidak saja bersifat ekonomis, tetapi juga keunggulan kejuruan atau keduanya, baik keunggulan ekonomis maupun keunggulan kejuruan. Apabila dilakukan penyalahgunaan keunggulan, terjadilah penyalahgunaan keadaan.¹¹

Penyalahgunaan keadaan terjadi karena adanya *inequality of bargaining power* yang tak dapat dihindari oleh pihak yang lemah dan pihak yang lebih kuat menyalahgunakannya dengan melaksanakan isi kontrak yang memberinya keuntungan yang tidak seimbang.¹²

Penyalahgunaan karena keunggulan ekonomis dapat terjadi dengan persyaratan dasar :

1. Satu pihak harus mempunyai keunggulan ekonomis terhadap yang lain.
2. Pihak lain terpaksa mengadakan perjanjian atau kontrak.

Sementara, terhadap penyalahgunaan karena keunggulan kejuruan dapat terjadi apabila:

¹¹ *Ibid* hal-51
¹² *Ibid* hal-52

1. Salah satu pihak menyalahgunakan keuntungan relatif, yaitu terdapat hubungan kepercayaan istimewa, seperti antara orang tua-anak, suami-isteri, dokter-pasien;
2. Salah satu pihak menyalahgunakan keadaan jiwa yang istimewa dari pihak lawan, yang dapat disebabkan oleh gangguan jiwa, usia lanjut, tidak berpengalaman, gegabah, kurang pengetahuan, dan kondisi badan yang tidak baik. Dengan kondisi kejiwaan yang demikian, pihak yang dirugikan ada dalam keadaan yang sangat mudah dipengaruhi.¹¹

Faktor yang memberi indikasi adanya penyalahgunaan keadaan dalam pembuatan hukum atau kontrak adalah:

1. Adanya syarat-syarat yang diperjanjikan yang sebenarnya tidak masuk akal atau yang tidak patut atau yang bertentangan dengan perikeomanusiaan (*unfair contract term*);
2. Nampak atau ternyata pihak debitur berada dalam keadaan tertekan;
3. Apabila terdapat keadaan di mana bagi debitur tidak ada pilihan lain kecuali membuat perjanjian tersebut dengan syarat-syarat yang termuat dalam perjanjian, yang memberatkan;
4. Ternyata nilai hak dan kewajiban bertinbal balik kedua pihak adalah sangat tidak seimbang.

¹¹ Ibid. hal-69
¹² Dem. Prima Kumia, *Op. Cit.* hal-71

Dalam beberapa literatur, ditemukan klasifikasi-klasifikasi yang merupakan faktor penunjuk terjadinya suatu penyalahgunaan keadaan. Faktor-faktor yang dapat mengindikasikan terjadi penyalahgunaan ekonomi di antaranya:¹⁸

- a. Adanya syarat-syarat yang diperjanjikan yang sebenarnya tidak masuk akal atau yang tidak patut atau yang bertentangan dengan perikemanusiaan (*onredelijke contractvoorwaarden* atau *unfair contract-terms*);
- b. Nampak atau ternyata pihak debitur berada dalam keadaan tertekan (*dwang positie*);
- c. Apabila terdapat keadaan dimana bagi debitur tidak ada pilihan-pilihan lain kecuali mengadakan perjanjian *ex-ovo* dengan syarat-syarat yang memberatkan;
- d. Nilai dari hasil perjanjian tersebut sangat tidak seimbang kalau dibandingkan dengan prestasi timbal balik dari para pihak.

2.1.3 Dasar Hukum Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*)

Penyalahgunaan keadaan merupakan hasil perkembangan dalam praktik peradilan yang dikembangkan menjadi doktrin. Hasanudin menyebutkan bahwa penyalahgunaan keadaan dimulai dari *Bovag-Arrest III*, yang diputuskan oleh Hoge Raad pada tanggal 26 Februari tahun 1965, dengan nomor NJ, 1965, 373. Dengan dikeluarkannya *arrest* tersebut maka hukum perjanjian di Negeri Belanda telah menarinya penyalahgunaan keadaan sebagai alasan pembatalan perjanjian, baik

¹⁸ Septyaningsih, Eka "Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van omstandigheden*) yang Dikeluarkan Oleh Negeri-PPAT atau Pengalihan Sempitkan Tanah yang Ditentukan Jaminan Hibung Pioning dengan Arah Jani Ber' (Studi Kasus: Putusan Pengadilan Negeri Palembang nomor 247/Pdt.G/2017/PN.Bh)", *Indonesian Netry* 1.004 (2020), hal-14

untuk seluruhnya maupun untuk sebagian. Perkembangan ini kemudian diikuti di Indonesia.²⁰

Henry dalam bukunya yang berjudul *Penyalahgunaan Keadaan sebagai alasan (bara) untuk pembatalan perjanjian* melampirkan beberapa Yurisprudensi terkait putusan hakim dalam menggunakan doktrin *Penyalahgunaan Keadaan*, diantaranya ialah:²¹

1. Yurisprudensi *Hoge Raad*
 - a. Putusan *Hoge Raad* 15 April 1983
 - b. *Hoge Raad* Griffioenwoner 11031 R.v.d.W
 - c. *Hoge Raad* (*Burg Kamer*), tanggal 29 Mei 1964
2. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI
 - a. Putusan MA RI tanggal 03 Juli 1985
 - b. Putusan MA RI tanggal 07 Januari 1987
 - c. Putusan MA RI tanggal 13 Juni 1997
 - d. Putusan MA RI tanggal 26 Oktober 1994
 - e. Putusan MA RI tanggal 29 Maret 1983
 - f. Putusan MA RI tanggal 22 Juni 1987
 - g. Putusan MA RI tanggal 26 Oktober 1987

²⁰ *Penyalahgunaan Keadaan sebagai Alasan Pembatalan Perjanjian* <http://e-tilimuz.go.id/> diakses pada tanggal 16 Januari 2023 pukul 12.52 WIB.

²¹ Dr. H. P. Panggabean, SH, ME, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruk Van Overmacht) sebagai Alasan (Bara) Untuk Pembatalan Perjanjian* (Yogyakarta: Liberty 2010) hal-142.

Clatius dalam Henry menyebutkan ketentuan tentang alasan-alasan perjanjian diatur dalam 2 pasal pada Buku 3 dan Buku 6 *Nieuw Burgerlijk Wetboek*, yang menyatakan:²²

1. Dalam Pasal 3-44 lid 1 *Nieuw Burgerlijk Wetboek*, disebutkan bahwa perbuatan hukum dapat dibatalkan, jika adanya:
 - a. Ancaman (*bedreiging*);
 - b. Penipuan (*bedrog*);
 - c. Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van overrompingsleden*).
2. Dalam Pasal 6:228 lid 1 *Nieuw Burgerlijk Wetboek*, disebutkan bahwa suatu perjanjian yang lahir (terjadi) karena pengaruh kesesatan (*dwaaling*) dan apabila dia mendapat gambaran sebenarnya, maka perjanjian itu tidak akan dibuat, maka perjanjian itu dapat dibatalkan.
 - a. Apabila kesesatan itu disebabkan oleh penjelasan yang keliru dari kedua belah pihak, kecuali apabila perjanjian itu dapat diterima dan ditutup walaupun tanpa adanya penjelasan tersebut;
 - b. Apabila kedua party mengetahui atau patut mengetahui adanya kesesatan itu, seharusnya mereka berupaya mendapatkan penjelasan terlebih dahulu;
 - c. Apabila kedua pihak yang membuat perjanjian mempunyai pandangan keliru yang menimbulkan kesesatan kecuali apabila dia tidak perlu

²² Clatius, Sharon. "Penerapan Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Overrompingsleden) Dalam Peraturan Perundang-Undangan Indonesia." *Dimensi* *Jurnal Program Magister Hukum FHUI* 14 (2022): hti-36.

mengetahui tentang pandangan yang sebenarnya itu bahwa kesesatan itu timbul dari perjanjian yang telah dibuat itu.

3. Pasal 6:128 lid 2 Nieuw Burgerlijk Wetboek: Pembatalan itu tidak dapat didasarkan pada suatu kesesatan yang akan ditutup pada masa yang akan datang atau yang berhubungan dengan dasar dari perjanjian itu, yang mana keadaan yang keliru itu adalah merupakan tanggung jawab dari yang keliru itu.²¹

1.2 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1.2.1 Pengertian tentang perjanjian

Dalam praktik istilah kontrak atau perjanjian terkadang masih dipahami secara samta. Banyak pelaku bisnis mencari- padukkan kedua istilah tersebut seolah merupakan pengertian yang berbeda. *Burgerlijk Wetboek* (selanjutnya disingkat KUHPERDATA) menggunakan istilah *overeenkomst* dan *contract* untuk pengertian yang sama. Hal ini secara jelas dapat diambil dari judul Buku III title Kedua Tentang "Perikatan-Perikatan yang Lahir dari Kontrak atau Perjanjian" yang dalam bahasa aslinya (bahasa Belanda), yaitu: "*Van verbintenissen die uit contract of overeenkomst geboren worden*". Pengertian ini juga didukung pendapat banyak sarjana, antara lain: Jacob Hana Niewendaris, Hofmann, J.Satrio, Soetoyo Prawirohamidjojo dan Marthaelena Pohan, Mariam Darus Badruzaman, Purwahid Patrik, dan Tirtodiningrat yang menggunakan istilah *perjanjian* dalam pengertian yang sama.²²

²¹ Hal hal-37

²² Hamoko, Agus Yulha, and M.H. SH. *Hubungan Perjanjian*. Permata Media, 2019 hal-13

Subekti mempunyai pendapat yang berbeda mengenai istilah "perjanjian atau persetujuan" dengan "kontrak". Menurut Subekti istilah kontrak mempunyai pengertian lebih sempit karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan yang tertulis. Sedangkan sarjana lain, Pothier tidak memberikan perbedaan antara kontrak dan perjanjian, namun membedakan pengertian *contract* dengan *convention* (*acte*). Disebut *convention* (*acte*) yaitu perjanjian di mana dua orang atau lebih menciptakan, menghapuskan (*opheffen*), atau mengubah (*wijzegen*) perikatan. Sedangkan *contract* adalah perjanjian yang mengharapkan terlaksananya perikatan.

Peter Mahmud Marsuki memberikan argumentasi kritis mengenai penggunaan istilah kontrak atau perjanjian dengan melakukan perbandingan terhadap pengertian kontrak atau perjanjian dalam sistem *Anglo-American*. Sistematisasi Buku III tentang *Verbindingsrecht* (Hukum Perikatan) mengatur mengenai *overeenkomst* yang kalau diterjemahkan ke dalam bahasa Indonesia berarti perjanjian. Istilah kontrak merupakan terjemahan dari Bahasa Inggris *contract*. Di dalam konsep kontinental penempatan pengertian perjanjian pada Buku III KUHPERDATA Indonesia tentang Hukum Perikatan mengindikasikan bahwa perjanjian memang berkaitan dengan masalah Harta Kekayaan (*Vermogen*). Pengertian perjanjian ini mirip dengan *contract* pada konsep *Anglo-American* yang selalu berkaitan dengan bisnis. Di dalam pola pikir *Anglo-American*, perjanjian yang bahasa Belanda-nya *overeenkomst* dalam bahasa Inggris disebut *agreement* yang mempunyai pengertian lebih luas dari *contract*, karena mencakup hal-hal yang berkaitan dengan bisnis atau bukan bisnis. Untuk *agreement* yang berkaitan dengan

biaris disebut *contract*, sedang untuk yang tidak terikat dengan biaris hanya disebut *agreement*.¹⁹

Pasal 1313 KUHPERDATA memberikan rumusan tentang "kontrak atau perjanjian" adalah "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih". Subekti memberikan definisi "perjanjian" adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji pada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Sedangkan KEMTI Tutodimngrat memberikan definisi perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat di antara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang dapat dipaksakan oleh undang-undang.

Menurut Setiawan, rumusan Pasal 1313 KUHPERDATA belum tidak lengkap juga sangat luas. Tidak lengkap karena hanya menyebutkan persetujuan sepakat saja. Sangat luas karena dengan digunakannya perkataan "perbuatan" tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Sehubungan dengan itu, menurut Setiawan perlu kiranya diadakan perbaikan mengenai definisi tersebut ialah²⁰

a. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.

b. Menambahkan perkataan "atau saling mengikatkan dirinya" dalam Pasal 1313 KUHPERDATA.

¹⁹ Ibid. hal-14
²⁰ Ibid. hal-16

c. Sehingga perumusannya menjadi, "perjanjian adalah perbuatan hukum, di mana satu orang atau lebih mengikat-kan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih."

Demikian halnya menurut Suryodiningrat, bahwa definisi Pasal 1313 KUHPERDATA ditentang beberapa pihak dengan argumentasi sebagai berikut:¹⁷

- a. Hukum tidak ada sangkut pautnya dengan setiap perkatan, dan demikian pula tidak ada sangkut pautnya dengan setiap sumber perkatan, sebab apabila penafsiran dilakukan secara luas, setiap janji adalah persetujuan;
- b. Perkataan perbuatan apabila ditafsirkan secara luas, dapat menimbulkan akibat hukum tanpa dimaksudkan (misal: perbuatan yang menimbulkan kerugian sebagai akibat adanya perbuatan melanggar hukum);
- c. Definisi Pasal 1313 KUHPERDATA hanya mengenai persetujuan sepihak (*unilateral*), satu pihak saja yang berprestasi sedangkan pihak lainnya tidak berprestasi (misal: *sewameng* atau hibah). Seharusnya persetujuan itu berdimensi dua pihak, di mana para pihak saling berprestasi;
- d. Pasal 1313 KUHPERDATA hanya mengenai persetujuan obligator (menahkakan hak dan kewajiban bagi para pihak), dan tidak berlaku bagi persetujuan jenis lainnya (misalnya: perjanjian *liberator*, membebaskan, perjanjian di lapangan hukum keluarga, perjanjian kebendaan, perjanjian pembuatan).

Terhadap definisi Pasal 1313 KUHPERDATA, ini Purwahid Patrik menyatakan beberapa kelemahan, yaitu:²⁹

- a. Definisi tersebut hanya menyangkut perjanjian sepihak saja. Hal ini dapat ditinjau dari rumusan "satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya". Kata "mengikatkan" merupakan kata kerja yang sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua pihak. Sedang maksud perjanjian itu para pihak saling mengikatkan diri, sehingga tampak kekurangannya yang seharusnya ditambah dengan rumusan "saling mengikatkan diri";
- b. Kata perbuatan mencakup juga tanpa consentu/kesepakatan, termasuk perbuatan mengurus kepentingan orang lain (*rankverzoening*) dan perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*). Hal ini menunjukkan makna "perbuatan" itu luas dan yang menimbulkan akibat hukum;
- c. Perlu ditegaskan bahwa rumusan Pasal 1313 KUHPERDATA mempunyai ruang lingkup di dalam hukum harta kekayaan (*vermogensrecht*).

Menurut Newenhuis, perjanjian obligator (yang menciptakan perikatan) merupakan sarana utama bagi para pihak untuk secara mandiri mengatur hubungan-hubungan hukum di antara mereka. Menurut Polak, suatu persetujuan tidak lain suatu perjanjian (*afpraak*) yang mengakibatkan hak dan kewajiban.³⁰

Definisi Pasal 1313 KUHPERDATA tersebut mengalami perubahan dalam *Nieuw Burgerlijk Wetboek (NBW)*, sebagaimana diatur dalam Buku 6 Bab 5 Pasal

²⁹ *Ibid*, hal-17
³⁰ *Ibid*, hal-18

6: 213), yaitu: "a contract in the sense of this title is a unilateral juridical act whereby one or more parties assume an obligation towards one or more other parties." Menurut NBW kontrak merupakan perbuatan hukum yang bertimbal balik dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya.¹⁹

2.1.2 Jenis-Jenis Perjanjian (Perikatan)

Perikatan sebagaimana yang diatur dalam KUHPERDATA memiliki beberapa jenis yaitu²⁰

1. Perikatan Murni (Perikatan Bersahaja)

Suatu perikatan dapat disebut sebagai perikatan murni jika pihak terkait hanya satu orang dan sesuatu yang dapat diminta hanya berupa satu prestasi. Perikatan ini bisa dilakukan atau bisa terjadi secara spontan. Misal, jual beli di pasar, yang perikatannya terjadi secara spontan. Jadi, disebut perikatan murni karena perikatan tersebut tidak adanya syarat. Artinya, perikatan itu lahir pada saat perjanjian dilakukan dan daya kerjanya dimulai ketika peristiwa terjadi dan daya kerja berlaku surut hingga pada saat perikatan dilakukan.²¹

2. Perikatan Bersyarat

Perikatan bersyarat diatur dalam Pasal 1253-1267 KUHPerdata. Pasal 1253 KUHPerdata mengatur bahwa suatu perikatan adalah bersyarat manakala ia digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan yang masih

¹⁹ Ibid hal-19

²⁰ Pangestu, M. T. (2019). *Prinsip-prinsip hukum kontrak* CV. Social Polimic Genus (SIGG)

belum tentu akan terjadi, baik secara menanggulangi perikatan hingga terjadinya peristiwa semacam itu, maupun secara membatalkan perikatan menurut terjadi atau tidak terjadinya peristiwa tersebut. Pasal di atas menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan syarat adalah suatu perikatan yang digantungkan pada suatu peristiwa yang akan datang dan peristiwa itu masih belum pasti akan terjadi.⁴²

3. Perikatan dengan Ketetapan Waktu

Perikatan dengan ketetapan waktu ini diatur mulai dari Pasal 1268, 1271 KUHPerdata. Perikatan dengan ketetapan waktu menurut Pasal 1268 KUHPerdata adalah suatu ketetapan waktu tidak menanggulangi perikatan, melainkan hanya menanggulangi pelaksanaannya. Pasal di atas menjelaskan bahwa perikatan dengan ketetapan waktu adalah perikatan yang pelaksanaannya digantungkan pada waktu yang akan datang dan sudah pasti akan terjadi. Belum terpenuhinya ketetapan waktu mengakibatkan pelaksanaan suatu perikatan ditunda sampai waktu yang ditentukan terpenuhi atau mengakhiri pelaksanaan perikatan. Terjadinya ketetapan waktu tidak berlaku surut perikatan dengan ketetapan waktu lahir pada saat perjanjian diadakan. Pelaksanaannya terjadi ketika ketetapan waktu terjadi.⁴³

4. Perikatan Marasuka atau Perikatan yang Boleh Dipilih oleh Salah Satu Pihak

⁴² Pasal 1268-1271
⁴³ Pasal 1268-1271

Perikatan ini diatur dalam Pasal 1272 - 1277 KUHPERDATA. Dimana Pasal 1272 KUHPERDATA berbunyi bahwa dalam perikatan- perikatan manasuka si berutang dibebaskan jika ia menyerahkan salah satu dari dua barang yang disebutkan dalam perikatan, tetapi ia tidak dapat memaksa di berputang untuk menerima sebagian dari barang yang satu dan sebagian dari barang yang lainnya. Pasal di atas menjelaskan bahwa istilah perikatan alternatif adalah terjemahan dari perikatan manasuka atau perikatan yang boleh dipilih oleh salah satu pihak.¹³ Perikatan alternatif berarti perikatan yang terdiri dari beberapa prestasi dan debitur atas pilihannya sendiri wajib memenuhi perikatan dengan salah satu prestasi. Kemudian, debitur tidak dapat memaksa kreditur untuk menerima sebagian dari satu barang dan sebagian dari barang lain. Jika debitur telah memilih salah satu prestasi untuk memenuhi perikatan, maka debitur telah bebas dari kewajibannya di dalam perikatan itu.¹⁴

5. Perikatan Tanggung-renteng atau Tanggung- menanggung

Perikatan ini dapat kita lihat dalam Pasal 1278 - 1295 KUHPERDATA. Pasal 1278 KUHPERDATA mengatur bahwa:

"Suatu perikatan tanggung-menanggung atau perikatan tanggung- renteng terjadi antara beberapa orang berputang jika di dalam perjanjian secara tegas kepada masing-masing diberikan hak untuk menuntut pemenuhan seluruh utang sedang pembayaran yang dilakukan kepada salah satu membebaskan orang yang berutang

¹³ Ibid hal-13

meskipun perikatan menurut sifatnya dapat dipecah dan dibagi di antara beberapa orang besyiatang tsab².

Pasal di atas bermakna bahwa perikatan tanggung-renteng adalah perikatan yang memiliki beberapa kreditur atau beberapa debitur. Perikatan tanggung-renteng yang memiliki beberapa kreditur disebut perikatan tanggung-renteng aktif. Sedangkan perikatan yang terdiri dari beberapa debitur disebut perikatan tanggung-renteng pasif. Perikatan tanggung-renteng yang biasa ditemukan adalah perikatan tanggung-renteng pasif. Perikatan tanggung-renteng ini menjadi hapus jika seorang debitur telah melaksanakan seluruh prestasinya kepada kreditur. Kemudian perikatan ini lahir apabila dinyatakan dengan tegas dalam perjanjian tersebut atau ditentukan oleh undang-undang.³

6. Perikatan yang Dapat Dibagi-bagi dan Perikatan yang tidak Dapat Dibagi-bagi

Pada jenis perikatan ini dapat kita telusuri dalam Pasal 1296-1303 KUHPERDATA. Pasal 1296 KUHPERDATA mengatur bahwa suatu perikatan dapat dibagi-bagi atau tidak dapat dibagi-bagi sekadar perikatan tersebut mengenai suatu barang yang penyerahannya, atau suatu perbuatan yang pelaksanaannya dapat dibagi-bagi atau tidak dapat dibagi-bagi, baik secara nyata-nyata, maupun secara perhitungan.

7. Perikatan dengan Ancaman Hukuman

² Ibid. hal-16

Perikatan ini dapat ditelusuri pada Pasal 1304 - 1312 KUHPERDATA. Dimana, Pasal 1304 KUHPERDATA mengatur bahwa ancaman hukuman adalah suatu ketentuan sedemikian rupa dengan mana seorang untuk jaminan pelaksanaan suatu perikatan diwajibkan melakukan sesuatu, manakala perikatan itu tidak dipenuhi. Dengan demikian ancaman hukuman bertujuan untuk menjamin perikatan terlaksana.

2.2.3 Alasan Pembatalan Perjanjian

Syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu Syarat Kesepakatan dan Kerakapan merupakan syarat Subjektif, yaitu mengenai orang-orang atau subjek yang mengadakan perjanjian (Panggabean 2010). Apabila syarat-syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan atau oleh hakim atas permintaan pihak yang tidak cakap atau memberikan kesepakatan secara tidak bebas (*voidable*). Selama perjanjian itu tidak dibatalkan, maka perjanjian tersebut tetap mengikat (Putra 2015). Dengan terpenuhinya syarat subjektif maupun obyektif dalam suatu perjanjian maka berlakulah asas hukum *Pacta Sunt Servanda* sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata yakni "semua persetujuan yang dibuat secara sah, berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selama dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.³¹

³¹ Kadir, Nasrul, and Anni Fama. "Pembatalan Perjanjian Berdasarkan Penalaran Dalam Rintih Undang-Undang Hukum Perdata." *Journal of Law Philosophy (JLP)* 2:2 (2021): hml-16.

Fengaturan tentang pembatalan perjanjian telah di atur dalam Pasal 1366 dan Pasal 1367 Kitab UndangUndang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang artinya mengatur bahwa pembatalan perjanjian harus dimintakan kepada hakim, meskipun syarat batal tercantum atau tidak di dalam perjanjian, dan pihak yang merasa dirugikan dapat menuntut dengan pilihan memaksa pihak lain untuk memenuhi perjanjian atau menundut pembatalan perjanjian dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.⁵⁷

Pahlevi dalam Abdul Kadir berpendapat bahwa menurut Pasal 1366 KUHPerdata, ada tiga hal yang harus diperhatikan sebagai syarat supaya pembatalan itu dapat dilakukan. Tiga syarat itu adalah:⁵⁸

- 1) perjanjian bersifat timbal balik
- 2) harus ada wanprestasi
- 3) harus dengan putusan hakim

Perjanjian timbal balik, seperti yang telah dijelaskan di atas dimana kedua pihak memenuhi kewajibannya masing-masing, yakni prestasi. Jika salah satu pihak ingkar janji atau wanprestasi mengenai syarat pokoknya dari perjanjian, maka dapat diajukan gugatan permintaan pembatalan perjanjian kepada hakim.

Apabila terjadinya kehendak maka bukan perjanjiansnya yang cacat melainkan kehendak itu sendiri yang cacat dalam arti syarat terjadinya, sehingga

⁵⁷ Paltief, Pahlevi, Raffles Raffles, and Herlina Manik "Kerusakan Pembatalan Sepihak Dalam Perjanjian Menurut Peraturan Perundang-Undangan Indonesia" *Coram's Law Review* 2.2 (2019): hal-73

⁵⁸ *Ibid* hal-75

perjanjian yang dibuat tetap terjadi atau sah tetapi dapat dimintakan pembatalan (*vernietigde bouwkond*). Hal ini dapat dimengerti bahwa Pasal 1320 KUHPerdara tidak hanya memuat syarat sahnya (*geldigvoorzwaarden*) perjanjian saja, tetapi juga sekaligus memuat syarat terjadinya (*bestaanvoorzwaarden*) perjanjian. Alasan batalnya suatu kontrak menurut Pasal 1321 KUHPerdara karena adanya ancaman (*bedwinging*), penipuan (*bedrog*), dan kesesatan (*dwaling*).¹⁰

Faktor-faktor yang mengakibatkan terjadinya pembatalan perjanjian ada 3 (tiga) faktor yang menyebabkan terjadinya pembatalan perjanjian.¹¹

1. Wanprestasi Kewajiban (*wanprestasi*) dalam suatu perkatan dapat disebabkan 2 (dua) hal yaitu:
 - a. Disebabkan karena kesalahan debitur baik karena kesengajaan maupun karena kelalaiannya.
 - b. Disebabkan karena keadaan memaksa (*force majeure*) atau di luar kemampuan debitur (*overmacht*).

Wanprestasi tersebut dapat terjadi karena kesengajaan debitur untuk tidak mau melaksanakannya, maupun karena kelalaian debitur untuk tidak melaksanakannya. Dalam hal ini debitur memang secara sengaja tidak mau melaksanakannya.

¹⁰ Bahmid, Bahmid, *Kontrakti antara-Alasan Pembatalan Perjanjian Dalam Hukum Perdata Di Indonesia Yang Berlandaskan Dsa Universitas Islam Sultan Agung*, 2019 hal-1.

¹¹ Erlina, Erlina, *Asas-asas Pembatalan Perjanjian Bagi Bagi Hal yang Tidak Dapat Dikendalikan*, Jurnal Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum 11 Juni (2019) hal-111.

2. *Error in Subjek* Pada umumnya tidak sebarangpun dapat mengikatkan dirinya atas nama sendiri atau meminta ditetapkan suatu yang, selain untuk dirinya sendiri. Subjek perjanjian ialah pihak-pihak yang terikat dengan suatu perjanjian. KUHPerdara membedakan 3 (tiga) golongan yang tersangkut pada perjanjian yaitu:

- a. Para pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri;
- b. Para pihak ahli waris dan mereka yang mendapat hak dari padanya;
- c. Pihak ketiga.

3. *Error in Objek* Perjanjian jual beli tanah dapat dikatakan *error in objek* apabila para pihak dalam membuat perjanjian tersebut telah melanggar ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat sahnya suatu perjanjian. Kedua syarat yang terakhir disebutkan dinamakan syarat objektif karena kedua syarat tersebut mengenai objek dari perjanjian. Terdapat 2 (dua) hal yang menyebabkan suatu perjanjian menjadi *error in objek* yaitu perihal tertentu dan kausa yang legal. Suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak.

2.3 Tinjauan Umum tentang Perbuatan Melawan Hukum (PMH)

2.3.1 Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Munir Fuady dalam Sari mengatakan, secara klasik, yang dimaksud dengan "perbuatan" dalam istilah perbuatan melawan hukum adalah:

- a) *Nonfeasance*, yakni merupakan tidak berbuat sesuatu yang diwajibkan oleh hukum.

b) *Misfeasance*: Yaitu merupakan perbuatan yang dilakukan secara salah, perbuatan mana merupakan kewajibannya atau merupakan perbuatan yang dia mempunyai hak untuk melakukannya.

c) *Malfeasance*: Yaitu merupakan perbuatan yang dilakukan padahal pelakunya tidak berhak untuk melakukannya.

Dahulu, pengadilan menafsirkan "melawan hukum" sebagai hanya pelanggaran dari pasal-pasal hukum tertulis semata-mata (pelanggaran perundang-undangan yang berlaku), tetapi sejak tahun 1919 terjadi perkembangan di negeri Belanda dengan mengartikan perkataan "melawan hukum" bukan hanya untuk pelanggaran perundang-undangan tertulis semata-mata, melainkan juga melingkupi atas setiap pelanggaran terhadap kesucilan atau kepatutan dalam pergaulan hidup masyarakat. Lihat putusan Hoge Raad negeri Belanda tanggal 31 Januari 1919 dalam kasus *Lindeboom versus Cohen*. Dengan demikian, sejak tahun 1919, tindakan *overechtwige daad* tidak lagi dimaknakan hanya sebagai *overechtwige daad* saja. Sejak tahun 1919 tersebut, di negeri Belanda, dan demikian juga di Indonesia, perbuatan melawan hukum telah diartikan secara luas, yakni mencakup salah satu dari perbuatan-perbuatan sebagai berikut:

1. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain
2. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri
3. Perbuatan yang bertentangan dengan kesucilan
4. Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharuan dalam pergaulan masyarakat yang baik.

Berikut ini penjelasannya untuk masing-masing kategori tersebut, yaitu sebagai berikut.⁶

1. Perbuatan yang Bertentangan dengan Hak Orang Lain

Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain (*inbreuk op ande anders recht*) termasuk salah satu perbuatan yang dilarang oleh Pasal 1365 KUHPerdata. Hak-hak yang dilanggar tersebut adalah hak-hak seseorang yang diakui oleh hukum, termasuk tetapi tidak terbatas pada hak-hak sebagai berikut: a) Hak-hak pribadi (*persoonlijkheidsrechten*) b) Hak-hak kekayaan (*vermogensrecht*) c) Hak atas kebebasan d) Hak atas kehormatan dan nama baik.

2. Perbuatan yang Bertentangan Dengan Kewajiban Hukumnya Sendiri Juga

termasuk ke dalam kategori perbuatan melawan hukum jika perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum (*rechtsplicht*) dari pelakunya. Dengan istilah "kewajiban hukum" (*rechtsplicht*) ini, yang dimaksudkan adalah bahwa suatu kewajiban yang diberikan oleh hukum terhadap seseorang, baik hukum tertulis maupun hukum tidak tertulis. Jadi, bukan hanya bertentangan dengan hukum tertulis (*wettelijk plicht*), melainkan juga bertentangan dengan hak orang lain menurut undang-undang (*wettelijk recht*). Karena itu pula, istilah yang dipakai untuk perbuatan melawan hukum adalah *onrechtmatige daad*, bukan *onverschuldigde daad*.

⁶ Ibid. hal. 9.

3. Perbuatan yang Bertentangan dengan Keusilaan

Tindakan yang melanggar keusilaan yang oleh masyarakat telah diakui sebagai hukum tidak tertulis juga dianggap sebagai perbuatan melawan hukum. Karena itu, masalah dengan tindakan melanggar keusilaan tersebut telah terjadi kerugian bagi pihak lain, maka pihak yang menderita kerugian tersebut dapat menuntut ganti rugi berdasarkan atas perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdata).

4. Perbuatan yang Bertentangan dengan Kehati-hatian atau Keharusan dalam Pergaulan Masyarakat yang Baik

Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik ini atau yang disebut dengan istilah *congruuldgheid* juga dianggap sebagai suatu perbuatan melawan hukum. Jadi, jika seseorang melakukan tindakan yang merugikan orang lain, tidak secara melanggar pasal-pasal dari hukum tertulis, mungkin masih dapat dijerat dengan perbuatan melawan hukum, karena tindakannya tersebut bertentangan dengan prinsip kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat. Keharusan dalam masyarakat tersebut tentunya tidak tertulis, tetapi diakui oleh masyarakat yang bersangkutan.

2.3.2 Bentuk-Bentuk Perbuatan Melawan Hukum

Made dalam alalahi mengatakan, Secara sederhana dapat dikatakan perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan secara nyata melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku. Artinya, setiap orang atau pelaku usaha melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dapat

dikatakan suatu perbuatan melawan hukum. Pada pasal 1365 KUHPerdata ditentukan, maka tindakan melawan hukum adalah setiap perbuatan yang membuat penderitaan pada orang lain, dan orang yang mengakibatkan kerugian kepada orang lain, dan orang yang mengakibatkan kerugian diwajibkan memberikan ganti rugi kepada orang yang mengalami kerugian tersebut.⁴³

Unsur Perbuatan Melawan Hukum tersebut ialah:⁴⁴

1. Adanya Suatu Perbuatan

Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari si pelakunya. Umumnya diterima anggapan bahwa dengan perbuatan di sini dimaksudkan, baik berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misalnya tidak berbuat sesuatu, padahal dia mempunyai kewajiban hukum untuk membuatnya, kewajiban mana timbul dari hukum yang berlaku (karena ada juga kewajiban yang timbul dari suatu kontrak). Karena itu, terhadap perbuatan melawan hukum, tidak ada unsur "persetujuan atau kata sepakat" dan juga tidak ada unsur "causa yang diperbolehkan" sebagaimana yang terdapat dalam kontrak.

2. Perbuatan Tersebut Melawan Hukum Perbuatan yang dilakukan tersebut haruslah melawan hukum.

Sejak tahun 1919, unsur melawan hukum ini diartikan dalam arti yang seluas-luasnya, yakni meliputi hal-hal dasar sebagai berikut:

⁴³ Setyaning, Desak Made, Ni Lsh Mahaningswati, and Desak Gde Iwi Arini "Pertanggungjawaban Dirrect Perorangan Tertentu Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum." *Jurnal Annlog: Hukum* Vol.2 No 1 (2020) hal-14

⁴⁴ *Ibid* hal-15

- a. Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku
- b. Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kesunilaan (*goede rede*), atau
- e. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain (*infractio tegem de zovguldigheid welke in het maatschappelyk verkeer benamt ten aanzien van andere personen of goet*).

3. Adanya Kesalahan dari Pihak Pelaku

Agar dapat dikenakan Pasal 1365 tentang Perbuatan Melawan Hukum tersebut, undang-undang dan yurisprudensi mensyaratkan agar pada pelaku karnalah mengandung unsur kesalahan (*schulddelement*) dalam melaksanakan perbuatan tersebut. Karena itu, tanggung jawab tanpa kesalahan (*strict liability*) tidak termasuk tanggung jawab berdasarkan kepada Pasal 1365 KUHPerdata.

4. Adanya Kerugian Bagi Korban

Adanya kerugian (*schade*) bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian karena wanprestasi yang hanya mengenai kerugian materiil, maka kerugian karena perbuatan melawan hukum di samping kerugian materiil, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian immateriil, yang juga akan dinilai dengan uang.

5. Adanya Hubungan Kausal antara Perbuatan dengan Kerugian

Hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum. Untuk hubungan sebab akibat ada 2 (dua) macam teori, yaitu teori hubungan faktual dan teori penyebab kira-kira. Hubungan sebab akibat secara faktual (*causation in fact*) hanyalah merupakan masalah "fakta" atau apa yang secara faktual telah terjadi. Setiap penyebab yang menyebabkan timbulnya kerugian dapat merupakan penyebab secara faktual, asalkan kerugian (hasilnya) tidak akan pernah terdapat tanpa penyebabnya. Dalam hukum tentang perbuatan melawan hukum, sebab akibat jenis ini sering disebut dengan hukum mengenai "but for" atau "res qua non". Von Barl adalah salah satu ahli hukum Eropa Kontinental yang sangat mendukung ajaran akibat faktual ini.

2.3.3 Akibat Perbuatan Melawan Hukum

Dalam ranah hukum, seseorang tentu harus bertanggung jawab terhadap kerugian yang diakibatkan oleh perbuatan yang bertentangan dengan hukum dari orang lain. Hal ini disebut tanggung jawab kualitatif, yaitu orang yang bertanggung jawab karena orang itu memiliki suatu kualitas tertentu.

Secara umum, prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan sebagai berikut:⁴⁴

⁴⁴ Rindy, Rindy, and Syahriza: Syahriza. "Tanggung Jawab Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dari Sektur Non". *Jurnal Matras: Jurnal Ilmu Hukum, Perundang-undangan dan Penata Sosial* 3.2 (2019): hal.244.

1. Prinsip Tanggung Jawab Berdasarkan Kesalahan (*Liability based on fault*); prinsip ini menyatakan bahwa seseorang baru dapat dimintai pertanggungjawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya. Pasal 1365 KUHPerdata, yang larum dikenal sebagai pasal tentang perbuatan melawan hukum, mengharuskan terpenuhinya keempat unsur pokok, yaitu:
 - a. Adanya perbuatan;
 - b. Adanya unsur kesalahan;
 - c. Adanya kerugian diderita;
 - d. Adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian.
2. Praduga Selalu Bertanggung Jawab (*Presumption Of Liability*); Prinsip ini menyatakan, tergugat selalu dianggap bertanggung jawab (*presumption of liability principle*), sampai ia dapat membuktikan ia tidak bersalah. Jadi, beban pembuktian ada pada si tergugat.
3. Praduga Selalu Tidak Bertanggung Jawab (*Presumption Of Nonliability*); Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggung jawab hanya dikenal dalam pembatasan demikian biasanya secara common sense dapat dibenarkan.
4. Tanggung Jawab Mutlak (*Strict Liability*); Menurut R.C. Hoerber et.al., biasanya prinsip tanggung jawab mutlak ini ditetapkan karena: a. Konsumen tidak dalam posisi menguntungkan untuk membuktikan adanya kesalahan dalam suatu proses produksi dan distribusi yang kompleks, b. Diturunkan produsen lebih dapat mengantisipasi jika sewaktu-waktu ada gugatan atas kesalahan, misalnya dengan asuransi atau

menambah komponen biaya tertentu pada harga produknya. c. Asas ini dapat memaksa produsen untuk lebih berhati-hati.

5. Pembatasan Tanggung Jawab (*Limitation Of Liability*)

Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan sangat disenangi oleh pelaku usaha untuk dicantumkan sebagai klausul eksenerasi dalam perjanjian standar yang dibuatnya. Prinsip tanggung jawab ini sangat merugikan konsumen bila ditetapkan secara sepihak. Dalam Undang-Undang sebenarnya pelaku usaha tidak boleh secara sepihak menentukan klausul yang merugikan konsumen, termasuk membatasi maksimal tanggung jawabnya.

Bentuk ganti rugi terhadap perbuatan melawan hukum yang dikenal dalam hukum adalah sebagai berikut:⁴¹

- a. Ganti rugi nominal jika ada perbuatan melawan hukum yang serius seperti perbuatan yang mengandung unsur kesengajaan, tetapi tidak menimbulkan kerugian yang nyata bagi korban, maka kepada korban dapat diberikan sejumlah uang tertentu sesuai dengan rasa keadilan tanpa menghitung berapa sebenarnya kerugian tersebut. Inilah yang disebut dengan ganti rugi nominal.
- b. Ganti rugi kompensasi merupakan ganti rugi yang merupakan pembayaran kepada korban atas dan sebesar kerugian yang benar-benar telah dialami oleh pihak korban dari suatu perbuatan melawan hukum.

⁴¹ Agnani, Titin. "Konsep Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum Dan Wimpewanti Serta Sifatnya Penguatannya Dalam Zak Perdom". GANEC SWARA 15.1 (2021): hal-93.

Karena itu ganti rugi seperti ini disebut juga dengan ganti rugi actual.

Misalnya ganti rugi atas segala biaya yang dikeluarkan oleh korban,

kehilangan keuntungan gaji, sakit dan penderita, termasuk penderitaan

mental seperti stres, malu, jatuh nama baik, dan lain-lain.

- c. Ganti rugi penghukuman, merupakan suatu ganti rugi dalam jumlah besar yang melebihi dari jumlah kerugian yang sebenarnya. Biasanya jumlah ganti rugi tersebut dimaksudkan diterapkan terhadap kaum-kaum kesengajaan yang berat atau sadis. Misalnya diterapkan terhadap penganiayaan berat atau secegang tanpa rasa perikemanusiaan.



BAB III METODE PENELITIAN

3.1 Waktu dan Tempat Penelitian

3.1.1 Waktu Penelitian

Waktu penelitian dilaksanakan secara singkat yaitu setelah dilakukan seminar outline skripsi pertama dan telah dilakukan perbaikan seminar outline yang akan dilakukan sekitar Bulan Februari – Maret 2023. Tabel 1.1. Kegiatan

Tabel 1.1. Kegiatan Proposal Skripsi

No.	Kegiatan	Bulan												Ket.			
		Agu 2022		Maret 2023		April 2023				Juli 2023		Agu 2023					
		3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2		1	2	
1.	Pengajuan judul	■	■														
2.	Seminar Proposal			■	■												
3.	Pembelitan dan Sincronisasi Skripsi					■	■	■	■	■	■	■	■				
4.	Seminar Hasil												■	■			
5.	Sidang Mappa Hura													■	■		

3.1.2 Tempat Penelitian

Tempat penelitian dilakukan di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Jalan Jenderal Sudirman Nomor 58, Kecamatan Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara 20512.

3.1 Metodologi Penelitian

3.1.1 Jenis Penelitian

Adapun jenis penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif yaitu jenis penelitian dengan mempelajari norma-norma yang ada atau peraturan perundang-undangan yang terkait dengan permasalahan yang dibahas.⁴⁶

Data dalam mengerjakan skripsi ini terdapat beberapa bahan buku untuk melengkapi penulisan antara lain:

- a. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mengikat. Bahan dalam penulisan skripsi ini yang menjadi bahan hukum primer adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).
- b. Bahan sekunder adalah bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer. Dalam penulisan skripsi ini yang menjadi bahan hukum sekunder adalah putusan pengadilan nomor 11/Pdt.G/2022/PN Lbp, buku-buku, literatur tentang penyalahgunaan keadaan, hasil-hasil penelitian dan tulisan pada ahli hukum, jurnal, masalah hukum dan lain-lain.
- c. Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang dapat memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum sekunder. Dalam penulisan skripsi ini

⁴⁶ Soerjono Soekanto, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 2011, hal.51.

yang menjadi bahan hukum tersier adalah kamus, ensiklopedia dan lain sebagainya.

3.3 Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan dalam penyelesaian skripsi ini adalah *deskriptif analitis* dari studi kasus. Studi kasus adalah penelitian tentang status subjek penelitian yang berkaitan dengan suatu fase spesifik atau kasus dari keseluruhan personalitas yang mengarah pada penelitian hukum normatif yaitu suatu bentuk penulisan hukum yang berdasarkan pada karakteristik ilmu hukum yang berdasarkan pada karakteristik ilmu yang normatif.⁶

Sifat penelitian ini secara *deskriptif analitis* yaitu untuk mengetahui Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Overtredigheden*) dalam Penuaan utangtanpa Penyerahan Sertipikat Hak Milik (Studi Kasus Nomor 21/Pdt.G/2022/PN.Lbp).

3.4 Teknik Pengumpulan Data

Untuk baiknya suatu karya ilmiah seharusnya didukung oleh data-data demikian juga dengan penulisan skripsi ini penulis berusaha untuk memperoleh data-data maupun bahan-bahan yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini setidaknya dapat lebih dekat kepada golongan karya ilmiah yang baik. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

- a. Studi Kepustakaan (*Literary Research*)

⁶ Astri Wijayanti, *Strategi Penelitian Hukum*, Bandung: Luluok Agung, 2011, hal. 163

Yaitu bahan-bahan kepustakaan dan dokumen-dokumen berupa putusan pengadilan negeri Lubuk Pakam yang berkaitan dengan permasalahan yang ditemukan, hal ini dilakukan untuk memperoleh gambaran yang lebih lengkap.

b. *Studi Lapangan (Field Research)*

Studi lapangan dilakukan dengan metode wawancara, penulis langsung melakukan penelitian lapangan dengan mewawancarai Hakim Perdata Pengadilan Negeri Lubuk Pakam terkait Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omzorgplicht*) dalam Pelunasan Utang tanpa Penyerahan Sertipikat Hak Milik (Studi Putusan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN.Lbp). Wawancara dilakukan secara langsung, dalam metode wawancara terstruktur materi yang akan dipertanyakan telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh penulis sebagai pedoman metode ini digunakan agar narasumber bebas memberikan jawaban-jawaban dalam bentuk uraian-uraian.

3.5 Analisis Data

Penelitian ini dilakukan secara kualitatif yang menekankan pada pemahaman mengenai masalah-masalah dalam kehidupan sosial berdasarkan kondisi realista, kompleks dan rinci.⁴⁶ Data kualitatif yang diperoleh secara sistematis dan kemudian substansinya dianalisis untuk memperoleh jawaban tentang pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan skripsi ini secara kualitatif untuk mendapatkan jawaban yang pasti dan hasil yang akurat.

⁴⁶ Syamsul Arifin, *Op Cit* Hal.66

Sedangkan data-data berupa teori yang diperoleh dikelompokkan sesuai dengan sub bab pembahasan, selanjutnya dianalisis secara kualitatif sehingga diperoleh gambaran yang jelas tentang pokok permasalahan.

Selanjutnya data yang disusun di Analisis secara *descriptif analitis* sehingga dapat diperoleh gambaran secara menyeluruh terhadap gejala dan fakta hukum dalam pelaksanaan Penyalahgunaan Keadaan (*Misbrukt Pim Ommanalghaden*) dalam Perjanjian Utang Piutang Secara Lisan tanpa Penyerahan Sertipikat Hak Milik. Analisa data ini diakhiri dengan penarikan kesimpulan dengan metode *inductif* sebagai jawaban dari permasalahan yang dirumuskan.



BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

- 1) Perjanjian lisan memiliki kekuatan hukum yang sama dengan perjanjian tertulis, karena Pasal 1320 KUHPerdata tidak mewajibkan agar suatu perjanjian dibuat secara tertulis. Namun, untuk membuktikan keberadaan perjanjian lisan, diperlukan alat bukti yang kuat seperti bukti tulisan, bukti dengan bukti, persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Kekuatan hukum perjanjian lisan yang terdapat dalam putusan nomor 21/Pdt.G/2022/PN.Lbp hakim ketua berpendapat bahwa perjanjian lisan tersebut tidak berakibatkan hukum dan tidak dapat dibuktikan dengan akta autentik mengenai perjanjian utang piutang dan pengalihan hak atas sertipikat hak milik dalam pelunasan utang piutang antara penggugat dan tergugat, sehingga hakim menolak untuk mengabulkan tuntutan penggugat untuk tergugat menyerahkan 2 (dua) pintu ruko bersertifikat hak milik atas nama Lisa dan atas nama Saotji.
- 2) Penyalahgunaan keadaan (*Misbrunk Van Overmangheder*) dapat dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum (*Ourechmingdood*) karena dapat menjadi alasan gugatan perbuatan melawan hukum. Hakim ketua yang menangani perkara nomor 21/Pdt.G/2022/PN.Lbp tersebut memberikan pernyataannya yang berbeda dengan pertimbangannya bahwa pada pertimbangan nomor 52 hakim menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan penyalahgunaan keadaan yang dikualifikasi sebagai

perbuatan melawan hukum dan pernyataan pada saat wawancara hakim menyatakan bahwa tidak ada perbuatan penyalahgunaan keadaan yang terdapat dalam perkara no.21/Pdt.G/2022/PN.Lbp dikarenakan posisi antara tergugat dengan penggugat berada pada posisi yang seimbang, yang dimana pihak penggugat dalam menyepakati perjanjian dalam keadaan sehat jasmani dan rohani, memiliki tang sebagai pihak yang kuat, dan dewasa dalam bertindak hukum. Oleh karena itu tidak ada unsur yang memenuhi Penyalahgunaan Keadaan (*Mirbuit Van Overredigheid*), melainkan memenuhi unsur perbuatan melawan hukum (*Overrechtigheid*) yakni kesepakatan lisan yang kemudian terjadi tidak kepatutan dalam pelaksanaannya sehingga menimbulkan kerugian yang nyata bagi penggugat.

- 3) Akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh suatu peristiwa hukum yang dapat berwujud. Akibat hukum penyalahgunaan keadaan adalah akibat hukum yang timbul akibat dari suatu perbuatan hukum yang dilakukan dengan memanfaatkan keadaan yang tidak wajar atau tidak adil. Akibat hukum penyalahgunaan keadaan dapat berupa pembatalan perjanjian yang dibuat, pengembalian kerugian, atau sanksi pidana bagi pelaku penyalahgunaan keadaan. Akibat hukum penyalahgunaan keadaan (*Mirbuit Van Overredigheid*) dalam pelunasan utang piutang tanpa penyerahan sertifikat hak milik, dalam putusan sguo hakim ketua berpendapat, "bahwa dalam perkara tersebut tidak ada unsur penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh pihak tergugat melainkan

memenuhi syarat perbuatan melawan hukum yang merugikan penggugat senilai 5 Milyar lebih dalam keadaan seimbang oleh karena itu akibat hukum yang ditimbulkan dari peristiwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat menimbulkan konsekuensi tergugat untuk mengganti kerugian yang dialami oleh penggugat. dalam putusannya Hakim menghukum Tergugat - I dan Tergugat - II mengganti kerugian materi (kerugian yang nyata) kepada Penggugat sebesar Rp 5.951.000.000,- (lima milyar sembilan ratus lima puluh satu juta rupiah) dengan seketika dan tunai.

5.2 Saran

- 1) Perjanjian lisan dapat menimbulkan perbuatan melawan hukum bagi para pihak yang membuatnya, dikarenakan perjanjian lisan dapat membuat para pihak tidak sadar atau lupa dengan ikatan lisan yang dibuatnya. Sebaiknya perjanjian lisan diperkuat dengan menuliskan kontrak yang ditandatangani dihadapan notaris, berupa akta autentik sebagai bukti ketika terjadi sengketa dikemudian hari.
- 2) Pertimbangan hakim adalah suatu tahapan dimana majelis hakim mempertimbangkan fakta-fakta yang terungkap selama proses persidangan berlangsung. Sebaiknya hakim lebih teliti dalam menelaah peristiwa hukum antara penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Overdwalingheid*) dengan perbuatan melawan hukum (*Overschuwtingedand*), agar pertimbangan hukum yang diberikan sesuai dengan tujuan hukum itu sendiri.

3) Akibat hukum yang ditimbulkan dari peristiwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat menimbulkan konsekuensi tergugat untuk mengganti kerugian yang dialami oleh penggugat. Sebaliknya akibat hukum atas perbuatan melawan hukum yang diterima oleh tergugat dapat dilaksanakan dengan upaya paksa dari pengadilan negeri hibuk pakam



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Herzoka, A. Y. (2019). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Prenada Media.
- Izzati, N.R. (2021). *Penyalahgunaan Keadaan (Undue Influence) dalam Perjanjian Kerja Karakteristik, Mekanisme Penyalahgunaan dan Pencegahan*. Yogyakarta: PT Kasisiusa.
- Neni Sri Imantiyati, (2015), *Pengantar Hukum Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika
- Nurachmad, M. (2010). *Buku pintas memahami & membuat Surat Perjanjian*. Jakarta: VniMedia.
- Panggabean, H. P., & Bastian, R. (2010). *Penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden) sebagai alasan (basis) untuk pembatalan perjanjian: berbagai perkembangan hukum di Belanda dan Indonesia: dilengkapi dengan Peraturan Mahkamah Agung no. 1 tahun 2005 tentang prosedur sengketa di pengadilan: tambahan khusus analisis Sentunan, SH tentang undue influence (berdasarkan H-HR 11 Januari 1997, NJ 1999 no. 57), analisis Prof. Karumah Amudja tentang standar kontrak dan klausa pengecualian pertanggungjawaban dalam Putusan Mahkamah Agung* — Yogyakarta: Liberty.
- Purnomo, I. R. S. D., Iswi H., & Cita YS. (2013). *Facar Komoditi: Perdagangan Berjangka dan Lelang Komoditi*. Yogyakarta: Galangpress Publisher.
- Santoso, B. (2013). *Hukum Kesengajaan Perjanjian Kerja Bertaruna: Teori, Cara Pembuatan, dan Kasus*. Malang: Universitas Brawijaya Press.
- Soekanto, S. (2006). *Pengantar penelitian hukum*. Jakarta: UI-Press.
- Sudiarto, H. (2021). *Pengantar Hukum Lelang Indonesia*. Jakarta: Prenada Media.
- Umsan, R. (2022). *Hukum Lelang*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Wuryanti, A., & Achmad, L. S. (2011). *Strategi penelitian hukum*. Bandung: CV Lutuk Agung.

B. Peraturan Perundang-Undangan

- KUHPerdata (KUHPerdata)
- Undang-Undang No. 16 tahun 2019 tentang perubahan atas Undang-Undang 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998.

UU No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

C. Jurnal

Ardian, A., & Fernando, Y. (2020). Sistem Informasi Manajemen Lelang Keindahan Berbasis Mobile (Studi Kasus Mandiri Tunas Finance). *Jurnal Teknologi Dan Sistem Informasi*, 1(2), 10-16.

Bahmid, B. (2019). *Rekonstruksi Alasan-Alasan Pembatalan Perjanjian Dalam Hukum Perdata Di Indonesia Yang Berkeadilan* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung).

Erlina, E. (2019). Analisis Yuridis Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah. *El-Iqtisady: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum*, 1(1 Juni).

Fidhayanti, D. (2018). *Penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden) sebagai alasan dalam perjanjian syariah*. *Juridictie: Jurnal Hukum dan Syariah*, 9(2), 165-163.

Hashim, U. M., & Gaol, H. S. L. (2019). *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) dalam Perjanjian Asuransi Melalui Telemarketing*. *Kertha Patika*, 41(2), 95-111.

Hetaria, M. I. (2022). *Penyalahgunaan Keadaan di Perjanjian Perikatan Jual Beli oleh Developer*. *Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi*, 22(1), 463-476.

Indrajaya, I. (2021). *Penyelesaian Sengketa Pelaksanaan Perjanjian Lelang Sungal di Bidang Perikanan di Kecamatan Tanjung Lago Kabupaten Bangawan*. *Wajah Hukum*, 5(1), 106-110.

Jayanti, D. D., Artaji, A., & Faisal, P. (2022). *Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Apabila Terdapat Uraur Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden)*. *Syntax Literace: Jurnal Ilmiah Indonesia*, 7(9), 15391-15403.

Kadir, N., & Rama, A. (2021). *Pembatalan Perjanjian Berdasarkan Penafitan Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. *Journal of Lex Philosophy (JLP)*, 2(2), 105-122.

Khairunisa, A., & Wuzanti, A. (2021). *Batasan Usia Dewasa dalam Melaksanakan Perkawinan Studi Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019*. *JUSTITIA: Jurnal Ilmiah Hukum dan Humaniora*, 5(4), 774-784.

Liju, N. M., & Budiono, A. (2021). *Perlindungan hukum terhadap pembeli selang yang tidak menerima objek selang dalam mata perjanjian*. *Jurnal Cahaya Hukum*, 12(3), 303-313.

Lubin, T. H. (2021). *Kebeliruan Menarik Notaris Sebagai Pihak Tergugat Dalam Gugatan Pembatalan Perjanjian Karena Adanya Penyalahgunaan Keadaan*.

- In Seminar Nasional Teknologi Edukasi Sosial dan Humansora (Vol. 1, No. 1, pp. 974-991).
- Nurhayati, B. R. (2019). *Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Dasar Pembatalan Perjanjian*. *Jurnal Komunikasi Hukum*, 5(1).
- Fahlefi, P., Raffles, R., & Masik, H. (2019). *Klausula Pembatalan Sepihak Dalam Perjanjian Menurut Peraturan Perundang-Undangan Indonesia*. *Garuda Law Review*, 2(2), 72-80.
- Rindy, R., & Syahrul, S. (2019). *Tinjauan Yuridis Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dan Sanksi Nya*. *Jurnal Iustisia: Jurnal Ilmu Hukum, Perundang-undangan dan Pranata Sosial*, 3(2), 239-255.
- Septiyanningsih, E. (2020). *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van omstandigheden) yang Dilakukan Oleh Notaris/PPAT Atas Pengalihan Sertifikat Tanah yang Dijadikan Jaminan Hutang Piutang dengan Akta Jual Beli (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bale Sandang nomor 24/Pdt G/2017/PN.Bls)*. *Indonesian Notary*, 1(004).
- Setyarni, D. M., Mahendrawati, N. L., & Arni, D. G. D. (2020). *Pertanggungjawaban Direksi Perseoran Terbatas Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum*. *Jurnal Analogi Hukum*, 2(1), 12-16.
- Sitorus, S. S. B. (2022). *Analisis Yuridis Lelang Penjualan Barang Jaminan Akibat Debitur Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit*. *Jurnal Smart Hukum (JSH)*, 1(1), 119-128.
- Umami, Y. Z., & Kustanto, A. (2020). *Tinjauan Yuridis Unsur Pokok Perjanjian Dan Hak Kekayaan Intelektual Dalam Perjanjian Franchise*. *QISTIE*, 13(2), 170-183.
- Zaini, M. (2020). *Legal Contract of Staff Loan to Support Business and Merchants Security*. *International Journal of Future Generation Communication and Networking*, Vol. 13, No. 2, 2020 pp 1683-1683.

D. Skripsi

- Dyanisca, B. D. (2022). *TINJAUAN YURIDIS PENYALAHGUNAAN KEADAAN (MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN) SEBAGAI ALASAN PEMBATALAN PERJANJIAN UTANG PIUTANG* (Doctoral dissertation, UPN "Veteran" Jawa Timur).
- Minalifah, R. (2022). *PENYALAHGUNAAN KEADAAN SEBAGAI ALASAN PEMBATALAN PERJANJIAN DI PENGADILAN NEGERI SURABAYA* (Doctoral dissertation, UPN Veteran Jawa Timur).
- Nugraha, X. (2019). *Perkembangan Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Sebagai Alasan Pembatalan Perjanjian Dalam Putusan Pengadilan* (Doctoral dissertation, Universitas Airlangga).

Saputra, M. A. (2020). *Perimbangan Hukum Terhadap Korban Penyalahgunaan Keadaan Dalam Perkembangan Hukum Kontrak Di Indonesia* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Indonesia).

WIAYA, T. S. A. (2022). *Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Adanya Penyalahgunaan Keadaan* (Analisis Putusan Nomor 234/Pdt G/2020/PN Mr) (Doctoral dissertation, UMSU).

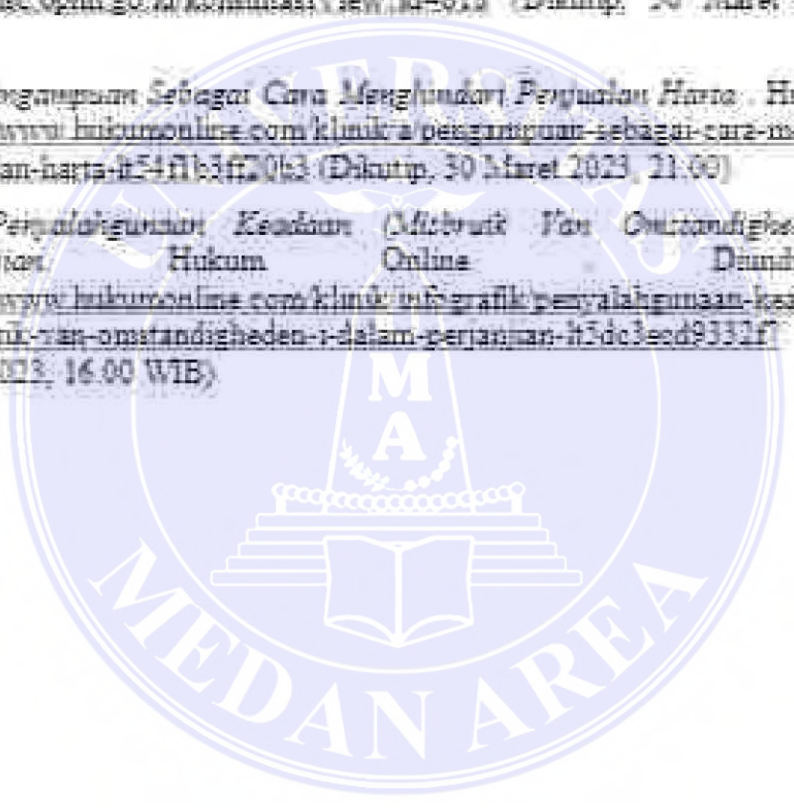
WULANDARI, A. (2022). *Konsekuensi Yuridis Penyalahgunaan Keadaan Dalam Aktas Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*

E. Website:

Ari Kawan. *Hutang Pinang Legal Smart Channel*. Diunduh di <https://ec.bphn.go.id/konsultasi/View?id=313> (Diakses, 30 Maret 2023, 20.30 WIB)

Lia. *Pengampunan Sebagai Cara Menghindari Perjualaan Harta*. Hukum Online <https://www.hukumonline.com/klunik/a/pengampunan-sebagai-cara-menghindari-perjualaan-harta-it54f1b3ff2063> (Diakses, 30 Maret 2023, 21.00)

Lia. *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Dalam Perjanjian*. Hukum Online. Diunduh di <https://www.hukumonline.com/klunik/info/grafik/penyalahgunaan-keadaan-misbruik-van-omstandigheden-i-dalam-perjanjian-it3dc3eod9331f7> (Diakses, 01 April 2023, 16.00 WIB)



Lampiran – Lampiran

A. Surat Pengajuan Riset, Surat Balasan diterima Melaksanakan Riset, dan Surat Tanda Selesai Riset dari Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Kelas A-I



Gambar 1 : Surat Permohonan Pengambilan Data Riset dan Wawancara kepada Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Kelas A-I.



Gambar 2. Surat Peretujuan Pelaksanaan Riset oleh Pengadilan Negeri Lubuk Pakem Kelas A-I.



Gambar 3 : Surat Keterangan Selesai Melaksanakan Riset di Pengadilan Negeri Lutuk Pakem Kelas A-I

B. Dokumentasi selama riset di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Kelas: A-I



Gambar 4 : Foto Penulis (Mhd. Hidayatul Qalbi) dengan Narasumber (Rustam Parhutan SH. MH) Pada saat melakukan wawancara.

C. Daftar Pertanyaan Wawancara Dengan Hakim di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Kelas A-I

1. Didalam Gugatan-penggugat terdapat suatu keadaan yang menggambarkan adanya suatu kesepakatan lisan yang terjadi antara penggugat dengan tergugat, bagaimanakah kekuatan hukum perjanjian lisan dalam perkara No. 21/Pdt.G/2022/PN.Lbp ?

Jawab : Kekuatan Hukum perjanjian lisan yang terjadi dalam putusan perkara No. 21/Pdt.G/2022/PN.Lbp ialah bahwa kekuatan hukum perjanjian lisan tersebut tidak dapat dibuktikan dan dinyatakan tidak berakhlak hukum.

2. Di dalam putusan No. 21/Pdt.G/2022/PN.Lbp Majelis Hakim memutuskan bahwa tindakan dan Perbuatan yang dilakukan Tergugat telah menyalahgunakan keadaan (*Misbrukt Van Overtuingsbeden*) dan dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum. Bagaimana pertimbangan hakim terhadap putusan No. 21/Pdt.G/2022/PN.Lbp atas penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh debitur?

Jawab : terdapat pada bagian pertimbangan hakim dalam putusan No. 21/Pdt.G/2022/PN.Lbp

3. Bagaimana akibat hukum dalam penyalahgunaan keadaan (*Misbrukt Van Overtuingsbeden*) dalam pemerasan utang tanpa penyerahan sertifikat hak milik dalam perkara No. 21/Pdt.G/2022/PN.Lbp?

Jawab : Akibat Hukum yang timbul dari perkara No. 21/Pdt.G/2022/PN.Lbp ialah pihak tergugat mengganti kerugian materiil (kerugian yang nyata)

kepada penggugat sebesar Rp 6.931.000,00 (enam milyar sembilan ratus lima puluh satu juta rupiah) dengan ceketika dan tunai

4. Menurut bapak, apakah yang menjadi alasan mengapa penyalahgunaan keadaan ini termasuk perbuatan melawan hukum?

Jawab : Penyalahgunaan Keadaan termasuk kepada Perbuatan Melawan Hukum dikarenakan posisi yang tidak seimbang ketika perjanjian akan disepakati. dalam perkara No. 21 Pdt.G/2022/PN Lbp bahwa tidak ada unsur penyalahgunaan keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) pada perkara tersebut dikarenakan pihak yang dirugikan (penggugat) merupakan kreditur yang menuntunkan uang kepada (tergugat) kreditur, sehingga pada posisi tersebut tidak ada unsur penyalahgunaan keadaan yang terjadi akan tetapi termasuk ke utang piutang biasa dan merupakan perbuatan melawan hukum pada perkara No. 21 Pdt.G/2022/PN Lbp

5. Menurut bapak hakim, apa yang menjadi alasan hukum majelis hakim menolak gugatan penggugat mengenai penyerahan sertifikat hak milik yang tertuang dalam petitum penggugat point 4 ?

Jawab : Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan adanya perjanjian berupa surat penyerahan sertifikat hak milik sebagai Jaminan pakai uang

6. Menurut bapak hakim, apa unsur yang memenuhi tergugat sehingga tergugat dikatakan telah melakukan penyalahgunaan keadaan yang dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum?

Jawab : tidak ada unsur penyalahgunaan keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) pada perkara tersebut dikarenakan pihak yang dirugikan

(penggugat) merupakan kreditur yang meminjamkan uang kepada (tergugat) / kreditur, sehingga pada posisi tersebut tidak ada unsur penyalahgunaan keadaan yang terjadi.



P U T U S A N
Nomor 21/Pdt.G/2022/PN Lpb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang meniadakan dan menutus perkara pendata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

H. Ismail, H. Ibrahim, Tempat/Tgl Lahir: Muara Bungo, 28 – 05 – 1988,
Pekerjaan : Wiraswasta, Alamat : Jalan Sultan Thaha
RT/RW 004/002 Kelurahan Bungo Barat Kecamatan
Pasar Muara Bungo Kabupaten Bungo Provinsi Jambi,
dalam hal ini memberikan kuasa kepada **IBENG
SYAFRUDDIN RANI, S.H., KAMA RASEN, S.H.,
M.H., RAHMAT HANAFI LUBIS, S.H., MUHAMMAD
MUNIR MUNTHE, S.H., SUNGGUL SIANIPAR, S.H.,**
semuanya Advokat, Pengacara, Konsultan Hukum dan
Penasehat Hukum pada Kantor Hukum **ISR &
Associates** beralamat di Jalan Karya Dalam No. 15 –
B Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal
25 Januari 2022 dan telah didaftar di Kepaniteraan
Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor :
WZ.UA/34/HK.06/II/2022 tanggal 5 Februari 2022,
selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**

Lawan:

1. **San Tji,** Tempat/Tgl. Lahir : Lubuk Pakam, 18 Desember 1970,
Beralamat di Jalan Cokroaminoto No. 127 Lingkungan
X RT. 020 RW. 010 Desa Lubuk Pakam Pekan
Kecamatan Lubuk Pakam Kabupaten Deli Serdang,
selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**
2. **Lisa,** Tempat/Tgl. lahir : Lubuk Pakam, 17 September 1984,
Beralamat di Jalan Cokroaminoto No. 127 Lingkungan
X RT. 020 RW. 010 Desa Lubuk Pakam Pekan
Kecamatan Lubuk Pakam Kabupaten Deli Serdang,
selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**

Pengadilan Negeri tersebut;
Setelah membaca berkas perkara;
Setelah mendengar Penggugat;

Menimbang 2 dari 34 Putusan Pendata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN Lpb

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 31 Januari 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada tanggal 31 Januari 2022 dalam Register Nomor 21/Pdt.G/2022/PN Lbp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam pasal 1365 KUHPerdata disebutkan: "tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang berakad menimbulkan kerugian, mengganti kerugian tersebut."

2. Bahwa rumusan pasal tersebut, suatu perbuatan dikatakan melawan hukum apabila memenuhi empat unsur yaitu:

1. Perbuatan itu harus melawan hukum (pyschmatig);
2. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian;
3. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahanc;
4. Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal.

3. Bahwa selanjutnya menurut Mardjinaldi dalam bukunya "Perbuatan Melawan Hukum-Besdekaten Kontemporer", Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2013, hal.10 ditegaskan bahwasanya Perbuatan melawan hukum kirudlah mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

1. Adanya suatu perbuatan;

Perbuatan yang dimaksud adalah aktif yaitu berbuat sesuatu ataupun pasif yaitu tidak berbuat sesuatu padahal dia mempunyai kewajiban hukum untuk melakukannya, kewajiban mana timbul dari hukum yang berlaku (justru ada juga kewajiban yang timbul dari pelaksanaan suatu kontrak) sehingga terhadap perbuatan melawan hukum, tidak ada unsur "persetujuan atau kata sepakat", atau tidak ada unsur "causa yang dipersehitkan" sebagaimana yang terdapat dalam kontrak. Perbuatan yang dilakukan semata-mata kehendak pribadi yang bersangkutan dan melawan hukum, melanggar kesetiaan, kesopanan, keagamaan yang berakibat kerugian pada pihak lain dan dalam skala luas menimbulkan kegontangan pada individu/masyarakat.

2. Perbuatan tersebut melawan hukum.

Perbuatan yang dilakukan tersebut haruslah melawan hukum. Sejak tahun 1919, unsur melawan hukum diartikan dengan unsur-luasnya, yaitu terkait dengan pelaksanaan tentang Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam undang-undang pengertian perbuatan melawan hukum

dalam arti luas dan sempit. Gugatan kebanyakan didasarkan pada PMH karena melanggar suatu peraturan hukum.

3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;

Agar dapat dikenakan pasal 1365 KUHPerdata tentang perbuatan melawan hukum, undang-undang dan yurisprudensi menyatakan agar pada pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan (*culpa/leemde*) dalam melaksanakan perbuatan tersebut.)

Karena itu, tanggung jawab (tanpa kesalahan (*strict liability*)) tidak termasuk tanggung jawab berdasarkan kepada pasal 1365 KUHPerdata. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimutakan tanggung jawabnya jika memenuhi:

- a. Ada unsur kesengajaan;
- b. Ada unsur kesalahan (*negligency, culpa*), dan
- c. Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemul (rechtvaardiging-gronden), seperti keadaan overmacht, membela diri, tidak waras, dan lain-lain.

4. Adanya kerugian bagi korban;

Adanya kerugian (*schade*) bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan pasal 1365 KUHPerdata dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian karena wanprestasi yang hanya mengenai kerugian materiil, maka kerugian karena perbuatan melawan hukum disamping kerugian materiil, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian immateriil yang juga akan diolah dengan uang.

5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang diderita juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum. Hubungan sebab akibat secara faktual (*causation in fact*) hanyalah merupakan masalah fakta agar apa yang secara faktual telah terjadi. Setiap penyebab yang menyebabkan timbulnya kerugian dapat merupakan penyebab secara faktual, asalkan kerugian (hasilnya) tidak akan pernah terhilang tanpa penyebabnya dan sering disebut dengan istilah *but for cause* (*but for*).

4. Bahwa ilustrasi diatas baik teoritis maupun fakta menggambarkan suatu bentuk perbuatan yang telah menyalahgunakan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dan dikualifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*tenrechtmatigedaad*) yang dilakukan Tergugat – I dan Tergugat – II terhadap diri Penggugat)

Halaman 3 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt/2023/PM Up

5. Bahwa perlu untuk diketahui Yang Mulia Majelis Hakim, hal mana pada mulanya antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II adalah rekan bisnis yang sudah cukup lama dalam menjalankan berbagai usaha bisnis dibidang pengaspalan jalan, alat-alat berat dan lain sebagainya;

6. Bahwa sekitar tahun 2016, Tergugat – I dan Tergugat – II (*yang merupakan pasangan suami-isteri*) mengalami kesulitan keuangan, dimana aset tanah seluas 4548 M2 yang terletak di Desa Lima Puluh Kabupaten Batubara dan 2 (dua) pintu ruko Nomor 89 dan Nomor 90 yang terletak di Jalan Diponegoro Lubuk Pakam bersertifikat Hak Milik Nomor 327 Tahun 2002 atas nama Lisa dan Nomor 328 Tahun 2002 atas nama Santji, akan dilelang oleh Bank Mandiri Medan dengan nilai lelang sebesar Rp. 3.650.000.000,- (*tiga milyar enam ratus lima puluh juta rupiah*);

7. Bahwa untuk menyelamatkan aset milik Tergugat – I dan Tergugat – II diatas, Tergugat – I dan Tergugat – II meminta bantuan Penggugat agar aset yang dilelang oleh Bank Mandiri Medan dibayarkan oleh Penggugat dan aset tersebut menjadi milik Penggugat;

8. Bahwa oleh karena adanya permintaan dari Tergugat – I dan Tergugat – II yang juga merupakan rekan bisnis Penggugat, akhirnya Penggugat bersedia membayar hutang Tergugat – I dan Tergugat – II ke Bank Mandiri agar aset yang dilelang tersebut diserahkan kepada Penggugat berupa sebidang tanah seluas 4.548 M2 yang terletak di Desa Lima Puluh Kabupaten Batubara dan 2 (dua) pintu ruko yang terletak di Jalan Diponegoro Lubuk Pakam Nomor #9 dan Nomor 90 Bersertifikat Hak Milik Nomor : 327 Tahun 2002 atas nama Lisa dan Nomor 328 Tahun 2002 atas nama Santji);

9. Bahwa pembayaran hutang Tergugat – I dan Tergugat – II yang dilakukan Penggugat kepada Pinak bank Mandiri untuk menyelamatkan aset Tergugat – I dan Tergugat – II sebagaimana tersebut diatas, dilakukan Penggugat dengan beberapa kali pembayaran yaitu:

- a. Pada tanggal 7 April 2016 ke rek. Bank Mandiri sebesar Rp. 550.000.000,-
- b. Pada tanggal 9 Mei 2016 ke rek. Bank Mandiri sebesar Rp. 250.000.000,-
- c. Pada tanggal 29 Juli 2016 ke rek. Bank Mandiri sebesar Rp. 300.000.000,-
- d. Pada tanggal 23 Agustus 2016 ke rek. Bank Mandiri sebesar Rp. 550.000.000,-

Halaman 4 dari 34 Putusan Pengadilan Gugatan Nomor 22/Pdt/2022/PM Up

e. Pada tanggal 11 Nov 2016 ke res. Bank Mandiri sebesar Rp. 550.000.000,-

f. Pada tanggal 29 Des 2016 ke lok. Bank Mandiri sebesar Rp. 1.451.000.000,-

10. Bahwa total keseluruhan uang yang dikeluarkan Penggugat untuk membayar aset milik Tergugat – I dan Tergugat – II yang dilelang Bank Mandiri tersebut agar diserahkan kepada Penggugat berupa sebidang tanah seluas 4548 M2 yang terletak di Desa Lima Puluh Kabupaten Batubara dan 2 (dua) pintu ruko yang terletak di Jalan Diponegoro Lubuk Pakam Nomor 89 dan Nomor 90 Bersertifikat Hak Milik Nomor : 327 Tahun 2002 atas nama Lisa dan Nomor 328 Tahun 2002 atas nama Santji sebesar Rp. 3.651.000.000,- (tiga milyar enam ratus lima puluh satu juta rupiah)

11. Bahwa selain itu juga ada juga angsuran hutang Tergugat – I dan Tergugat – II kepada Penggugat yang belum dibayar sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dan pengiriman Pinjaman lainnya ke Tergugat – I dan Tergugat – II yang diperkrakan sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah);

12. Bahwa setelah Penggugat melunasi pembayaran lelang aset milik Tergugat – I dan Tergugat – II yang dilelang Bank Mandiri berupa sebidang tanah seluas 4548 M2 yang terletak di Desa Lima Puluh Kabupaten Batubara dan 2 (dua) pintu ruko yang terletak di Jalan Diponegoro Lubuk Pakam Nomor 89 dan Nomor 90 Bersertifikat Hak Milik Nomor : 327 Tahun 2002 atas nama Lisa dan Nomor 328 Tahun 2002 atas nama Santji dengan total pengeluaran sebesar Rp. 3.651.000.000,- (tiga milyar enam ratus lima puluh satu juta rupiah) ternyata Tergugat – I dan Tergugat – II tidak menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 327 tahun 2002 atas nama Lisa dan Nomor 328 Tahun 2002 atas nama San Tji yang diatasnya berdiri 2 (dua) pintu Ruko tersebut;

13. Bahwa sejak tahun 2016 sampai akhir tahun 2021 (sekitar 5 tahun lamanya) Penggugat selalu menagih hutang yang belum dibayar Tergugat – I dan Tergugat – II, bahkan Tergugat – I dan Tergugat – II tidak mau menyerahkan 2 (dua) pintu ruko yang terletak di Jalan Diponegoro Lubuk Pakam Nomor 89 dan Nomor 90 Bersertifikat Hak Milik Nomor : 327 Tahun 2002 atas nama Lisa dan Nomor 328 Tahun 2002 atas nama Santji padahal Penggugat membayar lelang dari bank mandiri;

14. Bahwa perbuatan Tergugat – I dan Tergugat – II ialah yang konsekuensi sebagai suatu bentuk perbuatan yang telah menyalahgunakan keadaan (misbruik van omstandigheden) dan dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatiggedaad) maka sangat pantas dan wajar bila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan Perbuatan Tergugat – I dan Tergugat – II telah menyalahgunakan keadaan (misbruik van omstandigheden) dan dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatiggedaad)

15. Bahwa kemudian atas tindakan dan perbuatan Tergugat – I dan Tergugat – II yang telah menyalahgunakan keadaan (misbruik van omstandigheden) dan dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatiggedaad) telah menimbulkan kerugian materiil (*kerugian yang nyata*) bagi diri Penggugat sebesar Rp. 6.951.000.000,- (enam milyar Sembilan ratus lima puluh satu juta rupiah) dengan rincian :

- a. Pembayaran Lelang Bank Mandiri sebesar Rp. 3.651.000.000,- (tiga milyar enam ratus lima puluh satu juta rupiah);
- b. Angsuran hutang Tergugat – I dan Tergugat – II kepada Penggugat yang belum dibayar sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);
- c. Penghilangan Pinjaman lainnya ke Tergugat – I dan Tergugat – II yang diperlakukan sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah);

16. Bahwa sedangkan kerugian secara moral yang dialami Penggugat atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat – I dan Tergugat – II selama lebih dari 5 (lima) tahun yang bila dikonversikan kepada nilai yang sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) yang harus dibayar secara tanggung renteng;

17. Bahwa guna mengantisipasi kerugian yang sangat dalam bagi diri Penggugat, dalam putusan ini Penggugat memohon kepada Yang Mulia untuk melotakkan atau jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap 2 (dua) pintu ruko yang terletak di Jalan Diponegoro Lubuk Pakam Nomor 89 dan Nomor 90 Bersertifikat Hak Milik Nomor : 327 Tahun 2002 atas nama Lisa dan Nomor 328 Tahun 2002 atas nama San Tji;

18. Bahwa begitu juga terhadap 2 (dua) sertifikat Hak Milik yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 327 tahun 2002 atas nama Lisa dan Sertifikat Hak Milik Nomor 328 tahun 2002 atas nama San Tji yang dilatasnya berdiri 2 (dua) pintu ruko yang terletak di Jalan P. Diponegoro Nomor 89 dan Nomor

Halaman 8 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt/2023/PM Ulp

50. Lubuk Pakam yang semestinya setelah pelunasan pembayaran dari Bank Mandiri tersebut tidak pernah diserahkan oleh Tergugat – I dan Tergugat – II kepada Penggugat, dan perbuatan tersebut adalah bentuk Perbuatan Melawan Hukum yang patut untuk dihukum, oleh karena itu sangat pantas dan wajar bila Majelis Hakim Yang Mulia menghukum Tergugat – I dan Tergugat – II untuk menyerahkan 2 (dua) pintu ruko yang terletak di Jalan Diponegoro Lubuk Pakam Nomor 89 dan Nomor 90 Bersertifikat Hak Milik Nomor : 327 Tahun 2002 atas nama Lisa dan Nomor 328 Tahun 2002 atas nama Santji.

19. Bahwa begitu juga apabila mana di kemudian hari Tergugat – I dan Tergugat – II lalai dan tidak mau memenuhi serta mentaati isi putusan atas perkara ini, maka Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar sudi kiranya kepada Tergugat – I dan Tergugat – II dihukum untuk membayar utang paksa (dwangsom) kepada penggugat sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus rupiah) perhari tertibung sejak Putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap (Inkracht);

20. Bahwa oleh karena perkara yang diajukan Penggugat juga bagian yang tidak terpisahkan dari permasalahan utang piutang yang harus segera dibayar atau dilunasi oleh Tergugat – I dan Tergugat – II, maka berdasarkan data dan fakta hukum serta sesuai Hukum Kependataan, Penggugat juga bermohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar putusan putusan serta merta (uit voorspraak bij voornad) dapat dikabulkan, meskipun ada perlawanan/verzet, banding atau kasasi;

21. Bahwa adalah patut secara hukum bagi Tergugat – I dan Tergugat – II yang telah nyata melakukan perbuatan melawan hukum untuk membayar semua biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Berdasarkan argumentasi hukum sebagaimana disebutkan diatas, Penggugat (H. H. Ismail H. Ibrahim) mohon kehormatan Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Cq. Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk segera memanggil pihak-pihak yang berperkara agar dapat hadir pada persidangan yang telah ditentukan serta memeriksa perkara ini yang amannya bertunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Demi Hukum Tindakan dan Perbuatan yang dilakukan Tergugat – I dan Tergugat – II telah menyalahgunakan keadaan

(misbruik van omstandigheden) dan dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatigedaad);

3. Menghukum Tergugat – I dan Tergugat – II untuk menyerahkan 2 (dua) set Sertifikat Hak Milik yaitu masing – masing:

- Sertifikat Hak Milik Nomor 327 Tahun 2002 atas nama Lisa dan
- Sertifikat Hak Milik Nomor 328 Tahun 2002 atas nama San Tji;

Kepada Penggugat;

4. Menyatakan demi hukum memesintahkan kepada penggugat untuk segera melaksanakan Pengalihan hak terhadap 2 (dua) set Sertifikat Hak Milik yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 327 Tahun 2002 atas nama Lisa dan Sertifikat Hak Milik Nomor 328 Tahun 2002 atas nama San Tji dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu;

5. Menghukum Tergugat – I dan Tergugat – II mengganti kerugian materiil (kerugian yang nyata) kepada Penggugat sebesar Rp. 6.931.000.000,- (enam milyar Sembilan ratus lima puluh satu juta rupiah) dengan seketika dan tunai;

6. Menghukum Tergugat – I dan Tergugat – II mengganti kerugian immateriil yang bisa dikomersialkan kepada Lisa uang sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) yang harus dibayar secara tanggung renteng;

7. Meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap 2 (dua) unit rumah toko (ruko) yang terletak di Jalan P. Diponegoro Nomor : 89 dan Nomor 90 Lubuk Pakam dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 327 Tahun 2002 atas nama Lisa dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 328 Tahun 2002 atas nama San Tji;

8. Menghukum Tergugat – I dan Tergugat – II atau pihak – pihak lain yang menguasai objek perkara untuk segera mengosongkan 2 (dua) pintu ruko yang terletak di Jalan P. Diponegoro Nomor 89 dan Nomor 90 Lubuk Pakam dan menyerahkan secara utuh dan sukarela kepada Penggugat;

9. Menyatakan demi hukum terhadap putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan serta merta (uit verhoor bij vonnoot) walaupun ada perlawanan / Verzet, Banding maupun kasasi !;

10. Menghukum Tergugat – I dan Tergugat – II untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) perhari terhitung sejak Putusan dalam perkara ini

Halaman 8 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt/2023/PM Upr

berkekuatan hukum tetap (inkracht) apabila Tergugat – I dan Tergugat – II telah memenuhi dan mentaati isi putusan ini.

11. Menghukumi Tergugat I dan Tergugat - II untuk membayar biaya – biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Kuasa Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan Tergugat I dan Tergugat II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun bertamarkan masalah panggilan sidang tanggal 3 Februari 2022, jurusita bertemu dengan Lili Saberi selaku Kepala Lingkungan X yang menerangkan Tergugat I dan Tergugat II tidak berdomisili di alamat tersebut dan bukan warga Jalan Cokroaminoto No. 127 Lingkungan X RT. 020 RW. 010 Desa Lubuk Pakam Pekan Kecamatan Lubuk Pakam Kabupaten Deli Serdang, tanggal 22 Maret 2022 melalui panggilan koran Sumit Pos dan tanggal 14 April 2022 melalui panggilan koran Sumit Pos, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah.

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak pernah hadir di persidangan, maka Majelis Hakim tidak dapat mengupayakan perdamaian di antara para pihak yang bersengketa sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

Menimbang, bahwa selanjutnya pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat yang mana Kuasa Penggugat menyatakan perbaikan alamat gugatan tersebut sebagai berikut :

1. Nama : SAN TJI, Dahulu: Beralamat di Jalan Cokroaminoto No. 127 Lingkungan X RT. 020 RW. 010 Desa Lubuk Pakam Pekan Kecamatan Lubuk Pakam Kabupaten Deli Serdang, sekarang tidak diketahui keberadaannya;
2. Nama : L I S A, Beralamat di Jalan Cokroaminoto No. 127 Lingkungan X RT. 020 RW. 010 Desa Lubuk Pakam Pekan Kecamatan Lubuk Pakam Kabupaten Deli Serdang, sekarang tidak diketahui keberadaannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Fotocopy Surat Form Aplikasi setoran Bank Mandiri tertanggal 7 April 2016 Pengirim H. Sumail H. Ibrahim, Penerima Bank Mandiri Rek. No : 109.001.048.2234 sebesar Rp.550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah), dibesit tanda bukti P-1;
2. Fotocopy surat Form Aplikasi setoran Bank Mandiri tertanggal 9 Mei 2016 Pengirim H. Sumail H. Ibrahim, Penerima Bank Mandiri Rek. No :

Halaman 5 dari 34 Putusan Perdana Gugatan Nomor 22/Pdt/2022/PW Up

105.001.048.2234 sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), diberi tanda bukti P-2;

3. Fotocopy Surat Form Aplikasi setoran Bank Mandiri tertanggal 28 Juli 2016 Pengirim H. Ismail H. Ibrahim, Penerima Bank Mandiri Rek. No : 105.001.048.2234 sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) diberi tanda bukti P-3;

4. Fotocopy Surat Formalir Permohonan Kiriman Uang dari Bank Sumut ke Bank Mandiri tertanggal 11 Nopember 2016 Pengirim H. Ismail H. Ibrahim, Penerima Bank Mandiri Rek. No : 105.001.048.2234 sebesar Rp.550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) diberi tanda bukti P-4;

5. Fotocopy Surat Form Aplikasi setoran Bank Mandiri Medan tertanggal 23 Agustus 2016 Pengirim H. Ismail H. Ibrahim, Penerima Bank Mandiri Rek. No : 105.001.048.2234 sebesar Rp.550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) diberi tanda bukti P-5;

6. Fotocopy Surat Aplikasi Kiriman Uang dari Bank Jambi Cabang Muara Bungo ke Bank Mandiri Medan tertanggal 29 Desember 2016 Pengirim H. Ismail H. Ibrahim, Penerima Bank Mandiri Rek. No : 105.001.048.2234 sebesar Rp.1.451.000.000,- (satu milyar empat ratus lima puluh satu juta rupiah) diberi tanda bukti P-6;

7. Fotocopy Kwitansi Pinjaman Uang Kantor yang diterima San Tji dari Bapak H. Ismail H. Ibrahim tertanggal 12 Maret 2016 sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) diberi tanda bukti P-7;

8. Fotocopy Kwitansi Pinjaman Uang Kantor yang diterima San Tji dari Bapak H. Ismail H. Ibrahim tertanggal 19-09-2016 sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) diberi tanda bukti P-8;

9. Fotocopy Surat Bersertifikat Hak Milik Nomor : 327 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang tanggal 16-3-2002 atas nama LISA, diberi tanda bukti P-9;

10. Fotocopy Surat Bersertifikat Hak Milik Nomor : 328 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang tanggal 16-3-2002 atas nama SAN TIJ diberi tanda bukti P-10;

11. Fotocopy Kwitansi uang titipan yang diterima dari Bapak H. Ismail H. Ibrahim tertanggal 18 Februari 2016 sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) pada tanggal 25 Februari 2016 diserahkan di Hotel Grand Selera, diberi tanda bukti P-11.

Halaman 10 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nama 20 Put 0/2016/PM Upr

12. Fotocopy kwitansi pinjaman uang titipan yang diterima dari Bapak H. Ismail H. Ibrahim tertanggal 23 Februari 2016 sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), diberi tanda bukti P-12;
13. Fotocopy kwitansi panjar sementara Via ATM 9 x angsuran dan lain-lain diterima dari Bapak H. Ismail H. Ibrahim tertanggal 16 Maret 2016 sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), diberi tanda bukti P-13;
14. Fotocopy kwitansi uang titipan yang diterima dari Bapak H. Ismail H. Ibrahim kepada Bapak San Tji tertanggal 12 Februari 2016 sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), diberi tanda bukti P-14;
15. Fotocopy kwitansi diterima dari Bapak H. Ismail H. Ibrahim kepada Bapak San Tji tertanggal 16 Maret 2016 sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), diberi tanda bukti P-15;
16. Fotocopy Surat Form Aplikasi Setoran Bank Mandiri tertanggal 23 Februari 2016 pengirim H. Ismail H. Ibrahim penerima Bank Mandiri : 105.0009930442 sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), selanjutnya disebut diberi tanda bukti P-16;
17. Fotocopy Surat Form Aplikasi Setoran Bank Mandiri tertanggal 18 Februari 2016 pengirim H. Ismail H. Ibrahim penerima Bank Mandiri : 105.0005748391 sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), diberi tanda bukti P-17;
18. Fotocopy Surat Form Aplikasi Setoran Bank Mandiri tertanggal 23 Maret 2016 pengirim H. Ismail H. Ibrahim penerima Bank Mandiri : 106.00039978030 sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), diberi tanda bukti P-18;
19. Fotocopy Surat Form Aplikasi Setoran Bank Mandiri tertanggal 25 April 2016 pengirim H. Ismail H. Ibrahim penerima Bank Mandiri : 105.000.5856889 sebesar Rp. 330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah), diberi tanda bukti P-19;
20. Fotocopy Surat Form Aplikasi Setoran Bank Mandiri tertanggal 26 April 2016 pengirim H. Ismail H. Ibrahim penerima Bank Mandiri : 106.000.5856889 sebesar Rp. 10.000.000,- (dua puluh juta rupiah), diberi tanda bukti P-20;
21. Fotocopy Formulir Penarikan Bank Mandiri tertanggal 19 April 2016 Bank Mandiri : 1100006653486 sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), diberi tanda bukti P-21;

22. Fotocopy Formulir Penarikan Bank Mandiri tertanggal 9 Mei 2016 Bank Mandiri : 1100004589732 sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), diberi tanda bukti P-22;
23. Fotocopy Formulir Penarikan Bank Mandiri tertanggal 9 Mei 2016 Bank Mandiri : 1100004589732 sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), diberi tanda bukti P-23;
24. Fotocopy bukti Transfer sebesar Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) ke rekening No.1050009748381 atas nama San Tji tertanggal 22 April 2016, diberi tanda bukti P-24;
25. Fotocopy bukti Transfer sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ke rekening No.1050009854088 atas nama Jimmy tertanggal 24 April 2016, diberi tanda bukti P-25;
26. Fotocopy bukti Transfer sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) ke rekening No.1050009930342 atas nama Mawardi tertanggal 30 April 2016, diberi tanda bukti P-26;
27. Fotocopy bukti pengiriman sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta lima ribu rupiah) atas nama penerima H. Ismail H. Ibrahim, penerima San Tji melalui Bank Jambi tertanggal 17 Maret 2016, diberi tanda bukti P-27;
28. Fotocopy bukti Transfer sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), diberi tanda bukti P-28;
29. Foto objek perkara 2 (dua) pintu ruko yang terletak di Jalan Diponegoro Lubuk Pakam nomor : 89 dan nomor 90, jelayutnya disebut diberi tanda bukti P-29;
30. Fotocopy Formulir Penarikan Bank Mandiri tertanggal 19 April 2016 Bank Mandiri : 1100006653486 sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), diberi tanda bukti P-30;
31. Fotocopy Surat Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Deli Serdang nomor HP.03.01/608-12.077/IV/2022 perihal Pembertahaan yang dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Deli Serdang tertanggal 18 April 2022, diberi tanda bukti P-31;
32. Fotocopy bukti Transfer sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) ke Rekening No. 1050009930342 atas nama Mawardi tertanggal 4 Mei 2016, diberi tanda bukti P-32;
33. Fotocopy bukti Transfer sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) ke Rekening No. 1050009930342 atas nama Mawardi tertanggal 3 Mei 2016, diberi tanda bukti P-33;

Hukumian 12 dan 34 Putusan Pengadilan Gugatan Nomor 22 Put 0/2023/PM Up

34. Fotocopy bukti Transfer sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ke Rekening No.1050009930342 atas nama Mawardi tertanggal 30 April 2016, diberi tanda bukti P-34;
35. Fotocopy bukti Transfer sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) ke Rekening No.1050009930342 atas nama Mawardi tertanggal 16 Maret 2016, diberi tanda bukti P-35;
36. Fotocopy bukti Transfer sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) ke Rekening No.1050009930342 atas nama Mawardi tertanggal 10 Maret 2016, diberi tanda bukti P-36;
37. Fotocopy bukti Transfer sebesar Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) ke Rekening No.1050009930342 atas nama Mawardi tertanggal 5 Maret 2016, diberi tanda bukti P-37;
38. Fotocopy bukti Transfer sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ke Rekening No.1050005856889 atas nama Lisa tertanggal 5 April 2016, diberi tanda bukti P-38;
39. Fotocopy bukti Transfer sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ke Rekening No.1050009854088 atas nama Jimri tertanggal 24 Maret 2016, diberi tanda bukti P-39;
40. Fotocopy bukti Transfer sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) ke Rekening No.1050005748391 atas nama San Tji tertanggal 28 Februari 2016, diberi tanda bukti P-40;
41. Fotocopy bukti Transfer sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) ke Rekening No.1050005748391 atas nama San Tji tertanggal 26 Februari 2016, diberi tanda bukti P-41;
42. Fotocopy bukti Transfer sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) ke Rekening No.1050005748391 atas nama San Tji tertanggal 24 Februari 2016, diberi tanda bukti P-42;
43. Fotocopy bukti Transfer sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) ke Rekening No.1050005748391 atas nama San Tji tertanggal 18 Februari 2016, diberi tanda bukti P-43;
44. Fotocopy bukti Penarikan sebesar Rp.1.250.000,- (satu juta dua ratus lima puluh puluh ribu rupiah) tertanggal 13 Maret 2016, diberi tanda bukti P-44;

Menimbang, bahwa terhadap P-1 sampai dengan bukti P-44 di atas telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai secukupnya, kecuali bukti P-4, P-6, P-9, P-10, P-24, P-25, P-26, P-28, P-30, P-32, P-33, P-34, P-35, P-36, P-37, P-38, P-39, P-40, P-41, P-42, P-43, dan P-44 hanya berupa

Hukumam 13 dan 34 Putusan Pengadilan Gugatan Nama 20 Put 0/2015/PM Up

fotocopy tidak dapat dicocokkan dengan aslinya dipersidangan, sedangkan bukti P-23, P-27 hanya berupa print out dan bukti P-29 hanya berupa fotocopy dari foto;

Menimbang, bahwa disamping bukti surat tersebut diatas, Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi sebagai berikut:

1. Saksi Muhammad Syafi', dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa sebagai saksi masalah Penggugat dan Tergugat ini adalah masalah Ruko yang terletak di Jalan Diponegoro Nomor 89 dan Nomor 90 Lubuk Pakam;
- Bahwa Ruko tersebut sudah dibayar oleh Penggugat tetapi Sertifikatnya tidak diberikan oleh Tergugat;
- Bahwa awalnya Tergugat ada mempunyai hutang di Bank Mandiri dan Ruko tersebut mau dilitta oleh Bank karena Tergugat tidak dibayar oleh Tergugat sehingga asetnya mau disita dan kemudian Tergugat meminta tolong kepada Penggugat;
- Bahwa Ruko tersebut adalah rumah tempat tinggal Tergugat I dan Tergugat II akan tetapi karena bermasalah Tergugat I dan Tergugat II pergi entah kemana;
- Bahwa yang diagunkan Tergugat di Bank Mandiri adalah Aset tanah seluas 4548 M2 yang terletak di Desa Lima Puluh Kabupaten Batubara yang diatas tanah tersebut ada pabrik pembuatan Mot Mox (AMP), dan 2 (dua) unit Ruko di Jalan Diponegoro Nomor 89 dan nomor 90 Lubuk Pakam;
- Bahwa yang sudah diserahkan oleh Tergugat hanya tanah seluas 4548 M2 yang terletak di Desa Lima Puluh Kabupaten Batubara yang diatas tanah tersebut ada AMP (Asphalt Muang Plarit), dan AMP tersebut langsung diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat ketika penahanan di Bank Mandiri;
- Bahwa Sertifikat Ruko tersebut tidak diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa Sertifikat Ruko tersebut atas nama Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa saksi pernah melihat fotocopy Sertifikat Ruko tersebut;
- Bahwa Ruko tersebut sekarang kosong tidak ada penghuninya;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Ruko tersebut ada diagunkan kepada orang lain;

Halaman 14 dari 34 Putusan Perdana Gugatan Nomor 22/Pdt/2023/PM Ulp

2. Sakri Sapri Jurunda Siahaan, dibawah sumpah pada pidikonya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa setahu saksi masalah Penggugat dan Tergugat ini adalah masalah Ruko yang terletak di Jalan Diponegoro Nomor 89 dan Nomor 90 Lubuk Pakam;
- Bahwa awalnya Tergugat ada mempunyai hutang di Bank Mandiri dan Ruko tersebut mau dilata oleh Bank karena Tergugat tidak dibayar oleh Tergugat sehingga asasnya mau dilata dan kemudian Tergugat meminta tolong kepada Penggugat;
- Bahwa saksi tahu masalah Penggugat dan Tergugat dari cerita Tergugat kepada saksi;
- Bahwa saksi pernah bergabung dan berdiskusi dengan Penggugat dan Tergugat di Cambridge di situ dibicarakan bahwa Tergugat mengutarakan kepada Penggugat bahwa ia tidak sanggup lagi membayar kredit di Bank Mandiri dan Tergugat minta tolong kepada Penggugat dan Penggugat menyetujui dan mau membayar hutang Tergugat ke Bank Mandiri;
- Bahwa hutang Tergugat di Bank Mandiri sejumlah Rp.7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah);
- Bahwa sistem pembayaran hutang Tergugat kepada Penggugat Taksit Over;
- Bahwa yang diagunkan Tergugat di Bank Mandiri adalah Asset tanah seluas 4548 M2 yang terletak di Desa Lima Puluh Kabupaten Batubara yang diatas tanah tersebut ada pabrik pembuatan Hor Mix, dan 2 (dua) unit Ruko di jalan Diponegoro Nomor 89 dan nomor 90 Lubuk Pakam;
- Bahwa tanah yang di Lima puluh tersebut dan 2 (dua) unit ruko itu sebagai kompensasi yang harus diberikan kepada Penggugat;
- Bahwa ketika pembayaran di Bank Mandiri alas hak atas tanah yang di Desa Lima Puluh sudah diserahkan Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa yang belum diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat adalah Sertifikat yang kedua unit Ruko yang di jalan Diponegoro yaitu Sertifikat Nomor E27 tahun 2002 atas nama Lisa dan Sertifikat Nomor 328 Tahun 2002 atas nama San Tji;
- Bahwa harga yang disepakati antara Penggugat dan Tergugat yaitu Tanah seluas 4548 M2 yang diatasnya ada AMP (Asphalt Malang

Halaman 15 dari 34 Putusan Pengadilan Gugatan Nomor 22/Pdt/2023/PM Ub

Plant) terletak di Desa Lima Puluh Kab. Batubara beserta pabrik yang di atasnya dihargai Rp.4.000.000.000,- dan 2 (dua) unit Ruko yang terletak di Jalan Diponegoro No.89 dan No.90 dihargai sebesar Rp.2.500.000.000,-

- Bahwa masalah ada perjanjian atau tidak saksi tidak tahu;
- Bahwa pembayaran atau hutang Tergugat tersebut dilakukan secara bertahap;
- Bahwa kata AMP yang di Lima Puluh begitu Penggugat melunasi hutang Tergugat di Bank Mandiri langsung diserahkan suratnya;
- Bahwa menurut cerita Penggugat, yang melunasi hutang Tergugat adalah Penggugat;
- Bahwa yang nil diunasi oleh Penggugat adalah AMP yang di Lima Puluh;
- Bahwa saksi tahu itu yang dikuasai oleh Penggugat karena saksi sebagai pengelola AMP tersebut;
- Bahwa saksi tahu bukti P-8 ketika kami di warung kopi di Jalan Pancing;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui dengan jelas dan pasti letak, luas dan batas serta apa yang ada di atas objek perkara sebagaimana diatur dalam Pasal 180 RRG, 211 Rr dan SEMA No.7 Tahun 2001 maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam telah melakukan Pemeriksaan Setempat (Jalatsupreming) pada hari Senin, tanggal 30 Mei 2022, yang dilakukan oleh Majelis Hakim, Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Pemerintah Setempat yaitu Sekretaris atas nama Renawa H. Tambunan dan Kepala Lingkungan atas nama Rudi, untuk selengkapnya hasil pemeriksaan setempat tersebut, sebagaimana yang tercantum di dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Konklusi (Kesimpulan) pada persidangan tanggal 4 Agustus 2022;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini.

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Hukumnya, dan 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt/2022/PN Lub

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II meskipun telah dipanggil dengan patut menurut surat panggilan (Wakmas) dari jurusita pada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tanggal 3 Februari 2022, Jurusita bertemu dengan Lili Suhani selaku Kepala Lingkungan X yang menerangkan Tergugat I dan Tergugat II tidak berdomisili di alamat tersebut dan buktinya warja Jalan Cokroaminoto No. 127 Lingkungan X RT. 020 RW. 010, Desa Lubuk Pakam Pekan Kesamatan Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang, tanggal 22 Maret 2022 melalui panggilan koran Sumut Pos dan tanggal 14 April 2022 melalui panggilan koran Sumut Pos, akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II tidak datang menghadap ke persidangan pada hari yang telah ditentukan dan juga tidak menyuruh wakil atau kuasanya untuk menghadap tanpa alasan yang sah untuk itu, sehingga Tergugat I dan Tergugat II haruslah dinyatakan tidak hadir;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah hadir di persidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut dan tidak menyuruh wakilnya yang sah, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak mau mempertahankan haknya di persidangan sehingga pemeriksaan perkara dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa akibat ketidakhadiran Tergugat I dan Tergugat II tersebut maka Tergugat I dan Tergugat II dianggap ingkar menghadiri sidang, oleh karena itu Tergugat I dan Tergugat II dianggap mengakui sepenuhnya dalil-dalil gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa Pasal 125 HIR/149 Rbg menyatakan: "Jika pada hari yang telah ditentukan Tergugat yang telah dipanggil secara patut, tidak datang menghadap dan tidak menyuruh orang lain menghadap untuknya, maka gugatan dikabulkan dengan vertek; kecuali jika Pengadilan Negeri berpendapat bahwa gugatan itu melawan hukum atau tidak berdasar. Lihat: O. Bidara dan Martin P. Bidara, *Hukum Acara Perdata Ketertarikan Perundang-undangan, Yurisprudensi-yurisprudensi dan Pendapat Mahkamah Agung RI*, Cet. Ke-2, Jakarta: Pradnya Paramita, 1987, hal. 29) Dengan demikian berdasarkan Pasal 125 HIR/149 Rbg tersebut, Gugatan Penggugat ini tidak diperiksa dan kemudian diputus dengan tanpa hadirnya Tergugat (vertek);

Menimbang, bahwa selanjutnya sesuai dengan ketentuan Pasal 125 HIR / 149 Rbg tersebut di atas Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah gugatan Penggugat berdasarkan pada hukum atau melawan hak atau bahkan tidak berlawanan hukum;

Halaman 17 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt/2022/PN Lpk

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah:

1. Bahwa pada mulanya antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II adalah rekan bisnis yang sudah cukup lama dalam menjalankan berbagai usaha bisnis dibidang pengaspalan jalan, alat-alat berat dan lain sebagainya;
2. Bahwa sekitar tahun 2016, Tergugat – I dan Tergugat – II (yang merupakan pasangan suami-isteri) mengalami kesulitan keuangan, dimana aset tanah seluas 4.548 M2 yang terletak di Desa Lima Puluh Kabupaten Batubara dan 2 (dua) pintu ruko Nomor 89 dan Nomor 90 yang terletak di Jalan Diponegoro Lubuk Pakam bersertifikat Hak Milik Nomor : 327 Tahun 2002 atas nama Lisa dan Nomor 328 Tahun 2002 atas nama Sanji, akan dilelang oleh Bank Mandiri Medan dengan nilai lelang sebesar Rp. 3.650.000.000,- (tiga milyar enam ratus lima puluh juta rupiah);
3. Bahwa untuk menyelamatkan aset milik Tergugat – I dan Tergugat – II serta Tergugat – I dan Tergugat – II meminta bantuan Penggugat agar aset yang dilelang oleh Bank Mandiri Medan dibayarkan oleh Penggugat dan aset tersebut menjadi milik Penggugat;
4. Bahwa oleh karena adanya permintaan dari Tergugat – I dan Tergugat – II yang juga merupakan rekan bisnis Penggugat, akhirnya Penggugat bersedia membayar hutang Tergugat – I dan Tergugat – II ke Bank Mandiri agar aset yang dilelang tersebut diserahkan kepada Penggugat berupa sebidang tanah seluas 4.548 M2 yang terletak di Desa Lima Puluh Kabupaten Batubara dan 2 (dua) pintu ruko yang terletak di Jalan Diponegoro Lubuk Pakam Nomor 89 dan Nomor 90 Bersertifikat Hak Milik Nomor : 327 Tahun 2002 atas nama Lisa dan Nomor 328 Tahun 2002 atas nama Sanji);
5. Bahwa pembayaran hutang Tergugat – I dan Tergugat – II yang dilakukan Penggugat kepada Pihak Bank Mandiri untuk menyelamatkan aset Tergugat – I dan Tergugat – II sebagaimana tersebut diatas, dilakukan Penggugat dengan beberapa kali pembayaran yaitu:
 - a. Pada tanggal 7 April 2016 ke rek. Bank Mandiri sebesar Rp. 550.000.000,-
 - b. Pada tanggal 9 Mei 2016 ke rek. Bank Mandiri sebesar Rp. 250.000.000,-
 - c. Pada tanggal 28 Juli 2016 ke rek. Bank Mandiri sebesar Rp. 300.000.000,-

Hukumnya, dan 34 Putusan Pengadilan Gugatan Nomor 22/Pdt/2021/PM Up

d. Pada tanggal 23 Agus 2016 ke rek. Bank Mandiri sebesar Rp. 550.000.000,-

e. Pada tanggal 11 Nov 2016 ke rek. Bank Mandiri sebesar Rp. 550.000.000,-

f. Pada tanggal 29 Des. 2016 ke rek. Bank Mandiri sebesar Rp. 1.451.000.000,-

6. Bahwa total kesediaan uang yang dikeluarkan Penggugat untuk membayar aset milik Tergugat – I dan Tergugat – II yang dilelang Bank Mandiri tersebut agar diserahkan kepada Penggugat berupa sebidang tanah seluas 4548 M2 yang terletak di Desa Lima Puluh Kabupaten Satubara dan 2 (dua) pintu ruko yang terletak di Jalan Diponegoro Lubuk Pakam Nomor 89 dan Nomor 90 Bersertifikat Hak Milik Nomor : 327 Tahun 2002 atas nama Lisa dan Nomor 328 Tahun 2002 atas nama SanTji sebesar Rp. 3.651.000.000,- (tiga milyar enam ratus lima puluh satu juta rupiah)

7. Bahwa selain itu juga, ada juga angsuran hutang Tergugat – I dan Tergugat – II kepada Penggugat yang belum dibayar sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dan Pengiriman Pinjaman lainnya ke Tergugat – I dan Tergugat – II yang diperkirakan sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah)

8. Bahwa setelah Penggugat melunasi pembayaran lelang aset milik Tergugat – I dan Tergugat – II yang dilelang Bank Mandiri berupa sebidang tanah seluas 4548 M2 yang terletak di Desa Lima Puluh Kabupaten Satubara dan 2 (dua) pintu ruko yang terletak di Jalan Diponegoro Lubuk Pakam Nomor 89 dan Nomor 90 Bersertifikat Hak Milik Nomor : 327 Tahun 2002 atas nama Lisa dan Nomor 328 Tahun 2002 atas nama SanTji dengan total pengeluaran sebesar Rp. 3.651.000.000,- (tiga milyar enam ratus lima puluh satu juta rupiah) ternyata Tergugat – I dan Tergugat – II tidak menyerahkan sertifikat Hak Milik Nomor : 327 tahun 2002 atas nama Lisa dan Nomor 328 Tahun 2002 atas nama San Tji yang atasnya berdiri 2 (dua) pintu ruko tersebut.

9. Bahwa sejak tahun 2016 sampai akhir tahun 2021 (sekitar 5 tahun lamanya) Penggugat selalu menagih hutang yang belum dibayar Tergugat – I dan Tergugat – II, bahkan Tergugat – I dan Tergugat – II tidak mau menyerahkan 2 (dua) pintu ruko yang terletak di Jalan Diponegoro Lubuk Pakam Nomor 89 dan Nomor 90 Bersertifikat Hak Milik Nomor :

327 Tahun 2002 atas nama Lisa dan Nomor 328 Tahun 2002 atas nama SanTji) padahal Penggugat membayar lelang dari bank mandiri;

10. Bahwa perbuatan Tergugat – I dan Tergugat – II inilah yang kami nilai sebagai suatu bentuk perbuatan yang telah menyalahgunakan keadaan (misbruik van omstandigheden) dan dikualifikir sebagai Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatigedaad) maka sangat pantas dan wajar bila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan Perbuatan Tergugat – I dan Tergugat – II telah menyalahgunakan keadaan (misbruik van omstandigheden) dan dikualifikir sebagai Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatigedaad)

11. Bahwa kemudian atas tindakan dan perbuatan Tergugat – I dan Tergugat – II yang telah menyalahgunakan keadaan (misbruik van omstandigheden) dan dikualifikir sebagai Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatigedaad) telah menimbulkan kerugian materiil (kerugian yang nyata) bagi diri Penggugat sebesar Rp. 6.951.000.000,- (enam milyar sembilan ratus lima puluh satu juta rupiah) dengan perincian :

- a. Pembayaran Lelang Bank Mandiri sebesar Rp. 3.651.000.000,- (tiga milyar enam ratus lima puluh satu juta rupiah);
- b. Anggaran hutang Tergugat – I dan Tergugat – II kepada Penggugat yang belum dibayar sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);
- c. Penghutangan Pinjaman lainnya Re Tergugat – I dan Tergugat – II yang diperlihatkan sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah);

12. Bahwa sedangkan kerugian secara moral yang dialami Penggugat atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat – I dan Tergugat – II selama lebih dari 5 (lima) tahun yang bisa dikonversikan kepada nilai uang sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) yang harus dibayar secara tanggung renteng.

13. Bahwa guna mengantisipasi kerugian yang sangat dalam bagi diri Penggugat, dalam gugatan ini Penggugat memohon kepada Yang Mulia untuk menetapkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap 2 (dua) pintu ruko yang terletak di Jalan Diponegoro Lubuk Pakam Nomor 89 dan Nomor 90 Bersertifikat Hak Milik Nomor : 327 Tahun 2002 atas nama Lisa dan Nomor 328 Tahun 2002 atas nama SanTji;

14. Bahwa begitu juga terhadap 2 (dua) sertifikat Hak Milik yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 327 tahun 2002 atas nama Lisa dan Sertifikat

Hak Milik No 20 dan 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt/2023/PM Ulp

Hak Milik Nomor 328 tahun 2002 atas nama San Tji yang di atasnya berdiri 2 (dua) pintu ruko yang terletak di Jalan P. Diponegoro Nomor 89 dan Nomor 90 Lubuk Pakam yang semestinya setelah pelunasan pembayaran dari Bank Mandiri tersebut tidak pernah diwariskan oleh Tergugat – I dan Tergugat – II kepada Penggugat, dan perbuatan tersebut adalah bentuk Perbuatan Melawan Hukum yang patut untuk dihukum, oleh karena itu sangat pantas dan wajar bila Majelis Hakim Yang Mulia menghukum Tergugat – I dan Tergugat – II untuk menyerahkan 2 (dua) pintu ruko yang terletak di Jalan Diponegoro Lubuk Pakam Nomor 89 dan Nomor 90 Bersertifikat Hak Milik Nomor 1 327 Tahun 2002 atas nama Lisa dan Nomor 328 Tahun 2002 atas nama SanTji

15. Bahwa begitu juga apabila mana di kemudian hari Tergugat – I dan Tergugat – II jala dan tidak mau memenuhi serta mentaati isi putusan atas perkara ini, maka Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar void artinya kepada Tergugat – I dan Tergugat – II diwajibkan untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada pengugat sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus rupiah) perhari dihitung sejak Putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap (inkracht);

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat, dimana Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti tersebut satu persatu serta hubungannya satu sama lain dihubungkan dengan dalil-dalil gugatan Penggugat sendiri;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat P-1 sampai dengan bukti surat P-44 dan 2 (dua) orang saksi;

Menimbang bahwa terhadap bukti-bukti tersebut diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang bahwa terhadap bukti surat yang diajukan oleh kuasa Hukum Penggugat yang antara lain bukti surat bukti P-4, P-6, P-9, P-10, P-24, P-25, P-26, P-28, P-30, P-32, P-33, P-34, P-35, P-36, P-37, P-38, P-39, P-40, P-41, P-42, P-43, dan P-44 hanya berupa fotocopy tidak dapat dicocokkan dengan aslinya dipersidangan, sedangkan bukti P-23, P-27 hanya berupa print out dan bukti P-29 hanya berupa fotocopy dari foto;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat yang berupa fotocopy tersebut, Majelis Hakim berpedoman kepada kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 701 K/Sid/1974 tanggal 14 April 1976 yang kaedah hukumnya menyebutkan bahwa karena *Judex factie* mendasarkan keputusannya atas

Halaman 22 dari 34 Putusan Perdana Gugatan Nomor 22/Pdt/2023/PM Ub

surat-surat bukti yang terlihat dari foto-foto copy yang tidak sesuai sah dinyatakan sesuai dengan aslinya, sedang terdapat diantaranya yang penting-penting yang secara substansial masih dipertengkarkan oleh kedua belah pihak, *judex factie* sebenarnya telah memutarikakan perkara ini berdasarkan bukti-bukti yang tidak sah". Dengan demikian terhadap bukti berupa foto copy adalah bukti yang tidak sah, oleh karena itu bukti surat tersebut haruslah dikesampingkan.

Menimbang, bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya menyebutkan bahwa aset tanah seluas 4548 M2 yang terletak di Desa Lima Puluh Kabupaten Batubara dan 2 (dua) pintu ruko Nomor 89 dan Nomor 90 yang terletak di Jalan Diponegoro Lubuk Pakam bersertifikat Hak Milik Nomor : 327 Tahun 2002 atas nama Lisa dan Nomor 328 Tahun 2002 atas nama SanTji milik Tergugat – I dan Tergugat – II, akan dilelang oleh Bank Mandiri Medan dengan nilai lelang sebesar Rp. 3.650.000.000,- (tiga milyar enam ratus lima puluh juta rupiah), dimana untuk menyelamatkan aset milik Tergugat – I dan Tergugat – II tersebut, Tergugat – I dan Tergugat – II meminta bantuan Penggugat agar aset yang dilelang oleh Bank Mandiri Medan dibayarkan oleh Penggugat dan aset tersebut menjadi milik Penggugat, oleh karena adanya permintaan dari Tergugat – I dan Tergugat – II yang juga merupakan rekan bisnis Penggugat, akhirnya Penggugat bersedia membayar hutang Tergugat – I dan Tergugat – II ke Bank Mandiri agar aset yang dilelang tersebut diserahkan kepada Penggugat berupa sebidang tanah seluas 4548 M2 yang terletak di Desa Lima Puluh Kabupaten Batubara dan 2 (dua) pintu ruko yang terletak di Jalan Diponegoro Lubuk Pakam Nomor 89 dan Nomor 90 Bersertifikat Hak Milik Nomor : 327 Tahun 2002 atas nama Lisa dan Nomor 328 Tahun 2002 atas nama SanTji, setelah Penggugat melunasi pembayaran lelang aset milik Tergugat – I dan Tergugat – II yang dilelang Bank Mandiri berupa sebidang tanah seluas 4548 M2 yang terletak di Desa Lima Puluh Kabupaten Batubara dan 2 (dua) pintu ruko yang terletak di Jalan Diponegoro Lubuk Pakam Nomor 89 dan Nomor 90 Bersertifikat Hak Milik Nomor : 327 Tahun 2002 atas nama Lisa dan Nomor 328 Tahun 2002 atas nama SanTji dengan total pengeluaran sebesar Rp. 3.651.000.000,- (tiga milyar enam ratus lima puluh satu juta rupiah), ternyata Tergugat – I dan Tergugat – II tidak menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 327 tahun 2002 atas nama Lisa dan Nomor 328 Tahun 2002 atas nama San Tji yang di atasnya berdiri 2 (dua) pintu ruko tersebut, dimana sejak tahun 2016 sampai akhir tahun 2021 (sekitar 5 tahun lamanya) Penggugat selalu menagih hutang yang belum dibayar Tergugat – I dan Tergugat – II, bahkan Tergugat – I dan Tergugat – II tidak mau menyerahkan 2 (dua) pintu ruko yang terletak di

Hukum02.dpr.34.Putusan.Perdara.Gugatan.Nomor22.Pdt.0/2023/PM.Up

Jalan Diponegoro Lubuk Pakam Nomor 89 dan Nomor 90 Bersertifikat Hak Milik Nomor : 327 Tahun 2002 atas nama Lisa dan Nomor 328 Tahun 2002 atas nama SanTji padahal Penggugat membayar utang dari Bank Mandiri/lelain itu ada juga ariskirim hutang Tergugat – I dan Tergugat – II kepada Penggugat yang belum dibayar sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dan Pengiriman Pinjaman lainnya ke Tergugat – I dan Tergugat – II yang diperkirakan sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah), maka perbuatan Tergugat – I dan Tergugat – II dikualifikan sebagai Perbuatan menyalahgunakan keadaan (misbruik van omstandigheden) dan dikualifikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatiggedaad).

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Penggugat mengajukan bukti surat antara lain bukti surat P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, yang menunjukkan bahwa sekitar tahun 2016, Penggugat melakukan pembayaran secara bertahap kepada Pihak Bank Mandiri dengan total sebesar Rp. 3.651.000.000,- (tiga milyar enam ratus lima puluh satu juta rupiah) yang mana pembayaran tersebut untuk menyelamatkan aset milik Tergugat I dan Tergugat II berupa 2 (dua) pintu ruko Nomor 89 dan Nomor 90 yang terletak di Jalan Diponegoro Lubuk Pakam bersertifikat Hak Milik Nomor : 327 Tahun 2002 atas nama Lisa dan Nomor 328 Tahun 2002 atas nama SanTji agar tidak dielang oleh Pihak Bank Mandiri, namun aset yang diselamatkan oleh Penggugat tidak pernah diserahkan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Hukum Penggugat mengajukan bukti surat antara lain bukti surat P-7 dan P-8, yang menunjukkan bahwa Tergugat I ada menerima uang dari Penggugat dengan total Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dengan catatan Tergugat I akan segera menyerahkan 2 (dua) pintu ruko yang terletak di Jalan Diponegoro Lubuk Pakam Nomor 89 dan Nomor 90 Bersertifikat Hak Milik Nomor : 327 Tahun 2002 atas nama Lisa dan Nomor 328 Tahun 2002 atas nama SanTji sebagaimana tertera dalam kwitansi tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Hukum Penggugat mengajukan bukti surat antara lain bukti surat P-9 dan P-10, yang menunjukkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II ada memiliki aset berupa 2 (dua) pintu ruko yang terletak di Jalan Diponegoro Lubuk Pakam Nomor 89 dan Nomor 90 Bersertifikat Hak Milik Nomor : 327 Tahun 2002 atas nama Lisa dan Nomor 328 Tahun 2002 atas nama SanTji yang telah ditebus oleh Penggugat kepada Pihak

Bank Mandiri Medan dan ternyata sampai saat ini tidak pernah diberikan Tegugat I dan Tegugat II kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Hukum Penggugat mengajukan bukti surat P-11 berupa Kwitansi uang titipan yang diterima dari Bapak H. Ismail H. Ibrahim tertanggal 18 Februari 2016 sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) pada tanggal 25 Februari 2016 diserahkan di Hotel Grand Sejena dan P-12 berupa Kwitansi pinjaman uang titipan yang diterima dari Bapak H. Ismail H. Ibrahim tertanggal 23 Februari 2016 sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Hukum Penggugat mengajukan bukti surat P-13 berupa Kwitansi panjar sementara Via ATM 9 x angsuran dan lain-lain diterima dari Bapak H. Ismail H. Ibrahim tertanggal 15 Maret 2016 sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Hukum Penggugat mengajukan bukti surat P-14 berupa Kwitansi uang titipan yang diterima dari Bapak H. Ismail H. Ibrahim kepada Bapak San Ti tertanggal 12 Februari 2016 sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan bukti surat P-15 berupa Kwitansi diterima dari Bapak H. Ismail H. Ibrahim kepada Bapak San Ti tertanggal 15 Maret 2016 sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Hukum Penggugat mengajukan bukti surat P-16, P-17, P-18 berupa Surat Form Aplikasi Setoran Bank Mandiri pengirim H. Ismail H. Ibrahim penerima Bank Mandiri sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Hukum Penggugat mengajukan bukti surat P-19, P-20 berupa Surat Form Aplikasi Setoran Bank Mandiri tertanggal 25 April 2016 pengirim H. Ismail H. Ibrahim penerima Bank Mandiri : 105.000.5856889 sebesar Rp.330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) dan tertanggal 26 April 2016 pengirim H. Ismail H. Ibrahim penerima Bank Mandiri : 106.000.5856889 sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Hukum Penggugat mengajukan bukti surat P-21, P-22 dan P-23 berupa Formulir Penarikan Bank Mandiri tertanggal 19 April 2016 Bank Mandiri : 1100006653486 sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), tertanggal 9 Mei 2016 Bank Mandiri : 1100004586732 sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan tertanggal 9 Mei 2016 Bank Mandiri : 1100004586732 sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

Hukumnya Di Atas Putusan Perdata Gugatan Nama 2D Put 0/2016/PM Unp

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Hukum Penggugat mengajukan bukti surat P-24, P-25 dan P-26 berupa bukti Transfer sebesar Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) ke rekening No.1050005748391 atas nama San Tji tertanggal 22 April 2016, sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ke rekening No.1050009854088 atas nama Jimmy tertanggal 24 April 2016 dan sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) ke rekening No.1050009930342 atas nama Mawardi tertanggal 30 April 2016;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Hukum Penggugat mengajukan bukti surat P-27 dan P-28 berupa bukti pengiriman sebesar Rp.500.005.000,- (lima ratus juta lima ribu rupiah) atas nama pengirim H. Umali H. Ibrahim, penerima San Tji melalui Bank Jambi tertanggal 17 Maret 2016 dan bukti Transfer sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Hukum Penggugat mengajukan bukti P-29 berupa Photo objek perkara 2 (dua) profil toko yang terletak di Jalan Diponegoro Labuli Pakam nomor 89 dan nomor 90;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Hukum Penggugat mengajukan bukti P-30 berupa Formulir Penarikan Bank Mandiri tertanggal 19 April 2016 Bank Mandiri : 1100006653486 sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Hukum Penggugat mengajukan bukti P-31 berupa Surat Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Deli Serdang nomor HP.03.03/608-22.07/1/2022 perihal Pemberitahuan yang dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Deli Serdang tertanggal 18 April 2022;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Hukum Penggugat mengajukan bukti P-32, P-33, P-34, P-35, P-36, P-37, P-38, P-39, P-40, P-41, P-42, P-43 berupa bukti Transfer sebesar Rp.10.000.000,- (duga puluh juta rupiah) ke Rekening No.1050009930342 atas nama Mawardi tertanggal 4 Mei 2016, bukti Transfer sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) ke Rekening No.1050009930342 atas nama Mawardi tertanggal 3 Mei 2016, bukti Transfer sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ke Rekening No.1050009930342 atas nama Mawardi tertanggal 30 April 2016, bukti Transfer sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) ke rekening No.1050009930342 atas nama Mawardi tertanggal 15 Maret 2016, bukti Transfer sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) ke rekening No.1050009930342 atas nama Mawardi tertanggal 10 Maret 2016, bukti Transfer sebesar Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) ke rekening No.1050009930342 atau

Halaman 03 dari 34 Putusan Perdana Gugatan Nama 2D Put 0/2021/PM Up

nama Mawardi tertanggal 9 Maret 2016, bukti Transfer sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ke Rekening No.1050005896889 atas nama Lisa tertanggal 8 April 2016, bukti Transfer sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ke Rekening No.1050009854088 atas nama Jimmi tertanggal 24 Maret 2016, bukti Transfer sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) ke Rekening No.1050005748391 atas nama San Tji tertanggal 28 Februari 2016, bukti Transfer sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) ke Rekening No.1050005748391 atas nama San Tji tertanggal 26 Februari 2016, bukti Transfer sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) ke Rekening No.1050005748391 atas nama San Tji tertanggal 24 Februari 2016, bukti Transfer sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) ke Rekening No.1050005748391 atas nama San Tji tertanggal 13 Februari 2016.

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Hukum Penggugat mengajukan bukti P-44 berupa Penarikan sebesar Rp.1.250.000,- (satu juta dua ratus lima puluh puluh ribu rupiah) tertanggal 13 Maret 2016.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan masing-masing bukti surat tersebut diatas, Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan saksi-saksi, yang antara lain menerangkan sebagai berikut :

- Saksi Muhammad Syafi¹, yang menerangkan bahwa masalah Penggugat dan Tergugat adalah masalah Ruko yang terletak di Jalan Diponegoro Nomor 89 dan Nomor 90 Lubuk Pakam, dimana Ruko tersebut sudah dibayar oleh Penggugat tetapi Sertifikatnya tidak diberikan oleh Tergugat. Awalnya Tergugat ada mempunyai hutang di Bank Mandiri dan Ruko tersebut mau diita oleh Bank karena Tergugat tidak dibayar oleh Tergugat sehingga asetnya mau diita dan kemudian Tergugat meminta tolong kepada Penggugat. Ruko tersebut adalah rumah tempat tinggal Tergugat I dan Tergugat II akan tetapi karena bermasalah Tergugat I dan Tergugat II pespi entah kenapa. Bahwa yang digunakan Tergugat di Bank Mandiri adalah Aset tanah seluas 4548 M2 yang terletak di Desa Lima Puluh Kabupaten Batubara yang diatas tanah tersebut ada pabrik pembuatan Hot Mix (AMP) dan 2 (dua) unit Ruko di jalan Diponegoro Nomor 89 dan nomor 90 Lubuk Pakam, yang sudah diserahkan oleh Tergugat hanya tanah seluas 4548 M2 yang terletak di Desa Lima Puluh Kabupaten Batubara yang diatas tanah tersebut ada AMP (Asphalt Mixing Plant), dan AMP tersebut langsung diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat ketika polunasan di Bank Mandiri, dimana Sertifikat Ruko tersebut tidak diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat. Sertifikat Ruko tersebut atas nama Tergugat I dan

Hukumnya dan 34 Putusan Pengadilan Gugatan Nomor 22/Pdt/2021/PM Up

Tergugat II dan saksi pernah melihat fotocopy Sertifikat Ruko tersebut. Bahwa keadaan Ruko tersebut sekarang kosong tidak ada penghuninya namun saksi tidak tahu apakah Ruko tersebut ada diagunkan kepada orang lain;

- Saksi Sapti Imanita Sihaban, yang menerangkan bahwa masalah Penggugat dan Tergugat adalah masalah Ruko yang terletak di Jalan Diponegoro Nomor 89 dan Nomor 90 Lubuk Pakam. Awalnya Tergugat ada mempunyai hutang di Bank Mandiri dan Ruko tersebut mau disita oleh Bank karena Tergugat tidak dibayar oleh Tergugat sehingga asetnya mau disita dan kemudian Tergugat meminta tolong kepada Penggugat saksi tahu masalah Penggugat dan Tergugat tersebut dari cerita Tergugat kepada saksi dan saksi pernah bergabung dan bercakap-cakap tertiga dengan Penggugat dan Tergugat di Cambridge di mana dibicarakan bahwa Tergugat mengutarakan kepada Penggugat bahwa ia tidak sanggup lagi membayar kredit di Bank Mandiri dan Tergugat minta tolong kepada Penggugat dan Penggugat menyetujui dan mau membayar hutang Tergugat ke Bank Mandiri. Adapun hutang Tergugat di Bank Mandiri sejumlah Rp.7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah), dimana sistem pembayaran hutang Tergugat kepada Penggugat Take Over dan yang diagunkan Tergugat di Bank Mandiri adalah Asset tanah seluas 4548 M2 yang terletak di Desa Lima Puluh Kabupaten Batubara yang di atas tanah tersebut ada pabrik pembuatan Hor Mix, dan 2 (dua) unit Ruko di jalan Diponegoro Nomor 89 dan nomor 90 Lubuk Pakam tanah yang di Lima puluh tersebut dan 2 (dua) unit ruko itu sebagai komposisi yang harus diberikan kepada Penggugat. Ketika pembayaran di Bank Mandiri atas hak atas tanah yang di Desa Lima Puluh sudah diserahkan Tergugat kepada Penggugat dan yang belum diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat adalah Sertifikat yang kedua unit Ruko yang di jalan Diponegoro yaitu Sertifikat Nomor 327 tahun 2002 atas nama Lisa dan Sertifikat Nomor 328 Tahun 2007 atas nama San Tjs. Adapun harga yang disepakati antara Penggugat dan Tergugat yaitu Tanah seluas 4548 M2 yang di atasnya ada AMP (Asphalt Mixing Plant) terletak di Desa Lima Puluh Kab. Batubara beserta pabrik yang di atasnya dibargai Rp.4.000.000.000,- dan 2 (dua) unit Ruko yang terletak di Jalan Diponegoro No.89 dan No.90 diharga sebesar Rp.2.500.000.000,-, namun masalah ada perjanjian atau tidaknya saksi tidak tahu. Bahwa pembayaran atas hutang Tergugat tersebut dilakukan secara bertahap, kalau AMP yang di Lima Puluh begitu Penggugat melunasi hutang Tergugat di Bank Mandiri langsung diserahkan suratnya, dimana menurut

Hukuman 27 dan 34 Putusan Pengadilan Gugatan Nomor 22/Pdt/2023/PM Up

cerita Penggugat yang melunasi hutang Tergugat adalah Penggugat. Bahwa yang riil dikuasai oleh Penggugat adalah AMP yang di Lima Puluh satu tahu itu yang dikuasai oleh Penggugat karena saksi sebagai pengelola AMP tersebut. Bahwa saksi tahu buku P-8 ketika kami di warung kopi di Jalan Paritiny;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum atau tidak;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1365 KUHPerdata bahwa perbuatan melawan hukum adalah tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian itu. Namun dengan perkembangan ilmu pengetahuan, hukum, doktrin hukum dan yurisprudensi pengadilan, bahwa perbuatan melawan hukum diartikan secara luas yaitu meliputi:

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku,
- b. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain,
- c. Bertentangan dengan kesuciaan dan
- d. Bertentangan dengan kepantasan, ketelitian dan kehati-hatian. (Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, halaman 117);

Menimbang, bahwa dari keempat kategori perbuatan melawan hukum di atas, bahwa secara melakukan salah satu atau kombinasi atas perbuatannya sudah dapat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa suatu perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku dipandang sebagai suatu perbuatan melawan hukum, masih diperlukan syarat-syarat lain yang harus dipenuhi, yaitu:

1. Bahwa dengan pelanggaran tersebut kepentingan Penggugat terancam;
2. Bahwa kepentingan Penggugat dilindungi oleh peraturan yang dilanggar (*cultnorm theory*);
3. Bahwa tidak ada alasan pembena menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pengertian perbuatan melawan hukum tersebut diatas dihubungkan dengan pertimbangan hukum tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa terdapat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak mengembalikan uang kepada Penggugat dengan total sebesar Rp. 6.951.000.000,- (enam milyar sembilan ratus lima puluh satu juta rupiah) dengan perincian:

Hukumnya: Dit. dan Jd. Putusan Perdata Gugatan Nama & D. Put. 01/2023/PM Ulp

- f. Pembayaran Lelang Bank Mandiri sebesar Rp. 1.651.000.000,- (satu milyar enam ratus lima puluh satu juta rupiah);
- g. Angsuran hutang Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat yang belum dibayar sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);
- h. Pengiriman Penjamin lainnya ke Tergugat I dan Tergugat II yang dipertirakan sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah membawa kerugian kepada Penggugat dan telah bertentangan dengan hak subjektif Penggugat dengan demikian jelaslah terbukti bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum oleh karenanya dalil gugatan Penggugat beralasan hukum dan haruslah dikabulkan.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya,

Menimbang, bahwa setelah mempertimbangkan pokok persoalan dalam perkara a quo, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatan Penggugat point 1 yang memohon untuk mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, terhadap petitum tersebut akan Majelis Hakim pertimbangan setelah Majelis Hakim mempertimbangkan petitum-petitim Penggugat yang lainnya;

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatan Penggugat point 2 yang memohon Untuk Menyatakan Dosa Hukum Tindakan dan Perbuatan yang dilakukan Tergugat – I dan Tergugat – II telah menyalahgunakan keadaan (maatschap van omstandigheden) dan dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatiggedaad), oleh karena kuasa Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya dan berdasarkan bukti surat P-1 sampai dengan P-44 telah nyata Tergugat I dan Tergugat II tidak mengembalikan uang kepada Penggugat dengan total sebesar Rp. 6.851.000.000,- (enam milyar sembilan ratus lima puluh satu juta rupiah) dimana perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut membawa kerugian bagi pihak Penggugat, maka terhadap petitum tersebut patutlah untuk dikabulkan,

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatan Penggugat point 3 yang memohon untuk Menghukum Tergugat – I dan Tergugat – II untuk menyerahkan

Nomor:29 dan 34 Putusan Pengadilan Gugatan Nomor 22/Pdt/2023/PM Up

2 (dua) set Sertifikat Hak Milik yaitu masing – masing : Sertifikat Hak Milik Nomor 327 Tahun 2002 atas nama Lisa dan Sertifikat Hak Milik Nomor 328 Tahun 2002 atas nama San Tji Kepada Penggugat. Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan adanya Perjanjian berupa Surat Penyerahan Sertifikat Hak Milik Sebagai Jaminan Pakai Uang maka petitum gugatan Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatan Penggugat point 4 yang memohon untuk Menyatakan demi hukum memenontahkan kepada penggugat untuk segera melaksanakan Pengalihan hak terhadap 2 (dua) set Sertifikat Hak Milik yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 327 Tahun 2002 atas nama Lisa dan Sertifikat Hak Milik Nomor 328 Tahun 2002 atas nama San Tji dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu Majelis Hakim berpendapat petitum tersebut haruslah ditolak sebagaimana yang telah dipertimbangkan dalam mempertimbangkan pokok petitum point 3 diatas;

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatan Penggugat point 5 yang memohon untuk Menghukum Tergugat – I dan Tergugat – II mengganti kerugian material (kerugian yang nyata) kepada Penggugat sebesar Rp. 6.951.000.000,- (enam milyar sembilan ratus lima puluh satu juta rupiah) dengan seketika dan tunai, akan dipertimbangkan sebagai berikut

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-7, P-8, menunjukkan bahwa Tergugat I ada menerima uang dari Penggugat dengan total sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), selanjutnya berdasarkan bukti P-24 sampai dengan P-28 berupa bukti transferan dengan total sebesar Rp. 595.000.000,- (lima ratus sembilan puluh lima juta rupiah) dan berdasarkan bukti P-33 sampai dengan P-43 berupa bukti transferan dengan total sebesar Rp. 275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah), maka kerugian nyata yang dialami oleh Penggugat hanya sebesar Rp. 3.870.000.000,- (dua milyar delapan ratus tujuh puluh juta rupiah), namun demikian Kuasa Penggugat telah pula mengajukan bukti surat P-1 s/d P-6, P-11 s/d P-23, dan P-30, dimana jumlah semuanya dari bukti surat tersebut lebih besar Rp. 6.951.000.000,- (enam milyar sembilan ratus lima puluh satu juta rupiah) dimana bukan diterima oleh Tergugat I maupun Tergugat II namun tidak pula dibantah oleh Para Tergugat tersebut, oleh karenanya permintaan Penggugat dalam petitum gugatan Penggugat point 5 yang memohon untuk Menghukum Tergugat – I dan Tergugat – II mengganti kerugian material (kerugian yang nyata) kepada Penggugat sebesar Rp. 6.951.000.000,- (enam milyar sembilan ratus lima puluh satu juta rupiah) dengan seketika dan tunai Majelis Hakim dapat untuk dikabulkan;

Hukumkan 30 dan 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt/2023/PM Upr

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatan Penggugat point 6 yang memohon untuk Menghukum Tergugat – I dan Tergugat – II mengganti kerugian immateril yang bisa dikonversikan kepada nilai uang sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) yang harus dibayar secara tanggung renteng, Majelis Hakim berpendapat bahwa sebagaimana kaedah hukum Yurisprudensi MARI No.459 K/Sip/1975 tertanggal 18 September 1975 yang menyebutkan "Pecustatan ganti kerugian harus dapat dikabulkan apabila si peminut dapat membuktikan secara terinci adanya kerugian dan besarnya kerugian tersebut", dan juga tidak masuk dalam cakupan sebagaimana kaedah hukum Yurisprudensi MARI No.650/PK/Pdt/1994 yang menyebutkan "Berdasarkan pasal 1370, 1371, 1372 KUHPerdata ganti kerugian immateril hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti persara kematian, luka berat dan penghilangan" maka terhadap petitum gugatan Penggugat ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatan Penggugat point 7 yang memohon untuk Meletakkan Sita jaminan (conkervotat beslag) terhadap 2 (dua) unit rumah toko (ruko) yang terletak di Jalan P. Diponegoro Nomor : 89 dan Nomor 90 Lubuk Pakam dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 327 Tahun 2002 atas nama Lisa dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 328 Tahun 2002 atas nama San Tji, oleh karena selama proses perikudangan Majelis Hakim tidak pernah meletakkan Sita Jaminan terhadap objek perkara maka tuntutan atau Petitum gugatan Penggugat tersebut, tidak beraturan hukum dan haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatan Penggugat point 8 yang memohon untuk Menghukum Tergugat – I dan Tergugat – II atau pihak – pihak lain yang menguasai objek perkara untuk segera mengosongkan 2 (dua) pintu ruko yang terletak di Jalan P. Diponegoro Nomor 89 dan Nomor 90 Lubuk Pakam dan menyerahkan secara utuh dan sakonis kepada Penggugat, Majelis Hakim memberi pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum pada saat Pemeriksaan Setempat dan berdasarkan keterangan dari Kepala Lingkungan saat pemeriksaan setempat menjelaskan bahwa objek perkara tersebut sampai saat ini belum ada yang mengaku pemilanya selain dari Tergugat dan berdasarkan bukti surat P-9 dan P-10 yaitu berupa Surat Bersertifikat Hak Milik Nomor : 327 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang tanggal 14-3-2022 atas nama Lisa dan Surat Bersertifikat Hak Milik Nomor : 328 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang tanggal 14-3-2022

Hukumnya Di atas 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt/2022/PM Up

atas nama San Tji), membuktikan bahwa objek perkara adalah milik Tergugat I dan Tergugat II, dimana antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II tidak ada membuat Perjanjian berupa Surat Penyerahan Tanah Sebagai Jaminan Pakai Uang, maka Majelis Hakim menilai Petition/Tuntutan Penggugat sangatlah kabur dan tidak berdasar bukan maka dengan demikian petition/gugatan Penggugat ini haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dalam petition/gugatan Penggugat point 5 yang memohon untuk Menyatakan demi hukum terhadap putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan serta merta (uit verbaar bij voorraad) walaupun ada perlawanan (Verzet, banding maupun kasasi), Majelis Hakim memberi pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam perkara Gugatan ini setelah Majelis Hakim mempelajari secara keseluruhan ternyata tidak menemukan alasan untuk menjatuhkan putusan serta merta dan bukan merupakan perkara yang sangat Eksepsi-hal mendesak, serta tidak memenuhi yang diyaratkan Pasal 180 HIR/ Pasal 181 IRG dan SEMA RI No.3 Tahun 2001, maka petition/gugatan Penggugat ini haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dalam petition/gugatan Penggugat point 10 yang memohon untuk Menghukum Tergugat – I dan Tergugat – II untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.500.000.- (lima ratus ribu rupiah) perhari terhitung sejak Putusan dalam perkara ini berkuatkuat hukum tetap (lekracht) apabila Tergugat – I dan Tergugat – II lalai memenuhi dan mentaat isi putusan ini, Majelis Hakim berpendapat oleh karena Majelis Hakim tidak melihat adanya signal dari uang paksa maka petition/gugatan ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian mengenai petition point 1 dari gugatan Penggugat yang memohon untuk mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, oleh karena tidak seluruhnya petition-petition dari gugatan tersebut dikabulkan maka sudah menjadi konsekuensi hukum bahwa petition 1 (satu) tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petition/gugatan Penggugat point 11 yang memohon untuk Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya – biaya yang timbul dalam perkara ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka Tergugat I dan Tergugat II sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul

dalam gugatan ini yang besarnya akan ditentukan di dalam amar putusan di bawah ini:

Memperhatikan ketentuan yang dimuat didalam Kltg. KUHPerdata dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia serta dari ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II yang telah dipanggil secara sah dan patut untuk hadir di persidangan tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan Vonisstek;
3. Menyatakan Demi Hukum Tindakan dan Perbuatan yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II telah menyalahgunakan keadaan (misbruk van omstandigheden) dan dikualifise sebagai Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatigedaad);
4. Menghukumi Tergugat - I dan Tergugat - II mengganti kerugian materi (kerugian yang nyata) kepada Penggugat sebesar Rp. 6.951.000.000,- (enam milyar sembilan ratus lima puluh satu juta rupiah) dengan seketika dan tunai;
5. Menghukumi Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya dalam perkara ini sebesar Rp.5.910.000,00 (lima juta sembilan ratus sepuluh ribu rupiah);
6. Menolak gugatan penggugat selain dan selebihnya).

Demikian diputuskan dalam sidang persyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, pada hari Senin, tanggal 8 Agustus 2022, oleh kami, Rustam Parlindungan, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, David Sidik H. Sinaromara, S.H., dan Morsilum Purba, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 21/Pdt.G/2022/PN Lpk tanggal 31 Januari 2022, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 9 Agustus 2022, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Nahnwan Zulkaidi Nasution, S.H., M.H., Paritera Pengganti dan Kuasa Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat I dan Tergugat II;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Direktor Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

David Sidiq H. Simanungkalang, S.H.

Rustam Pradhana, S.H., M.H.

Morallam Kurbu, S.H.

Panitera Pengganti,

Nahwan Zimardi Nasution, S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. Materi	Rp	10.000,00;
2. Redaksi	Rp	10.000,00;
3. ...	Rp	100.000,00;
4. ...	Rp	3.000,00;
5. ...	Rp	4.760.000,00;
6. ...	Rp	1.000.000,00;
Jumlah	Rp	5.910.000,00;

(lima juta sembilan ratus sepuluh ribu rupiah)

