

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah berfungsi sangat strategis dalam memenuhi kebutuhan negara dan rakyat yang semakin beragam dan meningkat. Dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat akan tanah, bahkan mendorong meningkatnya kegiatan jual beli tanah sebagai salah satu bentuk proses peralihan hak atas tanah, yang dimaksud dengan peralihan disini adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan.

Suatu perjanjian jual beli tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Seperti proses jual beli tanah dapat menimbulkan sengketa karena adanya perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara orang perorangan dan atau badan hukum mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu¹.

Timbulnya sengketa tanah dapat terjadi karena adanya gugatan dari seseorang atau badan hukum yang berisi tuntutan hukum akibat perbuatan hukum yang telah merugikan hak atas tanah dari pihak penggugat, adapun materi gugatan dapat berupa tuntutan adanya kepastian hukum mengenai

¹ Agus Yudha Hemoko, 2008, *Hukum Perjanjian "Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial"*, Surabaya: L[^]sbang Mediatama, him. 1.

siapa yang berhak atas tanah, status tanah, bukti-bukti yang menjadi dasar pemberian hak, dan sebagainya.

Hak milik adalah hak yang paling kuat dan paling penuh dan bukan berarti hak tersebut bersifat mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat. Hak milik sebagai hak yang terkuat dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya berarti hak milik tidak mudah dihapus dan lebih mudah dipertahankan terhadap gangguan dari pihak lain.²

Salah satu kasus perselisihan yang terjadi berkaitan dengan jual beli tanah sehingga pihak yang merasa dirugikan mengajukan gugatan ke pengadilan, seperti kasus yang terjadi di kota Padang dalam perkara jual beli tanah, dimana kejadian yang menimbulkan kerugian pada salah satu pihak sehingga memunculkan gugatan yang diajukan ke pengadilan demi mencari keadilan. Seperti pada kasus yang terjadi di kota Padang dalam perkara No.192/Pdt.G/2013/PN.Pdg terdapat permasalahan yaitu sebidang tanah yang terletak di kelurahan anak air, RT.07, RW.III, Padang By pass, Kecamatan Koto Tengah, Kodya Padang, dengan luas 5.088 M², dengan sertifikat Hak Milik No.3083, dijual oleh H. Nyaman dan dibayar lunas oleh penggugat Syamsuar Uyun, S.H (SU) pada tanggal 9 Maret 1995.

Kemudian tanah tersebut oleh penggugat telah mengajukan pemecahan atau pemisahan kepada Kantor Pertanahan Kota Padang, sehingga terbit gambar situasi masing-masing No.10539/1995 tanggal 18 September 1995 luas 1000M² dan No.10540/1995 dengan luas 1000M², untuk dijual kepada Tergugat I yaitu Ronal Tatimu (RT) dan Roesna Agoes (RA), Penggugat

² Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm 60

bersedia menjual 2 bidang tanah seharga Rp.40.000.000,- kepada Tergugat I keduanya suami-istri yang mana Tergugat I baru bisa membayar sebanyak Rp.15.000.000,-. Sehingga sisanya Rp.25.000.000,- akan dibayar pada tanggal 4 Mei 1996. Seiring dibuat dan ditandatanganinya Surat Pengakuan Hutang tanggal 1 April 1996, penggugat juga menandatangani Akta Jual Beli Kosong di kantor Notaris Tergugat II yaitu Hendri Final (HF) dengan menitipkan Sertifikat Hak Milik No. 3083 di kantor Tergugat II.

Hingga jatuh tempo yang telah dijanjikan, Tergugat I tidak dapat membayar sisa pembayaran tanah sebesar Rp.25.000.000,-. Atas persoalan ini, kemudian Tergugat I.b (RA) sepakat membuat kesepakatan baru yaitu membatalkan blanko Akta Jual Beli Kosong yang pernah penggugat tandatangi. Sebagaimana dalam Surat Perjanjian tanggal 7 Juli 2000 yang dilegalisasi oleh Notaris Tergugat III yaitu Eli Satria (ES), bahwa uang yang telah diterima oleh penggugat dari tergugat I sepakat dan setuju untuk dikembalikan oleh penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp.33.000.000,-. Maka sudah jelas pengembalian tersebut sudah termasuk denda lebih dari 100 persen.

Perjanjian jual beli tanah yang telah dibatalkan sebagaimana dimaksud dalam surat pengakuan hutang tanggal 1 April 1996 yang dilegalisasi oleh Tergugat II dibawah No.2021/L-1996 berdasarkan surat perjanjian tanggal 17 Juli 2000 yang dilegalisasi oleh Tergugat III dibawah No.346/VII/2000, maka dengan sendirinya akta jual beli kosong yang pernah Penggugat tandatangi di kantor Tergugat II menjadi tidak berlaku lagi dan sertifikat hak milik

No.3083 yang semula dititipkan kepada Tergugat II dipindahkan penitipannya kepada Tergugat III.

Dibataalkannya perjanjian jual beli tanah sebagaimana dimaksud dengan surat pengakuan hutang tanggal 1 April 1996 yang dilegalisasi oleh Tergugat II dibawah No.2021/L-1996 berdasarkan surat perjanjian tanggal 17 Juli tahun 2000 yang dilegalisasi Tergugat III dibawah N0.346/VII/2000 maka dengan sendirinya akta jual beli kosong yang pernah Peggugat tanda tangani di kantor Tergugat II menjadi tidak berlaku lagi dan sertifikat hak milik No.3083 yang semula dititipkan kepada Tergugat II dipindahkan penitipannya kepada Tergugat III.

Peggugat melalui Tergugat III kembali melakukan pemecahan sertifikat tanah dan pemisahan sehingga terbit sertifikatnya oleh kantor pertanahan padang yaitu (sertifikat Induk Hak Milik) maka sertifikat dipecah menjadi dua.Yaitu Sertifikat Hak Milik No.6340 dengan Luas 2.000 M2 dan No.6341 dengan Luas 3.088 M2.Maka sertifikat hak milik No.6341 diserahkan oleh Tergugat III kepada Peggugat,sementara sertifikat hak milik No.6340 tetap berada pada Tergugat III sebagai pengganti sertifikat Induknya hak milik No.3083 terkait dengan surat perjanjian tanggal 17 Juli 2000 yang dilegalisasi oleh Tergugat III.

Sertipikat Hak Milik No.6340 milik peggugat tertahan pada Tergugat III,padahal perjanjian jual beli yang pernah dibuat dengan Tergugat II sudah tidak berlaku. Begitu juga dengan Blanko Akta Jual Beli Kosong yang telah ditandatangani juga tidak sah dan tidak mempunyai akibat hukum sebab tidak ada perbuatan jual beli. Akibatnya peggugat sangat dirugikan, jadi

Penggugat tidak dapat melakukan perbuatan hukum karena akta tanah milik penggugat sendiri sertifikatnya tertahan pada Tergugat III.

Berdasarkan latar belakang di atas maka penulis termotivasi untuk meneliti dan menulis lebih mendalam dan mengangkat hal mengenai permasalahan di atas tersebut dalam skripsi yang berjudul ” **GUGATAN PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL-BELI TANAH PADA PUTUSAN NOMOR 192/Pdt.G/2013/PN.Pdg DI PENGADILAN NEGERI KELAS IA PADANG**”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dalam latar belakang tersebut diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Apakah Alasan-alasan Penggugat mengajukan pembatalan perjanjian jual beli tanah dalam perkara Nomor 192/Pdt.G/2013/PN.Pdg ?
2. Bagaimanakah pertimbangan hakim dalam memutus Perkara Nomor 192/Pdt.G/2013/PN.Pdg ?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan pokok masalah penulisan ini, maka yang menjadi tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui alasan-alasan Penggugat mengajukan pembatalan perjanjian jual beli tanah dalam perkara Nomor 192/Pdt.G/2013/PN.Pdg.
2. Untuk mengetahui pertimbangan Hakim dalam memutus perkara Nomor 192/Pdt.G/2013/PN.Pdg.

D. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif.

Penelitian yang akan penulis lakukan lebih menekankan kepada bahan pustaka, yakni mengkaji putusan pengadilan, mengaitkannya dengan undang-undang, buku-buku literatur yang bersangkutan mengenai kasus yang diteliti.

2. Sumber Data

Dalam penelitian ini sumber data yang digunakan adalah data sekunder.

Data sekunder diperoleh dari bahan kepustakaan, yang terdiri dari :

a. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mengikat yang membuat orang taat dan mematuhiinya, seperti undang-undang dan putusan hakim

Bahan primer dalam penelitian ini terdiri dari :

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- 2) *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) dan *Rechtreglement voor de Buitengewesten* ((RBG).
- 3) Undang-Undang Nomor.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.
- 4) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- 5) Putusan Pengadilan Negeri Kelas IA Nomor:192/Pdt.G/2013/PN.Pdg.

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder diperoleh dari dokumen publikasi terdiri dari buku-buku teks dan jurnal-jurnal yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Bahan hukum sekunder tersebut menjadi petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer.

c. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier dapat memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti ensiklopedia.

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi dokumen. Studi dokumen merupakan teknik pengumpulan data dengan cara membaca dan mempelajari putusan pengadilan, Undang-undang, buku kepustakaan, dan jurnal hukum yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti penulis.

4. Analisis Data

Data yang diperoleh dikelompokkan, kemudian dianalisis dengan menggunakan analisis kualitatif, dengan cara menjabarkan secara rinci dalam bentuk kalimat sehingga dapat memberikan gambaran meluas terhadap permasalahan yang diteliti.