

**PERAN PENGADILAN DALAM PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL
BELI TANAH DI BAWAH TANGAN
(STUDI KASUS PUTUSAN NO. 471/PDT.G/2016/PN.MDN)**

SKRIPSI

OLEH:

**SUCI RAHAYU
NPM: 14.840.0214**

*Diajukan Untuk Melengkapi Persyaratan Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum
Universitas Medan Area*

**UNIVERSITAS MEDAN AREA
FAKULTAS HUKUM
M E D A N
2 0 1 8**

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : PERAN PENGADILAN DALAM PEMBATALAN
PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DI BAWAH
TANGAN (Studi Kasus Putusan No.
471/Pdt.G/2016/Pn.Mdn)

Nama : SUCI RAHAYU

NPM : 14.840.0214

Bidang Studi : HUKUM KEPERDATAAN

Disetujui oleh :
Komisi Pembimbing

Dosen Pembimbing I



HJ. Elvi Zahara Lubis, S.H, M.Hum

Dosen Pembimbing II



M. Yusrizal Adi Syaputra, S.H, MH

**Dekan Fakultas Hukum
Universitas Medan Area**



Dr. Rizkan Zulyadi, SH, M.H

Tanggal Lulus : 27 September 2018

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang menyatakan bahwa skripsi yang saya susun, sebagai syarat memperoleh gelar sarjana merupakan hasil karya tulis saya sendiri. Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan skripsi ini saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan nama, kaidah dan etika penulisan ilmiah.

Saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya peroleh dan sanksi-sanksi lainnya peraturan yang berlaku, apabila di kemudian hari ditemukan adanya plagiat dalam skripsi ini.

Medan, September 2018



SUCI RAHAYU
NPM: 14.840.0214

ABSTRAK

PERAN PENGADILAN DALAM PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH (Studi Kasus Putusan No. 471/Pdt.G/2016/Pn.Mdn)

**SUCI RAHAYU
NPM: 14.840.0214**

Latar belakang pembahasan penelitian ini adalah tentang Peran Pengadilan Dalam Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah dengan menganalisis kasus yang diambil dari Pengadilan Negeri Medan. Sehubungan dengan hal tersebut maka penelitian ini mengambil permasalahan tentang: Bagaimana faktor-faktor yang melatarbelakangi terjadinya pembatalan akta pengikatan jual beli tanah melalui putusan pengadilan, bagaimana akibat hukum dari pembatalan akta pengikatan jual beli tanah melalui putusan pengadilan serta yang terakhir adalah bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak dalam pelaksanaan pengikatan jual beli tanah.

Tinjauan tentang kepustakaan dalam penelitian ini mengetengahkan penelaahan tentang pengertian tanah, perjanjian jual beli, kekuasaan pengadilan serta pembatalan perjanjian. Teori-teori yang diajukan adalah teori kepastian hukum, teori keadilan dan teori perlindungan hukum. Metode yang dipergunakan dalam penelitian skripsi ini adalah normatif atau penelitian hukum doktriner, yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka (data sekunder) atau penelitian hukum perpustakaan.

Hasil penelitian dan pembahasan adalah: fFaktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya pembatalan akta pengikatan jual beli adalah: harga jual beli yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli tidak dilunasi oleh pihak pembeli sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan, dokumen-dokumen tanahnya yang diperlukan untuk proses peralihan hak atas tanah (jual beli tanah dihadapan PPAT) belum selesai sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan, obyek jual beli ternyata dikemudian hari dalam keadaan sengketa, para pihak tidak melunasi kewajibannya dalam membayar pajak serta perjanjian Pengikatan jual beli tanah tersebut dibatalkan oleh para pihak. Akibat hukum dari pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah adalah; para pihak harus memenuhi kewajibannya terlebih dahulu sebagaimana yang telah diperjanjikan. Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat dalam suatu akta otentik sehingga memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya.

Kata Kunci: Pengadilan, Pembatalan, Perjanjian, Jual Beli, Tanah

ABSTRACT

THE ROLE OF THE COURT IN THE CANCELLATION OF SALE LAND BUYING AGREEMENT (Case Study of Medan District Court)

**SUCI RAHAYU
NPM: 14.840.0214**

The background of the discussion of this research is about the Role of the Court in Cancellation of the Land Sale and Purchase Agreement by analyzing cases taken from the Medan District Court. In this connection, this research takes issue about: What are the factors behind the cancellation of the land purchase agreement through a court decision, how is the legal consequence of the cancellation of the land purchase agreement through a court decision and the last is how is legal protection for parties in the implementation of the sale and purchase of land.

The review of literature in this study presents a review of the notion of land, sale and purchase agreements, power of the court and cancellation of the agreement. The theories proposed are theories of legal certainty, justice theory and legal protection theory. The method used in this thesis research is normative or doctrinal law research, namely research conducted by examining library material (secondary data) or library legal research.

The results of the research and discussion are: Factors that influence the cancellation of the sale and purchase agreement are: the sale and purchase price agreed upon in the contract of sale and purchase is not paid by the buyer until the agreed period, the land documents needed for the process transfer of land rights (sale and purchase of land in front of PPAT) has not been completed until the agreed period, the object of sale and sale turns out in the future in a dispute, the parties do not repay their obligations in paying taxes and the binding agreement on land sale is canceled by the parties. The legal consequences of the cancellation of the land sale and purchase agreement are; the parties must fulfill their obligations as agreed. The Sale and Purchase Agreement is made in an authentic deed so as to provide legal protection and certainty for the parties who made it.

Keywords: Court, Cancellation, Agreement, Sale and Purchase, Land

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah mengkaruniakan kesehatan dan kelapangan berpikir kepada penulis sehingga akhirnya tulisan ilmiah dalam bentuk skripsi ini dapat juga terselesaikan oleh penulis.

Skripsi penulis ini berjudul “**PERAN PENGADILAN DALAM PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN (Studi Kasus Putusan No.471/Pdt.G/2016/Pn.Mdn)**”. Penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan dalam mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Medan Area Bidang Hukum Keperdataan.

Dalam menyelesaikan tulisan ini penulis telah banyak mendapatkan bantuan dari berbagai pihak, maka pada kesempatan yang berbahagia ini penulis ingin mengucapkan terima-kasih yang sebesar-besarnya kepada :

- Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng, S.H, M.Sc selaku Rektor Universitas Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
- Bapak Dr. Rizkan Zulyadi, S.H, M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
- Bapak Zaini Munawir, S.H, M.Hum. selaku Ketua Bidang Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
- Ibu HJ. Elvi Zahara Lubis, SH, M.Hum selaku Dosen Pembimbing I yang penuh kesabaran membimbing penulis sehingga terwujudnya penulisan hukum ini.
- Bapak M. Yusrizal Adi Syaputra, S.H, M.H, selaku Dosen Pembimbing II penulis yang penuh kesabaran membimbing penulis sehingga terwujudnya penulisan hukum ini.
- Bapak Alvin Hamzah Nasution S.H, M.H, selaku sekretaris seminar outline penulis.
- Bapak dan Ibu Dosen di Fakultas Hukum Universitas Medan Area, yang telah memberikan ilmu dan wawasan kepada penulis dalam menimba ilmu selama kuliah di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
- Seluruh Staf tata usaha yang telah membantu penulis selama kuliah pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
- Kepada Ayahku tercinta Alm. Imran siregar dan mamaku tercinta Siti masro harahap, Abang, Kakak, dan adik saya tercinta yang telah memberikan kasih dan sayangnya, perhatian dan do'anya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum ini dengan

lancar.

- Teman-teman di Fakultas Hukum angkatan 2014 terutama teman senasib dan seperjuangan di Fakultas Hukum antara lain Nindi ansari, Reni osleni, M ibnu rasid yang selalu mengingatkan untuk segera menyelesaikan penulisan hukum.

Demikian penulis hajatkan, dan semoga skripsi ini bermanfaat bagi kita semua.

Medan, September 2018

SUCI RAHAYU

NPM: 14.840.0214



DAFTAR ISI

Halaman

ABSTRAK

ABSTRACT	
KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI.....	iii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Identifikasi Masalah	7
1.3. Pembatasan Masalah	8
1.4. Perumusan Masalah	8
1.5. Tujuan Dan Manfaat Penelitian	9
BAB II LANDASAN TEORI	10
2.1. Uraian Teori	10
2.1.1. Tinjauan Terhadap Tanah	10
2.1.2. Tinjauan Terhadap Perjanjian Jual Beli	11
2.1.3. Tinjauan Terhadap Terhadap Kekuasaan Pengadilan	27
2.1.4. Pembatalan Perjanjian	29
2.2. Kerangka Pemikiran	32
2.2.1. Teori Kepastian Hukum	33
2.2.2. Teori Keadilan	36
2.2.3. Perlindungan Hukum	41
2.3. Hipotesis	43
BAB III METODE PENELITIAN	45
3.1. Jenis, Sifat, Lokasi Dan Waktu Penelitian	45
3.2. Teknik Pengumpulan Data	46
3.3. Analisis Data	47
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	49
4.1 Hasil Pembahasan.....	
4.1.1 Faktor-Faktor Yang Melatarbelakangi Terjadinya Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Melalui Putusan Pengadilan	49

4.1.2 Akibat Hukum Dari Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Melalui Putusan Pengadilan.....	57
4.1.3 Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Pelaksanaan Pengikatan Jual Beli Tanah.....	61
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	71
5.1. Kesimpulan.....	71
5.2. Saran.....	72
DAFTAR PUSTAKA	



BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Tanah dalam arti hukum memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena dapat menentukan keberadaan dan kelangsungan hubungan dan perbuatan hukum, baik dari segi individu maupun dampak bagi orang lain. Untuk mencegah masalah tanah tidak sampai menimbulkan konflik kepentingan dalam masyarakat, diperlukan pengaturan, penguasaan dan penggunaan tanah atau dengan kata lain disebut dengan hukum tanah.¹

Dalam pelaksanaan ketentuan tersebut maka diundangkanlah Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dengan diundangkannya UUPA, berarti sejak saat itu Indonesia telah memiliki Hukum Agraria Nasional yang merupakan warisan kemerdekaan setelah pemerintahan kolonial Belanda.²

Di dalam konsiderans Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, menegaskan peranan kunci tanah, bahwa bumi, air dan ruang angkasa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur. Dalam konteks ini, penguasaan dan penghakkan atas tanah terutama tertuju pada perwujudan keadilan dan kemakmuran dalam pembangunan masyarakat.

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup dalam melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah, dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah. Tanah memiliki peran yang sangat penting artinya dalam kehidupan Bangsa Indonesia ataupun dalam pelaksanaan pembangunan nasional yang diselenggarakan sebagai upaya berkelanjutan untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Pada saat manusia mati masih membutuhkan tanah untuk penguburannya sehingga begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka setiap orang akan selalu berusaha memiliki dan menguasainya. Dengan adanya hal tersebut maka dapat menimbulkan suatu sengketa didalam masyarakat, sengketa tersebut timbul

¹ K. Wantijk Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia 1982, hlm. 7

² Sudjito, *Prona Pensertifikatan Tanah Secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah yang bersifat Strategis*, Yogyakarta: Liberty, 1987, hlm. 1.

akibat adanya perjanjian antara dua pihak atau lebih yang salah satu melakukan perbuatan melawan hukum.³

Penguasaan yuridis dilandasi hak dengan dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang beraspek perdata maupun publik.

Perjanjian jual beli pada akhirnya melahirkan *levering* atau penyerahan. *Levering* merupakan salah satu cara untuk memperoleh hak milik karena adanya pemindahan hak milik dan seseorang yang berhak memindahkannya kepada orang lain yang berhak memperoleh hak milik. Cara memperoleh hak milik dengan *levering* merupakan cara yang paling banyak dilakukan dalam kehidupan masyarakat sekarang.⁴

Perkataan *levering* mempunyai dua arti yaitu:

1. Perbuatan yang berupa penyerahan kekuasaan belaka (*feitelijke levering*)
2. Perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak milik kepada orang lain (*juridische levering*).⁵

Sedangkan *levering* menurut KUH Perdata Pasal 1475 “penyerahan adalah suatu pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan kepunyaan pembeli.”⁶

Berdasarkan pengertian *levering* di atas dapat diambil kesimpulan bahwa *levering* merupakan perbuatan hukum yang ditempuh guna memindahkan hak milik atas barang dari penjual kepada pembeli, termasuk halnya tanah. Dimana *levering* tersebut ditandai dengan penyerahan dokumen-dokumen tanah dari pihak penjual kepada pembeli.

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) diatur dan ditetapkan tata jenjang atau hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional, yaitu:

1. Hak Bangsa Indonesia yang disebut dalam Pasal 1, sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi, beraspek perdata dan publik.⁷
2. Hak Menguasai dari Negara yang disebut dalam Pasal 2, beraspek publik.⁸

³ *Ibid*, hlm. 2.

⁴ Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Bandung: Alumni, 2004, hlm. 109.

⁵ *Ibid*, hlm. 114.

⁶ *Ibid*, hlm. 115.

⁷ Pasal 1 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria

⁸ Pasal 2 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria

3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat yang disebut dalam Pasal 3, beraspek perdata dan publik.⁹
4. Hak-hak perorangan/individual, semuanya beraspek perdata terdiri atas:
 - a. Hak-hak atas Tanah sebagai hak-hak individual yang semuanya secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada Hak Bangsa, yang disebut dalam Pasal 16 dan 53.¹⁰
 - b. Wakaf, yaitu Hak Milik yang sudah diwakafkan dalam Pasal 49.¹¹
 - c. Hak Jaminan atas Tanah yang disebut “Hak Tanggungan” dalam Pasal 25, 33, 39, dan 51.¹²

Masyarakat dalam kehidupan sosialnya senantiasa akan melakukan interaksi satu sama lain dalam berbagai bentuk. Hubungan antara individu-individu yang merupakan subjek hukum maupun antara badan hukum seringkali merupakan suatu hubungan hukum yang tentu dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan hukum. Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang muncul untuk mengakomodasikan kepentingan-kepentingan tertentu dari anggota masyarakat.

Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUH Perdata adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu menikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.

Pada umumnya suatu perjanjian itu dapat dibuat secara bebas, bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas untuk menentukan bentuknya maupun syarat-syarat, dan bebas untuk menentukan bentuknya, yaitu tertulis atau tidak tertulis. Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal 1338 KUH Perdata ini mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang.¹³

Pengikatan jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang muncul dari kebutuhan hukum yang berkembang dalam masyarakat. Pengikatan jual beli tanah merupakan perjanjian

⁹ Pasal 3 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria

¹⁰ Pasal 16 dan Pasal 53 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria

¹¹ Pasal 49 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok

¹² Pasal 25, Pasal 33, Pasal 39 dan Pasal 51 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.

¹³ *Ibid*, hlm. 7.

tidak bernama, karena tidak ditemukan dalam bentuk-bentuk perjanjian yang diatur dalam KUHPerdara. Perjanjian pengikatan jual beli tanah merupakan implementasi dari asas kebebasan berkontrak, dimana para pihak secara bebas dapat menentukan kemauannya.¹⁴

Perjanjian pengikatan jual beli tanah, sering ditemukan dalam praktek sehari-hari di masyarakat maupun di kantor-kantor notaris. Perjanjian ini merupakan suatu perjanjian yang mendahului perjanjian jual beli tanahnya, yang harus dilakukan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat diketahui bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat oleh pemerintah. Sehingga peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sebelum dilakukannya jual beli tanah dihadapan PPAT yang berwenang, para pihak terlebih dahulu melakukan suatu perbuatan hukum dengan cara membuat akta pengikatan jual beli tanah di hadapan Notaris. Pengikatan dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan dari maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Pengikatan jual beli ini memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi. Pengikatan jual beli tanah merupakan perjanjian tidak bernama yang muncul sebagai bentuk perkembangan perjanjian dalam masyarakat.¹⁵

Perjanjian pengikatan jual beli tanah dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena notaris dalam membuat suatu akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif.

Bantuan notaris para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan. Namun suatu

¹⁴ *Ibid*, hal. 8.

¹⁵ K. Wantjik Saleh, *Op.Cit*, hlm. 76.

perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi-kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan. Dari sisi ini pelaksanaan pengikatan jual beli tanah menjadi menarik untuk dikaji lebih lanjut mengingat perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang mendahului proses peralihan hak atas tanah.¹⁶

Sebagai suatu bentuk dari perikatan, perjanjian pengikatan jual beli tanah mengandung hak dan kewajiban dari para pihak yang membuatnya, sehingga apabila hal-hal yang telah disepakati dalam akta pengikatan jual beli dilanggar atau tidak dipenuhi oleh para pihak yang membuatnya maka hal tersebut dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi. Namun dalam prakteknya perjanjian pengikatan jual beli dimungkinkan untuk dibatalkan secara sepihak oleh salah satu pihak atau atas kesepakatan kedua belah pihak. Bahkan perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut dapat pula dibatalkan oleh suatu keputusan pengadilan. Dibatalkannya suatu akta perjanjian yang dibuat secara otentik tentu akan membawa konsekuensi yuridis tertentu.¹⁷

Akta jual-beli tanah yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual. Pemilikan atas tanah dapat memberikan manfaat dan kegunaan dalam berbagai aspek kepada pemiliknya, baik dalam aspek ekonomi, aspek sosial, termasuk dalam hubungannya dengan pembangunan. Dari aspek ekonomi, tentunya tanah dapat dimanfaatkan untuk pertanian, perkebunan, perkantoran sebagai tempat usaha, dapat dijadikan agunan, disewakan dan sebagainya.

18

Jual-beli dalam prakteknya terkadang menimbulkan sengketa, sengketa dapat terjadi karena karena berbagai macam hal, sengketa tersebut dapat terjadi karena tidak dipenuhinya kewajiban masing-masing pihak ataupun karena terdapat cacat hukum dalam perjanjian kedua pihak ataupun masalah lainnya yang dapat menimbulkan sengketa.¹⁹

Sebelum berlakunya Undang-undang pokok Agraria (UUPA), hukum di Indonesia bersifat dualisme, artinya selain diakui berlakunya hukum tanah adat yang bersumber dari hukum adat, diakui pula peraturan-peraturan mengenai tanah yang didasarkan atas hukum barat. Tanah yang

¹⁶ *Ibid*, hlm. 80.

¹⁷ *Ibid*, hlm. 81.

¹⁸ *Ibid*, hlm. 89.

¹⁹ *Ibid*, hlm. 90.

sudah didaftarkan harus memiliki bukti-bukti autentik yang tentunya dalam bentuk tertulis dan di sahkan oleh pejabat tanah setempat. Bukti autentik tersebut dibuat dalam bentuk sertifikat atas tanah. Dengan terbitnya sertifikat tersebut maka secara yuridis, negara mengakui kepemilikan atas suatu tanah terhadap mereka yang sudah terdaftar dalam sertifikat tanah. Permasalahan yang sering terjadi saat ini adalah banyaknya kasus-kasus yang meresahkan masyarakat akibat adanya sertifikat tanah yang hilang, kemudian penipuan dan pembatalan perjanjian jual-beli tanah yang sudah mendapatkan sertifikat tanah. Kejadian-kejadian seperti ini masyarakat harus menghindari supaya dalam hak menguasai tanahnya tidak dalam kesulitan.²⁰

Sengketa pertanahan tidak dapat dihindari telah terjadi di tengah masyarakat. Dengan sebab tersebut maka salah satu lembaga penyelesaian hukum sengketa pertanahan ini adalah melalui pengadilan. Perihal kewenangan dan akibat hukum terhadap putusan pengadilan dalam penyelesaian sengketa pertanahan khususnya tentang pembatalan akta jual beli adalah suatu hal yang menarik untuk dikaji lebih jauh dalam penulisan skripsi ini.

Berdasarkan uraian di atas maka penelitian ini mengambil judul tentang: "Peran Pengadilan Dalam Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Kasus Pengadilan Negeri Medan)".

1.2. Identifikasi Masalah

Identifikasi sehubungan dengan pembahasan skripsi ini adalah:

1. Kurangnya informasi yang diterima pembeli sehingga menimbulkan permasalahan pada proses jual beli tanah.
2. Tidak dipahaminya landasan hukum jual beli tanah oleh pihak penjual maupun pembeli.
3. Pihak penjual tidak menjelaskan secara rinci dan jelas tentang keadaan tanah yang akan dijualnya.

1.3. Pembatasan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang diajukan maka penelitian ini dibatasi tentang:

1. Jual beli tentang tanah yang di dalamnya terdapat sengketa setelah terjadinya jual beli.
2. Para pihak menyelesaikan proses pembatalan tersebut ke pengadilan.
3. Terdapatnya putusan pengadilan yang memutuskan pembatalan jual beli tanah tersebut.

²⁰ Sudjito, *Op.Cit.*, hlm. 71.

1.4. Perumusan Masalah

Adapun permasalahan dalam pelaksanaan penelitian skripsi ini adalah:

1. Apakah faktor-faktor yang melatarbelakangi terjadinya pembatalan akta pengikatan jual beli tanah melalui putusan no. 471/pdt.g/2016/pn.mdn?
2. Bagaimanakah akibat hukum dari pembatalan akta pengikatan jual beli tanah melalui putusan no. 471/pdt.g/2016/pn.mdn?
3. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi para pihak dalam pelaksanaan pengikatan jual beli tanah?

1.5. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui faktor-faktor yang melatarbelakangi terjadinya pembatalan akta pengikatan jual beli tanah melalui putusan pengadilan.
2. Untuk mengetahui akibat hukum dari pembatalan akta pengikatan jual beli tanah melalui putusan pengadilan.
3. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi para pihak dalam pelaksanaan pengikatan jual beli tanah.

Adapun manfaat penelitian dan penulisan skripsi yang akan penulis lakukan adalah :

1. Manfaat Teoritis.

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat teoritis sebagai berikut:

- a. Memberi masukan dan sumbangan pemikiran dalam rangka penyusunan perundang-undangan yang berkaitan dengan pembatalan akta pengikatan jual beli tanah melalui putusan pengadilan.
- b. Memberi sumbangan pemikiran bagi ilmu pengetahuan hukum khususnya akibat hukum dari pembatalan akta pengikatan jual beli tanah melalui putusan pengadilan.

2. Manfaat Praktis.

- a. Penelitian ini diharapkan memberi manfaat untuk kepentingan masyarakat sehingga sehingga dapat dijadikan masukan dalam cara berpikir dan cara bertindak hakim dalam

mengambil keputusan guna mewujudkan tujuan hukum.

- b. Sebagai suatu persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area dalam program strata satu (S-1) Program studi Hukum Keperdataan.
- c. Kepada masyarakat luas penulis juga berharap agar tulisan ini dapat berguna terutama agar masyarakat mengetahui akibat hukum terhadap hal-hal yang dapat menyebabkan terjadinya pembatalan akta jual beli oleh pengadilan.



BAB II LANDASAN TEORI

2.1. Tinjauan Terhadap Tanah

Menarik pengertian hak atas tanah maka kita akan berkisar dari ketentuan Undang-Undang No. 5 tahun 1960, hanya saja secara rinci pada ketentuan perundang-undangan tersebut tidak disebutkan pengertian tentang tanah.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 pada pasal 1 nya hanya menyebutkan tentang Bumi, air dan ruang angkasa adalah merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan yang juga diketahui sebagai suatu konsep pemahaman akan pengertian Wawasan Nusantara.

Perihal diberinya pengertian atas tanah dalam pembahasan tulisan ilmiah ini adalah penting dikarenakan dasar utama atau sebagai objek tulisan ini adalah tanah yang dihubungkan dengan perlakuan administrasi di atasnya yaitu berlaku dalam memberikan sertifikat.

Oleh salah satu sarjana di bidang pertanahan yaitu A.P. Parlindungan, mengatakan bahwa tanah mempunyai arti “Permukaan bumi”.¹ Pengertian yang demikian dapat dilihat sangat dekat dengan apa yang dimaksudkan oleh penulis dalam pembahasan ini karena dengan menyebutkan permukaan bumi tersebut maka di atasnya tercakup air dan daratan dan sekaligus ruang angkasa dan juga apa yang ada di dalam tanah tersebut. Hal ini diuraikan karena tanah sebagai objek diberikan sertifikat di atasnya tidak saja terbatas atas pengertian tanah yang sebenarnya tetapi juga mencakup air yang dapat dilihat dari kolam-kolam yang dimiliki seseorang ruang di atasnya dan apa yang menjadi isi tanah tersebut adalah dimiliki oleh orang yang memiliki hak atas tanah yang berada di atas permukaan bumi tersebut.²

Pengertian yang diberikan oleh A.P. Parlindungan, di atas juga sesuai dengan pengertian yang diberikan oleh Muhammad Ali, yaitu:

“Tanah adalah bumi, dalam arti permukaan bumi, atau lapisan bumi, yang di atas sekali, daratan, air, dan tempat kelahiran serta lain sebagainya “.³

Dengan uraian di atas maka dapatlah dimengerti perihal pengertian akan tanah ini yaitu bumi dalam arti permukaan bumi.

¹ AP. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1998, hlm. 68.

² *Ibid*, hlm. 71.

³ Muhammad Ali, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia Modern*, Pustaka Amani, Jakarta, 2006, hlm. 490.

2.2. Tinjauan Terhadap Perjanjian Jual Beli

2.2.1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian atau persetujuan merupakan terjemahan dari *overeenkomst*, Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) menyatakan “suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Menurut Subekti, “perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”.⁴

Munir Fuady mengatakan Istilah perjanjian dalam hukum perjanjian merupakan kesepadanan dari istilah *overeenkomst* dalam Bahasa Belanda atau *agreement* dalam bahasa Inggris. Karena itu, istilah hukum perjanjian. Jika dengan istilah hukum perikatan dimaksudkan untuk mencakup semua bentuk perikatan dalam buku ketiga KUH Perdata, jadi termasuk ikatan hukum yang berasal dari perjanjian dan ikatan hukum yang terbit dari undang-undang, maka dengan istilah hukum perjanjian hanya dimaksudkan sebagai pengaturan tentang ikatan hukum yang terbit dari perjanjian saja.⁵

Para sarjana hukum perdata pada umumnya berpendapat bahwa “definisi perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan di atas adalah tidak lengkap dan pula terlalu luas”.⁶

Tidak lengkap karena yang dirumuskan itu hanya mengenai perjanjian sepihak saja. Definisi itu dikatakan terlalu luas karena dapat mencakup perbuatan di lapangan hukum keluarga, seperti janji kawin, yang merupakan perjanjian juga, tetapi sifatnya berbeda dengan perjanjian yang diatur di dalam KUH Perdata Buku III. Perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata Buku III kriterianya dapat dinilai secara materil, dengan kata lain dinilai dengan uang.

Menurut Abdulkadir Muhammad perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal mengenai harta kekayaan.⁷

Berdasarkan pengertian singkat di atas dijumpai di dalamnya beberapa unsur yang memberi wujud pengertian perjanjian, antara lain “hubungan hukum (*rechtbetrekking*) yang

⁴ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 1979, hlm. 1

⁵ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 2.

⁶ Mariam Darus Badruzaman, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya*, Alumnus, Bandung, 1993, hlm. 89.

⁷ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 225.

menyangkut Hukum Kekayaan antara dua orang (*persoon*) atau lebih, yang memberi hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi”.

Kalau demikian, perjanjian/*verbintennis* adalah hubungan hukum/ *rechtbe-trekking* yang oleh hukum itu sendiri diatur dan disahkan cara perhubungannya. Oleh karena itu perjanjian yang mengandung hubungan hukum antara perseorangan/*person* adalah hal-hal yang terletak dan berada dalam lingkungan hukum.⁸

Itulah sebabnya hubungan hukum dalam perjanjian, bukan suatu hubungan yang bisa timbul dengan sendirinya seperti yang dijumpai dalam harta benda kekeluargaan. Dalam hubungan hukum kekayaan keluarga, dengan sendirinya timbul hubungan hukum antara anak dengan kekayaan orang tuanya seperti yang diatur dalam hukum waris. Lain halnya dalam perjanjian. Suatu perjanjian yang mengikat (perikatan) minimal harus ada salah satu pihak yang mempunyai kewajiban karena bila tidak ada pihak yang mempunyai kewajiban, maka dikatakan tidak ada perjanjian yang mengikat.

Hubungan hukum adalah hubungan yang menimbulkan akibat hukum, yaitu hak (*right*) dan kewajiban (*obligation*). Hubungan hukum yang berdasarkan perjanjian/kontrak adalah hubungan hukum yang terjadi karena persetujuan atau kesepakatan para pihaknya.⁹ Tindakan/perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak-pihaklah yang menimbulkan hubungan hukum perjanjian, sehingga terhadap satu pihak diberi hak oleh pihak yang lain untuk memperoleh prestasi. Sedangkan pihak yang lain itupun menyediakan diri dibebani dengan kewajiban untuk menunaikan prestasi.

Berdasarkan hal tersebut maka satu pihak memperoleh hak/*recht* dan pihak sebelah lagi memikul kewajiban/*plicht* menyerahkan/menunaikan prestasi. Prestasi ini adalah objek atau *voorwerp* dari *verbintenis*. Tanpa prestasi, hubungan hukum yang dilakukan berdasar tindakan hukum, sama sekali tidak mempunyai arti apa-apa bagi hukum perjanjian. Pihak yang berhak atas prestasi mempunyai kedudukan sebagai *schuldeiser* atau kreditur. Pihak yang wajib menunaikan prestasi berkedudukan sebagai *schuldenaar* atau debitur.

⁸ *Ibid*, hlm. 227.

⁹ Hasanuddin Rahman, *Contract Drafting*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hlm. 7.

Hukum kebendaan dikatakan bersifat tertutup, dan karenanya tidak boleh ditambah, diubah, dikurangi atau dimodifikasi oleh orang perorangan atas kehendak mereka sendiri, hukum kebendaan, seringkali juga disebut sebagai hukum yang memaksa .¹⁰

Karakter hukum kekayaan dalam harta benda keluarga adalah lahir dengan sendirinya, semata-mata karena ketentuan undang-undang. *Vermogenrecht*/hukum kekayaan yang bersifat pribadi dalam perjanjian/verbintenits baru bisa tercipta apabila ada tindakan hukum/*rechts handeling*.

Sekalipun yang menjadi objek atau *vorwerp* itu merupakan benda, namun hukum perjanjian hanya mengatur dan mempermasalahkan hubungan benda/kekayaan yang menjadi objek perjanjian antara pribadi tertentu (*bepaalde persoon*).

Selanjutnya dapat dilihat perbedaan antara hukum benda/*zakenrecht* dengan hukum perjanjian.

- a. Hak kebendaan melekat pada benda dimana saja benda itu berada, jadi mempunyai *droit de suite*.
- b. Semua orang secara umum terikat oleh suatu kewajiban untuk menghormati hak seseorang atas benda tadi, *in violable et sacre*.
- c. Si empunya hak atas benda, dapat melakukan segala tindakan sesukanya atas benda tersebut.¹¹

Kalau hukum kebendaan bersifat hak yang absolut, hukum kebendaan dalam perjanjian adalah bersifat “hak relatif”/*relatief recht*. Dia hanya mengatur hubungan antara pribadi tertentu. *Bepaalde persoon*, bukan terhadap semua orang pemenuhan prestasi dapat dimintanya. Hanya kepada orang yang telah melibatkan diri padanya berdasar suatu tindakan hukum. Jadi hubungan hukum / *recht berrekking* dalam perjanjian hanya berkekuatan hukum antara orang-orang tertentu saja.¹²

Gambaran tentang pengertian hukum benda yang diatur dalam BW dalam Buku II, yang menganggap hak kebendaan itu “*inviolable et sacre*” dan memiliki *droit de suite*, tidak mempunyai daya hukum lagi. Sebab dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960

¹⁰ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Kebendaan Pada Umumnya*, Kencana, Jakarta, 2003, hlm. 21.

¹¹ Irham Nugroho, “Tinjauan Umum Tentang Kompensasi”, <http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/25397/3/Chapter%20II.pdf>. Diakses tanggal 6 Januari 2018

¹²*Ibid.*

sesuai dengan asas unifikasi hukum pertanahan, Buku II *Burgelijk Wetboek* (BW) tidak dinyatakan berlaku lagi.¹³

Berdasarkan hal tersebut maka hukum tentang tanah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 dimana dijelaskan mengenai hubungan tanah dengan seseorang, tidak lagi ditekankan pada faktor hak. Tetapi dititik beratkan pada segi penggunaan dan fungsi sosial tanah, agar selaras dengan maksud dan jiwa pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945.

Tanah yang dimiliki oleh seseorang dapat berpindah haknya dengan cara perjanjian jual beli. Umumnya hak yang lahir dari perjanjian itu bersifat hak relatif, artinya hak atas prestasi baru ada pada *persoon* tertentu, jika hal itu didasarkan pada hubungan hukum yang lahir atas perbuatan hukum.

Akan tetapi ada beberapa pengecualian:

- a. Sekalipun tidak ada hubungan hukum yang mengikat antara dua orang tertentu (*bepaalde persoon*), *verbintenis* bisa terjadi oleh suatu keadaan/kenyataan tertentu. Misalnya karena pelanggaran kendaraan.
- b. Atau oleh karena suatu kewajiban hukum dalam situasi yang nyata, dapat dikonkritisasi sebagai *verbintenis*. Sekalipun sebelumnya tidak ada hubungan hukum antara dua orang tertentu, seperti yang dapat dilihat pada *Waterkraan Arrest* (H.R. 10 Juni 1910).¹⁴

Verbintenis/perjanjian mempunyai sifat yang dapat dipaksakan. Dalam perjanjian, kreditur berhak atas prestasi yang telah diperjanjikan. Hak mendapatkan prestasi tadi dilindungi oleh hukum berupa sanksi. Ini berarti kreditur diberi kemampuan oleh hukum untuk memaksa kreditur menyelesaikan pelaksanaan kewajiban/prestasi yang mereka perjanjikan. Apabila debitur enggan secara sukarela memenuhi prestasi, kreditur dapat meminta kepada Pengadilan untuk melaksanakan sanksi, baik berupa eksekusi, ganti rugi atau uang paksa. Akan tetapi tidak seluruhnya *verbintenis* mempunyai sifat yang dapat dipaksakan.¹⁵

Pengecualian terdapat misalnya pada *natuurlijke verbintenis*. Dalam hal ini perjanjian tersebut bersifat tanpa hak memaksa. Jadi *natuurlijk verbintenis* adalah perjanjian tanpa mempunyai kekuatan memaksa. Dengan demikian, perjanjian dapat dibedakan antara:

- a. Perjanjian tanpa kekuatan hukum (*zonder rechtwerking*).

¹³ *Ibid.*

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ R. Subeki, *Op.Cit*, hlm. 143.

Perjanjian tanpa kekuatan hukum ialah perjanjian yang ditinjau dari segi hukum perdata tidak mempunyai akibat hukum yang mengikat. Misalnya perjanjian keagamaan, moral, sopan santun dan sebagainya.

- b. Perjanjian yang mempunyai kekuatan hukum tak sempurna seperti *natuurlijke verbinten*.

Ketidak sempurnaan daya hukumnya terletak pada sanksi memaksanya, yaitu atas keengganan debitur memenuhi kewajiban prestasi, kreditur tidak diberi kemampuan oleh hukum untuk melaksanakan pemenuhan prestasi. Jadi tidak dapat dipaksakan.

- c. *Verbinten* yang sempurna daya kekuatan hukumnya, Disini pemenuhan dapat dipaksakan kepada debitur jika ia ingkar secara sukarela melaksanakan kewajiban prestasi. Untuk itu kreditur diberi hak oleh hukum menjatuhkan sanksi melalui tuntutan eksekusi pelaksanaan dan eksekusi riil, ganti rugi serta uang paksa.¹⁶

Hukum adalah rangkaian peraturan-peraturan mengenai tingkah laku orang-orang sebagai anggota suatu masyarakat dan bertujuan mengadakan tata tertib diantara anggota-anggota masyarakat itu. Ini berarti bahwa unsur hukum baru dapat dianggap ada, apabila suatu tingkah laku seseorang sedikit banyak menyinggung atau mempengaruhi tingkah laku dengan kepentingan orang lain.

Wirjono Prodjodikoro, berpendapat: “Bahwa dalam hal gangguan oleh pihak ketiga, pemilik hak benda dapat melaksanakan haknya terhadap siapapun juga, adalah sifat lain dari hak benda yaitu sifat absolut. Sedangkan dalam hukum perjanjian seseorang yang berhak, dapat dibidang mempunyai hak tak mutlak yaitu hanya dapat melaksanakan haknya terhadap seorang tertentu yakni orang pihak lain yang turut membikin perjanjian itu ”.¹⁷

Suatu perhubungan hukum mengenai suatu benda, hukum perdata membedakan hak terhadap benda dan hak terhadap orang. Meskipun suatu perjanjian adalah mengenai suatu benda, perjanjian itu tetap merupakan perhubungan hukum antara orang dengan orang, lebih tegasnya antara orang tertentu dengan orang lain tertentu. Artinya, hukum perdata tetap memandang suatu perjanjian sebagai hubungan hukum, di mana seorang tertentu, berdasarkan atas suatu janji

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ Wirjono Prodjodikoro. *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. Mandar Maju, Bandung, 2011. hlm. 9.

berkewajiban untuk melakukan suatu hal, dan orang lain tertentu berhak menuntut pelaksanaan kewajiban itu.

Misalnya, A dan B membuat perjanjian jual beli, yaitu A adalah penjual dan B adalah pembeli, dan barang yang dibeli adalah sebuah lemari tertentu yang berada di dalam rumah A. Harga pembelian sudah dibayar, tetapi sebelum lemari diserahkan kepada B, ada pencuri yang mengambil lemari tersebut, sehingga lemari tersebut jatuh ke tangan seorang ketiga (C). Dalam hal ini B hanya berhak menegur A supaya lemari diserahkan kepadanya, dan B tidak dapat langsung menegur C supaya lemari tersebut diserahkan kepadanya.¹⁸

Sifat hukum perjanjian ini berbeda dengan sifat hukum kebendaan. Pada hukum benda, hubungan hukum itu terjadi antara orang dengan benda. Sedangkan pada hukum perjanjian, hubungan hukum itu terjadi antara orang dengan orang berdasarkan perjanjian yang dibuat orang-orang tersebut.¹⁹

Dengan sifat hukum perjanjian, yakni sifat perorangan, maka para pihak dapat dengan bebas menentukan isi dari perjanjian yang mereka buat, asal saja tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan, yang artinya hukum perjanjian itu menganut sistem terbuka.²⁰

Pasal-pasal dari hukum perjanjian ini merupakan hukum pelengkap, yaitu pasal-pasal itu dapat dikesampingkan apabila dikehendaki, oleh para pihak yang membuat perjanjian, mereka diperbolehkan mengatur sendiri sesuatu soal, namun tidak boleh melanggar ketertiban umum dan kesusilaan.²¹

KUH Perdata, hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat (1) yang mengatakan bahwa : “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.²²

Uraian di atas juga dikenal asas kebebasan berkontrak, yaitu setiap orang bebas mengadakan perjanjian apa saja, baik yang sudah diatur atau belum diatur dalam undang-undang. Tetapi kebebasan tersebut dibatasi oleh tiga hal yaitu tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum, tidak bertentangan dengan kesusilaan.²³

Dikarenakan hukum perjanjian itu adalah merupakan peristiwa hukum yang selalu terjadi

¹⁸ *Ibid*, hlm. 9.

¹⁹ *Ibid*, hlm. 10.

²⁰ *Ibid*, hlm. 10.

²¹ *Ibid*, hlm. 11.

²² Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata.

²³ Abdulkadir Muhammad. *Op.Cit*, hlm. 225.

dalam kehidupan bermasyarakat, sehingga apabila ditinjau dari segi yuridisnya, hukum perjanjian itu tentunya mempunyai perbedaan satu sama lain dalam arti kata bahwa perjanjian yang berlaku dalam masyarakat itu mempunyai coraknya yang tersendiri pula. Corak yang berbeda dalam bentuk perjanjian itu, merupakan bentuk atau jenis dari perjanjian.

Untuk sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian
- c. Mengenai suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal.²⁴

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat objektif karena mengenai perjanjian sendiri oleh obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.

Subekti mengatakan:

“Dengan sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan, bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu.

Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal-balik, pembeli menginginkan sesuatu barang penjual” .²⁵

Persetujuan atau kesepakatan dari masing-masing pihak itu harus dinyatakan dengan tegas, bukan diam-diam. Persetujuan itu juga harus diberikan bebas dari pengaruh atau tekanan yaitu paksaan.

Suatu kesepakatan dikatakan mengandung cacat, apabila kehendak-kehendak itu mendapat pengaruh dari luar sedemikian rupa, sehingga dapat mempengaruhi pihak-pihak bersangkutan dalam memberikan kata sepakatnya.

Contoh dari paksaan yang dapat mengakibatkan pembatalan persetujuan ialah ancaman

²⁴ Pasal 1320 KUH Perdata

²⁵ R. Subekti, *Op.Cit*, hlm. 17.

dengan penganiayaan, dengan pembunuhan atau dengan membongkar suatu rahasia. Dalam mempertimbangkan sifat ancaman ini harus diperhatikan kelamin serta kedudukan orang-orang yang bersangkutan.²⁶

Perjanjian yang diadakan dengan kata sepakat yang cacat itu dianggap tidak mempunyai nilai. Lain halnya dalam suatu paksaan yang bersifat relatif, dimana orang yang dipaksa itu masih ada kesempatan apakah ia akan mengikuti kemauan orang yang memaksa atau menolaknya, sehingga kalau tidak ada persetujuan dari orang yang dipaksa itu maka jelas bahwa persetujuan yang telah diberikan itu adalah persetujuan yang tidak sempurna, yaitu tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata.²⁷

Paksaan seperti inilah yang dimaksudkan Undang-undang dapat dipergunakan sebagai alasan untuk menuntut batalnya perjanjian, yaitu suatu paksaan yang membuat persetujuan atau perizinan diberikan, tetapi secara tidak benar.

Mengenai kekeliruan atau kesilapan Undang-undang tidak memberikan penjelasan ataupun pengertian lebih lanjut tentang apa yang dimaksud dengan kekeliruan. Menurut pendapat doktrin yang mana telah memberikan pengertian terhadap kekeliruan, terhadap sifat-sifat pokok yang terpenting dari obyek perjanjian. Dengan perkataan lain bahwa kekeliruan terhadap unsur pokok dari barang-barang yang diperjanjikan yang apabila diketahui, seandainya orang tidak silap mengenai hal-hal tersebut perjanjiaan itu tidak akan diadakan. Jadi sifat pokok dari barang yang diperjanjikan itu adalah merupakan motif yang mendorong pihak-pihak yang bersangkutan untuk mengadakan perjanjian.²⁸

Sesuatu kekeliruan atau kesilapan untuk dapat dijadikan alasan guna menuntut pembatalan perjanjian maka haruslah dipenuhi persyaratan bahwa barang-barang yang menjadi pokok perjanjian itu dibuat, sedangkan sebagai pembatasan yang kedua dikemukakan oleh doktrin adalah adanya alasan yang cukup menduga adanya kekeliruan atau dengan kata lain bahwa kesilapan itu harus diketahui oleh lawan, atau paling sedikit pihak lawan itu sepatutnya harus mengetahui bahwa ia sedang berhadapan dengan seseorang yang silap.²⁹

Subekti mengatakan:

²⁶ R. Wirjono Prodjodikoro, *Op.Cit.*, hlm. 33.

²⁷ *Ibid*, hlm. 34.

²⁸ *Ibid*, hlm. 35

²⁹ *Ibid*, hlm. 35.

“Misalnya seseorang membeli sebuah lukisan yang dikiranya lukisan Basuki Abdullah, tetapi kemudian ternyata hanya turunan saja. Kekhilafan mengenai orang terjadi misalnya jika seorang Direktur Opera mengadakan suatu kontrak dengan orang yang dikiranya seorang penyanyi yang tersohor, padahal itu bukan orang yang dimaksudkan, hanyalah namanya saja yang kebetulan sama”.³⁰

Kekeliruan atau kesilapan sebagaimana yang dikemukakan diatas adalah kekeliruan terhadap orang yang dimaksudkan dalam perjanjian. Jadi orang itu mengadakan perjanjian justru karena ia mengira bahwa penyanyi tersebut adalah orang yang dimaksudkannya.

Halnya ada unsur penipuan pada perjanjian yang dibuat, maka pada salah satu pihak terdapat gambaran yang sebenarnya mengenai sifat-sifat pokok barang-barang yang diperjanjikan, gambaran dengan sengaja diberikan oleh pihak lawannya.

Perihal adanya penipuan itu harus dibuktikan, demikian hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 1328 ayat 1 KUH Perdata. Yuriprudensi dalam hal penipuan ini menerangkan bahwa untuk dapat dikatakan adanya suatu penipuan atau tipu muslihat tidak cukup jika seseorang itu hanya melakukan kebohongan mengenai suatu hal saja, paling sedikit harus ada sesuatu rangkaian kebohongan. Karena muslihat itu, pihak yang tertipu terjerumus pada gambaran yang keliru dan membawa kerugian kepadanya. Syarat kedua untuk sahnya suatu perjanjian adalah, kecakapan para pihak. Untuk hal ini dikemukakan Pasal 1329 KUH Perdata, dimana kecakapan itu dapat kita bedakan:

- a. Secara umum dinyatakan tidak cakap untuk mengadakan perjanjian secara sah.
- b. Secara khusus dinyatakan bahwa seseorang dinyatakan tidak cakap untuk mengadakan perjanjian tertentu, misalnya Pasal 1601 KUH Perdata yang menyatakan batalnya suatu perjanjian perburuhan apabila diadakan antara suami isteri.

Perihal ketidak cakapan pada umumnya adalah sebagaimana yang diuraikan oleh Pasal 1330 KUH Perdata ada tiga, yaitu :

- a. Anak-anak atau orang yang belum dewasa
- b. Orang-orang yang ditaruh dibawah pengampunan
- c. Wanita yang bersuami

Ketidak cakapan ini juga ditentukan oleh undang-undang demi kepentingan *curatele* atau orang yang ditaruh di bawah pengampunan itu sendiri. Menurut Pasal 1330 KUH Perdata diatas

³⁰ R. Subekti, I, *Op.Cit.*, hlm. 24.

wanita bersuami pada umumnya adalah tidak cakap untuk bertindak dalam hukum, kecuali kalau ditentukan lain oleh undang-undang. Ia bertindak dalam lalu lintas hukum harus dibantu atau mendapat izin dari suaminya. Hal ini mengingat bahwa kekuasaan sebagai kepala rumah tangga adalah besar sekali, seperti yang kita kenal dengan istilah *maritale macht*.³¹

Melihat kemajuan zaman, dimana kaum wanita telah berjuang membela haknya yang kita kenal dengan emansipasi, kiranya sudah tepatlah kebijaksanaan Mahkamah Agung yang dengan surat edarannya No. 3 Tahun 1963 tanggal 4 Agustus 1963 telah menganggap Pasal 108 dan Pasal 110 KUH Perdata tentang wewenang seorang isteri untuk melakukan perbuatan hukum dan untuk menghadap di depan pengadilan tanpa izin atau bantuan dari suaminya sudah tidak berlaku lagi.³²

Dalam hal perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh mereka yang tergolong tidak cakap ini, pembatalan perjanjian hanya dapat dilakukan oleh mereka yang dianggap tidak cakap itu sendiri, sebab undang-undang beranggapan bahwa perjanjian ini dibatalkan secara sepihak, yaitu oleh pihak yang tidak cakap itu sendiri, akan tetapi apabila pihak yang tidak cakap itu mengatakan bahwa perjanjian itu berlaku penuh baginya, akan konsekuensinya adalah segala akibat dari perjanjian yang dilakukan oleh mereka yang tidak cakap dalam arti tidak berhak atau tidak berkuasa adalah bahwa pembatalannya hanya dapat dimintakan oleh pihak-pihak yang merasa dirugikan.³³

Pembatalan terhadap orang-orang tertentu dalam hal kecakapan membuat suatu perjanjian sebagaimana dikemukakan Pasal 1330 KUH Perdata tersebut, kiranya dapat kita mengingat bahwa sifat dari peraturan hukum sendiri pada hakekatnya selalu mengejar dua tujuan yaitu rasa keadilan di satu pihak dan ketertiban hukum dalam masyarakat di pihak lain.³⁴

Bilamana dari sudut tujuan hukum yang pertama ialah mengejar rasa keadilan memang wajarlah apabila orang yang membuat suatu perjanjian dan nantinya terikat oleh perjanjian itu harus pula mempunyai cukup kemampuan untuk menginsyapi akan tanggung-jawab yang harus dipikulkan dan tujuan yang satu inilah akan sulit diharapkan apabila orang-orang yang merupakan pihak dalam suatu perjanjian itu adalah orang-orang di bawah umur atau orang sakit ingatan atau

³¹ *Ibid*, hlm. 25.

³² *Ibid*, hlm. 25.

³³ *Ibid*, hlm. 26.

³⁴ *Ibid*, hlm. 27.

pikiran yang pada umumnya dapat dikatakan sebagai belum atau tidak dapat menginsyafi apa sesungguhnya tanggung-jawab itu.

Selanjutnya syarat yang ketiga untuk sahnya satu perikatan adalah adanya hal tertentu yang diperjanjikan maka ini berarti bahwa apa yang diperjanjikan harus cukup jelas dalam arti barang atau benda yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya (Pasal 1333 ayat (1) KUH Perdata) dengan pengertian bahwa jumlahnya barang tidak menjadi syarat, asal saja kemudian dapat dihitung atau ditetapkan.

Syarat yang ketiga ini menjadi penting, terutama dalam hal terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, guna dapat menetapkan apa-apa saja yang menjadi hak dan kewajiban dari pada pihak-pihak dalam perjanjian yang mereka buat itu.³⁵

Jika prestasi itu kabur, sehingga perjanjian itu tidak dapat dilaksanakan, maka dianggap tidak ada obyek perjanjian. Akibat tidak dipenuhi syarat ini, perjanjian itu batal demi hukum (*voidneiting*).³⁶

Akhirnya selalu syarat untuk sahnya suatu perjanjian itu, Pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan sebagai syarat ke-empat ialah adanya suatu sebab yang halal. Dengan sebab ini dimaksudkan tiada lain dari pada isi perjanjian itu sendiri. Atau seperti dikemukakan R. Wirjono Prodjodikoro, yaitu “Azas-azas hukum perjanjian, bahwa dengan pengertian causa adalah bukan hal yang mengakibatkan hal sesuatu kedaan belaka. Dalam pandangan saya, causa dalam hukum perjanjian adalah isi dan tujuan suatu persetujuan, yang menyebabkan adanya persetujuan itu”.³⁷

Selaku suatu causa dalam perjanjian, haruslah berupa causa yang halal, dalam arti bahwa isi perjanjian itu harus bukan sesuatu hal yang terlarang. Sebagai contoh dari suatu perjanjian yang mengandung causa yang terlarang, adalah si penjual hanya bersedia menjual pisaunya kalau si pembeli membunuh orang

2.2.2. Pengertian Perjanjian Jual Beli

Untuk mengetahui pengertian perjanjian jual beli ada baiknya dilihat Pasal 1457 KUH Perdata yang menentukan jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda (*zaak*) dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga.

³⁵ *Ibid*, hlm. 28.

³⁶ Irham Nugroho, *Op.Cit.*

³⁷ Wirjono Prodjodikoro, *Op.Cit.*, hlm. 37.

Wirjono Prodjodikoro mengatakan jual beli adalah suatu persetujuan dimana suatu pihak mengikat diri untuk berwajib menyerahkan suatu barang, dan pihak lain berwajib membayar harga, yang dimufakati mereka berdua.³⁸

Volmar sebagaimana dikutip oleh Suryodiningrat mengatakan jual beli adalah pihak yang satu penjual (*verkopen*) mengikat diri kepada pihak lainnya pembeli (*loper*) untuk memindah tangankan suatu benda dalam eigendom dengan memperoleh pembayaran dari orang yang disebut terakhir, sejumlah tertentu, berwujud uang.³⁹

Sedangkan R.M. Suryodiningrat mengemukakan jual beli itu ialah perjanjian / persetujuan / kontrak dimana satu pihak (penjual) mengikat diri untuk menyerahkan hak milik atas benda/barang kepada pihak lainnya (pembeli) yang mengikat dirinya untuk membayar harganya berupa uang kepada penjual.⁴⁰

Dari pengertian yang diberikan Pasal 1457 KUH Perdata di atas, perjanjian jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban:

- Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli,
- Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.⁴¹

Di dalam Pasal 1458 KUH perdata dinyatakan bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.

Pasal 1458 KUH Perdata ini menunjukkan bahwa jual beli itu mempunyai sifat konsensual yaitu karena jual beli itu dilahirkan sebagai suatu perjanjian jual beli yang sah yang mengikat pihak-pihak dan mempunyai kekuatan serta daya hukum pada saat tercapainya kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur pokoknya yaitu jenis barang dan patokan harga, walaupun jual beli ini mengenai barang yang bergerak atau tidak bergerak.

Di dalam sistem obligatoir, apabila barang telah dijual tetapi belum ada penyerahan kepada pembeli, tetapi barang yang dijual itu kemudian dijual kembali untuk yang kedua kalinya

³⁸ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 1991, hlm. 17.

³⁹ R.M. Suryodiningrat, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung, 1996, hlm. 14.

⁴⁰ *Ibid*, hlm. 15.

⁴¹ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 181.

oleh si penjual, dan diserahkan kepada pembeli kedua (2), maka barang tidak menjadi milik pembeli kedua, tegasnya apabila A selaku penjual, menjualkan barangnya kepada B, selaku pembeli yang pertama, sebelum barang diserahkan kepada B, A menjualkannya kembali kepada C, selaku pembeli yang kedua, di dalam sistem obligatoir, perbuatan A, tidak dibenarkan, hal ini seperti yang dimuat di dalam Putusan Mahkamah Agung tertanggal 19 Juni 1973, No. 101 K/Sip/63 di dalam perkara ini PT. Daining diputuskan oleh Mahkamah Agung telah menyalahi janjinya untuk menjual sebuah pabrik kepada PT. Ichsani, dalam perkara ini Mahkamah Agung tidak membenarkan Putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi, bahwa dengan penyeteroran uang harga pabrik tersebut oleh tergugat dalam kasasi (PT. Ichsani) di suatu Bank atas rekening penjual, dengan sendirinya pabrik sudah menjadi milik tergugat dalam kasasi, dan juga penyerahan kepada PT. Ichsana tidak mungkin dilaksanakan karena pabrik tidak lagi berada di tangan PT. Daining, karena telah dikuasai oleh PN. Areal Survey.⁴²

Sifat obligatoir ini sangat berlainan sekali dengan Code Civil Prancis, yang menyatakan bahwa hak milik atas barang-barang yang dijual adalah sudah berpindah ke tangan pembeli pada waktu persetujuan jual beli diadakan. Di dalam Hukum Adat di Indonesia, perincian-perincian pengertian obligatoir dan sifatnya sama sekali tidak diperlukan.⁴³

Menurut Hukum Adat Indonesia yang dinamakan jual beli, bukanlah persetujuan belaka, yang berada di antara kedua belah pihak, tetapi adalah suatu penyerahan barang oleh si penjual kepada si pembeli dengan maksud memindahkan hak milik, atas barang itu dengan syarat pembayaran hanya tertentu, berupa uang oleh pembeli kepada penjual.

Dengan demikian dalam Hukum Adat setiap hubungan jual beli tidak mengikat kepada asas atau sistem obligatoir, atau sistem/ asas yang lainnya.

Wirjono Prodjodikoro mengemukakan bahwa :

“Dalam Hukum Adat ada juga persetujuan antara kedua belah pihak yang berupa mufakat tentang maksud untuk memindahkan hak milik dari tangan penjual ke tangan pembeli dan pembayaran yang harga pembelian oleh pembeli kepada penjual, tetapi persetujuan itu hanya bersifat pendahuluan untuk suatu perbuatan hukum tertentu yaitu berupa penyerahan tadi. Selama penyerahan barang belum terjadi, maka belum ada jual beli, dan pada hakekatnya belum ada

⁴² *Ibid*, hlm. 56.

⁴³ *Ibid*, hlm. 77.

mengikat apa-apa bagi kedua belah pihak”.⁴⁴

Tentang perjanjian jual beli, dianggap sudah berlangsung antara pihak penjual dan pembeli, apabila mereka telah menyetujui dan bersepakat tentang keadaan benda dan harga barang tersebut, sekalipun barangnya belum diserahkan dan harganya belum dibayarkan (Pasal 1458 KUH Perdata). Jual beli tiada lain daripada persesuaian kehendak (*wis overeenstemming*) antara penjual dan pembeli mengenai barang dan harga. Barang dan harga yang menjadi essential perjanjian jual beli. Tanpa ada barang yang hendak dijual, tidak mungkin terjadi jual beli. Sebaliknya jika barang objek jual beli tidak dibayar dengan sesuatu harga, jual beli dianggap tidak ada.

Cara dan terbentuknya perjanjian jual beli, bisa terjadi sevata openbar/terbuka, seperti yang terjadi pada penjualan atas dasar eksekutorial atau yang disebut *excutoriale verkoop*. Penjualan eksekutorial mesti dilakukan melalui lelang di muka umum oleh pejabat kantor lelang.

Cara dan bentuk penjualan eksekutorial yang bersifat umum ini, jarang sekali terjadi. Penjualan demikian harus memerlukan keputusan pengadilan. Karena itu jual beli yang terjadi dalam lalu lintas kehidupan masyarakat sehari-hari, adalah jual beli antara tangan ke tangan, yakni jual beli yang dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa campur tangan pihak resmi, dan tidak perlu di muka umum. Bentuk jual belinyapun, terutama jika objeknya barang-barang bergerak cukup dilakukan dengan lisan. Kecuali mengenai benda-benda tertentu, terutama mengenai objek benda-benda tidak bergerak pada umumnya, selalu memerlukan bentuk akta jual beli. Tujuan akta ini hanya sekedar mempelajari jual beli itu dengan keperluan penyerahan yang kadang-kadang memerlukan penyerahan yuridis di samping penyerahan nyata.

2.3. Tinjauan Terhadap Terhadap Kekuasaan Pengadilan

Pengadilan atau Mahkamah adalah sebuah forum publik, resmi, di mana kekuasaan publik ditetapkan oleh otoritas hukum untuk menyelesaikan perselisihan dan pencarian keadilan dalam hal sipil, buruh, administratif, dan kriminal di bawah hukum. Dalam negara dengan sistem *common law*, pengadilan merupakan cara utama untuk penyelesaian perselisihan, dan umumnya dimengerti bahwa semua orang memiliki hak untuk membawa klaimnya ke pengadilan. Dan juga, pihak tertuduh kejahatan memiliki hak untuk meminta perlindungan di pengadilan.

Sedangkan Peradilan dalam istilah inggris disebut *judiciary* dan *rechspraak* dalam bahasa

⁴⁴ Wirjono Prodjodikoro, *Op.Cit*, hlm. 18.

Belanda maksudnya adalah segala sesuatu yang berhubungan dengan tugas Negara dalam menegakan hukum dan keadilan. Menurut R. Subekti dan R. Tjitrosoedibio, pengertian peradilan adalah segala sesuatu yang berhubungan dengan tugas Negara untuk menegakkan hukum dan keadilan.⁴⁵

Penggunaan istilah Peradilan (*rechtspraak/judiciary*) menunjuk kepada proses untuk memberikan keadilan dalam rangka menegakan hukum (*het rechtspreken*), sedangkan pengadilan ditujukan kepada badan atau wadah yang memberikan peradilan. Jadi pengadilan bukanlah merupakan satu satunya wadah yang menyelenggarakan peradilan. Pengertian peradilan menurut Sjachran Basah, adalah segala sesuatu yang berkaitan dengan tugas dalam memutus perkara dengan menerapkan hukum, menemukan hukum *in concreto* dalam mempertahankan dan menjamin ditaatinya hukum materil, dengan menggunakan cara procedural yang ditetapkan oleh hukum formal.⁴⁶

Dalam kamus Bahasa Indonesia, peradilan adalah segala sesuatu mengenai perkara peradilan.⁴⁷ Peradilan juga dapat diartikan suatu proses pemberian keadilan disuatu lembaga.⁴⁸ Dalam kamus Bahasa Arab disebut dengan istilah *qadha* yang berarti menetapkan, memutuskan, menyelesaikan, mendamaikan. Qadha menurut istilah adalah penyelesaian sengketa antara dua orang yang bersengketa, yang mana penyelesaiannya diselesaikan menurut ketetapan-ketetapan (hukum) dari Allah dan Rasul. Sedangkan pengadilan adalah badan atau organisasi yang diadakan oleh negara untuk mengurus atau mengadili perselisihan-perselisihan hukum.⁴⁹

Peradilan Umum adalah lingkungan peradilan di bawah Mahkamah Agung yang menjalankan kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan pada umumnya. Peradilan umum meliputi:

1. Pengadilan Tinggi, berkedudukan di ibukota provinsi, dengan daerah hukum meliputi wilayah provinsi.
2. Pengadilan Negeri, berkedudukan di ibukota kabupaten/kota, dengan daerah hukum meliputi wilayah kabupaten/kota. Pengadilan khusus lainnya spesialisasi, misalnya: Pengadilan

⁴⁵ Sjachran Basah, *Mengenal Peradilan di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1995, hlm. 9

⁴⁶ *Ibid*, hlm. 10.

⁴⁷ Cik Hasan Basri, *Peradilan Agama di Indonesia*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003, hlm. 2.

⁴⁸ Mohammad Daud Ali, *Pengantar Ilmu Hukum dan tata Hukum Islam di Indonesia*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada 2005, hlm. 278.

⁴⁹ Cik Hasan Basri, *Op.Cit*, hlm. 3.

Hubungan Industrial (PHI), Pengadilan Tindak Pidana Korupsi (Tipikor), Pengadilan Ekonomi, Pengadilan Pajak, Pengadilan Lalu Lintas Jalan dan Pengadilan anak.

Pengadilan Tinggi juga merupakan Pengadilan tingkat pertama dan terakhir mengenai sengketa kewenangan mengadili antar Pengadilan Negeri di daerah hukumnya. Susunan Pengadilan Tinggi dibentuk berdasarkan Undang-Undang dengan daerah hukum meliputi wilayah Provinsi. Pengadilan Tinggi terdiri atas Pimpinan (seorang Ketua PT dan seorang Wakil Ketua PT), Hakim Tinggi, Panitera, Sekretaris dan Staf.⁵⁰

Lembaga-lembaga peradilan di Indonesia pada dasarnya terbagi atas:

- a. Mahkamah Agung sebagai lembaga peradilan tertinggi di Indonesia.
- b. Di bawah Mahkamah Agung terdapat 4 lembaga peradilan. Menurut bidang yang ditangani bidang tersebut ialah :
 - 1) Peradilan Umum, terdiri dari Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi.
 - 2) Peradilan Agama
 - 3) Peradilan Militer
 - 4) Peradilan Administrasi

2.4. Pembatalan Perjanjian

Dalam perjanjian timbal balik (bilateral) selalu hak dan kewajiban di satu pihak saling berhadapan dengan hak dan kewajiban di pihak lain. Dalam hukum Romawi dikenal asas yang menyatakan bahwa apabila salah satu pihak dalam perjanjian timbal balik tidak memenuhi kewajibannya atau tidak berprestasi, pihak lainpun tidak perlu memenuhi kewajibannya. Dalam perkembangannya asas ini dituangkan dalam berbagai bentuk Dan BW sendiri yang mengikuti Code Civil Perancis memilih sebagai asas syarat batal seperti tercantum dalam Pasal 1266 KUH Perdata yang berbunyi sebagai berikut:

- (1) Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam perjanjian-perjanjian yang bertimbal-balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.
- (2) Dalam hal yang demikian perjanjian tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim
- (3) Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak

⁵⁰ A. Ridwan Halim, *Pokok-pokok Peradilan Umum di Indonesia dalam Tanya Jawab*, Jakarta: PT Pradnya Paramita, 1987, hal . 41-42.

dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam perjanjian.

- (4) Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam perjanjian, hakim adalah leluasa untuk menurut keadaan, atas permintaan si tergugat, memberikan suatu jangka waktu untuk masih juga memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana, namun itu tidak boleh lebih dari satu bulan.⁵¹

Perumusan Pasal 1266 BW di atas ini ternyata mengandung berbagai macam kontradiktif dan menimbulkan kesan sedemikian rupa, seakan-akan perjanjian batal dengan sendirinya kniena hukum begitu debitur melakukan wanprestasi (ayat 1), padahal pembatalan perjanjian tersebut harus dimintakan kepada hakim (ayat 2). Selain itu, juga menimbulkan kesan seakan akan debitur juga berhak menuntut pembatalan perjanjian, padahal menurut Pasal 1266 BW itu yang berhak menuntut pembatalan perjanjian hanyalah kreditur. Misalnya jika pembeli A menuntut penjual B yang wanprestasi agar menyerahkan barang yang dijualnya, B seakan-akan dapat menjawab bahwa oleh karena ia tidak memenuhi kewajibannya, perjanjian jual-beli itu batal demi hukum, sehingga harus dianggap tidak pernah terjadi.

Beberapa kesalahan dalam perumusan Pasal 1266 BW tersebut maupun dalam kaitannya dengan Pasal 1267 B W, kata Dr. Hofmann disebabkan oleh karena pembentuk undang-undang kurang tepat dalam memahami pendapat yang berlainan dari Domat dan Pothieer dua orang ahli hukum Perancis zaman dahulu- yang berpengaruh besar pada perumusan Code Civil Perancis, sedangkan Code Civil Perancis merupakan kodifikasi yang telah ditiru.⁵²

Dengan memperhatikan pendapat-pendapat dan tafsiran-tafsiran para ahli hukum pada umumnya terhadap ketentuan Pasal 1 266 BW tersebut, hal-hal yang menyangkut persyaratan untuk pembatalan perjanjian yang diatur pasal itu dapat disimpulkan sebagai berikut di bawah ini:

Ada 3 syarat yang harus dipenuhi untuk terjadinya pembatalan perjanjian yaitu:

- (1) Perjanjian harus bersifat timbal-balik;
- (2) Harus ada wanprestasi;
- (3) Harus dengan keputusan hakim.⁵³

Perjanjian yang bersifat timbal-balik adalah perjanjian dimana kedua belah pihak sama-sama mempunyai kewajiban untuk memenuhi prestasi, misalnya perjanjian jual-beli, tukar

⁵¹ Hasanuddin Rahman, *Op.Cit*, hlm. 67.

⁵² *Ibid*, hlm. 71.

⁵³ Wirjono Prodjodikoro, *Op.Cit*, hlm. 66.

menukar, sewa-menyewa dan lain sebagainya.

Jika dalam perjanjian yang bersifat timbal-balik. ini salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya artinya nonprestasi, pihak lainnya dapat menuntut pembatalan. Namun, sebelum kreditur menuntut pembatalan, debitur harus diberikan teguran/ Pernyataan lalai (ingebrekestelling) lebih dahulu (Hoge Raad 3 Februari 1933), dan wanprestasi yang dijadikan alasan harus mengenai hal yang prinsipil sekali (*Hoge Raad* 8 Mei 1930) jika tidak, pembatalan tidak dapat dilakukan.

Pembatalan tidak terjadi dengan sendirinya dengan adanya wanprestasi itu, melainkan harus dimintakan kepada hakim, dan hakimlah yang akan membatalkan perjanjian itu dengan keputusannya. Jadi keputusan hakim di sini bersifat konstitutif (membatalkan perjanjian antara penggugat dan tergugat), bukan bersifat deklaratif (menyatakan batal perjanjian antara penggugat dan tergugat).

Dengan demikian, wanprestasi hanyalah sebagai alasan hakim menjatuhkan keputusannya yang membatalkan perjanjian itu. Karena itu, hakim menurut keadaan berwenang untuk memberikan tenggang waktu selama-lamanya satu bulan kepada debitur untuk memenuhi prestasi (ayat 4; Dalam memberikan waktu tersebut sudah tentu hakim harus mempertimbangkan apakah debitur dapat memenuhi prestasinya dan apakah prestasi itu masih ada manfaatnya bagi kreditur. Tenggang waktu yang diberikan kepada debitur untuk memenuhi prestasi ini disebut dengan *terme de grace* (jangka waktu pengampunan).

Jadi, tuntutan kreditur untuk membatalkan perjanjiannya dengan debitur tidak selamanya harus dikabulkan hakim, melainkan hakim akan mempertimbangkan lebih dahulu besar-kecilnya wanprestasi yang dilakukan debitur. Jika ternyata wanprestasi yang dilakukan debitur hanyalah mengenai hal yang kecil saja, tuntutan kreditur untuk membatalkan perjanjian akan ditolak oleh hakim. Akan tetapi, jika wanprestasi yang dilakukan debitur ternyata cukup besar sehingga sangat merugikan kreditur, tuntutan kreditur untuk membatalkan perjanjian tersebut akan dikabulkan hakim. Wewenang hakim untuk menilai besar-kecilnya wanprestasi yang dilakukan debitur ini dinamakan wewenang discretionair.

Bilamana hakim dengan keputusannya telah membatalkan perjanjian, hubungan hukum antara pihak yang semula mengadakan perjanjianpun menjadi batal, sehingga masing-masing pihak tidak perlu lagi memenuhi prestasinya. Apabila salah satu pihak sudah memenuhi prestasi, ia dapat menuntut pihak lainnya yang wanprestasi untuk mengembalikannya atau jika tidak

mungkin lagi, harganya saja. Pihak yang mengajukan pembatalan perjanjian, berhak juga untuk menuntut ganti kerugian kepada debitur sebagai akibat daripada wanprestasi yang dilakukannya.

2.5. Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran adalah teori atas butir-butir pendapat teori, tesis mengenai suatu kasus atau permasalahan yang menjadi dasar perbandingan, pegangan teoritis.⁵⁴ Fungsi teori dalam penelitian ini adalah untuk memberikan pedoman/ petunjuk dan meramalkan serta menjelaskan gejala yang diamati. Menurut teori konvensional, tujuan hukum adalah mewujudkan keadilan (*rech gewichtigheid*), kemanfaatan dan kepastian hukum (*rechtzkerheid*).⁵⁵

Teori yang dipakai dalam penelitian ini adalah teori kepastian hukum dan teori keadilan. Hal ini disebabkan pada kedua teori tersebut akan melahirkan kepastian hukum dan keadilan dalam kaitannya apabila hak-hak seseorang dilanggar karena perbuatan melawan hukum.

2.5.1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan.⁵⁶ Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Menurutnya, kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara faktual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk, melainkan bukan hukum sama sekali. Kedua sifat itu termasuk paham hukum itu sendiri (*den begriff des Rechts*).⁵⁷

Hukum adalah kumpulan peraturan-peraturan atau kaidah-kaidah dalam suatu kehidupan bersama, keseluruhan peraturan tentang tingkah laku yang berlaku dalam suatu kehidupan bersama, yang dapat dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi.⁵⁸ Kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan pedoman

⁵⁴ M. Soly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung: Mandar Maju, 2014, hlm. 80

⁵⁵ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (suatu kajian filosofi dan sosiologi)*. Jakarta: Sinar Grafika, 2002, hlm. 85

⁵⁶ CST Kansil, dkk, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, Jala Permata Aksara, 2009, hlm. 385.

⁵⁷ Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Bandung, PT Revika Aditama, 2006, hlm. 79-80

⁵⁸ H. Salim HS, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Jakarta, Rajagrafindo Persada, 2010, hlm. 24.

perilaku bagi semua orang. *Ubi jus incertum, ibi jus nullum* (di mana tiada kepastian hukum, di situ tidak ada hukum).⁵⁹

Menurut Apeldoorn, kepastian hukum mempunyai dua segi. Pertama, mengenai soal dapat ditentukannya (*bepaalbaarheid*) hukum dalam hal-hal yang konkret. Artinya pihak-pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui apakah yang menjadi hukumnya dalam hal yang khusus, sebelum ia memulai perkara. Ke dua, kepastian hukum berarti keamanan hukum. Artinya, perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan hakim.⁶⁰

a. Menurut Jan Michiel Otto, kepastian hukum yang sesungguhnya memang lebih berdimensi yuridis. Namun, Otto ingin memberikan batasan kepastian hukum yang lebih jauh. Untuk itu ia mendefinisikan kepastian hukum sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu:

Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*), diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara;

b. Instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;

c. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;

d. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum, dan;

e. Keputusan peradilan secara konkret dilaksanakan.⁶¹

Hukum yang ditegakkan oleh instansi penegak hukum yang disertai tugas untuk itu, harus menjamin “kepastian hukum” demi tegaknya ketertiban dan keadilan dalam kehidupan masyarakat. Ketidakpastian hukum, akan menimbulkan kekacauan dalam kehidupan masyarakat, dan akan saling berbuat sesuka hati serta bertindak main hakim sendiri. Keadaan seperti ini menjadikan kehidupan berada dalam suasana *social disorganization* atau kekacauan sosial.⁶²

Kepastian hukum adalah “*sicherheit des Rechts selbst*” (kepastian tentang hukum itu sendiri). Ada empat hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum. Pertama, bahwa hukum itu

⁵⁹ *Ibid.*, hlm. 82.

⁶⁰ Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Bandung Revika Aditama, 2006, hlm. 82-83.

⁶¹ *Ibid.*, hlm. 85

⁶² M. Yahya Harahap, *Pembahasan Permasalahan Dan Penerapan KUHP Penyidikan dan Penuntutan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2002, hlm. 76.

positif, artinya bahwa ia adalah perundang-undangan(*gesetzliches Recht*). Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta (*Tatsachen*), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim, seperti “kemauan baik”, ”kesopanan”. Ketiga, bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping juga mudah dijalankan. Keempat, hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.⁶³

Masalah kepastian hukum dalam kaitan dengan pelaksanaan hukum, memang sama sekali tak dapat dilepaskan sama sekali dari perilaku manusia. Kepastian hukum bukan mengikuti prinsip subsumsi otomatis, melainkan sesuatu yang cukup rumit, yang banyak berkaitan dengan faktor diluar hukum itu sendiri. Berbicara mengenai kepastian, maka seperti dikatakan Radbruch, yang lebih tepat adalah kepastian dari adanya peraturan itu sendiri atau kepastian peraturan (*sicherheit des Rechts*).⁶⁴

Banyaknya undang-undang yang dibuat oleh Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) itu didasarkan atas kepentingan mereka dan Undang-undang itu dibuat bukan untuk kesejahteraan rakyat melainkan untuk keuntungan pribadi-pribadi mereka sendiri, oleh karena itu produk yang dibuat banyak yang tidak menjamin adanya kepastian hukum dan yang sungguh ironis adalah tidak ada Undang-undang yang mensejahterakan rakyat.

Indonesia dikenal dengan Negara yang Kaya, Negara yang letaknya strategis dan menjadi julukan sebagai Negara yang menjadi Jantung Dunia. Akan tetapi itu hanyalah sebuah cerita dongeng belaka karna kenyataannya adalah Banyak rakyat indonesia yang tidak merasakan Kekayaan Itu dan Bahkan mereka harus tidur dibawah jembatan dan banyak yang tidur di emperan toko. Itu semua disebabkan kesewenangan para pemimpin yang mementingkan diri sendiri.

Hukum harus pasti karena dengan hal yang bersifat pasti dapat dijadikan ukuran kebenaran dan demi tercapainya tujuan hukum yang menuntut kedamaian, ketentraman, kesejahteraan dan ketertiban dalam masyarakat serta kepastian hukum harus dapat menjadi jaminan kesejahteraan umum dan jaminan keadilan bagi masyarakat.

2.5.2. Teori Keadilan

Evolusi filsafat hukum, yang melekat dalam evolusi filsafat secara keseluruhan, berputar di sekitar problema tertentu yang muncul berulang-ulang. Di antara problema ini, yang paling sering

⁶³ Satjipto Rahardjo, *Hukum Dalam Jagat Ketertiban*, Jakarta, UKI Press, 2006, hlm. 135-136.

⁶⁴ *Ibid*, hlm. 89.

menjadi diskursus adalah tentang persoalan keadilan dalam kaitannya dengan hukum. Hal ini dikarenakan hukum atau aturan perundangan harusnya adil, tapi nyatanya seringkali tidak.

Keadilan hanya bisa dipahami jika ia diposisikan sebagai keadaan yang hendak diwujudkan oleh hukum. Upaya untuk mewujudkan keadilan dalam hukum tersebut merupakan proses yang dinamis yang memakan banyak waktu. Upaya ini seringkali juga didominasi oleh kekuatan-kekuatan yang bertarung dalam kerangka umum tatanan politik untuk mengaktualisasikannya.⁶⁵

Orang dapat menganggap keadilan sebagai sebuah gagasan atau realitas absolut dan mengasumsikan bahwa pengetahuan dan pemahaman tentangnya hanya bisa didapatkan secara parsial dan melalui upaya filosofis yang sangat sulit. Atau orang dapat menganggap keadilan sebagai hasil dari pandangan umum agama atau filsafat tentang dunia secara umum. Jika begitu, orang dapat mendefinisikan keadilan dalam satu pengertian atau pengertian lain dari pandangan ini.⁶⁶

Istilah keadilan (*iustitia*) berasal dari kata “adil” yang berarti: tidak berat sebelah, tidak memihak, berpihak kepada yang benar, sepatutnya, tidak sewenang-wenang. Dari beberapa definisi dapat disimpulkan bahwa pengertian keadilan adalah semua hal yang berkenan dengan sikap dan tindakan dalam hubungan antar manusia, keadilan berisi sebuah tuntutan agar orang memperlakukan sesamanya sesuai dengan hak dan kewajibannya, perlakuan tersebut tidak pandang bulu atau pilih kasih; melainkan, semua orang diperlakukan sama sesuai dengan hak dan kewajibannya.⁶⁷

Keadilan menurut Aristoteles adalah kelayakan dalam tindakan manusia. Kelayakan diartikan sebagai titik tengah diantara ke dua ujung ekstern yang terlalu banyak dan terlalu sedikit. Kedua ujung ekstern itu menyangkut 2 orang atau benda. Bila 2 orang tersebut punya kesamaan dalam ukuran yang telah ditetapkan, maka masing-masing orang harus memperoleh benda atau hasil yang sama. Kalau tidak sama, maka akan terjadi pelanggaran terhadap proporsi tersebut berarti ketidakadilan.

Pembagian Keadilan menurut Aristoteles yaitu :

1. Keadilan Komulatif adalah perlakuan terhadap seseorang yang tidak melihat jasa yang

⁶⁵ W. Friedmann, *Teori Dan Filsafat Hukum. (Legal Theory)*. Diterjemahkan oleh: Mohamad Arifin. Jakarta. PT RajaGrafindo Persada. 2007, hlm. 24.

⁶⁶ *Ibid*, hlm. 25.

⁶⁷ Darji Darmodiharjo dan Shidarta. *Pokok-Pokok Filsafat Hukum*. Jakarta. PT Gramedia Pustaka Utama. 2012, hlm. 68.

dilakukannya, yakni setiap orang mendapat haknya.

2. Keadilan Distributif adalah perlakuan terhadap seseorang sesuai dengan jasanya yang telah dibuat, yakni setiap orang mendapat kapasitas dengan potensi masing-masing.
3. Keadilan Findikatif adalah perlakuan terhadap seseorang sesuai kelakuannya, yakni sebagai balasan kejahatan yang dilakukan.

Keadilan adalah kondisi kebenaran ideal secara moral mengenai sesuatu hal, baik menyangkut benda atau orang. Menurut John Rawls, filsuf Amerika Serikat yang dianggap salah satu filsuf politik terkemuka abad ke-20, menyatakan bahwa “Keadilan adalah kelebihan (*virtue*) pertama dari institusi sosial, sebagaimana halnya kebenaran pada sistem pemikiran”.⁶⁸

Pada intinya, keadilan adalah meletakkan segala sesuatunya pada tempatnya. Istilah keadilan berasal dari kata adil yang berasal dari bahasa Arab. Kata adil berarti tengah. Adil pada hakikatnya bahwa kita memberikan kepada siapa saja apa yang menjadi haknya. Keadilan berarti tidak berat sebelah, menempatkan sesuatu di tengah-tengah, tidak memihak. Keadilan juga diartikan sebagai suatu keadaan dimana setiap orang baik dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara memperoleh apa yang menjadi haknya, sehingga dapat melaksanakan kewajibannya.⁶⁹

Didalam memahami keadilan perlu di ketahui bahwa keadilan itu terbagi kedalam beberapa kelompok yang dikaji dari berbagai sudut ilmu pengetahuan yaitu:

1. Keadilan Komutatif (*Iustitia Commutativa*)

Keadilan komutatif adalah keadilan yang memberikan kepada masing-masing orang apa yang menjadi bagiannya, di mana yang diutamakan adalah objek tertentu yang merupakan hak dari seseorang. Keadilan komutatif berkenaan dengan hubungan antarorang/antar individu. Di sini ditekankan agar prestasi sama nilainya dengan kontra prestasi.

2. Keadilan Distributif (*Iustitia Distributiva*)

Keadilan distributif adalah keadilan yang memberikan kepada masing-masing orang apa yang menjadi haknya, di mana yang menjadi subjek hak adalah individu, sedangkan subjek kewajiban adalah masyarakat. Keadilan distributif berkenaan dengan

⁶⁸ *Ibid*, hlm. 69.

⁶⁹ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm. 59.

hubungan antara individu dan masyarakat/negara. Di sini yang ditekankan bukan asas kesamaan/kesetaraan (prestasi sama dengan kontra prestasi). Melainkan, yang ditekankan adalah asas proporsionalitas atau kesebandingan berdasarkan kecakapan, jasa, atau kebutuhan. Keadilan jenis ini berkenaan dengan benda kemasyarakatan seperti jabatan, barang, kehormatan, kebebasan, dan hak-hak.

3. Keadilan legal (*Iustitia Legalis*)

Keadilan legal adalah keadilan berdasarkan undang-undang. Yang menjadi objek dari keadilan legal adalah tata masyarakat. Tata masyarakat itu dilindungi oleh undang-undang. Tujuan keadilan legal adalah terwujudnya kebaikan bersama (*bonum commune*). Keadilan legal terwujud ketika warga masyarakat melaksanakan undang-undang, dan penguasa pun setia melaksanakan undang-undang itu.

4. Keadilan Vindikatif (*Iustitia Vindicativa*)

Keadilan vindikatif adalah keadilan yang memberikan kepada masing-masing orang hukuman atau denda sebanding dengan pelanggaran atau kejahatan yang dilakukannya. Setiap warga masyarakat berkewajiban untuk turut serta dalam mewujudkan tujuan hidup bermasyarakat, yaitu kedamaian, dan kesejahteraan bersama. Apabila seseorang berusaha mewujudkannya, maka ia bersikap adil. Tetapi sebaliknya, bila orang justru mempersulit atau menghalangi terwujudnya tujuan bersama tersebut, maka ia patut menerima sanksi sebanding dengan pelanggaran atau kejahatan yang dilakukannya.

5. Keadilan Kreatif (*Iustitia Creativa*)

Keadilan kreatif adalah keadilan yang memberikan kepada masing-masing orang bagiannya, yaitu berupa kebebasan untuk mencipta sesuai dengan kreativitas yang dimilikinya. Keadilan ini memberikan kebebasan kepada setiap orang untuk mengungkapkan kreativitasnya di berbagai bidang kehidupan.

6. Keadilan Protektif (*Iustitia Protectiva*)

Keadilan protektif adalah keadilan yang memberikan proteksi atau perlindungan kepada pribadi-pribadi. Dalam masyarakat, keamanan dan kehidupan pribadi-pribadi warga masyarakat wajib dilindungi dari tindak sewenang-wenang pihak lain. Menurut Montesquieu, untuk mewujudkan keadilan protektif diperlukan adanya tiga hal, yaitu: tujuan sosial yang harus diwujudkan bersama, jaminan terhadap hak asasi manusia, dan

konsistensi negara dalam mewujudkan kesejahteraan umum.⁷⁰

Penyelesaian perkara perdata dapat dilakukan baik melalui pengadilan (litigasi) maupun diluar pengadilan (non litigasi). Penyelesaian perkara melalui pengadilan dilakukan melalui proses pemeriksaan perkara menurut ketentuan hukum acara perdata. Pihak penggugat mengharapkan adanya suatu putusan pengadilan terhadap perkara yang diajukannya, apabila gugatannya dikabulkan oleh hakim dapat terpenuhi hak-hak keperdataannya secara pasti. Disamping itu, pihak penggugat mengharapkan terhadap putusan hakim yang memenangkan perkaranya sesegera mungkin dapat dimohonkan pelaksanaan eksekusinya, dan dapat pula segera menikmati hasil-hasilnya dalam waktu yang relatif singkat, tanpa harus terlebih dahulu menunggu berlama-lama sampai dengan adanya putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*).

Penyelesaian sengketa melalui pengadilan seringkali terlalu berbelit-belit, memakan waktu dan tidak efisien. Proses pemeriksaan penyelesaian sengketa dengan berperkara di Pengadilan melalui beberapa tahapan, mulai dengan adanya pengajuan gugatan, jawab-menjawab, proses pembuktian, putusan, upaya hukum sampai dilaksanakannya eksekusi, sehingga dapat dikatakan proses pemeriksaannya memerlukan waktu yang relatif lama. Bahkan, apabila pemeriksaan perkara di dua tingkatan peradilan dilalui, maka kadangkala memakan waktu lebih dari 1 (satu) tahun, bahkan bisa sampai 2 (dua) tahun, belum lagi jika ada upaya hukum Kasasi yang kemudian dilanjutkan dengan upaya hukum luar biasa, yaitu, upaya hukum Peninjauan Kembali.

Selain itu masih ada kemungkinan akan dilakukan eksekusi, karena jarang sekali ditemui pihak yang kalah, dalam hal ini tergugat, dengan suka rela memenuhi bunyi putusan pengadilan. Eksekusipun dalam pelaksanaannya sering mengalami hambatan dan kesulitan, misalnya, obyek sengketa yang telah berpindah tangan, atau pihak Tergugat yang dikalahkan masih bersikukuh ingin tetap menguasai obyek sengketa, atau adanya penurunan harga dari obyek sengketa yang tidak menentu. Sehingga secara ideal suatu sengketa yang diselesaikan melalui Pengadilan, mulai dari pengajuan gugatan sampai terlaksananya suatu eksekusi, membutuhkan waktu lebih kurang 5 (lima) tahun.⁷¹

⁷⁰ *Ibid*, hlm. 60.

⁷¹ *Ibid*, hlm. 66.

2.5.3. Perlindungan Hukum

Setiap manusia selalu membutuhkan biaya untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Untuk mendapatkan biaya hidup seseorang perlu bekerja. Bekerja dapat dilakukan secara mandiri atau bekerja kepada orang lain. Bekerja kepada orang lain dapat dilakukan dengan bekerja kepada negara yang selanjutnya disebut sebagai pegawai atau bekerja kepada orang lain (swasta) yang disebut buruh atau pekerja.⁷² Namun pada kenyataannya terdapat pekerja yang belum mendapatkan hak-haknya sebagaimana mestinya.

Perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antara sesama manusia.⁷³

Menurut Soetjipto Raharjo perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam kepentingannya tersebut. Selanjutnya dikemukakan pula bahwa salah satu sifat dan sekaligus merupakan tujuan dari hukum adalah memberikan perlindungan (pengayoman) kepada masyarakat. Oleh karena itu, perlindungan hukum terhadap masyarakat tersebut harus diwujudkan dalam bentuk adanya kepastian hukum.⁷⁴

Perlindungan Hukum juga dapat diartikan sebagai segala daya upaya yang dilakukan secara sadar oleh setiap orang maupun lembaga pemerintah, swasta yang bertujuan mengusahakan pengamanan, penguasaan dan pemenuhan kesejahteraan hidup sesuai dengan hak-hak asasi yang ada.⁷⁵ Pada prinsipnya perlindungan hukum tidak membedakan terhadap kaum pria maupun wanita, sistem pemerintahan negara sebagaimana yang telah dicantumkan dalam penjelasan UUD 1945 diantaranya menyatakan prinsip "Indonesia adalah negara yang berdasarkan atas hukum (*rechtstaaf*) dan pemerintah berdasar atas sistem konstitusi (hukum dasar)", elemen pokok negara hukum adalah pengakuan dan perlindungan terhadap "*fundamental rights*".

Hubungan hukum tersebut dilakukan antara subyek hukum, baik manusia (*naiurlijke person*), badan hukum (*Recht Persoon*) maupun jabatan (*ambt*) merupakan bentuk dari perbuatan hukum, yang mana masing-masing subyek hukum merupakan pemikul hak dan kewajiban dalam

⁷² Asri Wijayanti, "Perlindungan Hukum Bagi Buruh Indonesia", Jakarta: PT. Bina Aksara 2003, hlm 132.

⁷³ Setiono, 2004, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hlm 3.

⁷⁴ Soetjipto Raharjo, 2000, *Permasalahan Hukum di Indonesia*, Alumni, Bandung, hlm 121.

⁷⁵ Yulies Tiena Masriani, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.7

melakukan tindakan hukum berdasarkan atas kemampuan dan kewenangan.

Hubungan hukum yang terjadi akibat interaksi antar subyek hukum tersebut secara langsung maupun tidak langsung menimbulkan adanya relevansi serta adanya akibat-akibat hukum.⁷⁶ Sehingga nantinya agar suatu hubungan hukum tersebut dapat berjalan dengan seimbang serta adil dalam arti setiap subyek hukum mendapatkan apa yang menjadi haknya serta dapat menjalankan kewajiban yang dibebankan kepadanya, maka hukum tampil sebagai aturan main yang mengatur, melindungi serta menjaga hubungan tersebut.

Philipus M. Hadjon, membedakan perlindungan hukum bagi rakyat dalam 2 (dua) macam yaitu:⁷⁷

1. Perlindungan hukum preventif artinya ketentuan hukum dapat dihadirkan sebagai upaya pencegahan terhadap tindakan pelanggaran hukum. Upaya ini diimplementasikan dengan membentuk antara hukum yang bersifat normatif.
2. Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi. Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.

Perlindungan hukum menurut Philipus, selalu berkaitan dengan kekuasaan, ada dua kekuasaan yang selalu menjadi perhatian yakni kekuasaan pemerintah dan kekuasaan ekonomi. Dalam hubungan dengan kekuasaan pemerintah, permasalahan perlindungan hukum bagi rakyat (yang diperintah), terhadap pemerintah (yang memerintah). Dalam hubungan dengan kekuasaan ekonomi, permasalahan perlindungan hukum adalah perlindungan bagi silemah (ekonomi) terhadap sikuat (ekonomi), misalnya perlindungan bagi pekerja terhadap pengusaha.⁷⁸

2.6. Hipotesis

Penelitian yang dilakukan untuk keperluan penulisan ilmiah pada umumnya membutuhkan hipotesis, karena hipotesis merupakan jawaban sementara terhadap permasalahan yang sedang diteliti dan kemudian kebenarannya harus diuji melalui hasil-hasil penelitian.

⁷⁶ *Ibid*, hlm. 51.

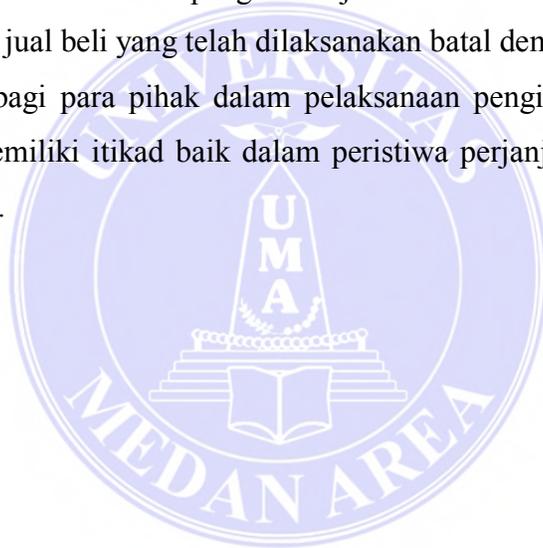
⁷⁷ Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hlm. 1.

⁷⁸ *Ibid*, hlm. 42.

Hipotesa berasal dari kata-kata *hypo* dan *thesis* yang masing-masing berarti sebelum dan dalil atau hukum atau pendapat dan kesimpulan. Hipotesa diartikan suatu yang berupa dugaan-dugaan atau perkiraan-perkiraan yang masih harus dibuktikan kebenaran atau kesalahannya, atau berupa pemecahan masalah untuk sementara waktu.⁷⁹

Dengan demikian maka dapat diberikan hipotesis atas permasalahan yang diajukan yaitu:

1. Faktor-faktor yang melatarbelakangi terjadinya pembatalan akta pengikatan jual beli tanah melalui putusan pengadilan adalah karena terdapatnya sengketa atas tanah tersebut, tanah yang diperjual belikan bukan merupakan kewenangan pihak penjual, serta tidak terdapatnya autentifikasi secara nyata oleh pembeli atas status tanah yang dibelinya.
2. Akibat hukum dari pembatalan akta pengikatan jual beli tanah melalui putusan pengadilan maka peristiwa hukum jual beli yang telah dilaksanakan batal demi hukum.
3. Perlindungan hukum bagi para pihak dalam pelaksanaan pengikatan jual beli tanah maka kepada pihak yang memiliki itikad baik dalam peristiwa perjanjian jual beli tanah tersebut dilindungi oleh hukum.



⁷⁹ Syamsul Arifin, *Metode Penulisan Karya Ilmiah dan Penelitian Hukum*, Medan: Medan Area University Press, 2012, hlm. 38.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. Jenis, Sifat, Lokasi Dan Waktu Penelitian

3.1.1. Jenis

Penelitian ini adalah penelitian juridis normatif yaitu penelitian yang dilakukan bertujuan untuk meneliti penerapan ketentuan-ketentuan perundang-undangan (hukum positif) dalam kaitannya dengan peran pengadilan dalam pembatalan perjanjian jual beli tanah. Dengan demikian penelitian yang dilakukan merupakan penelitian hukum yang juridis normatif akan dipaparkan dalam bentuk dokumenter, yakni membuat detesis mengenai realitas yang dihadapi.¹

3.1.2. Sifat

Sifat/materi penelitian yang dipergunakan dalam menyelesaikan skripsi ini adalah: apakah faktor-faktor yang melatar belakangi terjadinya pembatalan akta pengikatan jual beli tanah melalui putusan pengadilan, bagaimanakah akibat hukum dari pembatalan akta pengikatan jual beli tanah melalui putusan pengadilan dan bagaimanakah perlindungan hukum bagi para pihak dalam pelaksanaan pengikatan jual beli tanah. Deskriptif analisis yang mengarah penelitian hukum normatif, yaitu suatu bentuk penulisan hukum yang mendasarkan pada karakteristik ilmu hukum yang normatif.²

3.1.3. Lokasi

Penelitian ini berlokasi di Pengadilan Negeri Medan dengan mengambil putusan No. 471/Pdt.G/2016/Pn.Mdn.

3.1.5. Waktu Penelitian

Waktu penelitian direncanakan pada bulan Januari 2018 sampai dengan April 2018.

Jadwal Penelitian

¹ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 41-42

² Asri Wijayanti, *Strategi Penulisan Hukum*, Lubuk Agung, Bandung, 2011, hlm. 163.

No.	Kegiatan	Jan. 2018		Peb. 2018				Mar. 2018				Apr. 2018			
		III	I V	I	II	II	I V	I	II	II	I V	I	I I	II I	IV
1	Judul														
2	Penyusunan Proposal														
3	Seminar Hasil														

3.2. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penulisan karya ilmiah data merupakan dasar utama, karenanya metode penelitian sangat diperlukan dalam penyusunan skripsi.

Adapun teknik pengumpulan data yang dipergunakan penulis adalah:

1. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Dalam penelitian kepustakaan ini penulis lakukan dengan mempelajari buku-buku, karangan-karangan ilmiah, majalah-majalah dan bahan-bahan yang bersifat teoritis yang dapat dijadikan sebagai dasar atau landasan pemikiran di dalam pembuatan skripsi ini.

2. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Melalui metode ini, penulis akan melakukan penelitian lapangan untuk memperoleh data dengan cara melakukan penelitian langsung ke Pengadilan Negeri Medan, dan dalam hal ini penulis akan meneliti kasus sesuai dengan judul yang diajukan.

Sumber data dalam penelitian ini yang berasal dari data sekunder adalah:

- a. Bahan hukum primer, dalam penelitian ini dipakai adalah yaitu KUH Perdata, KUH Perdata, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan dan lain-lain.

- b. Bahan hukum sekunder, berupa bacaan yang relevan dengan materi yang diteliti.
- c. Bahan hukum tertier, yaitu dengan menggunakan kamus hukum dan kamus Bahasa Indonesia, dan internet.

3.3. Analisis Data

Analisa data dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Penelitian dengan menggunakan metode kualitatif bertolak dari asumsi tentang realitas atau fenomena sosial yang bersifat unik dan kompleks. Padanya terdapat regularitas atau pola tertentu, namun penuh dengan variasi (keragaman).³

Analisa data adalah proses mengatur urutan data, mengorganisasikannya kedalam suatu pola, kategori dan satuan uraian dasar.⁴ Metode kualitatif merupakan prosedur penelitian yang menghasilkan data faktor-faktor yang melatarbelakangi terjadinya pembatalan akta pengikatan jual beli tanah melalui putusan pengadilan, akibat hukum dari pembatalan akta pengikatan jual beli tanah melalui putusan pengadilan dan perlindungan hukum bagi para pihak dalam pelaksanaan pengikatan jual beli tanah. Deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati. Analisis data merupakan proses mengorganisasikan dan mengurutkan data ke dalam pola, kategori, dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data.⁵

Berdasarkan pendapat Maria S.W. Sumardjono, bahwa analisis kualitatif dan analisis kuantitatif tidak harus dipisahkan sama sekali apabila digunakan dengan tepat, sepanjang hal itu mungkin keduanya dapat saling menunjang. Analisis kualitatif itu juga dilakukan metode interpretasi.⁶

Metode penarikan kesimpulan dilakukan secara deduktif dimana pengambilan kesimpulan

³ Burhan Bungin, *Analisa Data Penelitian Kualitatif*, Pemahaman Filosofi dan Metodologis Kearah Penguasaan Modal Aplikasi, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003, hlm. 53.

⁴ Lexy J. Moleong, *Metode Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 2004, hlm. 103.

⁵ *Ibid.*, hlm. 3.

⁶ Sudikno Mertokusumo. *Bab-Bab tentang Penemuan Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, hal, 14.

dari sesuatu yang umum ke sesuatu yang khusus.⁷ Metode deduktif adalah metode yang menggunakan logika untuk menarik satu atau lebih kesimpulan (*conclusion*) berdasarkan seperangkat premis yang diberikan.



⁷ Moh. Nazir, *Op.Cit*, hlm. 68.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku:

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (suatu kajian filosofi dan sosiologi)*. Jakarta: Sinar Grafika, 2002.
- Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011.
- AP. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1998.
- _____, *Pendaftaran Tanah-Tanah dan Konversi Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA*, Bandung: Alumni, 1998.
- _____, *Pendaftaran Tanah Indonesia*, Bandung : Mandar Maju, 1999.
- A. Ridwan Halim, *Pokok-pokok Peradilan Umum di Indonesia dalam Tanya Jawab* , Jakarta: PT Pradnya Paramita, 1987.
- Asri Wijayanti, *Strategi Penulisan Hukum*, Lubuk Agung, Bandung, 2011.
- _____, “Perlindungan Hukum Bagi Buruh Indonesia”, Jakarta: PT. Bina Aksara 2003.
- Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.
- Burhan Bungin, *Analisa Data Penelitian Kualitatif*, Pemahaman Filosofi dan Metodologis Kearah Penguasaan Modal Aplikasi, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003.
- Cik Hasan Basri, *Peradilan Agama di Indonesia*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003.
- CST Kansil, dkk, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, Jala Permata Aksara, 2009.
- Darji Darmodiharjo dan Shidarta. *Pokok-Pokok Filsafat Hukum*. Jakarta. PT Gramedia Pustaka Utama. 2012.

- Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010.
- H. Salim HS, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2010.
- Hasanuddin Rahman, *Contract Drafting*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003.
- Herlina Budiono, *Kebatalan Di Bidang Kenotariatan*, Makalah yang disampaikan pada Up Grading Refreshing Course, Ikatan Notaris Indonesia di Jakarta, tanggal 25-26 Januari 2006
- K. Wantijk Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia 1982.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Kebendaan Pada Umumnya* , Kencana, Jakarta, 2003.
- Lexy J. Moleong, *Metode Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 2004.
- Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, PT Alumni Bandung, 2005.
- Mohammad Daud Ali, *Pengantar Ilmu Hukum dan tata Hukum Islam di Indonesia*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada 2005.
- M. Soly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung: Mandar Maju, 2014.
- M. Yahya Harahap, *Pembahasan Permasalahan Dan Penerapan KUHP Penyidikan dan Penuntutan*, Jakarta, Sinar Grfika, 2002.
- M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986.
- Mariam Darus Badruzaman, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya*, Alumni, Bandung, 1993.
- Muhammad Ali, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia Modern*, Pustaka Amani, Jakarta, 2006.
- Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987.
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1979.
- R.M. Suryodiningrat, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung, 1996.

- Setiono, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta. 2004.
- Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Bandung, PT Revika Aditama, 2006.
- Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Bandung Revika Aditama, 2006.
- Sjachran Basah, *Mengenal Peradilan di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1995.
- Soetjipto Raharjo, *Permasalahan Hukum di Indonesia*, Alumni, Bandung. 2000.
- Sudikno Mertokusumo. *Bab-Bab tentang Penemuan Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993.
- W. Friedmann, *Teori Dan Filsafat Hukum. (Legal Theory)*. Diterjemahkan oleh: Mohamad Arifin. Jakarta. PT RajaGrafindo Persada. 2007.
- Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 1991.
- _____. *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. Mandar Maju, Bandung, 2011.
- Yulies Tiena Masriani, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.

B. Peraturan Perundang-Undangan:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria
Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif
Penyelesaian Sengketa
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan
Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang
Penyelesaian Kasus Pertanahan
Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 Tentang Rumusan
Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai
Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.

C. Internet:

Universitas Sumatera Utara, “Tinjauan Umum Tentang Kompensasi”,
<http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/25397/3/Chapter%20II.pdf>.





PENGADILAN NEGERI MEDAN KELAS I-A KHUSUS

Jalan Pengadilan No. 8-10 Medan 20112

Telp/Fax : (061) 4515847, Website : <http://pn-medankota.go.id>

Email : info@pn-medankota.go.id, Email delegasi : delegasi.pnmdn@gmail.com

SURAT KETERANGAN

Nomor: W2-U1/6915 / HK.00 / III / 2018

Sehubungan dengan surat Saudara tanggal 05 Maret 2018, perihal : sebagaimana tersebut pada pokok surat. Dari Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum program sarjana pada Universitas Medan Area, bersama ini kami memberi Keterangan telah selesai melaksanakan riset dan wawancara dengan Judul penyusunan Skripsi : **Peran Pengadilan Dalam Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan No. 47/Pdt.G/ 2016/PN.Mdn).**

Berikut Identitas Mahasiswa :

Nama : SUCI RAHAYU SIREGAR.

N P M : 148400214.

Fakultas : Hukum.

Prodi : Hukum Keperdataan.

benar telah datang ke Pengadilan Negeri Medan Kelas I-A Khusus, guna pengambilan data atau riset.

Demikian Surat Keterangan ini diperbuat untuk dapat dipergunakan seperlunya sesuai dengan surat permohonan tanggal 05 Maret 2018, Nomor : 252/FH/01.10/III/2018.

Medan, 21 Maret 2018

An. KETUA PENGADILAN NEGERI MEDAN KELAS I-A KHUSUS
PANITERA,



MARTEN TENY PIETERSZ, S.Sos.SH.MH.
NIP. 19660317 199103 1 001,-

PUTUSAN

Nomor : 471/Pdt.G/2016/PN.Mdn.

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA ”

Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dibawah ini ,dalam perkara gugatan antara :

YACOB SUWANDI, Warga Negara Indonesia, Laki-Laki, Tempat/Tgl Lahir di Yogyakarta/23 Juni 1960, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat Tinggal di Jalan Kapten Muslim Dalam No.51, Kelurahan dwikora, Kecamatan Medan Helvetia, kemudian memberikan kuasa kepada **ZAKARIA BANGUN, SH, MH., NURMAHADI DARMAWAN, SH. & SIMSON SEMBIRING, SH.**, Advokat dan Penasehat Hukum pada LAW OFFICE ZAKARIA BANGUN, SH.MH.& ASSOCIATES berkantor di Jalan Brigjend. Katamso, Komplek Centrium Business Centre No. 7&8 Medan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 Mei 2016, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT ;**

LAWAN

1. **YASMINI**, Warga Negara Indonesia, Perempuan, Pekerjaan **Pengurus Rumah** Tangga, Alamat Jalan Pukat VI, No.80, Kel. Bantan Timur, Kec. Medan Tembung, Kota Medan, selanjutnya disebut sebagai -----
-----**TERGGUGAT-I.**
2. **BENNY NOVI**, Warga Negara Indonesia, Laki-Laki, Pekerjaan **Mahasiswa**, Alamat Jalan Pukat VI, No.80, Kel. Bantan Timur, Kec. Medan Tembung, Kota Medan, selanjutnya disebut sebagai -----
-----**TERGGUGAT-II.**

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan No.471/Pdt.G/2016/PN.Mdn, tertanggal 29 Agustus 2016 tentang penunjukan Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini;

Telah membaca surat penetapan Ketua Majelis Hakim No 471/Pdt G/2016/PN.Mdn tanggal 1 September 2016 tentang penetapan han sidang.

Halaman 1

Putusan Perkara No.471/Pdt.G/2016/PN.Mdn

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat lainnya yang terkait dengan perkara ini;

Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Telah melihat dan membaca bukti surat dari kedua belah pihak;

Telah mendengar keterangan saksi dari Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal Medan, 26 Agustus 2016, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan di bawah Nomor Register 471/Pdt.G/2016/PN.Mdn, tanggal 29 Agustus 2016 mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa padatanggal 26 maret 2016 antara Penggugat dengan Para Tergugat telah sepakat untuk mengadakan transaksi jual beli sebidang tanah dan bangunan seluas 254 M2. yang terletak di Jalan Pukat VI No. 80 Medan denganSertifikat Hak Milik No: 777/Bantan Timur atas nama Pemegang Hak WONG HOI GIN alias HARISON dan YASMINI yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Medan tanggal 14-3-2001;
2. Bahwa terhadap objek jual beliberupa sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No: 777/Bantan Timur tersebut telah pula disepakati harganya sebesar Rp. 1.500.000.000. (satu milyar lima ratus juta rupiah) dengan cara pembayaran panjar sebesar Rp. 10.000.000. (sepuluh juta rupiah) kemudian sisanya wajib dibayar kepada Para Tergugat selambat-lambatnya pada tanggal 26 Juni 2016 beserta biaya pajak yang timbul akibat transaksi jual beli tanah dan bangunan dimaksud ditanggung oleh Penggugat;
3. Bahwa Penggugat telah membayar panjar harga jual beli sebidang tanah dan bangunan sebesar Rp. 10.000.000. (sepuluh juta rupiah) kepada Para Tergugat sebagaimana buktikwitansi tanggal 26 Maret 2016dan sisa harga jual beli sebidang tanah dan bangunan tersebut adalah sebesar Rp. 1.490.000.000. (satu milyar empat ratus sembilan puluh juta rupiah) yang jatuh tempo pelunasannya selambat-lambatnya pada tanggal 26 Juni 2016, dengan demikian jual beli antara Penggugat dengan Para Tergugat telah terjadi menurut Undang-Undang (vide: Pasal 1457 KUHPperdata);
4. Bahwa sebelum tanggal jatuh tempo pelunasan sisa harga jual beli sebidang tanah dan bangunan tersebut, Penggugat telah mempunyai uang yang cukup dan usahanya selama ini sehingga Penggugat menghubungi Para Tergugat dan mengirim surat melalui kuasa Penggugat dengan No. 006/ZBLV/5/2016

tanggal 18 Mei 2016 tentang pemberitahuan untuk melaksanakan jual beli tanah dan bangunan yaitu melunasi sisa harga sebesar Rp.1.490.000.000. (satu milyar empat ratus sembilan puluh juta rupiah) yang akan dibayar sekaligus pada saat ditanda tangani AKTA JUAL BELI dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah(PPAT);

5. Bahwa akan tetapi Pada tanggal 27 Mei 2016 Para Tergugat telah menyampaikan surat kepada Penggugat yang menyatakan tentang **pembatalan jual beli** atas sebidang tanah dan bangunan seluas 254 M2. yang terletak di Jalan Pukat VI No. 80 Medan dengan Sertifikat Hak Milik No: 777/Bantan Timur;
6. Bahwa Para Tergugat dengan itikad tidak baik dan secara sepihak membatalkan kesepakatan jual beli tersebut merupakan perbuatan cidera janji (wanprestasi), sehingga telah merugikan Penggugat untuk mengusahai dan memperoleh hak atas sebidang tanah dan bangunan seluas 254 M2. yang terletak di Jalan Pukat VI No. 80 Medan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No: 777/Bantan Timur;
7. Bahwa Penggugat mempunyai sakwa sangka terhadap Para Tergugat yang hendak mengalihkan/menjual dan atau dengan cara lain mengoperkan haknya kepada pihak lain, Penggugat mohon diletakan sita atas sebidang tanah berikut bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No: 777/Bantan Timur terletak di Jalan Pukat VI No. 80 Medan;

Bahwa berdasarkan alasan alasan sebagaimana diuraikan di atas Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk memanggil para pihak guna dimintai keterangannya, dan untuk itu menentukan hari persidangan selanjutnya memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah kwitansi pembayaran panjar sebesar Rp.10.000.000. (sepuluh juta rupiah) pada tanggal 26 Maret 2016 sebagai kesepakatan jual beli atas sebidang tanah dan bangunan milik Tergugat-Tergugat;
3. Menyatakan Tergugat-Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi karena tidak mau menerima pelunasan harga dan penyerahan sebidang

tanah dan bangunan seluas 254 M2. yang terletak di Jalan Pukat VI No. 80 Medan dengan Sertifikat Hak Milik No: 777/Bantan Timur;

4. Menyatakan sah dan berharga sita yang telah diletakan dalam perkara ini;
5. Menghukum Tergugat-Tergugat untuk melaksanakan kesepakatan jual beliyaitu dengan menandatangani Akte Jual Beli atas tanah dan bangunan yang dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No.777/ Bantan Timur dihadapan Notaris/ PPAT yang sebagai penjual adalah Tergugat-Tergugat dan sebagai pembeli adalah Penggugat dengan menerima pelunasanpembayaran dari Penggugat sebesar Rp. 1.490.000.000. (satu milyar empat ratus sembilan puluh juta rupiah) sekaligus menyerahkan sebidang tanah dan bangunan dalam keadaan baik kepada Penggugatpada saat ditanda tangani AKTA JUAL BELI dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Medan;
6. Menghukum Tergugat-Tergugat untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp.5.000.000. (lima juta rupiah) perhari setiap keterlambatan memenuhi isi putusan dalam perkara ini terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Tergugat-Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Hakim berpendapat mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Pengugat hadir diwakili oleh kuasanya tersebut diatas berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 Mei 2016 sedangkan Tergugat hadir diwakili oleh kuasanya Marwan, SH, Advokat pada Lembaga Bantuan Hukum KNPI Kota Medan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 september 2016.

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena kedua belah pihak hadir dipersidangan maka oleh majelis hakim telah diupayakan untuk menempuh jalan damai melalui mediasi, dengan menunjuk hakim bernama Masrul, SH.MH., sebagai mediator, akan tetapi selanjutnya berdasarkan laporan mediator mediasi yang telah dilakukan tersebut gagal, sehingga kemudian sidang perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dan setelah pembacaan surat gugatan dilakukan kemudian penggugat menyatakan tetap pada gugatannya.

Menimbang, bahwa selanjutnya atas gugatan penggugat tersebut, kemudian Tergugat I dan Tergugat II melalui kuasanya telah mengajukan jawabannya tertanggal 19 Oktober 2016 dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

DALAM KOMPENSI :

DALAM EKSEPSI :

A.1. Para Pihak Tidak Lengkap (Plurium Litis Consortium) :

- Bahwa selain Tergugat I dan Tergugat II, yang berhak secara hukum atas objek gugatan berupa sebidang tanah berikut bangunan rumah seluas 254 m² sesuai Sertifikat Hak Milik No. 777/Bantan Timur an. WONG 1101 GIN Als. HARISON dan YASMINI (ic. Tergugat I) yakni adalah anak-anak kandung dari WONG HOI GIN als. HARISON (Suami Tergugat I) lainnya yakni RAMI, LENNY, YENTI, LENA dan ELTON, hal mana mengingat WONG HOI GIN Als. HARISON selaku salah seorang pemegang hak atas tanah tersebut telah meninggal dunia pada tanggal 17 Maret 2007 ;
- Bahwa dengan demikian maka sudah sepatutnya Penggugat mengikut sertakan anak-anak kandung WONG HOI GIN Als. HARISON lainnya sebagai pihak dalam perkara aquo, oleh karena ahli waris lainnya selain Tergugat I dan Tergugat II ada 5 (lima) orang lagi yang mempunyai kepentingan hukum atas objek gugatan ;
- Bahwa dengan kurangnya pihak yang digugat oleh Penggugat, maka hal tersebut sangat bertentangan dengan tuntutan Penggugat sesuai petitum gugatan Penggugat poin 5 yang meminta untuk melaksanakan kesepakatan jual beli atas objek gugatan, sebab bagaimanapun juga jual beli tidak dapat dilakukan tanpa adanya persetujuan ahli waris lainnya selain Tergugat I dan Tergugat II ;
- Bahwa hal mana senada dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. No. 503 K/Sip/1974 tanggal 12 April 1971 yang menyebutkan "Bahwa karena yang berhak atas tanah tersengketa adalah ketiga orang tersebut, maka mereka semuanya harus diikutsertakan dalam perkara ini, baik sebagai Penggugat maupun sebagai Tergugat" ;
- Bahwa berdasarkan alasan di atas dan oleh karena kurangnya para pihak dalam perkara aquo, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard).

A.2. Gugatan Penggugat Bertentangan Dengan Hukum :

- Bahwa salah satu tuntutan Penggugat sebagaimana yang dimaksud dalam petitum gugatan Penggugat poin 5 pada pokoknya meminta kepada Majelis

hakim untuk menghukum Tergugat I dan Tergugat II melaksanakan kesepakatan jual beli atas objek gugatan, sementara telah patut diketahui oleh Penggugat bahwa Tergugat I dan II bagaimanapun juga tidak dapat melakukan jual beli tanpa ikut sertanya ahli waris lainnya selaku pihak yang berhak juga atas objek gugatan sebagaimana yang telah dijelaskan di atas

- Bahwa dengan demikian jika Tergugat I dan Tergugat II tetap melakukan jual beli tanpa sepengetahuan ahli waris lainnya, maka sudah tentu Tergugat I dan Tergugat II telah dapat dikatakan melakukan suatu perbuatan hukum yang padahal telah diketahuinya sebelumnya akan bertentangan dengan hukum, yang mana kepentingan hukum pihak ketiga (ahli waris lainnya) pasti akan dilanggar dan dirugikan ;
- Bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah bertentangan dengan hukum maka sudah sepatutnya secara hukum Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard).

B. Dalam Pokok Perkara :

- Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi di atas, mohon kiranya mutatis mutandis diberlakukan dan dianggap termaktub sebagai dalil dalam pokok perkara, sehingga tidak perlu diulangi lagi ;
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui dengan tegas di bawah ini ;
- Bahwa benar Tergugat I dan Tergugat II ada menerima uang panjar dari Penggugat sebesar Rp. 10.000.000,-(sepuluh juta rupiah) atas penjualan sebidang tanah milik Tergugat I dan Tergugat II berikut bangunan rumah di atasnya sebagaimana yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 777/Bantan Timur atas nama pemegang hak WONG HOI GIN als. HARISON dan YASMINI, dengan harga penjualan yang disepakati sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) ;
- Bahwa akan tetapi walaupun antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II telah membuat kesepakatan sebagaimana yang diurai dalam kwitansi penerimaan uang tertanggal 26 Maret 2016, Penggugat lupa dengan perjanjian yang dibuat secara lisan pada saat penandatanganan kwitansi penerimaan uang panjar tersebut, yang mana Tergugat I dan Tergugat II menyatakan pada pokoknya bahwa jual beli atas tanah SHM tersebut dapat dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II apabila anak-anak dari Tergugat I dan WONG HOI GIN als. HARISON (Alm) lainnya telah menyetujui penjualan tanah dan rumah

tersebut, dan hal tersebut disetujui oleh Penggugat walaupun perjanjian tersebut tidak secara tertulis dibuat ;

- Bahwa ketentuan tentang harus adanya persetujuan dari anak-anak Tergugat I lainnya untuk melakukan jual beli tersebut wajib dibuat dan sudah seharusnya diketahui dan disadari oleh Penggugat mengingat objek tanah dan bangunan rumah tersebut bukanlah hanya Tergugat I yang memilikinya, melainkan suami Tergugat I yakni WONG HOI GIN als. HARISON juga punya hak, yang setelah meninggal dunia haknya telah jatuh kepada anak-anaknya selaku ahli warisnya ;
- Bahwa selanjutnya oleh karena anak-anak dari Tergugat I dan WONG HOI GIN als. HARISON (Alm) lainnya tidak setuju untuk menjual tanah dan rumah tersebut dengan alasan bahwa rumah tersebut adalah rumah satu-satunya peninggalan dari suami/orang tua dari Tergugat I dan Tergugat II yang penuh dengan sejarah dan kenangan, maka dengan itikad baik Tergugat I dan Tergugat II menjumpai Penggugat untuk menyatakan pembatalan rencana jual beli yang telah disepakati sehelumnya dengan membawa uang panjar sebesar Rp. 10.000.000,-(sepuluh juta rupiah) untuk dikembalikan kepada Penggugat, akan tetapi Penggugat tidak bersedia menerima uang panjar tersebut dan tetap memaksa Tergugat I dan Tergugat II untuk melanjutkan apa yang telah disepakati dalam kwitansi tertanggal 26 Maret 2016 tersebut, sehingga tergugat I dan tergugat II terkejut dan heran dengan sikap Penggugat tersebut;
- Bahwa dengan demikian jelas bahwa yang telah melakukan perbuatan cidera janji (wanprestasi) sebenarnya adalah Penggugat, sehingga dengan tegas tergugat I dan Tergugat II menolak dalil Penggugat yang menyebutkan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan cidera janji (wanprestasi);
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II melakukan pembatalan jual beli atas tanah dan rumahnya adalah sekitar bulan April 2016 atau sebelum Penggugat menyatakan untuk membayar sisa harga jual beli tersebut sebagaimana dengan suratnya tertanggal 18 Mei 2016, dan walaupun Tergugat I dan Tergugat II ada mengirim surat tertanggal 27 Mei 2016, hal tersebut dilakukan guna membalas surat yang dikirim Penggugat tertanggal 18 Mei 2016 ;
- Bahwa permintaan Penggugat untuk melakukan sita atas tanah dan rumah Tergugat I dan II haruslah ditolak dan tidak beralasan oleh karena rumah tersebut adalah rumah sejarah dan penuh kenangan, sehingga tidak ada alasan bagi Tergugat I dan II serta anak-anak Tergugat I lainnya untuk menjual atau mengalihkan tanah dan rumah tersebut kepada orang lain.

Berdasarkan alasan-alasan di atas, maka dengan segala kerendahan hati Tergugat I dan Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard).

DALAM REKONPENSI :

- Bahwa apa-apa yang telah dikemukakan dalam konpensi di atas, mohon kiranya –mutatis mutandis diberlakukan dan dianggap temaktub sebagai dalil dalam rekonpensi di bawah ini, sehingga tidak perlu diulangi lagi ;
- Bahwa Penggugat dr/Tergugat I dan II dk serta anak-anak Tergugat I dk lainnya ada rmemiliki sebidang tanah seluas 254 m2 berikut bangunan rumah di atasnya sebagaimana yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 777/Bantan Timur atas nama pemegang hak WONG HOI GIN als. HARISON dan YASMINI.
- Bahwa sekitar bulan Maret 2016 Penggugat dr/Tergugat I dk dihubungi oleh Tergugat dr/Penggugat dk yang mengatakan berminat untuk membeli tanah dan rumah tersebut, dan selanjutnya Penggugat dr/Tergugat I dk mengatakan bahwa tanah dan rumah tersebut bukanlah miliknya sendiri. akan tetapi ahli waris dari Alm. WONG HOI GIN als. HARISON juga punya hak atas tanah rumah dimaksud, sehingga tercapailah satu kesepakatan yang mana apabila ahli waris/anak-anak Penggugat dr/Tergugat I dk tidak setuju untuk menjual tanah dan rumahnya maka rencana jual beli yang akan dilakukan di depan Notaris/PPAT akan dibatalkan
- Bahwa oleh karena antara Tergugat dr/Penggugat dk dan Penggugat dr/Tergugat I dk telah sepakat, selanjutnya Tergugat dr/Penggugat dk memberikan uang Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada Penegugat dr/Tergugat I dan Tergugat II dk sebagai uang tanda jadi/panjar sebagaimana yang dimaksud dalam kwitansi tanda terima uang tertanggal 26 Maret 2016 :
- Bahwa akan tetapi setelah Penggugat dr/Tergugat I dk mempertanyakan kepada anak-anak Penggugat dr/Tergugat I dk selaku ahli waris dari Alm. WONG HOI GIN als. HARISON, ternyata mereka tidak setuju untuk menjual tanah dan rumah tersebut dengan alasan bahwa rumah tersebut adalah rumah satu-satunya peninggalan dari orang tuanya yang penuh dengan sejarah dan kenangan. sehingga Penggugat dr/Tergugat I dk tidak dapat berbuat banyak oleh karena hal tersebut adalah hak mereka juga ;
- Bahwa selanjutnya Penggugat dr/Tergugat I dan II dk menjumpai Tergugat dr/Penggugat dk untuk menyatakan pembatalan rencana jual beli yang telah

disepakati sebelumnya dengan membawa uang panjar sebesar Rp.10.000.000,-(sepuluh juta rupiah) untuk dikembalikan kepada Tergugat dr/Penggugat dk. akan tetapi Tergugat dr/Penggugat dk tidak bersedia menerima uang panjar tersebut dan tetap memaksa Penggugat dr/Tergugat I dan II dk untuk melanjutkan apa yang telah disepakati dalam kwitansi tertanggal 26 Maret 2016 tersebut. sehingga Tergugat I dan Tergugat II terkejut dan heran dengan sikap Tergugat dr/Penggugat dk tersebut, padahal hal tersebut telah diperjanjikan sebelumnya :

- Bahwa dengan demikian jelas perbuatan Tergugat dr/Penggugat dk yang tidak bersedia membatalkan perjanjian jual beli sebagaimana yang dimaksud dalam kwitansi tertanggal 26 Maret 2016. serta tidak bersedia menerima pengembalian uang panjar dari Penggugat dr/Tergugat I dan II dk adalah suatu bentuk perbuatan cidera janji (wanprestasi) ;

Bahwa oleh karenanya, maka sudah sepatutnya kwitansi tertanggal 26 Maret 2016 yang telah dijadikan dasar sebagai jual beli atas tanah dan rumah Penggugat dr/Tergugat I dan II dk batal demi hukum atau tidak sah dan tidak berkekuatan hukum.

Berdasarkan alasan-alasan di atas, maka dengan segala hormat Penggugat dr/Tergugat I dan II dk mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan hukum sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan rekonsensi Penggugat dr/Tergugat I dan II dr seluruhnya.
2. Menyatakan perbuatan Tergugat dr/Penggugat dk yang tidak bersedia membatalkan perjanjian jual beli sebagaimana yang dimaksud dalam kwitansi tertanggal 26 Maret 2016, serta tidak bersedia menerima pengembalian uang panjar dari Penggugat dr/Tergugat I dan II dk, adalah perbuatan cidera janji (wanprestasi).
3. Menyatakan perjanjian jual beli atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 777/Bantan Timur berikut bangunan rumah di atasnya sebagaimana yang dimaksud dalam Kwitansi tertanggal 26 Maret 2016 adalah batal demi hukum, tidak sah dan tidak berkekuatan hukum.
4. Menghukum Tergugat dr/Penggugat dk untuk menerima pengembalian uang panjar sebesar Rp. 10.000.000,-(sepuluh juta rupiah) dari Penggugat dr/Tergugat I dan II dk sebagaimana yang dimaksud dalam Kwitansi tertanggal 26 Maret 2016.

5. Menghukurn Tergugat dr/Penggugat dk untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya bagi diri Penggugat dr/Tergugat I dan II dk (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut selanjutnya penggugat ada mengajukan replik tertanggal 2 November 2016 dan atas adanya replik dari penggugat tersebut Tergugat I dan II tidak mengajukan duplik dan replik mana seperti yang terlampir dalam berkas perkara aquo.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil dalil gugatannya dipersidangan Penggugat ada mengajukan bukti surat yang di bertanda P-1 s/d P-6 dan bukti-bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya, bukti surat dari penggugat tersebut berupa :

1. Bukti P-1 : Foto copy Kwitansi pembayaran panjar jual beli tanah dan bangunan sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) tertanggal 26 Maret 2016 yang ditandatangani oleh Yasmini (Tergugat I) dan Benny Novi (Tergugat II);
2. Bukti P-2 : Foto Copy Iklan koran harian analisa tanggal 27 November 2015 tentang informasi dijual cepat 1 (satu) unit rumah dengan sertifikat hak milik terletak di Jl. Pukat VI / Area mencantumkan nomor telepon penjual (Tergugat-Tergugat);
3. Bukti P-3 : Foto Copy Iklan koran harian analisa tanggal 30 November 2015 tentang informasi dijual cepat 1 (satu) unit rumah dengan sertifikat hak milik terletak di Jl. Pukat VI / Area mencantumkan nomor telepon penjual (Tergugat-Tergugat);
4. Bukti P-4 : Foto Copy Sertifikat Hak Milik No.777/ Bantan Timur atas nama pemegang hak : Wong Goin Gin Alias Harison dan Yasmini, seluas 254 m² terletak di Jalan Pukat VI dengan surat ukur No.13/Bantan Timur/2001 diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan tanggal 14 Maret 2001;
5. Bukti P-5 : Foto Copy surat nomor :006/ZBLV/5/2016 tertanggal 18 Mei Perihal pemberitahuan untuk melaksanakan jual beli tanah dan bangunan dari kuasa hukum Penggugat Zakaria Bangun, SH.MH & Associates kepa tergugat Ny. Yasmini dan Benny Novi;

6. Bukti P-6 : Foto Copy Surat Tanggapan, penjelasan dan pembatalan atas surat tertanggal 18 Mei 2016 dari Kuasa Hukum Tergugat (POSMAN SIMANGUNGSONG, SH. & Rekan) tanggal 27 Mei 2016;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat tersebut, penggugat dipersidangan ada mengajukan bukti saksi yaitu 1 (satu) orang yang bernama Triyanti Sihalohe yang didalam persidangan telah memberikan keterangan dibawah sumpah atau janji yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. **TRİYANTI SIHALOHO:**

- Bahwa saksi kenal dengan penggugat pada saat penggugat datang ditempat notaris Halim, SH., tempat saksi bekerja;
- Bahwa benar penguagt ada meminta tolong kepada saksi untuk menetikkan kwitansi tentang uang panjar pembelian tanah dan rumah di Jl. Pukat VI No.80 Medan;
- Bahwa benar dalam kwitansi tersebut ditulis uang panjar sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) diterima oleh orang bernama YASMINI dan BENNY NOVI;
- Bahwa benar dalam kwitansi tersebut ditulis yang menyerahkan uang panjar pembelian tanah dan rumah tersebut adalah penggugat;
- Bahwa benar dalam kwitansi yang saksi buat tersebut belum ada tanda tangannya YASMINI dan BENNY NOVI;
- Bahwa benar pada saat dikantor notaris tempat saksi bekerja tersebut yang datang hanya penggugat saja sedangkan YASMINI dan BENNY NOVI tidak ada;
- Bahwa saksi menetikkan kwitansi tersebut atas perintah notaris dimana saksi bekerja;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya Tergugat I dan Tergugat II dipersidangan telah mengajukan bukti surat yang diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya, bukti surat tersebut antara lain berupa :

1. Bukti T.I,II-1 : Foto copy Sertifikat Hak milik No. 777 tahun 2001, atas nama pemegang hak WONG HOI GIN alias HARISON dan YASMINI;
2. Bukti T.I,II-2 : Foto Copy Kutipan Akta Perkawinan No. 234/Ist/Nsr/2009 tanggal 16 Pebruari 2009, atas nama WONG HOI GIN alias HARISON dan YASMINI;

3. Bukti T.I,II-3 : Foto Copy Kutipan Akta Kematian No. 260/2007 tanggal 20 Maret 2007, atas nama WONG HOI GIN alias HARISON, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan Kota Medan;
4. Bukti T.I,II-4 : Foto Copy Kartu Keluarga No. 025019/02/00239, atas nama Kepala Keluarga WONG HOI GIN/HARISON, yang dikeluarkan oleh Camat Medan Tembung;
5. Bukti T.I,II-5 : Foto Copy Kartu Keluarga No. 12711429903070021, atas nama Kepala Keluarga YASMINI, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil;
6. Bukti T.I,II-6 : Foto Copy Kartu Keluarga No. 025019/07/01497, atas nama Kepala Keluarga SURBAKTI (Suami RANI), yang dikeluarkan oleh Camat Medan Tembung;
7. Bukti T.I,II-7 : Foto copy Kartu Keluarga No. 6371051912120005, atas nama Kepala Keluarga AGUS MULIATAN (Suami LENNY), yang dikluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Banjarmasin;
8. Bukti T.I,II-8 : Foto copy Kartu Keluarga No. 1271062810160007, atas nama Kepala Keluarga HENDR I KHUSUMA (Suami YENTI), yang dikluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Medan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I dan II melalui kuasanya menyatakan tidak mengajukan bukti saksi.

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak mengajukan kesimpulannya masing-masing tertanggal 7 Desember 2016 sebagaimana terlampir dalam berkas perkara.

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak menyatakan sudah tidak mengajukan apa-apa lagi dan mohon putusan.

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menyingkat putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi selama persidangan dan tercatat dalam Berita Acara Sidang, maka Mutatis Mutandis hal tersebut sudah dianggap merupakan satu kesatuan dengan putusan ini.

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

Halaman 12
Putusan Perkara No.471/Pdt.G/2016/PN.Mdn

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II melalui kuasanya selain menjawab materi pokok perkara, Tergugat I dan Tergugat II juga telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :

1. Para pihak tidak lengkap (plurium Litis consortium).
2. Gugatan Penggugat bertentangan dengan hukum.

Dengan dalil sebagaimana yang telah diuraikan diatas tentang duduknya perkara.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat II point 1 (satu) yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak dengan dalil pada pokok sebagai berikut :

Bahwa selain Tergugat I dan Tergugat II, pemilik yang berhak atas tanah obyek sengketa adalah anak-anak kandung dari almarhum WONG HOIGIN Als HARISON dan YASMINI (Tergugat I) yakni RANI, LENNY, YENTI, LENA, BENNY NOVI (Tergugat II) dan ELTON maka dengan tidak diikuti sertakannya semua anak-anak kandung dari almarhum WONG HOI GIN Als HARISON dan YASMINI (Tergugat I) sebagai pihak dalam perkara ini, maka gugatan Penggugat harus dipandang sebagai gugatan kurang pihak.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat II point 1 (satu) tersebut majelis hakim berpendapat bahwa oleh karena proses perjanjian jual beli obyek sengketa berupa tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Pukat VI No.8 Medan SHM No.777/ Bantan Tumur antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II baru dimulai dengan komunikasi dan pertemuan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dan kemudian diikuti dengan kesepakatan harganya serta dilanjutkan dengan pembayaran penjar tanah dan bangunan rumah aquo oleh penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II dan belum ditingkatkan pada tahap pembuatan akta perjanjian jual beli obyek tanah dan bangunan aquo di hadapan PPAT maka untuk urusan Intern ahli waris almarhum WONG HOI GIN Als HARISON dan YASMINI (Tergugat I) adalah merupakan urusan Tergugat I dan Tergugat II sehingga dengan demikian gugatan Penggugat yang hanya menggugat Tergugat I dan Tergugat II adalah dapat dibenarkan secara hukum sehingga gugatan penggugat bukan merupakan gugatan kurang pihak.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut diatas maka eksepsi Tergugat I dan Tergugat II pada point 1 (satu) tersebut haruslah dinyatakan tidak beralasan hukum dan harus ditolak.

Menimbang, bahwa sedangkan untuk eksepsi Tergugat I dan Tergugat II pada point 2 (dua) yang menyatakan gugatan penggugat bertentangan dengan hukum dengan dalil sebagai berikut :

- bahwa salah satu tuntutan penggugat dalam petitum point 5 (lima) yang meminta kepada mejelis hakim untuk menghukum Tergugat I dan Tergugat II melaksanakan kesepakatan jual beli atas obyek gugatan, sementara telah patut diketahui oleh Penggugat bahwa Tergugat I dan Tergugat II bagaimanapun juga tidak dapat melakukan jual beli tanpa ikut sertanya ahli waris lainnya selaku pihak yang berhak juga atas obyek gugatan, sehingga dengan demikian jika Tergugat I dan Tergugat II tetap melakukan jual beli tanpa sepengetahuan ahli waris lainnya maka sudah tentu Tergugat I dan Tergugat II dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum yang melanggar kepentingan hukum pihak ketiga (ahli waris lainnya).

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Tergugat I dan Tergugat II pada point 2 (dua) tersebut majelis hakim berpendapat bahwa oleh karena materi eksepsi tersebut sudah menyangkut tentang materi pokok perkara yang masih perlu dibuktikan, maka untuk eksepsi Tergugat I dan Tergugat II point 2 (dua) tersebut majelis hakim akan mempertimbangkan didalam pokok perkaranya, sehingga dengan demikian eksepsi Tergugat I dan Tergugat II pada point 2 (dua) tersebut harus dinyatakan tidak beralasan hukum dan harus ditolak.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum yang diuraikan diatas tersebut, maka eksepsi Tergugat I dan Tergugat II harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti yang diuraikan diatas.

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut :

- Bahwa pada tanggal 26 Maret 2016 antara Penggugat dengan Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) telah sepakat untuk mengadakan transaksi jual beli sebidang tanah dan bangunan rumah seluas 254 M² yang terletak di Jalan Pukat VI No.80 Medan dengan Sertifikat Hak Milik No.777/Bantan Timur atas Nama Pemegang Hak WONG HOI GIN Als HARISON Dan YASMINI yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Medan tanggal 14 Maret 2001.
- Bahwa obyek jual beli sebidang tanah dan bangunan rumah tersebut disepakat dengan harga Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dan Penggugat telah memberikan panjar harga jual beli tersebut kepada Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta

rupiah) serta sisanya disepakati wajib dibayar oleh Penggugat selambat-lambatnya pada tanggal 26 Juni 2016 beserta biaya pajaknya ditanggung oleh Penggugat sebagai pembeli.

- Bahwa pada tanggal 18 Mei 2016 Penggugat melalui kuasanya ada menghubungi para tergugat lewat surat No.006/ZBLV/5/2016 tertanggal 18 Mei 2016 tentang pemberitahuan untuk melaksanakan jual beli tanah dan bangunan aquo yaitu untuk melunasi sisa harga sebesar Rp.1.490.000.000,- (satu milyar empat ratus sembilan puluh juta rupiah) yang akan dibayar sekaligus pada saat ditanda tangani akta jual beli di hadapan PPAT.

- Bahwa pada tanggal 27 Mei 2016 Para Tergugat telah menyampaikan surat kepada Penggugat yang menyatakan tentang pembatalan jual beli atas sebidang tanah dan bangunan aquo secara sepihak, sehingga dengan demikian Para Tergugat melakukan perbuatan wanprestasi.

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) telah memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa benar Tergugat I dan Tergugat II ada menerima uang panjar dari Penggugat sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) atas penjualan sebidang tanah milik Tergugat I dan Tergugat II berikut bangunan rumah diatasnya sesuai sertifikat hak milik (SHM) No.777/ Bantan Timur atas nama pemegang hak WONG HOI GIN Als HARISON dan YASMINI dengan harga penjualan yang disepakati sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);
- Bahwa akan tetapi walaupun antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah membuat kesepakatan sebagaimana yang diurai dalam kwitansi penerimaan uang tertanggal 26 Maret 2016, namun Penggugat lupa dengan perjanjian yang dibuat secara lisan pada saat penandatanganan kwitansi penerimaan uang panjar tersebut yang mana Tergugat I dan Tergugat II mengatakan bahwa jual beli tanah dan Bangunan dengan SHM No. 777/ Bantan Timur tersebut dapat dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II apabila anak-anak dari Tergugat I dan WONG HOI GIN Als HARISON (almarhum) lainnya telah menyetujui penjualan tanah dan rumah aquo dan hal tersebut disetujui oleh penggugat walaupun perjanjian tersebut tidak secara tertulis dibuat.
- Bahwa oleh karena obyek sengketa berupa tanah dan bangunan rumah tersebut adalah hak miliknya Tergugat I dan para ahli waris (anak-anaknya)

Alm. WONG HOI GIN Alias HARISON dan Tergugat I lainnya, akan tetapi karena anak-anak (ahli waris) dari Tergugat I dan WONG HOI GIN Alias HARISON lainnya tidak setuju kalau tanah dan bangunan rumah tersebut dijual karena penuh sejarah dan kenangan maka kemudian Tergugat I dan Tergugat II menjumpai Penggugat untuk menyatakan pembatalan jual beli yang telah disepakati sebelumnya dengan membawa uang sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk dikembalikan kepada Penggugat namun Penggugat tidak mau menerima dan memaksa Tergugat I dan Tergugat II untuk tetap melaksanakan jual beli tanah dan bangunan rumah aquo seperti yang telah disepakati dalam kwitansi tertanggal 26 Maret 2016 tersebut, sehingga dengan demikian yang melakukan perbuatan wanprestasi adalah Penggugat sendiri.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat dipersidangan telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 s/d P-6 dan I (satu) orang saksi bernama TRIYANTI SIHALOHO, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II untuk menguatkan dalil jawabannya dipersidangan telah mengajukan bukti surat bertanda TI.II - 1 s/d TI.II - 8, tanpa mengajukan saksi.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat dibantah oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka sesuai ketentuan pasal 1865 KUHPerdara Jo Pasal 283 RBg kepada Penggugat harus dapat membuktikan dalil gugatan tersebut.

Menimbang, bahwa sehubungan dengan persengketaan antara pengugat dengan Tergugat I dan Tergugat II tersebut yang diwujudkan dengan adanya gugatan Penggugat dan jawaban Tergugat I dan Tergugat II, maka majelis hakim menemukan fakta yang tidak dibantah oleh para pihak baik Penggugat maupun Para Tergugat dan fakta tersebut adalah bahwa pada mulanya antara Penggugat dengan Para Tergugat telah melakukan kesepakatan untuk mengadakan jual beli tanah dan bangunan rumah di Jalan Pukat VI No.80 Medan, dengan SHM No.777/Bantan Timur (sesuai bukti P-4 dan TI.II-1) atas nama pemegang hak WONG HOI GIN Alias HARISON (alm) dan YASMINI (Tergugat I) dengan harga penjualan yang disepakati sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah) dan Penggugat telah memberikan panjar sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada Tergugat I dan Tergugat II sesuai bukti kwitansi tertanggal 26 Maret 2016 (vide bukti P-1) dan adanya bukti P-1 tersebut dipersidangan telah diperkuat oleh keterangan saksi Penggugat yang bernama TRIYANTI SIHALOHO yang menerangkan bahwa saksi Penggugat tersebut mengetahui adanya penyerahan uang panjar tersebut dan bahkan bukti kwitansi tersebut saksi Penggugat yang membantu pengetikannya.

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan fakta yang tidak dibantah oleh kedua belah pihak tersebut (Penggugat dan Para Tergugat), maka yang perlu dibuktikan selanjutnya adalah apakah benar tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jl. Pukat VI No.80 Medan dengan SHM No.777/Bantan Timur tersebut adalah merupakan harta peninggalan dari Alm. WONG HOI GIN Als HARISON dan YASMINI (Tergugat I) dan setelah itu yang harus juga dibuktikan adalah siapakah sebenarnya yang berhak mewarisi harta peninggalan Alm. WONG HOI GIN Als HARISON dan YASMINI (Tergugat I) tersebut.

Menimbang, bahwa jika mencermati dan melihat bukti surat bertanda P-4 dan bukti TI.II -1 berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No.777/Bantan Timur, bahwa sebagai pemegang haknya adalah Alm. WONG HOI GIN Als HARISON dan YASMINI (Tergugat I) sehingga secara hukum yang berhak atas tanah dan bangunan rumah yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No.777/Bantan Timur tersebut adalah Alm. WONG HOI GIN Als HARISON dan YASMINI (Tergugat I).

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti TI.II -3 yang berupa kutipan akta kematian No.260/2007 tanggal 20 Maret 2007 diterangkan bahwa pada tanggal 17 Maret 2007 telah meninggal dunia WONG HOI GIN Als HARISON dan jika bukti TI.II -3 tersebut dihubungkan dengan bukti TI.II -2 dan bukti TI.II -4 sampai dengan TI.II -8 berupa akta perkawinan dan kartu keluarga, maka berdasarkan bukti surat tersebut dapat dibuktikan dan diperoleh fakta bahwa Alm. WONG HOI GIN Als HARISON dalam perkawinannya dengan YASMINI (Tergugat I) telah dikaruniai 6 (enam) orang anak yaitu RANI, LENNY, YENTI, LENA, BENNY NOVI, ELTON. Sehingga berdasarkan bukti tersebut telah terungkap fakta yang tidak terbantahkan bahwa dengan meninggalnya Alm. WONG HOI GIN Als HARISON, bahwa Alm. WONG HOI GIN Als HARISON selain ada meninggalkan harta warisan berupa tanah dan bangunan rumah di Jl. Pukat VI No.80 Medan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.777/Bantan Timur juga ada meninggalkan ahli waris yaitu YASMINI (Tergugat I), RANI, LENNY, YENTI, LENA, BENNY NOVI, ELTON.

Dan disamping itu didalam persidangan tidak ada satu alat buktipun yang dapat membuktikan kalau obyek tanah dan bangunan rumah yang disengketakan tersebut telah dibagi waris hanya kepada YASMINI (Tergugat I) dan BENNY NOVI (Tergugat II). Sehingga dengan demikian majelis hakim berpendapat bahwa obyek sengketa yang berupa tanah dan bangunan rumah di Jl. Pukat VI No.80 Medan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.777/Bantan Timur setelah meninggalnya WONG HOI GIN Als HARISON adalah merupakan Hak milik bersama dari ahli

waris Alm. WONG HOI GIN Als HARISON yaitu YASMINI (Tergugat I) RANI, LENNY, YENTI, LENA, BENNY NOVI (Tergugat II), ELTON

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti fakta bahwa obyek sengketa berupa tanah dan bangunan rumah di Jl. Pukat VI No.80 Medan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.777/Bantan Timur tersebut adalah merupakan hak milik bersama dari ahli waris Alm. WONG HOI GIN Als HARISON, maka yang perlu dipertimbangkan selanjutnya adalah apakah YASMINI (Tergugat I) dan BENNY NOVI (Tergugat II) secara hukum dapat menjual tanah dan bangunan rumah aquo kepada pihak lain (orang lain) dalam hal ini kepada Penggugat tanpa melibatkan ahli waris lainnya.

Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut diatas telah dapat dibuktikan kalau tanah dan bangunan rumah aquo yang merupakan harta peninggalan Alm. WONG HOI GIN Als HARISON adalah merupakan hak milik bersama dari ahli waris Alm. WONG HOI GIN Als HARISON yaitu YASMINI (Tergugat I), RANI, LENNY, YENTI, LENA, BENNY NOVI (Tergugat II), ELTON, maka secara hukum YASMINI (Tergugat I) dan BENNY NOVI (Tergugat II) tidak dapat menjual tanah dan bangunan rumah aquo tanpa mendapat persetujuan terlebih dahulu dari semua ahli waris Alm. WONG HOI GIN Als HARISON.

Menimbang, bahwa disamping itu jika dihubungkan dengan ketentuan pasal 1320 KUHPerdara bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat yaitu : " 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, 2. Kecapakan untuk membuat suatu perikatan, 3. Suatu hal tertentu, 4. Suatu sebab yang halal ". Sedangkan dalam ketentuan pasal 1321 KUHPerdara juga telah diatur bahwa tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.

Menimbang, bahwa selanjutnya jika mengacu kepada ketentuan pasal 1320 dan 1321 KUHPerdara tersebut tindakan YASMINI (Tergugat I) dan BENNY NOVI (Tergugat II) yang memasang iklan di Harian Analisa Medan untuk menjual tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jl. Pukat VI No.80 Medan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.777/Bantan Timur (Vide bukti P-2 dan P-3) dan juga dilanjutkan dengan pengikatan jual beli obyek tanah dan bangunan rumah aquo dengan penggugat dan bahkan Tergugat I dan Tergugat II berani menerima uang panjar dari Penggugat sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) (vide bukti P-1) tanpa terlebih dahulu memperoleh persetujuan dari semua ahli waris Alm. WONG HOI GIN Als HARISON, padahal Tergugat I dan Tergugat II mengetahui dan menyadari kalau tanah dan bangunan rumah aquo adalah harta peninggalan

rumah Alm. WONG HOI GIN Als HARISON yang merupakan hak milik bersama dari semua ahli waris Alm. WONG HOI GIN Als HARISON, maka secara hukum tindakan Tergugat I dan Tergugat II didalam melakukan kesepakatan jual beli tanah dan bangunan rumah aquo dengan Penggugat adalah melanggar ketentuan pasal 1320 dan pasal 1321 KUHPerdara, dan haruslah dibatalkan. Sehingga dengan demikian majelis hakim berpendapat bahwa semua petitum gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak.

DALAM REKONPENSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I dan Tergugat II dalam Konpensi adalah sebagaimana yang diuraikan diatas.

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I dan Tergugat II dalam Konpensi didalam gugatan Rekonpensinya pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat dr/Tergugat I dan II dk serta anak-anak Tergugat I dk lainnya ada memiliki sebidang tanah seluas 254 m2 berikut bangunan rumah di atasnya sebagaimana yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 777/Bantan Timur atas nama pemegang hak WONG HOI GIN als. HARISON dan YASMINI.
- Bahwa sekitar bulan Maret 2016 Penggugat dr/Tergugat I dk dihubungi oleh Tergugat dr/Penggugat dk yang mengatakan berminat untuk membeli tanah dan rumah tersebut, dan selanjutnya Penggugat dr/Tergugat I dk mengatakan bahwa tanah dan rumah tersebut bukanlah miliknya sendiri. akan tetapi ahli waris dari Alm. WONG HOI GIN als. HARISON juga punya hak atas tanah rumah dimaksud, sehingga tercapailah satu kesepakatan yang mana apabila ahli waris/anak-anak Penggugat dr/Tergugat I dk tidak setuju untuk menjual tanah dan rumahnya maka rencana jual beli yang akan dilakukan di depan Notaris/PPAT akan dibatalkan.
- Bahwa oleh karena antara Tergugat dr/Penggugat dk dan Penggugat dr/Tergugat I dk telah sepakat, selanjutnya Tergugat dr/Penggugat dk memberikan uang Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada Penggugat dr/Tergugat I dan Tergugat II dk sebagai uang tanda jadi/panjar sebagaimana yang dimaksud dalam kwitansi tanda terima uang tertanggal 26 Maret 2016 :
- Bahwa akan tetapi setelah Penggugat dr/Tergugat I dk mempertanyakan kepada anak-anak Penggugat dr/Tergugat I dk selaku ahli waris dari Alm. WONG HOI GIN als. HARISON, ternyata mereka tidak setuju untuk menjual tanah dan rumah tersebut dengan alasan bahwa rumah tersebut adalah rumah

satu-satunya peninggalan dari orang tuanya yang penuh dengan sejarah dan kenangan. sehingga Penggugat dr/Tergugat I dk tidak dapat berbuat banyak oleh karena hal tersebut adalah hak mereka juga ;

- Bahwa selanjutnya Penggugat dr/Tergugat I dan II dk menjumpai Tergugat dr/Penggugat dk untuk menyatakan pembatalan rencana jual beli yang telah disepakati sebelumnya dengan membawa uang panjar sebesar Rp.10.000.000,-(sepuluh juta rupiah) untuk dikembalikan kepada Tergugat dr/Penggugat dk. akan tetapi Tergugat dr/Penggugat dk tidak bersedia menerima uang panjar tersebut dan tetap memaksa Penggugat dr/Tergugat I dan II dk untuk melanjutkan apa yang telah disepakati dalam kwitansi tertanggal 26 Maret 2016 tersebut. sehingga Penggugat dr/Tergugat I dan Tergugat II dk terkejut dan heran dengan sikap Tergugat dr/Penggugat dk tersebut, padahal hal tersebut telah diperjanjikan sebelumnya secara lisan; Bahwa dengan demikian jelas perbuatan Tergugat dr/Penggugat dk yang tidak bersedia membatalkan perjanjian jual beli sebagaimana yang dimaksud dalam kwitansi tertanggal 26 Maret 2016. serta tidak bersedia menerima pengembalian uang panjar dari Penggugat dr/Tergugat I dan II dk adalah suatu bentuk perbuatan cidera janji (wanprestasi) ;
- Bahwa oleh karenanya, maka sudah sepatutnya Kwitansi tertanggal 26 Maret 2016 yang telah dijadikan dasar sebagai jual beli atas tanah dan rumah Penggugat dr/Tergugat I dan II dk batal demi hukum atau tidak sah dan tidak berkekuatan hukum.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Rekonpensi Penggugat dr/ Tergugat I dan Tergugat II dalam Konpensi tersebut Tergugat Rekonpensi/ Penggugat dalam Konpensi dalam Repliknya telah mengajukan jawaban/bantahannya dengan dalil sebagai berikut :

- Bahwa alasan yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat I dan II dalam Konpensi sangat tidak beralasan mengingat Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonpensi dengan telah terjadinya kesepakatan antara Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonpensi untuk pelunasan harga obyek sengketa telah menjual barang-barang berharga milik dari Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonpensi untuk keperluan uang muka dan kekurangannya telah memohon kredit/pinjaman kepada Bank.
- Bahwa dengan demikian Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonpensi telah mengeluarkan biaya dan juga menderita kerugian jika tidak terjadi transaksi antara Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam

Rekonpensi dengan Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat I dan II dalam Kompensi oleh karena uang untuk pelunasan telah dipersiapkan dan disediakan oleh Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi.

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil gugatan Rekonpensinya Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat I dan II dalam Kompensi tetap mengajukan bukti yang sama dalam gugatan kompensi yang diberi tanda TI.II-1 s/d TI.II-8 dan tidak mengajukan bukti saksi, sedangkan Tergugat dalam Rekonpensi / Penggugat dalam Kompensi untuk menguatkan dalil bantahannya atas gugatan Rekonpensi dari Penggugat dalam Rekonpesi/ Tergugat I dan II dalam Kompensi juga mengajukan bukti surat yang sama seperti dalam gugatan kompensi yang diberi tanda P-1 s/d P-6 dan ditambah dengan bukti saksi yang bernama TRIYANTI SIHALOHO.

Menimbang, bahwa setelah majelis hakim mempelajari dan mencermati gugatan Penggugat dalam Rekonpesi/ Tergugat I dan II dalam Kompensi ternyata substansi permasalahannya adalah sama dengan substansi permasalahan yang ada dalam gugatan Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi dan oleh majelis hakim telah dipertimbangkan dalam mempertimbangkan pokok gugatan dalam kompensi serta telah dinyatakan secara tegas oleh majelis hakim bahwa obyek yang disengketakan baik itu dalam gugatan kompensi maupun dalam gugatan rekonpensi ini, bahwa tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jl. Pukat VI No.80 Medan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.777/Bantan Timur yang terlanjur ditransaksikan antara Penggugat dalam Rekonpesi/ Tergugat I dan II dalam Kompensi dengan Tergugat dalam Rekonpensi/ Penggugat dalam Kompensi dengan kesepakatan harga Rp.1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah) dan bahkan Penggugat dalam Rekonpesi/ Tergugat I dan II dalam Kompensi telah menerima pembayaran uang panjar sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sesuai bukti surat P-1.

Menimbang, bahwa oleh karena substansi permasalahan yang disengketakan oleh kedua belah pihak baik didalam gugatan kompensi maupun rekonpensi ini adalah sama, maka untuk menyingkat uraian pertimbangan hukum dalam putusan ini maka apa yang telah dipertimbangkan dalam gugatan kompensi diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum dalam mempertimbangkan gugatan rekonpensi ini.

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti fakta bahwa tanah dan bangunan rumah yang disengketakan ini adalah merupakan harta peninggalan Alm. WONG HOI GIN Als HARISON dan sesuai dengan pertimbangan hukum dalam gugatan kompensi telah dinyatakan bahwa tanah dan bangunan rumah aquo

adalah merupakan hak milik bersama dari istri dan anak-anak dari Alm. WONG HOI GIN Als HARISON sehingga perbuatan Penggugat dalam Rekonpensi/ Tergugat I dan II dalam Kompensi yang memasang iklan di Harian Analisa Medan bahwa tanah dan bangunan rumah tersebut dijual dan kemudian Penggugat dalam Rekonpensi/ Tergugat I dan II dalam Kompensi melakukan transaksi jual beli tanah dan bangunan rumah aquo dengan Tergugat dalam Rekonpensi/ Penggugat dalam Kompensi dengan kesepakatan harga Rp.1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah) dan bahkan Penggugat dalam Rekonpensi/ Tergugat I dan II dalam Kompensi telah menerima uang panjar sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dari Tergugat dalam Rekonpensi/ Penggugat dalam Kompensi tanpa mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari ahli waris lainnya dari Alm. WONG HOI GIN Als HARISON, maka menurut majelis hakim perbuatan/tindakan Penggugat dalam Rekonpensi/ Tergugat I dan II dalam Kompensi tersebut adalah bertentangan dengan ketentuan pasal 1320 dan 1321 KUHPerdara, sehingga kesepakatan yang telah dibuat antara Penggugat dalam Rekonpensi/ Tergugat I dan II dalam Kompensi dengan Tergugat dalam Rekonpensi/ Penggugat dalam Kompensi tentang jual beli tanah dan bangunan rumah aquo yang tanpa melibatkan dan meminta persetujuan terlebih dahulu dari ahli waris lainnya dari Alm. WONG HOI GIN Als HARISON dapat dinyatakan sebagai perjanjian yang cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan harus dibatalkan. Sehingga dengan demikian petitum angka 3 gugatan Rekonpensi dari Penggugat dalam Rekonpensi/ Tergugat I dan II dalam Kompensi beralasan hukum dan dapat dikabulkan.

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait dengan petitum angka 2 (dua) gugatan Penggugat dalam Rekonpensi/ Tergugat I dan II dalam Kompensi yang menyatakan perbuatan Tergugat dalam Rekonpensi/ Penggugat dalam Kompensi yang tidak bersedia membatalkan perjanjian jual beli sebagaimana yang dimaksud dalam kwitansi tertanggal 26 Maret 2016, serta tidak bersedia menerima pengembalian uang panjar dari Penggugat dalam Rekonpensi/ Tergugat I dan II dalam Kompensi adalah perbuatan cidera janji (wanprestasi). Dan jika petitum angka 2 (dua) gugatan Rekonpensi dari Penggugat dalam Rekonpensi/ Tergugat I dan II dalam Kompensi tersebut dihubungkan dengan pertimbangan hukum diatas baik pertimbangan hukum dalam gugatan Kompensi maupun dalam gugatan Rekonpensi yang mana Penggugat dalam Rekonpensi/ Tergugat I dan II dalam Kompensi ada mendalilkan baik dalam menjawab gugatan dalam kompensi maupun dalam gugatan rekonpensinya bahwa Penggugat dalam Rekonpensi/ Tergugat I dan II dalam Kompensi ada menyampaikan kepada Tergugat dalam

Rekonpensi/Penggugat dalam Konpensi bahwa apabila ahli waris yang lain dari Alm. WONG HOI GIN Als HARISON tidak setuju maka perjanjian jual beli tanah dan bangunan rumah aquo adalah batal.

Menimbang, bahwa oleh karena dalil Penggugat dalam Rekonpensi/ Tergugat I dan II dalam Konpensi tersebut tidak dibantah oleh Tergugat dalam Rekonpensi/ Penggugat dalam Konpensi dan dalam persidangan tidak ada satu alat bukti pun yang diajukan oleh pihak Tergugat dalam Rekonpensi/ Penggugat dalam Konpensi yang dapat membantah tentang dalil gugatan Penggugat dalam Rekonpensi/ Tergugat I dan II dalam Konpensi tersebut dan disamping itu faktanya sesuai dengan apa yang telah dipertimbangkan oleh majelis hakim diatas bahwa perbuatan / tindakan Penggugat dalam Rekonpensi/ Tergugat I dan II dalam Konpensi yang telah membuat perjanjian jual beli tanah dan bangunan rumah aquo tanpa melibatkan atau tanpa mendapat persetujuan lebih dulu dari ahli waris lainnya dari Alm. WONG HOI GIN Als HARISON telah dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan telah dinyatakan batal maka petitum angka 2 (dua) dari gugatan Rekonpensi dari Penggugat dalam Rekonpensi/ Tergugat I dan II dalam Konpensi adalah beralasan hukum dan dapat dikabulkan.

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas telah dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat perjanjian jual beli tanah dan bangunan rumah di Jl. Pukat VI No.80 Medan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.777/Bantan Timur yang merupakan hak milik bersama dari ahli waris Alm. WONG HOI GIN Als HARISON, maka petitum angka 4 (empat) yang meminta agar menghukum Tergugat dalam Rekonpensi/ Penggugat dalam Konpensi untuk menerima pengembalian uang panjar sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dari Penggugat dalam Rekonpensi/ Tergugat I dan II dalam Konpensi sebagaimana yang dimaksud dalam kwitansi tertanggal 26 Maret 2016 adalah beralasan hukum dan dapat dikabulkan.

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 2, 3, dan 4 gugatan Rekonpensi dari Penggugat dalam Rekonpensi/ Tergugat I dan II dalam Konpensi dikabulkan maka berdasarkan hal tersebut maka beralasan hukum juga apabila petitum angka 1 dan angka 5 gugatan Rekonpensi dari Penggugat dalam Rekonpensi/ Tergugat I dan II dalam Konpensi untuk dikabulkan.

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonpensi ditolak untuk seluruhnya dan oleh karena

gugatan rekonsensi dari Penggugat dalam Rekonsensi/ Tergugat I dan II dalam Kompensi telah dikabulkan seluruhnya maka kepada Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonsensi sebagai pihak yang dikalahkan harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang ditimbulkan dalam perkara ini .

Mengingat akan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM KOMPENSI :

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

DALAM REKONPENSI :

- Mengabulkan gugatan Rekonsensi Penggugat dalam Rekonsensi/ Tergugat I dan II dalam Kompensi untuk seluruhnya.
- Menyatakan perbuatan Tergugat dalam Rekonsensi/ Penggugat dalam Kompensi yang tidak bersedia membatalkan perjanjian jual beli sebagaimana yang dimaksud dalam kwitansi tertanggal 26 Maret 2016 serta tidak bersedia menerima pengembalian uang panjar dari Penggugat dalam Rekonsensi/ Tergugat I dan II dalam Kompensi adalah perbuatan cidera janji (wanprestasi).
- Menyatakan perjanjian jual beli atas tanah Sertifikat Hak Milik No.777/Bantan Timur berikut bangunan rumah di atasnya sebagaimana dimaksud dalam kwitansi tertanggal 26 Maret 2016 adalah batal demi hukum, tidak sah dan tidak berkekuatan hukum.
- Menghukum Tergugat dalam Rekonsensi/ Penggugat dalam Kompensi untuk menerima pengembalian uang panjar sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dari Penggugat dalam Rekonsensi/ Tergugat I dan II dalam Kompensi sebagaimana yang dimaksud dalam kwitansi tertanggal 26 Maret 2016.

DALAM KOMPENSI dan REKONPENSI :

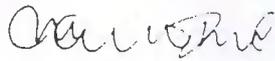
- Menghukum Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonsensi untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp. 1.214.000,- (satu juta dua ratus empat belas ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan pada hari : RABU, tanggal : 07 Desember 2016, oleh kami DIDIK S. HANDONO, SH.MH., sebagai Hakim Ketua Majelis, ROSMINA, SH.MH., dan H. MUCHTAR AMIN, SH.MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan putusan mana pada hari : RABU, tanggal 21 Desember 2016, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh H. MUCHTAR AMIN, SH.MH. dan MASRUL, SH.MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, dengan dibantu oleh : ENNY RESWITA, SH., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Medan, serta dengan dihadiri oleh : Kuasa Penggugat, serta Kuasa Tergugat I dan Tergugat II.

Hakim- Hakim Anggota,



H. MUCHTAR AMIN, SH.MH.



MASRUL, SH.MH.

Hakim Ketua Majelis



DIDIK S HANDONO, SH.MH.

Panitera Pengganti



ENNY RESWITA, SH.

Perincian Biaya Perkara :

1. Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000,-
2. Biaya Proses	Rp. 75.000,-
3. Leges	Rp. 3.000,-
4. Ongkos Panggilan	Rp. 1.075.000,-
5. Sumpah	Rp. 20.000,-
6. <u>Materai/Redaksi</u>	<u>Rp. 11.000,-</u>
Jumlah	Rp. 1.214.000,-

Terbilang : (satu juta dua ratus empat belas ribu rupiah).

Halaman 25

Putusan Perkara No.471/Pdt.G/2016/PN.Mdn