

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sebagai salah satu subjek hukum, manusia dalam menjalani kehidupan sehari-hari tidak akan pernah lepas dari berbagai macam kepentingan baik yang bersifat individu maupun yang bersifat publik. Manusia sama sekali tidak dapat dipisahkan dari tanah, mereka hidup diatas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah. Manusia akan hidup senang serba berkecukupan kalau mereka dapat menggunakan tanah yang dikuasai atau dimilikinya sesuai dengan hukum alam yang berlaku, dan manusia akan dapat hidup tentram dan damai kalau mereka dapat menggunakan hak-hak dan kewajiban-kewajibannya sesuai dengan batas-batas tertentu dalam hukum yang berlaku yang mengatur kehidupan manusia dalam bermasyarakat.

Permasalahan yang sering timbul dalam hukum yang berlaku yang mengatur kehidupan manusia itu dalam bermasyberkaitan dengan tanah. Tanah merupakankebutuhan manusia yang sangat penting karena keberadaan tanah yang sangat terbatas dan dengan harga relatif tinggi. Oleh karena itu tanah sering dijadikan obyek terjadinya peralihan hak atas tanah.

Peralihan hak atas tanah sebagaimana yang dijelaskan dalam ketentuan yang terdapat dalam Pasal 26 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ialah, Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan

perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.

Pada ketentuan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 26 Ayat (1), dinyatakan bahwa peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum. Perbuatan hukum yang dimaksud dalam ketentuan itu adalah suatu hubungan yang dilakukan oleh para pihak yang menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum yang timbul adalah adanya hak dan kewajiban yang nantinya akan dibebankan kepada masing-masing pihak yang melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum yang terjadi dikarenakan adanya hubungan hukum yang terjalin diantara masing-masing pihak.

Perbuatan hukum sebagaimana dijelaskan diatas dapat dilakukan melalui perjanjian. Perjanjian sendiri adalah “suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling melaksanakan sesuatu hal, sedang pihak yang lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.” Dengan demikian tanpa adanya suatu perjanjian maka seseorang tidak dapat melakukan perbuatan hukum terhadap pihak yang lain. Perjanjian dapat dilakukan baik secara lisan maupun tertulis. Demikian juga dalam perjanjian jual beli.

Perjanjian jual beli terutama yang berkaitan dengan tanah banyak dilakukan oleh subyek hukum. Perjanjian jual beli itu sendiri menurut ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata⁴ adalah :

“Sebuah perjanjian timbal balik dimana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lain

(pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut”.

Hak milik sebagaimana yang dimaksud diatas adalah sebuah hak kebendaan yang bersifat memberikan kenikmatan. Hak milik itu sendiri memiliki pengertian sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 20 UUPA adalah “*Hak milik adalah hak turun- temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.*”, dengan demikian subyek hukum yang memiliki tanah sebagai hak milik dapat digunakan dengan cara sebeb- bebasnya asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan serta norma kesusilaan yang ada.

Subyek hukum yang terlibat dalam sebuah perjanjian jual beli tanah tersebut haruslah memenuhi syarat-syarat sahnya sebuah perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, dimana syarat-syarat sahnya sebuahperjanjian itu meliputi :

- a) Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri (*de toestomming van degenen die zichverbinden*)
- b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan (*de bekwaanheid om eene verbintenis aan te gaan*)
- c) Objek atau pokok persoalan tertentu atau dapat ditentukan (*eene bepaald onderwerpobject*)
- d) Suatu sebab atau causa yang halal/tidak dilarang (*eene geoorloofde oorzaak*).

Setelah memenuhi syarat-syarat sahnya dari sebuah perjanjian, maka sejak itu atau secara hukum akan mengikat bagi para pihak atau subyek

hukum yang membuatnya. Perjanjian sebagai salah satu sumber perikatan dapat dilihat dari ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1233 KUHPerdara yang dinyatakan dengan tegas “Perikatan lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang”. Ketentuan Pasal tersebut di atas dijelaskan lebih lanjut dalam Pasal 1313 KUHPerdara yang dinyatakan “Suatu persetujuan adalah perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih”.

Perjanjian jual beli tanah dalam kehidupan sehari-hari selalu disertai adanya pembayaran uang muka atau dikenal dalam bahasa Belanda “*Voorschot*” Adanya uang muka itu dimaksudkan sebagai bentuk keseriusan dalam melakukan jual beli atau kesepakatan dalam perbuatan hukum. Meskipun pembayaran uang muka atau “*Voorschot*” telah dilakukan tidak menjadi jaminan bahwa perjanjian jual beli dapat dilaksanakan atau dibatalkan dengan alasan tertentu sehingga menimbulkan masalah hukum.

Salah satu peristiwa hukum yang menarik untuk ditelaah lebih mendalam berkaitan dengan uraian di atas yaitu dalam kasus yang diputus Mahkamah Agung Nomor 2661 K/Pdt/2004 tentang perjanjian jual beli tanah yang dibatalkan secara sepihak antara pemohon kasasi :1) Ny. Yudi Herawati, 2) Limantoro H. Yang dahulu merupakan Pemohon kasasi dahulu Para Tergugat/Para Pembanding ; melawan Ny. Suharni Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah memiliki tanah dan bangunan yang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik No. 122 seluas 145 M², yang terletak di Kelurahan Tahunan, Kecamatan Umbulharjo, Kotamadya Yogyakarta, atas nama Tergugat 1. Telah terjadi

keepakatan jual beli pada tanggal 23 Januari 2003 secara lisan antara penggugat dan tergugat atas sebidang tanah dengan harga Rp.425.000.000,- (empat ratus dua puluh lima juta rupiah) disertai uang muka sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), dengan syarat sertifikat diserahkan kepada Notaris Jenny Setiawati Yosolarso, S.H. Namun para tergugat tidak pernah meyerahkan sertifikat kepada notaris dan kenyataannya sertifikat tersebut sebagai jaminan kredit di bank, kesepakatan jual beli di hadapan notaris tidak pernah menjanjikan tentang uang muka bilamana perjanjian tersebut tidak jadi dilaksanakan.

TABEL 1
DATA PUTUSAN PENGADILAN

No	No Putusan	Penggugat	Tergugat	Objek Perkara	Petitum	Amar Putusan	Ket
01	Nomor 608/Pdt.G/2016/PN.J KT.PST	1. Bobby Abbas 2. Elisabeth Abbas, S.H	1.wesly silalahi	Jual Beli Tanah Dengan Sistem Panjar	<p>1.berdasarkan Pasal 2 PPJB tersebut, Harga tanah dan bangunan untuk pelepasan/penyerahan hak telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta) untuk setiap meter persegi dengan 4 (empat) tahapan pembayaran yaitu sebagai berikut :</p> <p>a. Tahap Pertama sebagai Down Payment sebesar Rp 40.000.000,- (empat puluh juta Rupiah) dibayarkan pada tanggal 10 September 2014, untuk pengurusan peralihan Surat Izin Perumahan ;</p> <p>b. Tahap Kedua dibayarkan pada saat penandatanganan Akta (12 September 2014) yaitu sebesar Rp 350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) ;</p> <p>c. Tahap Ketiga akan dibayarkan pada saat diterbitkannya Surat Izin Perumahan atas nama Pihak kedua (TERGUGAT)</p> <p>d. Tahap Keempat, pelunasan, dilakukan setelah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jakarta Pusat melakukan pengukuran dan persetujuan atas permohonan proses pembuatan sertipikat dan persyaratan pembuatan sertipikat sudah lengkap terpenuhi, diikuti dengan diterbitkannya Surat perintah Setor untuk proses pembuatan sertipikat, dengan ketentuan jika pihak pertama tidak dapat mengembalikan uang milik pihak Kedua maka tanah dan bangunan yang menjadi</p>	<p>MENGADILI DALAM KONVENSİ DALAM EKSEPSI - Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya. DALAM POKOK PERKARA: -</p> <p>1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian.</p> <p>2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini.</p> <p>3. Menyatakan sah menurut hukum, akta-akta Notaril antara Penggugat dan tergugat atas bidang tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Kramat V/4 Rt.002 Rw.009 Kelurahan Kenari Kecamatan Senen Jakarta Pusat,yang berdiri diatas tanah bekas eigendom verponding No.5649 terdaftar dalam Dsurat Ijin Perumahan atas nama Ny. Sherly Betty Abbas Tambuwun Jo Surat Keputusan Penyerahan Hak Kepemilikan Bangunan X/SK.PL.DKI/05/09/2014, tanggal 5 September 2014; yaitu</p> <p>a. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 5 tertanggal 11 September 2014, yang dibuat dihadapan Nurul Huda, SH. Notaris di Bekasi.</p>	Belum inkraht

				<p>objek perjanjian dikuasai oleh pihak kedua</p> <p>2.pada tanggal 11 September 2014, Penggugat atas dasar Pasal 9 PPJB memberikan Kuasa untuk Menjual dengan Akta Nomor 04 yang dihadapan Nurul Huda, SH, Notaris di Bekasi kepada Tergugat untuk memindahtangankan, datang kepada petugas BPN setempat, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Notaris untuk memeriksa ke instansi tersebut serta memberikan dan meminta keterangan, membuatkan dan minta dibuatkan akta, surat, permohonan sejauh tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Bukti P-3)</p> <p>3.Tergugat pada kenyataannya hingga saat ini baru hanya menyerahkan uang sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta Rupiah) sebagai tanda jadi atau uang muka kepada Penggugat dengan bukti kwitansi/tanda terima yang ditandatangani oleh Penggugat selaku penjual</p> <p>4.Tergugat untuk pembayaran berikutnya memberikan 4 (empat) cek yang seluruhnya sebesar Rp 1.505.000.000,- (Satu Miliar Lima Ratus Lima Juta Rupiah) yang tertulis dapat dicairkan hingga tanggal 22 Desember 2014, tetapi pada kenyataannya hingga tanggal cek jatuh tempo cek tersebut tidak dapat cairkan karena tidak ada dananya (atau singkatnya cek kosong), (Bukti P-4), adapun rincian ceknya sebagai berikut :</p> <p>a. Cek No. CL 485381 sebesar Rp 220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta Rupiah)</p> <p>b. Cek No. CL 485384 sebesar Rp 103.000.000,- (seratus tiga juta Rupiah)</p>	<p>b. Akta Kuasa untuk Menjual No.04 tertanggal 11 September 2014, yang dibuat dihadapan Nurul Huda, SH. Notaris di Bekasi.</p> <p>c. Akta pelepasan dan Penyerahan Hak No. 173 tertanggal 30 September 2015; yang dibuat dihadapan Zainuddin, SH. Notaris Kota Jakarta Pusat.</p> <p>d. Akta Kuasa Memohon Sertifikat No. 174 tertanggal 30 September 2015, yang dibuat dihadapan Zainuddin, SH. Notaris Jakarta Pusat.</p> <p>e. Akta Addendum No.175, tertanggal 30 September 2015, yang dibuat dihadapan Zainuddin, SH. Notaris Kota Jakarta Pusat.</p> <p>4. Menyatakan secara hukum Tergugat telah melakukan Wanprestasi.</p> <p>5. Menyatakan akta-akta yang berkaitan dengan tanah dan bangunan yang terletak di jalan Kramat V/4 Kelurahan Kenari Kecamatan Senen Jakarta Pusat yang berdiri diatas tanah bekas eigendom verponding No.5649 seluas 272 M2 dibatalkan.</p> <p>6. Menyatakan sah Surat Ijin Perumahan (SIP) No. TS. i.05/0004/12.99 tertanggal 28 Januari 1997 yang terdaftar atas nama Ny. Sherly Betty Abbas Tambuwun Jo Surat Keputusan Penyerahan Hak kepemilikan Bangunan</p>	
--	--	--	--	---	---	--

				<p>c. Cek No. CL 485385 sebesar Rp 800.000.000,- (delapan ratus juta Rupiah)</p> <p>d. Cek No. CL 485386 sebesar Rp 382.000.000,- (tiga ratus delapan puluh dua Rupiah)</p> <p>5. PENGUGAT merasa dirugikan karena hingga saat ini tidak juga ada itikad baik untuk pelunasan pembayaran untuk pelepasan/penyerahan hak tanah dan bangunan tersebut sehingga Penggugat telah melakukan 2 (dua) kali somasi secara tertulis kepada Tergugat yang secara berturut-turut pada tanggal 18 Mei 2015 dan 28 Mei 2015 (Bukti P-5) serta lebih dari 10 (sepuluh) kali somasi lisan dari Penggugat kepada Tergugat tetapi tidak juga ada itikad baik dari Tergugat melakukan pelunasan</p> <p>6. Tergugat tidak juga memenuhi kewajiban-kewajibannya sesuai dengan Akta 173 jo. Akta 175 tersebut kepada Penggugat</p> <p>7. hingga dibuatnya gugatan ini oleh Penggugat, Penggugat tiada hentinya menegur dan mengingatkan Tergugat untuk memenuhi kewajibannya kepada Penggugat dan mengajak Tergugat untuk menyelesaikan masalah ini secara musyawarah dan kekeluargaan akan tetapi hanya janji-janji kosong yang tidak pernah dipenuhi dari dan oleh Tergugat dengan alasan kesibukannya Kampanye Pemilihan Kepala Daerah (PILKADA) di Pematang Siantar, Sumatera Utara</p> <p>8. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.</p> <p>a. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini.</p> <p>b. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan</p>	<p>No.X/SK.PL.DKI/05/09/2014 tanggal 5 September 2014, Tentang Penyerahan Kepemilikan Bangunan untuk dimiliki saudara Bobby Abbas dan Elisabeth abbas, SH.,</p> <p>7. Menyatakan sah menurut hukum Akta pembatalan Kuasa Menjual, Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Pelepasan. - Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;</p> <p>DALAM REKONVENSI : DALAM PROVISI :Menolak tuntutan provisi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;</p> <p>DALAM POKOK PERKARA Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;</p> <p>DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI ;; Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi membayar biaya perkara; sebesar Rp. 916.000,- (sembilan ratus enam belas ribu rupiah)</p>	
--	--	--	--	--	--	--

					<p>(Conservatoir Beslag) yang diletakkan atas Sebidang Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Kramat V/4, RT. 002, RW. 009, Kelurahan Kenari, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat, yang berdiri di atas tanah bekas Eigendom Verponding Nomor 5649 seluas 272 M2 (Dua Ratus Tujuh Puluh Dua Meter Persegi) sebagaimana terdaftar dalam Surat Izin Perumahan Nomor (SIP) TS. 1.05/0004/12.99 tertanggal 28 Januari 1997 yang terdaftar atas nama Nyonya Sherly Betty Abbas Tambuwun juncto Surat Keputusan Penyerahan Hak Kepemilikan Bangunan Nomor X/SK.PL.DKI/05/09/2014 tertanggal 5 September 2014 tentang Penyerahan Kepemilikan Bangunan untuk dimiliki Saudara Bobby Abbas dan Saudari Elisabeth Abbas (yang secara bersama-sama merupakan ahli waris sah Almarhumah Sherly Betty Abbas Tambuwun) juncto Surat Izin Perumahan (SIP) No. TS 1.05.0004/09.17 tertanggal 24 September 2014 atas nama Wesly Silalahi.</p> <p>c. Menyatakan sah menurut hukum, akta-akta Notariil antara Penggugat dan Tergugat atas bidang Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Kramat V/4, RT. 002, RW. 009, Kelurahan Kenari, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat, yang berdiri di atas tanah bekas Eigendom Verponding Nomor 5649 seluas 272 M2 (Dua Ratus Tujuh Puluh Dua Meter Persegi) sebagaimana terdaftar dalam Surat Izin Perumahan Nomor (SIP) TS. 1.05/0004/12.99 tertanggal 28 Januari 1997 yang terdaftar atas nama Nyonya Sherly Betty</p>	
--	--	--	--	--	--	--

					<p>Abbas Tambuwun juncto Surat Keputusan Penyerahan Hak Kepemilikan Bangunan Nomor X/SK.PL.DKI/05/09/2014 tertanggal 5 September 2014 tentang Penyerahan Kepemilikan Bangunan untuk dimiliki Saudara Bobby Abbas dan Saudari Elisabeth Abbas (yang secara bersama-sama merupakan ahli waris sah Almarhumah Sherly Betty Abbas Tambuwun) yaitu sebagai berikut :</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 03, tertanggal 11 September 2014, yang dibuat dihadapan Nurul Huda, SH, Notaris di Bekasi . b. Akta Kuasa untuk Menjual Nomor 04, tertanggal 11 September 2014, yang dibuat dihadapan Nurul Huda, SH, Notaris di Bekasi. c. Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak Nomor 173, tertanggal 30 September 2015, yang dibuat dihadapan Zainuddin, SH, Notaris Kota Jakarta Pusat ; d. .Akta Kuasa Memohon Sertipikat Nomor 174, tertanggal 30 September 2015, yang dibuat dihadapan Zainuddin, SH, Notaris Kota Jakarta Pusat ; e. Akta Addendum Nomor 175, tertanggal 30 September 2015, yang dibuat dihadapan Zainuddin, SH, Notaris Kota Jakarta Pusat ; <ol style="list-style-type: none"> d. Menyatakan secara hukum bahwa TERGUGAT telah melakukan wanprestasi. e. Menyatakan akta-akta tersebut yang berkaitan dengan Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Kramat V/4, RT. 002, RW. 009, 	
--	--	--	--	--	--	--

					<p>Kelurahan Kenari, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat, yang berdiri di atas tanah bekas Eigendom Verponding Nomor 5649 seluas 272 M2 (Dua Ratus Tujuh Puluh Dua Meter Persegi) sebagaimana terdaftar dalam Surat Izin Perumahan Nomor (SIP) TS. 1.05/0004/12.99 tertanggal 28 Januari 1997 yang terdaftar atas nama Nyonya Sherly Betty Abbas Tambuwun juncto Surat Keputusan Penyerahan Hak Kepemilikan Bangunan Nomor X/SK.PL.DKI/05/09/2014 tertanggal 5 September 2014 tentang Penyerahan Kepemilikan Bangunan untuk dimiliki Saudara Bobby Abbas dan Saudari Elisabeth Abbas (yang secara bersama-sama merupakan ahli waris sah Almarhumah Sherly Betty Abbas Tambuwun), DIBATALKAN.</p> <p>f. Menyatakan sah menurut hukum, Akta Pembatalan Kuasa, Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Pelepasan dan Penyerahan Hak Nomor 3 tertanggal 21 Oktober 2016 oleh PENGGUGAT atas Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Kramat V/4, RT. 002, RW. 009, Kelurahan Kenari, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat, yang berdiri di atas tanah bekas Eigendom Verponding Nomor 5649 seluas 272 M2 (Dua Ratus Tujuh Puluh Dua Meter Persegi) sebagaimana terdaftar dalam Surat Izin Perumahan Nomor (SIP) TS. 1.05/0004/12.99 tertanggal 28 Januari 1997 yang terdaftar atas nama Nyonya Sherly Betty Abbas Tambuwun juncto Surat Keputusan Penyerahan Hak Kepemilikan Bangunan Nomor X/SK.PL.DKI/05/09/2014 tertanggal 5</p>	
--	--	--	--	--	---	--

				<p>September 2014 tentang Penyerahan Kepemilikan Bangunan untuk dimiliki Saudara Bobby Abbas dan Saudari Elisabeth Abbas (yang secara bersama-sama merupakan ahli waris sah Almarhumah Sherly Betty Abbas Tambuwun).</p> <p>g. Menghukum TERGUGAT untuk menyerahkan kembali hak kepemilikan tanah dan bangunan tersebut kepada PENGGUGAT disertai pemberian kuasa untuk mengurus surat izin perumahan untuk menghadap pejabatpejabat dimana diperlukan baik itu Dinas Perumahan DKI Jakarta, Badan Pertanahan Nasional (BPN), Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Notaris dan pejabat lainnya yang diperlukan serta hak untuk mengalihkan/memindahtangankan tanah dan bangunan tersebut kepada pihak lain yang ditunjuk PENGGUGAT.</p> <p>h. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari TERGUGAT lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap .</p> <p>i. Menghukum TERGUGAT untuk mengembalikan segala hak dan suratsurat yang seharusnya menjadi hak PENGGUGAT berupa Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Kramat V/4, RT. 002, RW. 009, Kelurahan Kenari, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat, yang berdiri di atas tanah bekas Eigendom Verponding Nomor 5649 seluas 272 M2 (Dua Ratus Tujuh Puluh Dua Meter Persegi)</p>	
--	--	--	--	--	--

					<p>sebagaimana terdaftar dalam Surat Izin Perumahan Nomor (SIP) TS. 1.05/0004/12.99 tertanggal 28 Januari 1997 yang terdaftar atas nama Nyonya Sherly Betty Abbas Tambuwun juncto Surat Keputusan Penyerahan Hak Kepemilikan Bangunan Nomor X/SK.PL.DKI/05/09/2014 tertanggal 5 September 2014 tentang Penyerahan Kepemilikan Bangunan untuk dimiliki Saudara Bobby Abbas dan Saudari Elisabeth Abbas (yang secara bersama-sama merupakan ahli waris sah Almarhumah Sherly Betty Abbas Tambuwun).</p> <p>j. Mebebankan biaya perkara ini kepada TERGUGAT.</p> <p>k. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun verzet</p>		
02	NOMOR 138/PDT/2018/PT.DK	1. Wesly Silalahi	1. Bobby Abbas 2. Elisabeth Abbas, S.H.,	Jual Beli Tanah Dengan Sistem Panjar	<p>1. Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat pada intinya mendalilkan adanya ingkar janji (wanprestasi) dalam proses transaksi jual beli sebidang tanah berikut bangunan yang terletak di Jalan Kramat V/4, RT.002, RW. 009, Kelurahan Kenari, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat, yang berdiri di atas tanah bekas Eigendom Verponding Nomor 5649 seluas 272 M2 (dua ratus tujuh puluh dua meter persegi) sebagaimana pada saat dilakukan transaksi jual beli dilakukan, terdaftar dalam Surat Izin Perumahan (SIP) Nomor TS.1.05/0004/12.99 tertanggal 28 Januari 1997 yang terdaftar atas nama Nyonya Sherly Betty Abbas Tambuwun (“Objek Perjanjian”) yang dituangkan ke dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 5 tanggal 11</p>	<p>MENGADILI Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi . DALAM KONVENSI DALAM EKSEPSI - Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 608/Pdt.G/2016/PN.JKT.PST tanggal 10 Agustus 2017. DALAM POKOK PERKARA - Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 608/Pdt.G/2016/PN.JKT.PST tanggal 10 Agustus 2017 ; MENGADILI SENDIRI</p>	Belum inkraht

				<p>September 2014 yang dibuat dihadapan Nurul Huda (“PPJB”).</p> <p>2. Dalam PPJB dimaksud, terdapat syarat dan ketentuan bagi pihak dalam PPJB, yakni Pembeli in casu Tergugat dengan Penjual in casu Penggugat, yang antara lain menyatakan bahwa:</p> <p>a. Tahap Pertama, sebagai down payment sebesar Rp 40.000.000,- (empat puluh juta Rupiah) dibayarkan pada tanggal 10 September 2014, uang dimaksud untuk pengurusan Peralihan Surat Izin Perumahan.</p> <p>b. Tahap Kedua, dibayarkan saat penandatanganan PPJB sebesar Rp 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta Rupiah), pada tanggal 12 September 2014.</p> <p>c. Tahap Ketiga akan dibayarkan pada saat diterbitkannya Surat Izin Perumahan atas nama Pihak Kedua in casu Tergugat; Apabila surat rekomendasi dari Badan Pertanahan Nasional Jakarta Pusat untuk proses pembuatan sertifikat atas Obyek Perjanjian tersebut sudah disetujui dan diperoleh oleh Pihak Kedua (in casu Tergugat) dan pada saat proses sedang berlangsung maka Pihak Pertama (in casu Penggugat) diperbolehkan untuk Kasbon pada Pihak Kedua (in casu Tergugat).</p> <p>d. Tahap Keempat, dilakukan setelah Badan Pertanahan Nasional Jakarta Pusat melakukan pengukuran dan memberikan persetujuan atas permohonan proses pembuatan sertifikat dan persyaratan untuk pembuatan sertifikat sudah lengkap terpenuhi, diikuti dengan diterbitkannya</p>	<p>- Menyatakan gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima ; DALAM REKONVENSI DALAM PROVISI - Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 608/Pdt.G/2016/PN.JKT.PST tanggal 10 Agustus 2017 .</p> <p>DALAM POKOK PERKARA</p> <p>- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 608/Pdt.G/2016/PN.JKT.PST tanggal 10 Agustus 2017 ;</p> <p>MENGADILI SENDIRI</p> <p>- Menyatakan gugatan Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima ;</p> <p>DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI</p> <p>- Menghukum Para Terbanding semula Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang di tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (Seratus lima puluh ribu rupiah) ;</p>	
--	--	--	--	---	--	--

					<p>Surat Perintah Setor untuk proses pembuatan sertifikat.</p> <p>3. Selanjutnya guna melanjutkan proses transaksi tersebut, Penggugat dan Tergugat membuat akta-akta sebagai berikut:</p> <p>a. Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak No: 173, tanggal 30 September 2015, yang dibuat dihadapan Zainuddin, S.H., notaris di Jakarta (“Akta No. 173”).</p> <p>b. Akta Kuasa Memohon Sertifikat No: 174, tanggal 30 September 2015, yang dibuat dihadapan Zainuddin, S.H., notaris di Jakarta (“Akta No. 174”).</p> <p>c. Akta Addendum No: 175, tanggal 30 September 2015, yang dibuat dihadapan Zainuddin, S.H., notaris di Jakarta (“Akta Addendum”). (selanjutnya seluruh akta tersebut disebut “Akta-Akta”).</p> <p>4. Dalam Akta Addendum dimaksud, Penggugat dan Tergugat bersepakat untuk kembali membuat syarat dan ketentuan terkait dengan transaksi, yaitu:</p> <p>a. Pembayaran pertama dilakukan pada saat ditandatanganinya Akta Addendum tersebut sebesar Rp 740.000.000,- (tujuh ratus empat puluh juta Rupiah).</p> <p>b. Pembayaran kedua dilakukan pada saat Pengosongan sebesar Rp 740.000.000,- (tujuh ratus empat puluh juta Rupiah).</p> <p>c. Apabila penerbitan sertifikat tanah tidak dapat dilaksanakan maka Pihak Pertama in casu Penggugat, harus mengembalikan semua biaya yang dikeluarkan Pihak Kedua in casu Tergugat secara tunai,</p>	
--	--	--	--	--	--	--

					<p>sebaliknya jika jadwal pembayaran yang telah disepakati Pihak Kedua in casu Tergugat tidak terpenuhi maka akta yang berkaitan dengan tanah dan bangunan tersebut batal dan Pihak Pertama in casu Penggugat tidak berkewajiban mengembalikan segala keuangan yang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua in casu Tergugat baik kepada Pihak Pertama in casu Penggugat atau Pihak lain.</p> <p>5. Berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam PPJB sebagaimana diuraikan di atas, Tergugat memiliki kewajiban untuk melunasi seluruh pembayaran setelah Surat Perintah Setor sebagai syarat dalam proses pembuatan sertifikat atas tanah diterbitkan. Sementara itu, kewajiban Tergugat untuk melunasi seluruh pembayaran atas Objek Perjanjian berdasarkan Akta Addendum adalah pada saat pengosongan telah dilaksanakan oleh Penggugat.</p> <p>6. Namun dalam posita Gugatannya, khususnya pada posita Gugatan butir. 7, butir 11 dan butir 14, Penggugat secara berulang-ulang endalilkan bahwa Tergugat telah melakukan cidera janji karena Tergugat tidak melakukan pelunasan pembayaran kepada Penggugat. Merujuk pada ketentuan, baik ketentuan sejak PPJB dibuat maupun dalam Akta Addendum tersebut, Tergugat tidak memiliki kewajiban untuk melakukan pelunasan pembayaran sampai syarat-syaratperjanjian terpenuhi. Hingga saat Gugatan a quo diajukan oleh Penggugat, syarat-syarat yang menimbulkan kewajiban bagi Tergugat untuk melakukan pelunasan</p>	
--	--	--	--	--	--	--

				<p>pembayaran belum terpenuhi, karena hingga saat ini baik sertifikat hak atas tanah maupun proses pengosongan rumah yang seharusnya dilakukan oleh Penggugat, belum terlaksana.</p> <p>7. Dengan kata lain, dalil Gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi karena tidak melakukan Pembayaran Pelunasan Jual Beli Tanah dan Bangunan sebesar Rp 500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta Rupiah), adalah dalil Gugatan yang terlalu dini diajukan (prematuur), karena memang berdasarkan perjanjian Tergugat belum memiliki kewajiban untuk melakukan pelunasan pembayaran.</p> <p>8. Hal ini sejalan dengan doktrin yang dituangkan oleh M. Yahya Harahap, S.H. dalam buku Hukum Acara Perdata cetakan kelima belas halaman 444, yang menyatakan bahwa: “misalnya dalam perjanjian utang telah ditentukan tanggal yang pasti mengenai pelunasan. Sebelum waktu itu tiba, kreditur menggugat debitur untuk memenuhi pembayaran. Dalam kasus tersebut, gugatan mengandung cacat prematur, oleh karenanya dinyatakan tidak dapat diterima”.</p> <p>9. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka sudah tepat dan berdasarkan hukum apabila Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo menolak, atau setidaknya menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).</p>	
--	--	--	--	---	--

03	Nomor 756 K/Pdt/201 9	1. Wesly Silalahi	2. Boby Abbs 3. Elisabeth Abbas, S.H	Jual Beli Tanah Dengan Sistem Panjar	<p>1. Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat pada intinya mendalilkan adanya ingkar janji (wanprestasi) dalam proses transaksi jual beli sebidang tanah berikut bangunan yang terletak di Jalan Kramat V/4, RT.002, RW. 009, Kelurahan Kenari, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat, yang berdiri di atas tanah bekas Eigendom Verponding Nomor 5649 seluas 272 M2 (dua ratus tujuh puluh dua meter persegi) sebagaimana pada saat dilakukan transaksi jual beli dilakukan, terdaftar dalam Surat Izin Perumahan (SIP) Nomor TS.1.05/0004/12.99 tertanggal 28 Januari 1997 yang terdaftar atas nama Nyonya Sherly Betty Abbas Tambuwun (“Objek Perjanjian”) yang dituangkan ke dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 5 tanggal 11 September 2014 yang dibuat dihadapan Nurul Huda (“PPJB”).</p> <p>2. Dalam PPJB dimaksud, terdapat syarat dan ketentuan bagi pihak dalam PPJB, yakni Pembeli in casu Tergugat dengan Penjual in casu Penggugat, yang antara lain menyatakan bahwa:</p> <p>a. Tahap Pertama, sebagai down payment sebesar Rp 40.000.000,- (empat puluh juta Rupiah) dibayarkan pada tanggal 10 September 2014, uang dimaksud untuk pengurusan Peralihan Surat Izin Perumahan.</p> <p>b. Tahap Kedua, dibayarkan saat penandatanganan PPJB sebesar Rp 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta Rupiah), pada tanggal 12 September 2014.</p> <p>c. Tahap Ketiga akan dibayarkan pada saat</p>	<p>MENGADILI:</p> <p>- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: WESLY SILALAHI dan Pemohon kasasi II: 1. BOBBY ABBAS, dan 2. ELISABETH ABBAS, S.H., tersebut</p> <p>- Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);</p>	Inkrachat
----	-----------------------------	----------------------	--	--	---	--	-----------

					<p>diterbitkannya Surat Izin Perumahan atas nama Pihak Kedua in casu Tergugat; Apabila surat rekomendasi dari Badan Pertanahan Nasional Jakarta Pusat untuk proses pembuatan sertifikat atas Obyek Perjanjian tersebut sudah disetujui dan diperoleh oleh Pihak Kedua (in casu Tergugat) dan pada saat proses sedang berlangsung maka Pihak Pertama (in casu Penggugat) diperbolehkan untuk Kasbon pada Pihak Kedua (in casu Tergugat).</p> <p>d. Tahap Keempat, dilakukan setelah Badan Pertanahan Nasional Jakarta Pusat melakukan pengukuran dan memberikan persetujuan atas permohonan proses pembuatan sertifikat dan persyaratan untuk pembuatan sertifikat sudah lengkap terpenuhi, diikuti dengan diterbitkannya Surat Perintah Setor untuk proses pembuatan sertifikat.</p> <p>3. Selanjutnya guna melanjutkan proses transaksi tersebut, Penggugat dan Tergugat membuat akta-akta sebagai berikut:</p> <p>a. Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak No: 173, tanggal 30 September 2015, yang dibuat dihadapan Zainuddin, S.H., notaris di Jakarta (“Akta No. 173”).</p> <p>b. Akta Kuasa Memohon Sertifikat No: 174, tanggal 30 September 2015, yang dibuat dihadapan Zainuddin, S.H., notaris di Jakarta (“Akta No. 174”).</p> <p>c. Akta Addendum No: 175, tanggal 30 September 2015, yang dibuat dihadapan Zainuddin, S.H., notaris di Jakarta (“Akta</p>	
--	--	--	--	--	---	--

					<p>Addendum”). (selanjutnya seluruh akta tersebut disebut “Akta-Akta”).</p> <p>4. Dalam Akta Addendum dimaksud, Penggugat dan Tergugat bersepakat untuk kembali membuat syarat dan ketentuan terkait dengan transaksi, yaitu:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Pembayaran pertama dilakukan pada saat ditandatanganinya Akta Addendum tersebut sebesar Rp 740.000.000,- (tujuh ratus empat puluh juta Rupiah). b. Pembayaran kedua dilakukan pada saat Pengosongan sebesar Rp 740.000.000,- (tujuh ratus empat puluh juta Rupiah). c. Apabila penerbitan sertifikat tanah tidak dapat dilaksanakan maka Pihak Pertama in casu Penggugat, harus mengembalikan semua biaya yang dikeluarkan Pihak Kedua in casu Tergugat secara tunai, sebaliknya jika jadwal pembayaran yang telah disepakati Pihak Kedua in casu Tergugat tidak terpenuhi maka akta yang berkaitan dengan tanah dan bangunan tersebut batal dan Pihak Pertama in casu Penggugat tidak berkewajiban mengembalikan segala keuangan yang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua in casu Tergugat baik kepada Pihak Pertama in casu Penggugat atau Pihak lain. <p>5. Berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam PPJB sebagaimana diuraikan di atas, Tergugat memiliki kewajiban untuk melunasi seluruh pembayaran setelah Surat Perintah Setor sebagai syarat dalam proses pembuatan sertifikat atas tanah diterbitkan. Sementara itu,</p>	
--	--	--	--	--	--	--

				<p>kewajiban Tergugat untuk melunasi seluruh pembayaran atas Objek Perjanjian berdasarkan Akta Addendum adalah pada saat pengosongan telah dilaksanakan oleh Penggugat.</p> <p>6. Namun dalam posita Gugatannya, khususnya pada posita Gugatan butir. 7, butir 11 dan butir 14, Penggugat secara berulang-ulang endalilkan bahwa Tergugat telah melakukan cidera janji karena Tergugat tidak melakukan pelunasan pembayaran kepada Penggugat. Merujuk pada ketentuan, baik ketentuan sejak PPJB dibuat maupun dalam Akta Addendum tersebut, Tergugat tidak memiliki kewajiban untuk melakukan pelunasan pembayaran sampai syarat-syaratperjanjian terpenuhi. Hingga saat Gugatan a quo diajukan oleh Penggugat, syarat-syarat yang menimbulkan kewajiban bagi Tergugat untuk melakukan pelunasan pembayaran belum terpenuhi, karena hingga saat ini baik sertifikat hak atas tanah maupun proses pengosongan rumah yang seharusnya dilakukan oleh Penggugat, belum terlaksana.</p> <p>7. Dengan kata lain, dalil Gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi karena tidak melakukan Pembayaran Pelunasan Jual Beli Tanah dan Bangunan sebesar Rp 500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta Rupiah), adalah dalil Gugatan yang terlalu dini diajukan (prematuur), karena memang berdasarkan perjanjian Tergugat belum memiliki kewajiban untuk melakukan pelunasan pembayaran.</p> <p>8. Hal ini sejalan dengan doktrin yang dituangkan oleh M. Yahya Harahap, S.H. dalam buku</p>	
--	--	--	--	---	--

					<p>Hukum Acara Perdata cetakan kelima belas halaman 444, yang menyatakan bahwa: “misalnya dalam perjanjian utang telah ditentukan tanggal yang pasti mengenai pelunasan. Sebelum waktu itu tiba, kreditur menggugat debitur untuk memenuhi pembayaran. Dalam kasus tersebut, gugatan mengandung cacat prematur, oleh karenanya dinyatakan tidak dapat diterima”.</p> <p>9. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka sudah tepat dan berdasarkan hukum apabila Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo menolak, atau setidaknya menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).</p>		
--	--	--	--	--	--	--	--

Sumber data : direktori putusan

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka akan dikaji lebih mendalam dalam suatu karya ilmiah yang berbentuk skripsi dengan judul **“PEMBATALAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI OLEH PENGADILAN TINGGI DALAM SENGKETA WANPRESTASI JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN DENGAN SISTEM PANJAR”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka beberapa permasalahan yang akan diteliti adalah sebagai berikut :

Mengapa Pengadilan Negeri menjatuhkan putusan mengabulkan gugatan penggugat tetapi dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi dengan putusan gugatan penggugat tidak dapat diterima?

C. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Dengan berdasarkan rumusan masalah diatas maka tujuan yang ingin dicapai oleh peneliti adalah :

Untuk mengetahui alasan Pengadilan Negeri mengabulkan gugatan tetapi dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi dengan putusan tidak dapat diterima.

2. Kegunaan Penelitian

a. Kegunaan Teoritis

Sebagai subangsi berupa pemikiran hukum dalam ataran konsep dan praktik bagi perkembangan Hukum Perdata secara Khusus

Hukum Dagang/Bisnis berkaitan dengan tanggung jawab penjual dan pembeli dalam perjanjian melalui pembayaran sistem panjar.

b. Kegunaan Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu bahan referensi bagi fakultas hukum Universitas Kristen Artha Wacana dalam rangka pengembangan serta pendalaman ilmu hukum, khususnya dibidang Hukum Perdata.

Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai salah satu sumber informasi bagi masyarakat dan pihak lain yang membutuhkan sebagai bahan referensi tentang permasalahan perkara perdata. Untuk menambah wawasan penulis maupun pembaca pada bidang ilmu hukum perdata Serta merupakan satu syarat dalam penyelesaian studi pada Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang.

D. Keaslian Penelitian

Sejauh penelusuran calon peneliti di Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang, belum ada tulisan yang mengangkat mengenai “Pembatalan Putusan Pengadilan Negeri Oleh Pengadilan Tinggi Dalam Sengketa Wanprestasi Jual Beli Tanah Dan Bangunan Dengan Sistem Panjar.” Maka dari itu, penulis ini adalah satu-satunya yang baru kaji dan merupakan buah karya asli penulis yang dapat dipertanggungjawabkan.

- 1) Nama : LODIWIK LEWO DJO
- Perguruan Tinggi : Universitas Kristen Artha Wacana Kupang
- Judul : Kekuatan Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Kepemilikan Tanah
- Rumusan Masalah : Dalam Hal Apa Suatu Sertiikat Ysng Di keluarkan Oleh BPN Di kesampingkan Sebagai Alat Bukti Dalam Suatu Sengketa Hak Atas Tanah?
- 2) Nama : VICKIYANTI M.T. BRIA
- Perguruan Tinggi : Universitas Kristen Artha Wacana Kupang
- Judul : Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyawa Mobil Rental Diperusahaan Hay Rental Mobil Kupang
- Rumusan Masalah : Faktor Apa Yang Menababkan Penyewa Melaukan Wanprestasi Pada Perusahaan Hay Rental Mobil Kupang?
- 3) Nama : SARY N GANI
- Perguruan Tinggi : Universitas Kristen Artha Wacana Kupang
- Judul : Akibat Hukum Penertiban Sertifikat Hak Milik Atas Tanah tanpa Bukti Pajak Bumi dan Bangunan oleh BPN Kota Kupang
- Rumusan Masalah : 1. Mengapa Badan Pertahanan Nasional (BPN) Menertikan Sertifikat Tanpa adanya Surat

Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT)?

2. Apa Akibat Hukum dari Penerbitan Sertifikat tersebut tanpa adanya SPPT PBB?

- 4) Nama : DIDEMUS DARA BALI
- Perguruan Tinggi : Universitas Kristen Artha Wacana Kupang
- Judul : Transaksi Jual Beli Tanah Ulayat oleh Warga Masyarakat suku Umbu Tada Reiladi (Studi Kasus di Desa Udu Eta Kecamatan Kodi Utara Kabupaten Sumba Barat Daya)
- Rumusan Masalah : Mengapa warga suku Umbu Tada Reiladi mengadakan transaksi jual beli tanah ulayat
- 5) Nama : Alphonsus Katan Platin
- Perguruan Tinggi : Universitas Kristen Artha Wacana Kupang
- Judul : Analisis Yuridis Terhadap Jual Beli tanah, Tanpa Didasari Akta Jual Beli dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
- Rumusan Masalah : Mengapa jual beli atas tanah yang sudah bersertifikat tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah?