

Tinjauan Yuridis terhadap akta notaris yang dibatalakan dalam
Sengketa Tanah
(Studi putusan Nomor 65/ Pdt.G/2013/ PN.Mdn)

SKRIPSI

OLEH :

Muhammad Fitra Agung Prawoto
NPM :12.840.0170



FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA

MEDAN

2018

**PENERAPAN PASAL 1967 KUHPERDATA TERHADAP
PENYELESAIAN SENGKETA TANAH
(Studi putusan No.647/Pdt.G/2013/PN.Mdn)**

SKIRPSI

DISUSUN
OLEH

MUHAMMAD FITRA AGUNG PRAWOTO
NPM :12.840.0170

*Diajukan untuk melengkapi persyaratan memperoleh gelar sarjana hukum pada
fakultas hukum Universitas medan area*

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MEDAN AREA

MEDAN

2018

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi: Tinjauan Yuridis Terhadap Akta Niatris Yang Dibatalkan dalam
Sengketa Tanah putusan (studi kasus nomor 65/Pdt.G./2013/Pn Mdn)

NAMA: MUHAMMAD FITRA AGUNG PILAWR(TTO)

NPM: 12.340.0170

Bidang: Ilmu Hukum Perdata

Disetujui oleh
Komisi pembimbing

PEMBIMBING I

PEMBIMBING II

(Zaini Mustasir SH,M.Hum)

(Sri Hidayati, SH,M Hum)

Disetujui oleh Fakultas Hukum



(Zulhadi S.H,M.H)

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang menyatakan bahwa skripsi yang saya susun sebagai syarat memperoleh gelas sarjana merupakan hasil karya tulis saya sendiri, adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan skripsi ini saya kutip dari hasil karya orang lain telah di tuliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaidah dan etika penulis ilmiah

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



Medan, Desember 2018



MUHAMMAD FITRA AGUNG PRAWOTO

NPM: 12.840.170

ABSTRAK

Akta merupakan salah satu alat bukti tulisan didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat/pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya. Di samping pemberlakuan peraturan yang komperensif mengenai pengaturan kegiatan pertanahan tentunya diperlukan pejabat negara yang memiliki di bidang pertanahan yang dengan wewenangnya dapat mengatasi segala persoalan, sehinggaa kegiatan pertanahan dapat didisribusikan dengan cara yang baik. Tanah dan bangunan adalah kebutuhan primer manusia yang tidak terelakkan. Akan datang saatnya nanti Anda ingin mencari rumah idaman Anda. Untuk itu, Anda akan melalui serangkaian transaksi jual beli tanah dan bangunan. Meskipun rumit, Anda perlu bersabar demi mewujudkan mimpi Anda memperoleh tanah dan rumah impian. Permasalahan penelitian ini adalah bagaimana hukumnya bagi masyarakat yang tidak mempunyai surat tanah, bagaimana penyelesaian terjadi sengketa tanah pada studi kasus putusan nomor 65/pdt. G/2013/ PN.Mdn. tujuan dari penelitian ini adalah Untuk mengetahui Akibat hukum jika masyarakat tidak mempunyai surat tanah yang memiliki kekuatan hukum Putusan Untuk mengetahui penyelesaian jika terjadi sengketa tanah pada studi kasus (Tinjauan Yuridis terhadap akta notaris yang dibatalakan dalam Sengketa Tanah Putusan Nomor 65/ Pdt.G/2013 / PN. Mdn.

Manfaat penelitian ini secara teoritis ialah Untuk mengungkapkan permasalahan-permasalahan yang di dalam proses pembaharuan atas suatu bidang di kaji, seperti dalam bidang hukum. Jenis penelitian ini ialah penelitian normatif. Penelitian normatif yang dimaksud yaitu penelitian yang objek kajiannya meliputi norma atau kaidah dasar, asas-asas hukum, peraturan perundang-undangan, perbandingan hukum, doktrin, serta yurispendensi. Hasil penelitian dan pembahasan menjelaskan bahwa untuk mengoptimalkan pemanfaatan tanah, yang paling penting adalah perencanaan tata guna tanah secara tepat, pengaturan penggunaan tanah, pengurusan hak –hak atas tanah, penyediaan data-data atau peta-peta serta pendaftaran tanah untuk kegiatan pengukuran, sehingga tanah dapat berfungsi secara optimal. oleh karena itu, untuk memberikan perlindungan hukum terhadap si pemilik tanah dengan pentingnya memiliki tanah yang telah bersertifikat, pemerintah Berdasarkan Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria pada pasal 19 dinyatakan bahwa untuk menciptakan kepastian hukum Pertanahan, Pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah. Atas tanah yang telah didaftarkan selanjutnya diberikan tanda bukti hak atas tanah, yang merupakan alat bukti yang kuat mengenai kepemilikan tanah

.Kata kunci : akta, perlindungan atas tanah, notaris.

ABSTRACT

Deed is one of the written evidence in a form prescribed by law, made by or in the presence of the ruling official / public servant for that place in which the deed is made. In addition to the enactment of a comprehensive regulation on the regulation of land activities, it is necessary that state officials who own the land affairs with the authority to solve all problems, so that land activities can be distributed in a good way. Tanah and building is the inevitable primary human needs. There will come a time when you want to find your dream home. For that, you will go through a series of transactions of buying and selling land and buildings. Though complicated, you need to be patient in order to realize your dream of acquiring land and dream homes. This research problem is how the law is for the people who do not have land certificate, how to settle the land dispute in case study of the verdict number 65 / pdt. G / 2013 / PN.Mdn. the purpose of this research is to know the effect of the law if the community does not have a letter of land that has the legal power of the Decision To know the settlement if there is a land dispute on the case study (juridical review of notarial deeds that were canceled in Land Dispute Decision Number 65 / Pdt.G / 2013 / PN .mdn.

The benefit of this research is theoretically To mengungkapakn problems in the process of renewal of a field in review, as in the field of law. This type of research is normative research. The normative research in question is research that the object of study covers the basic norms or principles, legal principles, laws and regulations, comparative law, doctrine, and jurisdiction. The results of the study and discussion explain that to optimize the land use, the most important is the appropriate land use planning, land use arrangements, the management of land rights, the provision of data or maps and the registration of land for measurement activities, so that the soil can function optimally. therefore, to provide legal protection to the landowners with the importance of owning certified land, the Government Under Law No. 5 of 1960 on the Basic Regulation of Agrarian Principles in Article 19 states that to create legal certainty of Land, the Government shall administer registration soil. The subsequent registration of land which has been registered is then given a proof of land title, which is a strong evidence of land ownership.

Keywords: deed, land protection, notary public.

KATA PENGANTAR

Asslammualaikum wr.wb

Alhamdulillah puji dan syukur yang tak terhingga penulis panjatkan kehadirat Allah SWT dan Nabi Besar Muhammad SAW yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Penulisan skripsi merupakan salah satu syarat untuk mendapatkan gelar akademik sarjana hukum pada fakultas hukum Universitas Medan Area. Adapun judul penulisan skripsi ini adalah **“TINJAUAN YURIDIS BATAL DAN TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM SEBUAH AKTA NOTARIS DALAM SENGKETA TANAH”**

Didalam menyelesaikan penulisan skripsi ini, penulis telah banyak mendapatkan bantuan maupun dorongan dari berbagai pihak, maka pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar besarnya kepada :

1. Ibu Dr. Utami Maharany Barus. SH. MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
2. Bapak Zaini Munawir. SH. M.Hum selaku Ketua bagian hukum keperdataan Fakultas Huku Universitas Medan Area.
3. Bapak Abi Jumroh Harahap.SH. M.Hum selaku dosen pembimbing I
4. Ibu Sri Hidayani SH M.Hum selaku dosen pembimbing II
5. Bapak dan Ibu Dosen serta seluruh staff administrasi di Fakultas Hukum Medan Area
6. Bapak dan Mamak yang selalu memberi semangat, dukungan baik secara materi dan inmateri
7. Rekan-rekan se-Almamater di Fakultas Hukum Universitas Medan Area

Demikianlah atas segala budi baik semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi saya ucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya semoga kiranya mendapatkan ridho Allah SWT dan semoga Ilmu pengetahuan yang dipelajari penulis dapat berguna untuk kemaslahatan Agama, Bangsa dan Negara

Medan 27 Mei 2016

Penulis

M.Fitrah Agung Prawoto

DAFTAR ISI

Halaman

Kata Pengantar	i
Daftar isi	ii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah	11
1.3 Pembatasan Masalah	12
1.4 Perumusan Masalah	12
1.5 Tujuan Dan Manfaat Penelitian	13
BAB II LANDASAN TEORI	
2.1 Uraian Teori	15
2.2 Kerangka Pemikiran	35
2.3 Hipotesia	36
BAB III METODE PENELITIAN	
3.1 Jenis, Sifat, Lokasi dan Waktu Penelitian	37
3.2 Teknik Pengumpulan Data	40
3.3 Analisis Data	40
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
4.1 Akibat Hukum Bagi Masyarakat Yang Tidak Memiliki Surat Tanah	42
4.2 pembuatan sertifikat tanah	52
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	
5.1 kesimpulan	65
5.2 saran.....	66

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan kegiatan di bidang pertanahan ini cukup banyak menyita perhatian publik, tanah tidak lagi di pandang sebagai tempat hunian ataupun kegiatan usaha melainkan lebih dari itu dengan segala bentuk deviasinya. Tanah memiliki aspek ekonomi, sosial, budaya, pertahanan, dan keamanan, sehingga nuansa tarik ulur kepentingan sangat kental mengitarinya. Kasus demi kasus tentang pertanahan semakin meningkat sangat signifikan, hal ini disebabkan antara lain kondisi masyarakat yang sadar akan kepentingan dan haknya. Nilai strategis dari kegiatan yang berkaitan dengan penggunaan tanah perlu kiranya mendapatkan perhatian lebih dengan berbagai koridor-koridor berupa peraturan yang meningkat, baik dari segi pengelolaan, administrasi maupun kepemilikan. Di samping pemberlakuan peraturanyang komperensif mengenai pengaturan kegiatan pertanahan tentunya diperlukan pejabat negara yang memiliki di bidang pertanahan yang dengan wewenangnya dapat mengatasi segala persoalan, sehingga kegiatan pertanahan dapat didistribusikan dengan cara yang baik. Persoalan yang ditimbulkan dari hak-hak kepemilikan tanah terus bergulir dan berkepanjangan, seperti kasus pertanahan tentang sertifikat ganda akta kepemilikan, dan prosedur yang berbelit dalam pengurusan akta atas pemilikan tanah.

Pada hakikatnya kasus-kasus pertanahan merupakan kepentingan dibidang pertanahan antara perorangan dengan perorangan, badan hukum dengan perorangan, bahkan perorangan dengan pemerintah, dan sebagainya. Sehubungan

dengan hal tersebut guna menciptakan kepastian hukum yang memang telah diamankan oleh undang-undang, maka terhadap kasus pertanahan dimaksud antara lain dapat diberikan respon/reaksi/penyelesaian kepada yang berkepentingan (pemerintah dan masyarakat) berupa solusi penyelesaian.

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) KUHperdata menyatakan bahwa, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagaimana undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Mensikapihal tersebut R. Subekti menjelaskan“Bahwa kita diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja(atau tentang apa saja) dan perjanjian itu akan mengikat mereka yangmembuatnya seperti undang-undang. Atau dengan perkataan lain, dalam soalperjanjian, kita diperbolehkan membuat undang-undang bagi kita sendiri. Pasal-pasal dari hukum perjanjian hanya berlaku, apabila atau sekedar kita tidakmengadakan aturan-aturan sendiri dalam perjanjian-perjanjian yang kita adakanitu.

Tanah dan bangunan adalah kebutuhan primer manusia yang tidak terelakkan. Akan datang saatnya nanti Anda ingin mencari rumah idaman Anda. Untuk itu, Anda akan melalui serangkaian transaksi jual beli tanah dan bangunan. Meskipun rumit, Anda perlu bersabar demi mewujudkan mimpi Anda memperoleh tanah dan rumah impian.

Menurut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), jual beli adalah proses yang dapat menjadi bukti adanya peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Prinsip dasarnya adalah terang dan tunai, yaitu transaksi dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang dan dibayarkan secara tunai. Ini artinya jika harga yang dibayarkan tidak lunas maka proses jual beli belum dapat dilakukan.

Dalam hal ini pejabat umum yang berwenang adalah PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) diangkat oleh kepala Badan Pertanahan Nasional RI. Kewenangannya untuk membuat akta-akta tertentu, seperti Akta Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah, Pemberian Hak Bangunan atas Tanah Hak Milik, Pemberian Hak Tanggungan, Pemasukan ke dalam Perusahaan, Pembagian Hak Bersama dan Pemberian Hak Pakai atas Tanah Hak Milik.

Sebelum melakukan proses jual beli, penjual maupun pembeli harus memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang dalam sengketa atau tanggungan di Bank. Jika tanah tersebut sedang dalam permasalahan maka PPAT dapat menolak pembuatan Akta Jual Beli yang diajukan.

Dalam bidang pertanahan selama ini menjadi wewenang badan pertanahan nasional (BPN) sesuai dengan peraturan presiden RI nomor 10 tahun 2006 tentang badan pertanahan nasional dalam Pasal 2 Sesuai dengan wewenang dan tugas masalah pertanahan ditugaskan kepada pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

Definisi PPAT berdasarkan bunyi Pasal 1 ayat 1 dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa yang dimaksud dengan PPAT atau Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta autentik

mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:

- a) Jual beli;
- b) Tukar menukar;
- c) Hibah;
- d) Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e) Pembagian hak bersama;
- f) Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- g) Pemberian Hak Tanggungan;
- h) Pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan.

Dalam hal ini tanah menjadi hal yang sangat penting artinya di 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 oleh karena itu pengaturan penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah perlu lebih diarahkan agar semakin terjaminnya tertib di bidang hukum pertanahan,

administrasi pertanahan, ataupun pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup, sehingga adanya kepastian hukum di bidang pertanahan.¹

Definisi Notaris berdasarkan bunyi Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris (Staatsblad 1860 Nomor 3) bahwa yang dimaksud dengan Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.

Sebagaimana umumnya suatu perjanjian menimbulkan suatu perikatan. Berkenaan dengan perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang berkepentingan tidak terlepas dari kultur/budaya bangsa Indonesia yang khas. Prinsip kepercayaan satu sama lain tertanam kuat dalam benak masyarakat ketika mereka mengadakan suatu perjanjian, hal ini dibuktikan dengan pengikatan suatu perjanjian secara lisan dan dengan disaksikan oleh beberapa orang saksi saja. Seiring berjalannya waktu, budaya tersebut tidak lagi dapat dipakai sebagai pegangan dalam pembuatan perjanjian, sebab hal tersebut memiliki banyak kelemahan ketika terjadi sengketa antara pihak.

Untuk mengatasi hal tersebut diperlukan adanya perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian² Peran notaris

¹boedi harsono,2007, *hukum agraria Indonesia, himpunan peraturan-peraturan hukum tanah,djambatan, jakarta*,hlm 70.

²Victor. M. Situmorang, *Groose Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1992), hlm. 26.

sebagai pejabat umum yang diangkat oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk semakin besar terkait dengan semakin maraknya orang-orang membuat perjanjian atau perikatan. Hal ini terjadi karena notaris berwenang untuk membuat akta otentik yang mampu memberi perlindungan kepada pihak-pihak yang melakukan perjanjian. Undang-undang menyatakan bahwa notaris sebagai pejabat umum yang diberi mandat untuk membuat akta otentik, sebab akta yang dibuat notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, dikarenakan sifat otentik yang dimiliki atas akta-akta yang dibuatnya.

Sedangkan yang dimaksud dengan Akta Autentik sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu akta yang sedemikian, yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, di tempat di mana akta itu dibuat.

Hakim sebagai aparatur negara yang dapat mewujudkan keadilan dan kepastian hukum, yang mempunyai tugas pokok untuk menerima, memeriksa, dan mengadili serta menyelesaikan setiap perkara yang diajukan kepadanya. Dalam hal ini hakim bersikap pasif hanya meneliti perkara yang dimajukan kepadanya dan akhirnya mengadilnya.³

Hukum tidak hanya meliputi asas dan kaidah yang mengatur kehidupan manusia dalam masyarakat, melainkan juga termasuk lembaga dan proses dalam mewujudkan berlakunya kaidah itu dalam kenyataan di masyarakat. Hukum sebagai gejala normatif diartikan bahwa bentuk hukumnya yang dikehendaki

³Dian nabila, *pertimbangan hukum hakim dalam menentukan keabsahan akta notaris sebagai pejabat pembuat akta tanah (PPAT) tentang akta jual beli hak atas tanah jurnal, magister kenotariatan universitas sriwijaya, 2012.*

adalah perundang-undang. Di sisi lain, hukum sebagai gejala sosial berarti faktor-faktor non-yuridis yaitu “filosofis, etis, sosiologis, dan politis”.⁴

Secara sosiologis, M. Solly Lubis menyatakan bahwa dari masyarakat saling mempengaruhi pergeseran nilai dan tata krama serta perubahan mengenai apa yang salah dan benar, layak dan tak layak menurut masyarakat akan mempengaruhi perkembangan dan isi hukum.⁵

perubahan undang-undang nomor 30 tahun 2004 diperbarui dan dirubah dengan undang-undang nomor 2 tahun 2014 tentang jabatan notaris menjadi perkembangan terbaru dalam bidang kenotariatan, terutama dalam hal perubahan Pasal 66 undang-undang jabatan notaris sebelum putusan mahkamah konstitusi nomor 49/PUU-X/2013, merupakan pasal yang dapat digunakan oleh profesi jabatan notaris berlindung mana kala menjadi permasalahan hukum akta yang dibuatnya. Sesuai dengan kewenangan, seorang notaris berwenang untuk membuat akta resmi selanjutnya disebut akta autentik, yaitu “suatu akta yang didalamnya bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana kita dibuatnya”.⁶

Permasalahan hukum dapat terjadi dalam menjalankan profesi jabatan notaris permasalahan hukum itu terjadi karena para pihak dalam akte tersebut baik sengaja ataupun tidak, menyampaikan dokumen pendukung maupun materi yang akan dituangkan dalam akta kepada seorang notaris tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya / palsu / dipalsukan atau kurang lengkap, dapat pula terjadi apabila

⁴Mochtar Kusumaatmadja, *konsep-konsep hukum dalam perkembangan*, PT. Alumni, Bandung, 2002, hlm. 20.

⁵M. Solly Lubis, *politik dan hukum di era globalisasi*, Mandar Maju, Bandung, 2002, hlm. 25.

⁶Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, 2008, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, hlm. 475

para pihak atau salah satu pihak mengingkari dari akta yang telah mereka sepakati. Selain dapat juga terjadi karena kelalaian dan atau kurang teliti / kecerobohan seorang notaris sehingga mengakibatkan akta yang dibuatnya mengalami permasalahan hukum. Permasalahan hukum itu muncul bisa pada saat itu, atau dapat muncul setelah beberapa tahun kemudian saat akta telah disimpan dalam protokol notaris lain.⁷

Kebutuhan hukum dalam masyarakat dapat dilihat dengan semakin banyaknya bentuk perjanjian yang dituangkan dalam suatu akta notaris, dimana notaris merupakan salah satu pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksudkan dalam undang-undang.⁸

Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, hal ini diatur dalam pasal 1338 ayat (3) KUHPdata. Itikad baik sangat erat kaitannya dengan kepatutan atau keadilan dan ukuran itikad baik ini harus ada para pihak. unsur-unsur itikad baik dan kepatutan itu ada bila tidak melakukan segala sesuatu yang tidak masuk akal, sedangkan pendapat para ahli lainnya yang menganggap itikad baik dapat juga diterjemahkan atau diartikan sebagai kejujuran.⁹

Pembahasan mengenai akta notaris yang dibatalkan dalam sengketa tanah dan perjanjian ini ada kaitannya dengan pembahasan suatu kasus yang dikutip dari putusan pengadilan negeri Nomor 65/ Pdt. G / 2013 / PN. Mdn, sebagaimana dibawah ini :

⁷ Ellise T Sulastini dan Wahyu Aditya, 2010, *Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta Yang Berindikasi Pidana*, Bandung : Refika Aditama, hlm 7.

⁸ Santia Dewi dan R.M Fauwas Diradja, 2011, *Panduan Teori dan Praktik Notaris* Pustaka Yustika, Yogyakarta, hlm 9.

⁹ Hardijan rusli, opcit, hal 119 dan 120.

Perjanjian berikut ini berhubungan antara pihak penggugat yaitu Hj supinah sinaga umur 74 tahun, pekerjaan wiraswasta, beralamat di jalan H. M. Joni no. 40-d yang diwakili oleh kuasanya A madjid hutagaol sh yang berkantor di jalan brigjend katamso no 39 –L medan berdasarkan surat kuasa tertanggal 31 desember 2012. Dan pihak tergugat 1 yaitu ngarijam salim umur 71 tahun, pekerjaan wiraswata, beralamat tinggal medan jalan imam bonjol no. 26- A RT.000/RW.OO9, kelurahan madras hulu, kecamatan medan polonia, kota medan dengan ini memberi kuasanya kepada kantor pengacar wilman sinaga sh. Dan tergugat II yaitu hj retni rengsih sh dan memberi kuasa kepada kantor pengacara m kamaluddin sh.

Bahwa penggugat ada membuat akta jual beli dengan tergugat I dihadapan tergugat II pada tanggal 10-8-2004 sama-sama halnya dibuat dihadapan tergugat II notaris di medan.

Bahwa pada akte tersebut disebutkan tergugat bermaksud untuk membeli dua bidang tanah masing-masing seluas lebih kurang 150.275 M2 yang terdaftar atas nama poltak tampubolon dan jamuda tampubolon

Bahwa berdasarkan akte perjanjian jual beli tanah tersebut penggugat telah sepakat akan mengurus pembebasan dua bidang tanah milik jamuda tampubolon dan poltak tampunolon dan akan dibuat akte pelepasan hak ganti rugi atas nama penggugat dan biaya pembebasan kedua bidang tanah tersebut dan pengurusan pengajuan peninjauan kembali (PK) tergugat I memberikan dana sebesar lima milyar rupiah

Bahwa akan tetapi kenyataannya tergugat telah ingkar janji (wanprestasi) memberikan dana sebesar lima milyar rupiah

Bahwa telah disepakati oleh penggugat dengan tergugat harganya sebesar tiga puluh milyar hal ini termasuk biaya pembebasan tanah tersebut biaya pengurusan sertipikat hak milik atas nama tergugat I biaya memenangkan kasus peninjauan kembali di mahkamah agung biaya izin peruntukan lokasi perumahan dan ruko nama pihak kedua dan biaya pengosongan lokasi

Bahwa pada pasal 2 akte tersebut disebutkan untuk memperoleh biaya pembebasan dan peralihan hak atas tanah yang di perjanjian yaitu kedua bidang tanah atas nama jamuda tampubolon dan poltak tampubolon pihak penggugat memberikan sertipikat hak milik penggugat kepada tergugat II untuk diteruskan diberikan kepada tergugat I untuk di jaminkan ke bank. Dan tergugat I memajukan sertipikat tersebut untuk mengambil pinjaman kredit sebesar lebih kurang lima milyar dari bank, akan tetapi bila tidak mencukupi sebesar lima milyar maka dapat di berikan sebesar empat milyar rupiah

Bahwa dari dana lima milyar rupiah tersebut diatas baru diberikan uang panjar oleh tergugat I kepada penggugat sebesar lima ratus juta rupiah dan akan menyerahkan sisanya sebesar tiga milyar lima ratus juta rupiah dalam tempo 30 hari terhitung sejak tanggal 10 agustus 2004 tepatnya pada tanggal 10 september 2004

Bahwa ternyata pada tanggal 10 september 2004 tergugat tidak membayar sisa nya uang sebesar tiga milyar lima ratus juta rupiah kepada penggugat

Bahwa dalam pasal 6 akte perjanjian jual beli tanah yang dibuat dihadapan Hj Retni Rengsih SH notasi di medan sudah cukup jelas dan tegas sanksi apabila pihak kedua tidak membayar uang sisa tiga milyar lima ratus juta rupiah pada waktunya yang telah disepakati, bahwa pada pasal 4 diatas maka uang sebesar

liam ratus juta dinyatakan menjadi milik dan kepunyaan penggugat dan kedua sertifikat hak milik tergugat I yang akan dijaminkan ke bank di kembalikan kepada pihak pertama dan bunga pinjaman di tanggung oleh pihak kedua (tergugat-I) .

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: **“(Tinjauan yuridis terhadap akta notaris yang dibatalkan dalam sengketa tanah)”**.

1.2 . Identifikasi Masalah

1. Akibat hukum bagi masyarakat yang tidak memiliki surat tanah Putusan Nomor 65/ Pdt. G / 2013 / PN. Mdn.
2. Upaya penyelesaian jika terjadi sengketa tanah pada studi kasus (Tinjauan Yuridis terhadap akte notaris yang dibatalkan dalam Sengketa Tanah Putusan Nomor 65/ Pdt. G / 2013 / PN. Mdn).

1.3 . Pembatasan Masalah

Ini dibatasi hanya meneliti dan menganalisis suatu putusan Nomor 65/ Pdt. G / 2013 / PN. Mdn). Yang merupakan salah satu contoh putusan dengan kasus ingkar janji (wanprestasi). Jual beli tanah yang dilakukan Ngarijam Salim dengan lalai terhadap pembayaran. Dengan ini maka pembatasan masalah adalah hanya didasarkan dengan kasus putusan di ambil oleh peneliti. Pembatasan masalah hanya didasarkan dengan kasus putusan yaitu Akibat hukum jika masyarakat tidak mempunyai surat tanah yang memiliki kekuatan hukum Putusan. Upaya penyelesaian jika terjadi sengketa tanah pada studi kasus (Tinjauan Yuridis terhadap akta notaris yang dibatalkan Sengketa Tanah Putusan Nomor 65/ Pdt. G / 2013 / PN. Mdn).

1.4 . Perumusan Masalah

1. Bagaimana hukumnya bagi masyarakat yang tidak mempunyai surat tanah Putusan Nomor 65/ Pdt. G / 2013 / PN. Mdn.
2. Bagaimana penyelesaian terjadi sengketa tanah pada studi kasus (Tinjauan Yuridis terhadap akta notaris yang dibatalkan Sengketa Tanah Putusan Nomor 65/ Pdt. G / 2013 / PN. Mdn.

1.5 . Tujuan Dan Manfaat Penelitian

Tujuan dan penelitian yang peneliti lakukan adalah sebagai berikut.

1. Untuk mengetahui Akibat hukum jika masyarakat tidak mempunyai surat tanah yang memiliki kekuatan hukum Putusan
2. Untuk mengetahui penyelesaian jika terjadi sengketa tanah pada studi kasus (Tinjauan Yuridis terhadap akta notaris yang dibatalakan dalam Sengketa Tanah Putusan Nomor 65/ Pdt. G / 2013 / PN. Mdn.

Manfaat yang dapat diambil dari penelitian yang peneliti lakukan antara lain :

1. Secara teoritis.

Untuk mengungkapkan permasalahan-permasalahan yang di dalam proses pembaharuan atas suatu bidang di kaji, seperti dalam bidang hukum. Sehingga dapat membuat gambaran mengenai keadaan hukum yang sesungguhnya hidup dalam masyarakat atau akan menunjukkan kearah mana sebaiknya hukum dibina dengan perubahan-perubahan masyarakat. Hasil penelitian ini dapat dikaji sebagai bahan kajian lebih lanjut melahirkan beberapa konsep ilmiah yang pada gilirannya akan memberikan sumbangan

pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum perdata khususnya mengenai tergugat dan penggugat, pemutusan hubungan pemborongan pekerjaan.

2. Secara praktis .

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

- a. Sebagai pedoman dan masukan bagi semua pihak terutama masyarakat sebagai pekerja/tenaga kerja agar lebih berhati-hati dalam melakukan pekerjaan. terhadap suatu perusahaan/pengusaha agar tidak terjadi ketidakadilan bagi setiap pekerja yang melakukan pekerjaan.
- b. Sebagai bahan informasi semua pihak yang berkaitan dan kalangan akademis untuk menambah wawasan dalam bidang hukum keperdataan dalam hal ini dikaitkan dengan pekerjaan dan pengusaha.

BAB II

LANDASAN TEORI

1.1 Uraian teori

2.1.1 . Pengertian Notaris Pada Umumnya

Notaris diharapkan memiliki posisi netral, sehingga apabila ditempatkan di salah satu dari ketiga badan negara tersebut maka notaris tidak lagi dapat dianggap netral. Dengan posisi. Notaris adalah sebuah profesi yang dapat dilacak balik ke abad ke 2-3 pada masa roma kuno, dimana mereka dikenal sebagai *scribae*, *tabellius* atau *notarius*. Pada masa itu, mereka adalah golongan orang yang mencatat pidato.

Istilah notaris diambil dari nama pengabdinya, *notarius*, yang kemudian menjadi istilah/titel bagi golongan orang penulis cepat atau stenografer. Notaris adalah salah satu cabang dari profesi hukum yang tertua di dunia.

Jabatan notaris ini tidak ditempatkan di lembaga yudikatif, eksekutif ataupun yudikatif. i netral tersebut, notaris diharapkan untuk memberikan penyuluhan hukum untuk dan atas tindakan hukum yang dilakukan notaris atas permintaan kliennya. Dalam hal melakukan tindakan hukum untuk kliennya, notaris juga tidak boleh memihak kliennya, karena tugas notaris ialah untuk mencegah terjadinya masalah.

Notaris menurut UU No. 2 Tahun 2014 Republik Indonesia tentang Jabatan Notaris Pasal 1 ayat (1), notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya Sedangkan

menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia notaris berarti orang yang mendapat kuasa dari pemerintah (dalam hal ini departemen kehakiman) untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai surat perjanjian, surat wasiat, akta, Kewenangan notaris diatur dalam Pasal 15 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris yang berbunyi :

1. Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan kata, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
2. Notaris berwenang pula untuk :
 - a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftar pada buku khusus ;
 - b. Membukukan surat-surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - c. Membuat kopi dari asli surat-surat dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
 - d. Melakukan pengesahan kecocokan *fotocopy* dengan surat aslinya;
 - e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;

- f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan;atau
- g. Membuat akta risalah lelang.

3. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

3. Pemberhentian Notaris

Notaris dalam melakukan jabatannya selain dapat diberi teguran lisan dan tertulis sesuai Pasal 7 ayat (2) huruf a dan b Undang-undang nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, juga dapat dikenai sanksi pemberhentian berupa pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat dan pemberhentian dengan tidak hormat. Pemberhentian sementara dilakukan karena notaris dalam proses pailit, berada dibawah pengampuan, melakukan perbuatan tercela, melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan jabatan dan sedang menjalani masa penahanan seperti yang diatur dalam Pasal 9 ayat (1) Undang-undang nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Dalam Pasal 9 ayat (3) Undang-undang nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, pemberhentian ini dilakukan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia atas usul Majelis Pengawas Pusat¹

Notaris diberhentikan secara hormat sesuai Pasal 7 ayat (3) Undang-undang nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris jika meninggal dunia, umur mencapai 65 (enam puluh lima tahun) tahun, atas permintaan sendiri, merangkap

¹Republik Indonesia, “Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan dari Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris”, hlm. 9

jabatan dan tidak mampu secara rohani dan atau jasmani untuk melaksanakan tugas jabatannya terus menerus selama 3 (tiga) tahun.

Pemberhentian juga dapat terjadi secara tidak hormat jika notaris dinyatakan pailit dengan putusan hakim, dibawah pengampunan lebih dari 3 (tiga) tahun, melakukan perbuatan yang merendahkan jabatan dan pelanggaran berat, sesuai Pasal 9 Undang-undang nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Akta otentik merupakan salah satu alat bukti tulisan didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat/pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya sebagaimana bunyi ketentuan Pasal 1867 dan Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer).

Berdasarkan pengertian tersebut dapat dilihat, beberapa unsur-unsur untuk dikatakan sebagai akta otentik yaitu:

- a. bahwa akte itu dibuat dan diresmikan dalam bentuk menurut hukum.
- b. Bahwa akte itu dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum.
- c. Bahwa akte itu dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang untuk membuatnya di tempat di mana akte itu dibuat, jadi akte itu harus di buat di tempat wewenang pejabat yang membuatnya.

Bahwa untuk membuat akte otentik, seseorang harus mempunyai kedudukan sebagai “ pejabat umum”.

Akte otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak, apalagi akte tersebut memuat perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang membuat perjanjian itu, jadi apabila terjadi sengketa antara pihak yang membuat perjanjian,

maka yang tersebut dalam akte itu merupakan bukti yang sempurna dan tidak perlu dibuktikan dengan alat bukti lain sepanjang pihak lain tidak dapat membuktikan sebaliknya. Akte sebagai alat tertulis dalam hal tertentu, merupakan bukti yang kuat(lengkap) bagi pihak-pihak yang bersangkutan, mereka yang menandatangani suatu akte bertanggung jawab dan terikat akan isi akte.²

Syarat Sahnya Perjanjian

Menurut pasal 1320 kitab undang-undang hukum perdata, untuk sahnya perjanjian haru memenuhi 4 syarat antara lain :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

Syarat pertama dan syarat kedua merupakan syarat subyektif karena subyek dari perjanjian. Sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut dengan syarat obyektif karena mengenai obyek dari perjanjian.

Apabila dalam suatu perjanjian untuk terpenuhi syarat subyektifnya, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*vernietig baar*), yang berarti pembatalannya harus dimohonkan, tetapi jika tidak ada pembatalan dari salah satu pihak, maka perjanjian tersebut harus tetap berlaku seperti hanya perjanjian yang tidak mempunyai cacat kehendak.

² Komar andasasmita, *opcit*, hal. 47

Sedangkan apabila suatu perjanjian tidak terpenuhi syarat obyektifnya, maka perjanjian tersebut batal demi hukum (*nietig*), sehingga perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada atau tidak pernah dilakukan³

Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari istilah aslinya dalam bahasa Belanda “wanprestatie” yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang.⁴(Ibid. Hal. 20.)

Pengertian mengenai wanprestasi belum mendapat keseragaman, masih terdapat bermacam-macam istilah yang dipakai untuk wanprestasi, sehingga tidak terdapat kata sepakat untuk menentukan istilah mana yang hendak dipergunakan. Istilah mengenai wanprestasi ini terdapat di berbagai istilah yaitu: “ingkaran janji, cidera janji, melanggar janji, dan lain sebagainya.

Dengan adanya bermacam-macam istilah mengenai wanprestasi ini, telah menimbulkan kesimpang siuran dengan maksud aslinya yaitu “wanprestasi”. Ada beberapa sarjana yang tetap menggunakan istilah “wanprestasi” dan memberi pendapat tentang pengertian mengenai wanprestasi tersebut.

³Prints, Darwin, strategi menyusun dan menangani gugatan perdata, Bandung, PT. Citra Aditya bakti, 2002, hlm 15

⁴ Ibid, hal. 20

Apa bila terdapat salah satu pihak yang tidak melakukan apa yang telah diperjanjikan, dalam hal ini ingkar janji maupun cidera janji maka hal tersebut dapat dikatakan sebagai wanprestasi.

Dr. Wirjono Prodjodikoro SH, mengatakan bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi didalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janji untuk wanprestasi”.⁵

H. Mariam Darus Badruzaman SH, mengatakan bahwa apabila debitur “karena kesalahannya” tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, maka debitur itu wanprestasi atau cidera janji. Kata karena salahnya sangat penting, oleh karena debitur tidak melaksanakan prestasi yang diperjanjikan sama sekali bukan karena salahnya.⁶

Menurut M.Yahya Harahap bahwa “wanprestasi” dapat dimaksudkan juga sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilaksanakan tidak selayaknya.⁷

Menurut Subekti wanprestasi dapat berupa tidak memenuhi kewajiban sama sekali, atau terlambat memenuhi kewajiban, atau memenuhi kewajibannya, tetapi tidak seperti apa yang telah diperjanjikan tidak boleh dilakukan.

Menurut Purwahid Patrik bentuk-bentuk dan wanprestasi antara lain

1. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
2. Debitur terlambat dalam memenuhi prestasi.

⁵Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, (Bandung: Sumur, hal 17.

⁶R. Subekti, *Hukum Perjanjian, Cet ke-IV Jakarta: Pembimbing Masa, 1979, Hal 59*

⁷M.yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian, Bandung: Alumni, 1982, hal 60.*

Dari bentuk-bentuk wanprestasi tersebut diatas dapat menimbulkan keraguan, pada waktu debitur tidak memenuhi prestasi. Apabila debitur tidak dapat memenuhi prestasi maka ia termasuk bentuk yang pertama, tetapi apabila debitur masih mampu memenuhi prestasi maka dianggap sebagai terlambat memenuhi prestasi.

Bentuk ketiga, yaitu debitur memenuhi prestasi tidak sebagaimana mestinya atau keliru dalam memenuhi prestasi, apabila prestasi masih dapat diharapkan untuk diperbaiki maka ia dianggap terlambat, namun apabila tidak dapat diperbaiki lagi maka sudah dianggap sama sekali tidak memenuhi prestasi.

Sedangkan akibat terjadinya wanprestasi, maka debitur harus :

1. Mengganti kerugian.
2. Benda yang dijadikan obyek perjanjian sejak tidak dipenuhinya kewajiban menjadi tanggung jawab dari debitur.
3. Jika perikatan itu timbul dari perjanjian maka debitur dapat meminta pembatalan (pemutusan perjanjian).
4. Para pihak dan/atau undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya suatu peristiwa tertentu maka perjanjian akan berakhir.
5. Adanya pernyataan untuk menghentikan perjanjian.
6. Tujuan perjanjian telah tercapai.

Dasar Hukumnya :

Pasal 1238 “Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”

Pasal 1243 BW “Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.

2.1.2 Mekanisme Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Melalui Mediasi Di Pengadilan.

Dalam pemeriksaan perkara sengketa perdata yang diantaranya mengenai hak atas tanah, hakim yang mengadili wajib mengusahakan perdamaian antara kedua belah berperkara. Dasar hukumnya, Pasal 154 R.Bg atau Pasal 130 HIR :

1. apabila pada hari yang telah ditentukan, kedua belah pihak hadir, maka pengadilan dengan perantaraan Ketua sidang berusaha memperdamaikan mereka;
2. apabila perdamaian tercapai pada waktu persidangan, dibuat suatu akta perdamaian yang mana kedua belah pihak di hukum akan melaksanakan perjanjian itu; akta perdamaian itu berkekuatan dan dijalankan sebagai putusan yang biasa;
3. terhadap putusan sedemikian itu tidak dapat dimohonkan banding;

4. dalam usaha untuk memperdamaikan kedua belah pihak, diperlukan bantuan seorang juru bahasa.⁸

Berdasarkan ketentuan di atas, pada hari sidang pertama apabila kedua belah pihak hadir, pada saat itulah hakim dapat berperan secara aktif. Untuk keperluan perdamaian hakim dapat menunda persidangan untuk memberikan kesempatan kepada kedua belah pihak berperkara. Pada hari sidang berikutnya apabila mereka berhasil mengadakan perdamaian, disampaikanlah kepada hakim dipersidang hasil perdamaian yang lazimnya berupa surat perjanjian di bawah tangan yang ditulis di atas kertas bermaterai atau *acte van darling*.

Berdasarkan adanya perdamaian tersebut maka hakim menjatuhkan putusannya atau *acte van vergelijk*, yang isinya menghukum kedua belah pihak untuk memenuhi isi perdamaian yang sama dengan putusan biasa dan dapat dilaksanakan seperti putusan lainnya. Hanya dalam hal ini banding tidak dapat dimungkinkan. Usaha perdamaian terbuka sepanjang pemeriksaan dipersidangan. Dengan dicapainya perdamaian maka proses pemeriksaan perkara berakhir.

Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2002 menggariskan kebijakan internal yang isinya :

1. Hakim atau Majelis yang menyidangkan perkara dengan sungguh-sungguh mengusahakan perdamaian dengan menerapkan ketentuan Pasal 130 H.I.R atau Pasal 154 Rbg, tidak hanya sekedar formalitas menganjurkan perdamaian;

⁸K. Wantjik Saleh, 1981, *Hukum Acara Perdata RVG/HIR*, Jakarta, Penerbit Ghalia Indonesia, hal.23-24.

2. Hakim yang ditunjuk dapat bertindak sebagai fasilitator yang membantu para pihak baik dari segi waktu, tempat, dan pengumpulan data-data dan argumentasi para pihak dalam rangka persiapan ke arah perdamaian;
3. pada tahap selanjutnya apabila dikehendaki para pihak yang berperkara, Hakim atau pihak lain yang ditunjuk dapat bertindak sebagai mediator yang akan mempertemukan para pihak yang bersengketa guna mencari masukan mengenai pokok persoalan yang disengketakan dan berdasarkan informasi yang diperoleh serta keinginan masing-masing pihak dalam rangka perdamaian, mencoba menyusun proposal perdamaian yang kemudian dikonsultasikan dengan para pihak untuk memperoleh hasil yang saling menguntungkan atau *win-win solution*;
4. hakim yang ditunjuk sebagai fasilitator atau mediator oleh para pihak tidak dapat menjadi Hakim majelis pada perkara yang bersangkutan untuk menjaga objektivitas;
5. untuk pelaksanaan tugas sebagai fasilitator, maupun mediator kepada Hakim yang bersangkutan diberikan waktu paling lama tiga bulan, dan dapat diperpanjang, apabila ada alasan untuk itu dengan persetujuan Ketua Pengadilan Negeri, dan waktu tersebut tidak termasuk waktu penyelesaian perkara sebagaimana dimaksud dalam SEMA:No.6 Tahun 1992,
6. persetujuan para pihak dituangkan dalam persetujuan tertulis dan ditanda tangani, kemudian dibuatkan Akte Perdamaian atau Dading, agar dengan Akta Perdamaian itu para pihak dihukum untuk menepati apa yang disepakati atau disetujui tersebut;

7. keberhasilan penyelesaian perkara melalui perdamaian, dapat dijadikan bahan penilaian atau *reward* bagi hakim yang menjadi fasilitator atau mediator;
8. apabila usaha-usaha yang dilakukan oleh hakim tersebut tidak berhasil, Hakim yang bersangkutan melaporkan kepada Ketua Pengadilan Negeri atau Ketua Majelis dan pemeriksaan perkara dapat dilanjutkan oleh majelis Hakim dengan tidak menutup peluang bagi para pihak untuk berdamai selama proses pemeriksaan berlangsung;
9. hakim yang menjadi fasilitator maupun mediator wajib membuat laporan kepada Ketua Pengadilan Negeri secara teratur;
10. Apabila terjadi proses perdamaian, maka proses perdamaian tersebut dapat dijadikan sebagai alasan penyelesaian perkara melebihi ketentuan 6 bulan.

Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 02 Tahun 2003, tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan, yang isinya mengatur tata cara penyelesaian sengketa melalui mediasi. Mediator hakim tunggal yang di tunjuk oleh Ketua Pengadilan tingkat pertama. Hakim mediator di sini adalah hakim yang bersifat netral dan tidak memihak, yang berfungsi membantu para pihak bersengketa dalam mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa.

Semua perkara perdata yang diajukan ke pengadilan tingkat pertama menurut Peraturan Mahkamah Agung tersebut wajib untuk lebih dahulu diselesaikan melalui perdamaian dengan bantuan mediator. Dalam

melaksanakan fungsinya mediator wajib mentaati kode etik mediator. Penyelesaian sengketa melalui mediasi menurut Peraturan Mahkamah Agung tersebut ada dua tahap, yaitu :

1. Tahap Pra Mediasi yang diatur dalam Pasal 7 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan yaitu : pada hari sidang yang telah ditentukan kedua belah pihak yang hadir diberitahu akan kewajiban untuk menempuh terlebih dahulu jalur mediasi dan hakim harus menjelaskan prosedur mediasi dan berusaha mendorong dan memotivasi para pihak atau kuasa hukum untuk berperan aktif di dalam proses mediasi intinya para pihak yang berperkara lebih dahulu menuntut mediasi, dan hakim wajib menunda proses persidangan perkara untuk memberikan kesempatan kepada para pihak menempuh proses mediasi. Dalam waktu paling lama 2 (dua) hari kerja setelah sidang pertama, para pihak dan atau kuasa hukum mereka wajib berunding guna memilih mediator dari daftar mediator yang dimiliki oleh pengadilan atau mediator di luar daftar pengadilan termasuk biaya yang akan timbul akibat pemilihan mediator.
2. Tahap Mediasi yang diatur dalam Pasal 13 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, yang intinya dalam waktu paling lama 5 (lima) hari kerja setelah pemilihan atau pemilikan mediator yang disepakati, para pihak wajib menyerahkan fotocopy dokumen yang memuat duduk perkara, fotocopy surat-surat yang diperlukan, dan hal-hal yang terkait dengan sengketa kepada mediator dan

para pihak. Proses mediasi berlangsung paling lama 40 (empat puluh) hari kerja sejak mediator dipilih oleh para pihak atau ditunjuk oleh ketua Majelis Hakim. Jika mediasi menghasilkan kesepakatan, para pihak dengan bantuan mediator wajib merumuskan secara tertulis kesepakatan yang dicapai dan di tanda tangani oleh para pihak dan mediator. Kesepakatan wajib memuat klausula pencabutan perkara atau pernyataan perkara telah selesai. Para pihak wajib menghadap kembali pada hakim yang mengadili perkara, pada hari sidang yang telah ditentukan untuk memberitahukan telah tercapainya kesepakatan. Selanjutnya, hakim mengukuhkan kesepakatan sebagai akta perdamaian.

Apabila mediasi tidak menghasilkan kesepakatan dalam waktu maksimal 40 hari, mediator wajib menyatakan secara tertulis bahwa proses mediasi telah gagal dan memberitahukan kegagalan tersebut kepada hakim. Setiap pihak diberi kesempatan untuk mempresentasikan suatu outline kepada mediator. Meskipun biasanya pihak yang mengajukan kasus yang memulai presentasi. Tujuan dari presentasi ini adalah memberikan informasi kepada mediator tentang sengketa mereka, memberikan kesempatan kepada para pihak untuk didengar dan juga memberi kesempatan kepada setiap pihak mendengarkan kasus sengketa yang terjadi dari pihak lainnya secara langsung. Mediator bisa pula memerintahkan agar pihak-pihak yang bersengketa memberikan keterangan tentang kasus yang terjadi antara para pihak lalu mediator akan membuat ringkasan presentasi masing-masing pihak guna memastikan bahwa pihak lain telah mendengar dan mengerti. Peran mediator selanjutnya mengidentifikasi masalah atau hal yang sudah

disepakati bersama diantara para pihak. Hal ini akan membantu para pihak melihat aspek positif pada permasalahan, Mediator berperan penting dalam menunjukkan beberapa masalah yang telah disepakati para pihak yang bersengketa, dalam hal yang substantif misalnya mengenai hak atas tanah. Setelah para pihak menguraikan semua permasalahan dari sengketa yang terjadi lalu mediator membuat struktur untuk pertemuan mediasi, yang meliputi masalah-masalah yang diperselisihkan dan sedang berkembang, sedang dikonsultasikan oleh para pihak, sehingga tersusun suatu daftar isu menjadi suatu agenda.

Selanjutnya proses mediasi akan beralih kepada tahap negosiasi, mediator mempertemukan para pihak yang bersengketa ataupun wakil-wakil yang diberi kuasa dari para pihak untuk berbicara langsung satu sama lainnya. Mediator berperan menjaga kelangsungan acara mediasi, mencatat kesepakatan, meringkas atau membuat kesimpulan, dan sekali-kali mengintervensi atau memberi jalan tengah dalam proses komunikasi dalam mediasi. Bentuk lain dari mediasi, mediator mengatur seluruh arah pembicaraan, langsung terlibat dalam mediasi kepada para pihak dan wakil kuasa dari para pihak serta menawarkan solusi. Pertemuan terpisah merupakan suatu cara atau jalan tengah dalam proses mediasi, mediator akan memanggil pihak-pihak yang bersengketa secara terpisah baik itu pertemuan dengan wakil kuasa dari pihak maupun dari pihak yang bersengketa itu sendiri. Mediator mengadakan pertemuan secara terpisah berguna untuk :

1. menggali kasus sengketa yang terjadi dari pihak yang satu dengan pihak yang lain agar tercipta kesepakatan.

2. Memberikan suasana dinamis pada proses mediasi apabila ditemukan jalan buntu dari suatu permasalahan sengketa.

Para pihak dan kuasa hukum pihak dapat pula meminta terpisah, kuncinya mediator mengadakan pertemuan secara terpisah antara satu pihak dengan pihak lain. Setelah mengadakan pertemuan terpisah para pihak akan dikumpulkan kembali guna mendiskusikan dan membuat negosiasi akhir dengan menyelesaikan sengketa dengan lebih cermat didampingi oleh mediator sebagai pihak perantara atau pengawas untuk mendengar hasil akhir dari mediasi yang telah mereka jalani, apakah berhasil atau tidak, disini pihak perantara atau mediator memiliki batasan hanya sebagai perantara saja bukan pemutus hasil akhir dari mediasi para pihak, hasil akhir mediasi ditentukan para pihak yang bersengketa apakah menei xii alan tengati ataukah menemui jalan buntu, yang kesemuanya diberikan penilaian dan dicatat oleh mediator. Hasil dari mediasi akan dituangkan dalam tulisan atau catatan sebagai nota kesepakatan dan ditandatangani kemudian disempurnakan oleh pihak kuasa dari para pihak yang bersengketa sehingga menjadi kesepakatan akhir. Keputusan perdamaian itu dituangkan dalam "Akta Perdamaian" yang dibuat oleh hakim atau mediator. Kedua belah pihak dihukum untuk mentaati isi "Akta Perdamaian" itu, dan isinya pada umumnya sudah jelas sekali dan diakhiri dengan menghukum kedua belah pihak untuk membayar biaya perkara masing-masing. Akta perdamaian mempunyai kekuatan seperti suatu putusan hakim yang biasa yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap atau *in kracht van gewijsde*.⁹

⁹Retnowulan Sutantio, Maret 2003, *Mediasi Dan Dading, dalam Proceedings Rangkaian Lokakarya Terbatas Hukum Kepailitan Dan Wawasan Hukum Bisnis Lainnya*, Penerbit Pusat

2.1.3 Berakhirnya Perjanjian

Suatu perjanjian dikatakan berakhir apabila segala sesuatu yang menjadi isi perjanjian telah dilaksanakan. Semua kesepakatan diantarapara pihak menjadi berakhir setelah apa yang menjadi tujuan diadakannya perjanjian telah dicapai oleh para pihak. Berakhirnya perjanjian harus dibedakan dengan berakhirnya perikatan, karena perjanjian baru berakhir apabila seluruh perikatan yang timbul karenanya telah terlaksanakan¹⁰ Suatu perjanjian dapat berakhir karena alasan-alasan sebagai berikut :

1. Ditentukan oleh para pihak dalam perkara.
2. Undang-undang menentukan batas berlakunya suatu perjanjian.

2.1.4 Batal demi hukum karena syarat perjanjian formil tidak terpenuhi.

Pada perjanjian yang tergolong sebagai perjanjian formil, tidak dipenuhinya ketentuan hukum tentang, misalnya bentuk atau format perjanjian, cara pembuat perjanjian, ataupun cara pengesahan perjanjian, sebagaimana diwajibkan melalui peraturan perundang-undangan, berakibat perjanjian batal demi hukum. Ahli hukum memberikan pengertian perjanjian formil sebagai perjanjian yang tidak hanya didasarkan pada adanya kesepakatan para pihak, tetapi oleh undang-undang juga disyaratkan adanya formalitas tertentu yang harus dipenuhi agar perjanjian tersebut sah demi hukum.¹¹ Formalitas tertentu misalnya tentang bentuk atau format perjanjian yang harus dibuat dalam bentuk tertentu, yakni

Pengkajian Hukum bekerja sama dengan Pusdiklat Mahkamah Agung RI dan Konsultan Hukum Ey Rum & Rekan, hal.36-37.

¹⁰¹²Patrik, Purwahid, *hukum perikatan yang lahir dari perjanjian*, Semarang, Badang Penerbit Universitas Diponogoro, 1994, hlm. 11-12.

¹¹Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke-5, Intermasa, Jakarta, 1978, hlm 19

dengan akta otentik atau akta dibawah tangan. Akta otentik yang dimaksud adalah akta yang dibuat oleh notaris atau pejabat hukum lain yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik menurut undang-undang. Beberapa contoh perjanjian di bidang hukum kekayaan yang harus dilakukan dengan Akta Notaris sebagai berikut :

- a. Hibah, kecuali pemberian benda bergerak yang bertubuh atau surat penagihan hutang atau surat penagihan hutang atas tunjuk dari tangan ke tangan : Pasal 1682 dan 1687 KUH Perdata.
- b. Pendirian perseroan terbatas : Pasal 7 butir 1 Undang-Undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.
- c. Jaminan fidusia : Pasal 5 butir 1 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.
- d. Perjanjian penyelesaian sengketa melalui arbitrase setelah sengketa terjadi : Pasal 9 Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.
- e. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT): Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. SKMHT dapat dibuat dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menurut Pasal 15 (ayat (1) Undang-Undang tersebut.

Pengaturan oleh undang-undang tentang formalitas tertentu yang harus dipenuhi untuk perjanjian formil diatas, memang pengecualian dari asas

konsensualisme dalam hukum perjanjian yang berlaku secara umum.¹²Sebab, menurut asas konsensualisme, suatu perjanjian sudah terbentuk dengan adanya kesepakatan dari para pihak yang membuatnya. Kemudian, agar perjanjian itu sah adanya maka harus memenuhi syarat-syarat dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Namun, asas tersebut tidak cukup untuk perjanjian formil karena masih ada formalitas lain yang diatur dalam undang-undang yang harus dipatuhi. Jadi perjanjian formil memang tidak cukup bila hanya berdasarkan pada asas konsensualisme.

Terhadap asas konsensualisme yang dikandung oleh Pasal 1320 KHU Perdata, ada pengecualiannya, yaitu oleh undang-undang telah ditetapkan suatu formalitas untuk beberapa macam perjanjian. Misalnya untuk perjanjian penghibahan benda tak bergerak, dimana harus dilakukan dengan akta Notaris. selanjutnya perjanjian perdamaian, harus dibuat secara tertulis, dan sebagainya. Perjanjian-perjanjian tersebut dinamakan perjanjian “Formil”, dan apabila perjanjian yang itu tidak memenuhi formalitas yang ditetapkan oleh undang-undang maka perjanjian tersebut akan batal demi hukum.¹³

Tujuan pembuat undang-undang dengan membuat pengecualian diatas adalah untuk memberikan perlindungan hukum kepada pihak lemah, terhadap dirinya sendiri, atau terhadap pihak lawan, satu dan lain dengan mengingat sifat terbukanya perjanjian. Singkat kata, tujuannya adalah memberikan jaminan kepastian hukum dan keseimbangan dalam lalu lintas pergaulan hukum.

Sebagaimana tersebut diatas beberapa perjanjian formil yang harus dibuat dalam bentuk Akta Notaris adalah syarat mutlak bagi keabsahan pembuatan hukum yang

¹² Sjaifurrachman dan habib adjie, 2011, *Aspek pertanggungjawaban Notaris dalam pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung

¹³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke-5, hlm.

bersangkutan. Sementara untuk perjanjian yang tidak digolongkan pada perjanjian formil, fungsi akta adalah sekedar sebagai alat bukti. Apabila perbuatan hukum yang wajib dilakukan dalam bentuk formal tertentu yang diwajibkan oleh undang-undang tidak dipatuhi, akan berakibat bahwa perbuatan tersebut batal demi hukum.¹⁴ Hal ini ditegaskan antara lain, dalam :

- 1) Pasal 617 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi “Tiap-tiap akta dengan mana kebendaan tak bergerak dijual, dihibahkan, dibagi, dibebani, atau dipindahtangankan, harus dibuat dalam bentuk otentik, atas ancaman kebatalan”.
- 2) Pasal 1682 KUH Perdata yang berbunyi “Tiada suatu hibah, kecuali yang disebutkan dalam Pasal 1687, dapat atas ancaman batal, dilakukan selainnya dengan status akta notaris yang aslinya disimpan oleh notaris itu”
- 3) Pasal 22 KUHDagang yang menyebut “Tiap firma harus didirikan dengan akta otentik, tetapi ketiadaan akta tidak dapat dikemukakan untuk merugikan pihak ketiga”
- 4) Pasal 15 ayat (6) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah, menyebutkan bahwa “(6) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum”.

¹⁴ Habib adjie, 2014, *Hukum Notaris Indonesia, tafsir tematik terhadap UU No.30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung

- 5) Pasal 9 Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa: “(1) Dalam hal para pihak memilih penyelesaian sengketa melalui arbitrase setelah sengketa terjadi, persetujuan mengenai hal tersebut harus dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis yang ditandatangani oleh para pihak. (2) Dalam hal para pihak tidak dapat menandatangani perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), perjanjian tertulis tersebut harus dibuat dalam bentuk akta notaris. (3) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus memuat: (a) masalah yang dipersengketakan; (b) nama lengkap dan tempat tinggal para pihak; (c) nama lengkap dan tempat tinggal arbiter atau majelis arbitrase; (d) tempat arbiter atau majelis arbitrase mengambil keputusan; (e) nama lengkap sekretaris; (f) jangka waktu penyelesaian sengketa; (g) pernyataan kesediaan dari arbiter; (h) pernyataan kesediaan dari para pihak yang bersengketa untuk menanggung segala biaya yang diperlukan untuk penyelesaian sengketa melalui arbitrase. (4) perjanjian tertulis yang tidak memuat hal sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) batal demi hukum.

2.2 Kerangka Pemikiran

Dalam penulisan skripsi ini maka kerangka pemikiran sesuai judul skripsi yaitu Tinjauan yuridis batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum sebuah akta notaris dalam sengketa tanah. Akibat hukum jika masyarakat tidak mempunyai surat tanah yang memiliki kekuatan hukum Putusan Nomor 65/ Pdt. G / 2013 / PN. Mdn. Upaya penyelesaian jika terjadi sengketa tanah pada studi kasus (Tinjauan Yuridis terhadap akta notaris yang dibatalakan dalam Sengketa Tanah Putusan Nomor 65/ Pdt. G / 2013 / PN. Mdn)

Untuk mendapatkan jawaban atas permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan skripsi ini maka penulis mengambil salah satu contoh putusan yang berkaitan dengan judul penulisan skripsi yaitu putusan nomor 65/ Pdt. G / 2013 / PN. Mdn.

1.3 Hipotesis

dalam sistem berfikir yang teratur, maka hipotesa sangat perlu dalam melakukan penyidikan suatu penulisan skripsi jika inginmendapat suatu kebenaran yang hakiki. Hipotesa dapat diartikan suatu yang berupa dugaan-dugaan atau perkiraan-perkiraan yang masih harus dibuktikan kebenaran atau kesalahannya atau berupa pemecahan masalah untuk sementara waktu.¹⁵ Adapun hipotesa penulis dalam permasalahan yang dibahas adalah sebagai berikut.

Tinjauan Yuridis terhadap akta notaris yang dibatalakan dalam Sengketa Tanah Putusan Nomor 65/ Pdt. G / 2013 / PN. Mdn yaitu proses penyelesaian perjsnjisn jusl beli tanah (wanprestasi). Yang penyelsaian akan diselesaikan melaui pengadilan negri medan.

¹⁵ Samsul arifin, 2012, *metode penulisan karya ilmiah dan penelitian hukum, medan area universitypress*, hlm 38

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. Jenis, Sifat, Lokasi Dan Waktu Penelitian

3.1.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian dalam penulisan skripsi ini yaitu penelitian normatif. Penelitian normatif yang dimaksud yaitu penelitian yang objek kajiannya meliputi norma atau kaidah dasar, asas-asas hukum, peraturan perundang-undangan, perbandingan hukum, doktrin, serta yurispendensi¹. dalam hal ini penulis mencari dan mengumpulkan data dengan melakukan penelitian kepustakaan atas sumber bacaan berupa buku-buku para sarjana ahli hukum dan akademis yang bersifat ilmiah yang berkaitan dengan masalah yang dibahas dalam penulisan skripsi ini.

3.1.2 Sifat Penelitian

Sifat penelitian penulisan skripsi ini adalah bersifat deskriptif analisis yaitu penelitian yang terdiri dari atas satu variabel atau lebih. Analisis data yang dapat dipergunakan adalah analisis secara pendekatan kualitatif terhadap data sekunder yang mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, dan sebagainya.²

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan terhadap berbagai macam baik itu literatur, artikel, serta peraturan perundang-undangan yang berlaku maupun sumber lainnya yang berkaitan dengan masalah dan tujuan penelitian.

¹ Amiruddin dan Zainal Asikin, 2004, *pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : raja grafindo persada hlm 110

² Rianto Adi, **Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum**, Granit, Jakarta, 2004, Hlm. 57.

Data sekunder ini terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, yaitu dapat berupa sebagai berikut :

1. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer, yaitu berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku dan mengikat terhadap permasalahan yang akan diteliti. Adapun bahan hukum primer yang utama sebagai kajian dalam penulisan ini adalah Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

2. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder, yaitu berupa bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti rancangan perundang-undangan, literatur, jurnal, pendapat para ahli, media massa, dan lain sebagainya yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini.

3. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap data hukum sekunder seperti berupa kamus dan ensiklopedia maupun sumber hukum lainnya yang sejenis yang berhubungan dengan penelitian ini.

3.1.3 Lokasi Penelitian

Untuk mendapatkan data yang diperlukan dalam penulisan ini, penulis mengadakan penelitian secara langsung ke Pengadilan negeri Medan dengan mengambil putusan Nomor 65/ Pdt. G / 2013 / PN. Mdn

3.1.4 Waktu Penelitian

Waktu penelitian dilakukan sekitar bulan januari - mei 2016 dengan mengambil putusan ke Pengadilan negeri Medan.

Adapun tabel waktu penelitiannya adalah sebagai berikut :

Jadwal Penelitian

No.	Kegiatan	Mar. 2018		Apr. 2018				Mei 2018				Jun. 2018			
		III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
1	Judul														
2	Penyusunan Proposal														
3	Seminar Hasil														

3.2 Teknik Pengumpulan Data

Dalam skripsi ini, penulis telah berupaya untuk mengumpulkan data-data guna melengkapi kesempurnaan pembahasan skripsi ini, dimana penulis mempergunakan metode penelitian dengan cara:

1. Metode penelitian kepustakaan (*library research*)

Pada metode penelitian ini penulis melakukan penelitian terhadap berbagai sumber bacaan dari para sarjana hukum yaitu buku-buku tentang hukum, doktrin, media massa, jurnal hukum dan juga bahan-bahan kuliah serta peraturan tentang tindak pidana lainnya yang mempunyai relevansi dengan permasalahan penelitian.

2. Metode penelitian lapangan (*Field research*) penulis langsung ke Pengadilan Tinggi Medan untuk mengambil kasus yang berkaitan dengan judul skripsi yaitu kasus tentang tindak pidana pencabulan yaitu putusan Nomor 65/ Pdt. G / 2013 / PN. Mdn.

3.3 Analisis Data

Menurut Soerjono Soekanto, analisis data kualitatif adalah merupakan tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis maupun lisan, dan perilaku nyata. Kemudian hasil penelitian yang diperoleh disajikan secara deskriptif dan dianalisis secara kualitatif dengan langkah-langkah sebagai berikut:

- a. Bahan hukum penelitian diklasifikasikan sesuai dengan permasalahan penelitian;
- b. Hasil klasifikasi bahan hukum tersebut selanjutnya disistematiskan;
- c. Bahan hukum yang telah disistematiskan kemudian dianalisis untuk dijadikan dasar dalam mengambil kesimpulan.³

Analisis dalam penulisan skripsi ini dilakukan dengan metode analisis kualitatif. Analisis data kualitatif yang merupakan pemaparan tentang teori yang kemudian dari teori tersebut dapat di tarik beberapa kesimpulan dalam penulisan skripsi ini.

Data primer dan data hukum sekunder disusun secara sistematis dan kemudian substansinya dianalisis untuk memperoleh jawaban tentang pokok permasalahan yang akan di bahas dalam penulisan skripsi ini secara kualitatif untuk mendapatkan jawaban yang akurat.

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

³Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2004, Hlm. 31.

kualitatif maka data yang diperoleh akan menghasilkan data deskriptif analisis yang akan diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.



DAFTAR PUSTAKA

- Adi, Rianto, Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum, Jakarta; Granit, 2004*
- Adjie, Habib, Hukum Notaris Indonesia, Bandung; Refika Aditama, 2014*
- Amiruddin, Zainal Asikin, Pengantar Metode penelitian, Jakarta; Raja Grafindo Persada, 2004*
- Arifin, Samsul, Metode Penulisan Karya Ilmiah dan Penelitian hukum, Medan; Medan Area University Press, 2012*
- Budiono herlien, ajaran umum hukum perjanjian dan penerapannya di bidang kenotariatan, bandung, citra aditya bakti, 2009*
- Darwin prints, strategi menyusun dan menangani gugatan perdata, Bandung, PT. Citra Aditya bakti, 2002,*
- Dewi, Santia, R.M Fauwas diradja, Panduan teori dan praktek notaris, Yogyakarta; Pustaka Yustika, 2011*
- Harsono, Boedi, Hukum agraria Indonesia. Himpunan peraturan- peraturan hukum tanah, Jakarta; Djambatan, 2007*
- Kusumaatmadja, Mochtar, Konsep-konsep hukum dalam perkembangan, Bandung; PT. Alumni, 2002*
- Lubis, M.solly, Politik dan hukum di era globalisasi, Bandung; Mandar Maju, 2002*
- M Victor Situmorang , Groose Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi, Jakarta: Rineka Cipta, 1992*
- Nabila, Dian, Pertimbangan Hukum Hakim dalam menentukan keabsaan Akta notaris sebagai pejabat pembuat akta tanah (PPAT) tentang akta jual beli hak atas tanah, Magister kenotariatan Universitas Sriwijaya; Jurnal, 2012*
- Prodjodikoro wirjono, Asas-asas Hukum Perjanjian, Bandung, 2004.*
- Purwahid, patrik, hukum perikatan yang lahir dari perjanjian, semarang, perbit universitas diponogoro, 1994*

Saleh, K. Wantjik, Hukum acara perdata RVG/ HIR, Jakarta; Penerbit Ghalia Indonesia, 1981

Sjaifurrachman, Habib Adjie, Aspek Pertanggungjawaban notaris dalam pembuatan akta, Bandung; Mandar Maju, 2011

Soekanto, Soerjono, pengantar penelitian hukum, Jakarta; UI-Press, 2004

Subekti, hukum perjanjian, cetakan ke-5

Subekti, tjitosubdibio, kitab undang-undang hukum perdata, Jakarta; Pt. Pradya Paramita, 2008

Sulastini, Ellise. T, Wahyu Aditya, pertanggungjawaban notaris terhadap akta yang berindikasi pidana, Bandung; Refika aditama, 2010

Sutantio, Retno wulan, mediasi dan damping dalam proceeding rangkaian lokarya terbatas hukum kepailitan dan wawasan hukum bisnis lainnya, Jakarta; Penerbit pusat pengkajian hukum bekerja sama dengan pusdiklat mahkama agung RI dan konsultasi hukum Ey Ran dan Rekan, 2003

Yahya Harahap, Segi-segi Hukum Perjanjian, Bandung, 1982,

UNDANG-UNDANG

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan dari Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Nomor 5 tahun 19960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria

INTERNET

<https://www.cermati.com/artikel/cara-lengkap-mengurus-sertifikat-tanah-dan-biayaanya>

<http://www.mkn-unsri.blogspot.co.id/2009/08/perbedaan-antara-notaris-dan-ppat.html>

<http://www.lintaspublik.com/2012/11/pengertian-notaris.html>

<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt501e404f15f5b/akta-ppat-dan-bukti-kepemilikan-tanah>

BENG SYAFRUDDIN RANI, SH, ASRIUL AZWAR SIAGIAN, SH dan EFENDI, SH, Kuasa ini diberikan dengan hak untuk memindahkannya kepada orang lain dengan memilih tempat kediaman pada Kantor Advokat : M. KAMALUDDIN, SH & ASSOCIATES, tersebut di Medan, Jalan Air Langga No. 16-B, untuk mewakili, mendampingi dan memberikan Bantuan Hukum, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal Maret 2013, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 14 Maret 2013, Reg No 510Pnk/2013/TN. Mdn, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II ;

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT ;

Setelah membaca surat-surat perkara ;

Setelah mendengar keterangan pihak-pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Pengingat dengan surat gugatannya tertanggal 06 Februari 2013 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 06 Februari 2013 dibawah register Nomor : 65 / PdLG / 2013 / PN.Mdn, SERTA PERBAIKAN Surat Gugatan Tertanggal 05 Maret 2013 telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat ada membuat Akte Perjanjian Jual Beli dengan Tergugat I dihadapan Tergugat II dengan No.04/2004 tertanggal 10-8-2004 dan Surat Kuasa Menjual No.05/2004 pada tanggal 10-8-2004 sama-sama halnya dibuat dihadapan HJ. RETNI RENOSIH, SH (Tergugat -I) Notaris di Medan;
2. Bahwa pada akte No.04/2004 tersebut disebutkan Tergugat-I bermaksud untuk membeli 2(dua) bidang tanah masing-masing seluas lebih kurang 150.275 M2 (seratus lima puluh ribu dua ratus tujuh puluh lima) meter persegi sesuai dengan Surat Keterangan Tanah No. 21062/A/III/7, tertanggal 1 Pebruari 1974, yang dikeluarkan oleh Bupati Kepala Daerah Tingkat II Deli Serdang, terdaftar atas nama JAMUDA TAMPUBOLON, Bsc dan sebidang tanah seluas lebih kurang 100.000.- M2 (seratus ribu meter persegi) sesuai dengan Surat Keterangan Tanah No.23472/A/III/7, tertanggal 1 Pebruari 1974 , dikeluarkan oleh Bupati Kepala Daerah Tingkat II Deli Serdang, terdaftar atas nama POLTAK TAMPUBOLON yang disebut dalam putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dalam perkara No. 35/G/2000/PTUN-MDN, tertanggal 20 Agustus 2000, dan Putusan Mahkamah

IBENG SYAFRUDDIN RANI, SH. ASRUL AZWAR
SLAGLAN, SH dan EFFENDI, SH, Kuasa ini diberikan dengan hak
untuk memindahkannya kepada orang lain dengan memilih
tempat kediaman pada Kantor Advokat : M. KAMALUDDIN,
SH & ASSOCIATES, tersebut di Medan, Jalan Air Langga No.
: 6-B, untuk mewakili, mendampingi dan memberikan Bantuan
Hukum, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal Maret 2013,
yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan
tanggal 14 Maret 2013, Reg No 510Penk/2013/PN. Mdn,
selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II ;

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT ;

Setelah membaca surat-surat perkara ;

Setelah mendengar keterangan pihak-pihak yang berperkara ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 06 Februari
2013 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 06
Februari 2013 dibawah register Nomor : 65 / Pdt.G / 2013 / PN.Mdn, SERTA
PERBAIKAN Surat Gugatan Tertanggal 05 Maret 2013 telah mengemukakan hal-hal
sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat sda membuat Akte Perjanjian Jual Beli dengan Tergugat I
dihadapan Tergugat II dengan No.04/2004 tertanggal 10-8-2004 dan Surat Kuasa
Menjual No.05/2004 pada tanggal 10-8-2004 sama-sama halnya dibuat dihadapan
III. RETNI RENGSI, SH (Tergugat -I) Notaris di Medan;
2. Bahwa pada akte No.04/2004 tersebut disebutkan Tergugat-I bermaksud untuk
membeli 2(dua) bidang tanah masing-masing seluas lebih kurang 150.275 M2
(seratus lima puluh ribu dua ratus tujuh puluh lima) meter persegi sesuai dengan
Surat Keterangan Tanah No. 21062/A/III/7, tertanggal 1 Februari 1974, yang
dikeluarkan oleh Bupati Kepala Daerah Tingkat II Deli Serdang, terdaftar atas nama
JAMUDA TAMPUBOLON, Bsc dan sebidang tanah seluas lebih kurang 100.000.-
M2 (seratus ribu meter persegi) sesuai dengan Surat Keterangan Tanah
No.23472/A/III/7, tertanggal 1 Februari 1974 . dikeluarkan oleh Bupati Kepala
Daerah Tingkat II Deli Serdang, terdaftar atas nama POLTAK TAMPUBOLON
yang disebut dalam putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dalam perkara No.
35/G/2000/PTUN-MDN, tertanggal 20 Agustus 2000, dan Putusan Mahkamah

Agung Reg No 263 K/TUN/2001, tertanggal 5 April 2003 yang dimenangkan oleh JAMUDA TAMPUBOLON Bsc, pada pokoknya menyatakan Batal Sertipikat Hak Pengelolaan No. 1 / Pangkalan Munsyur tertanggal 31 Mei 1994 atas nama Pemerintah Daerah Kota Medan dan untuk mencaibut Hak Pengelolaan tersebut seniya memerintahkan kepala Tergugat I (BPN) untuk mencaibutnya dan memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan (BPN) untuk menerbitkan Sertipikat atas nama JAMUDA TAMPUBOLON, Bsc sesuai dengan Surat Keterangan Tanah No.21062/A/III/7, tertanggal 1 Pebruari 1974 berdasarkan ketentuan hak yang beriakui;

3. Bahwa berdasarkan akte Perjanjian Jual Beli Tanah No.04/2004 tersebut Penggugat telah sepakat akan mengurus pembebasan 2 (dua) bidang tanah milik Tuan JAMUDA TAMPUBOLON Bsc dan Tuan POLTAK TAMPUBOLON tersebut dan akan dibuat akte Pelepasan Hak Dengan Garu Rugi atas nama Penggugat dan biaya pembebasan kedua bidang tanah tersebut dan pengurusan Pengajuan Peninjauan Kembali (PK) Tergugat I memberikan DANA sebesar Rp. 5.000.000.000.- (lima milyar rupiah);
4. Bahwa akan tetapi kenyataannya Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi) memberikan uang sebesar Rp. 5.000.000.000.- (lima milyar rupiah) tersebut;
5. Bahwa harga tanah seluas kurang lebih 150,275 M2 (seratus lima puluh ribu koma dua ratus tujuh puluh lima) meter persegi dengan Surat Keterangan Tanah No.21062/A/III/7, tertanggal 1 Pebruari 1974 atas nama JAMUDA TAMPUBOLON, Bsc dan tanah seluas kurang lebih 100.000.- (seratus ribu) meter persegi sesuai dengan Surat Keterangan No.23472/A/III/7, tertanggal 1 Pebruari 1974 terdaftar atas nama POLTAK TAMPUBOLON, telah disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat HARGANYA sebesar Rp. 30.000.000.000.- (tiga puluh milyar rupiah) hal ini termasuk;

Biaya Pembebasan tanah tersebut Biaya Pengurusan Sertipikat Hak Milik atas nama Tergugat-I (NGARJAN SALIM) Biaya Memenangkan Kasus Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung R.I. Biaya Izin peruntukan lokasi perumahan dan raku atas nama pihak kedua dan biaya pengosongan lokasi/tanah;

6. Bahwa pada pasal 2 Akte Perjanjian No 04/2004 disebutkan untuk MEMPEROLEH Biaya Pembebasan dan Peralihan Hak Atas Tanah yang di perjanjian yaitu kedua bidang tanah atas nama JAMUDA TAMPUBOLON, Bsc dan POLTAK TAMPUBOLON pihak Penggugat memberikan Sertipikat Hak Milik Penggugat kepada Tergugat II, untuk diteruskan diberikan kepada Tergugat I untuk di Jaminan ke BANK yaitu tanah yang terdiri dari:

- a. Sertifikat Hak Milik No.908, seluas : 3.931-M2 (tiga ribu sembilan ratus tiga puluh satu meter persegi) yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Denai, Kelurahan Medan Tenggara, setempat dikenal sebagai Jalan Menteng VII, terdaftar atas nama HAJJAH SUPINAH Binti SINAGA (i.e Penggugat);
- b. Sertifikat Hak Milik No. 19, seluas : 1.168-M2 (seribu seratus enam puluh delapan meter persegi) yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Denai, Kelurahan Medan Tenggara, setempat dikenal sebagai Jalan H.M. Joni, terdaftar atas nama HAJJAH SUPINAH Binti SINAGA (i.e Penggugat), dan Tergugat I akan memajukan Sertifikat tersebut untuk mengambil pinjaman kredit sebesar lebih kurang Rp. 5.000.000.000.- (lima milyar rupiah) dari BANK, akan tetapi bila tidak mencukupi sebesar Rp. 5.000.000.000.- (lima milyar rupiah) maka dapat diberikan sebesar Rp. 4.000.000.000.- (empat milyar rupiah) ;
7. Bahwa pada pasal 3 akte Perjanjian No.04/2004 tertanggal 10 Agustus 2004 disebutkan juga telah ada persetujuan dari suami Penggugat Tuan (HAJI AMIR HAMZAH MARPAUNG) persetujuan tersebut diuraikan pada Akte No. 05/2004 tertanggal 10-8-2004;
- Bahwa walaupun pada akte No. 05/2004 tersebut disebutkan tidak dapat dibatalkan atau dicabut namun secara hukum bila dalam kuasa jual tersebut yang menyetujui telah meninggal dunia, maka secara hukum Surat Kuasa tersebut batal demi hukum dan patut dibatalkan ;
8. Bahwa berdasarkan kesepakatan pihak pertama (Penggugat) dengan pihak kedua (Tergugat-I) telah dimuangkan dalam akte No.04/2004 yang dibuat dihadapan HJ. RETNI RENGSIH,SH, Notaris di Medan (Tergugat-II) yang mana Tergugat I akan memberikan dana (uang) sebesar Rp. 5.000.000.000.- (lima milyar rupiah) kepada Penggugat untuk mengurus pembebasan 2 (dua) bidang tanah milik Tuan JAMUDA TAMPUBOLON,Bsc dan POLTAK TAMPUBOLON dan Pelepasan Hak serta pengurusan Peninjauan Kembali;
9. Bahwa dari DANA sebesar Rp. 5.000.000.000.- (lima milyar rupiah) tersebut diatas baru diberikan uang panjar oleh Tergugat I kepada Penggugat sebesar Rp. 500.000.000.- (lima ratus juta rupiah) dan akan menyerahkan sisanya sebesar Rp. 3.500.000.000.- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) dalam tempo 30 (tiga) puluh hari terhitung sejak tanggal 10 Agustus 2004 tepatnya pada tanggal 10 September 2004;

14. Bahwa sehubungan karena akte Perjanjian Jual Beli Tanah No. 04/2004, tertanggal 10 Agustus 2004 tidak terlaksana dan telah terjadi wanprestasi yang telah melampai batas waktu patut kiranya akte tersebut dinyatakan batal atau tidak mempunyai kaitan hukum lagi, akte No. 04/2004 tertanggal 10 Agustus 2004 yang dibuat dihadapan HJ. RETNI RENGSIH SH, Notaris di Medan;
15. Bahwa oleh karena akte Surat Kuasa No. 04/2004, tertanggal 10 Agustus 2004 tidak terlaksana dan telah di mohonkan batal maka akte No. 05/2004 tertanggal 10 Agustus 2004 turut dibatalkan, karena yang memberikan Persetujuan dalam akte Surat Kuasa yaitu HAJI AMIR HAMZAH MARPATUNG suami Penggugat telah meninggal dunia sedangkan Surat Kuasa Jual belum dilaksanakan oleh karena itu ratut secara hukum akte tersebut turut dibatalkan demi hukum;
16. Bahwa berdasarakan dalil-dalil dikemukakan di atas patut permasalahan ini dimajukan ke Pengadilan Negeri Medan agar memutuskan dan menyatakan pang sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) menjadi milik Penggugat, dan mengiukurn Tergugat I untuk mengembalikan kedua Sertifikat Hak Milik No. 908 dan No. 19 terdaftar atas nama Penggugat, seraya membatalkan akte Notaris No. 04/2004, tertanggal 10-8-2004 dan akte Notaris No.05/2004, tertanggal 10-8-2004 yang dibuat dihadapan HJ. RETNI RENGSIH SH, Notaris di Medan;
17. Bahwa sehubungan bukti-bukti dalam perkara ini adalah authentic maka mohon perkara ini dapat dilaksanakan dengan serta merta (Uitvoerbaar bij Voorraad);
18. Bahwa agar gugatan Penggugat tidak hampa mohon kehadiran Ketua Pengadilan Negeri Medan untuk meletakkan sita jaminan /sita Hak Milik terhadap kedua Sertifikat Hak Milik No.908 dan Sertifikat Hak Milik No. 19 atas nama HJ. SUPINAH Bora SINAGA (ic Penggugat);
19. Berdasarkan hal-hal dan dalil-dalil di atas mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan untuk menetapkan suatu hari persidangan, selanjutnya memanggil pihak-pihak dalam persidangan dalam perkara ini, seraya mohon putusan sebagai berikut :
- A. PRIMAIR :
1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan sita jaminan yang telah diletakan berharga;
 3. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kaitan hukum Akte Notaris No. 04/2004 tertanggal 10 Agustus 2004, dan Akte No. 05/2004, tertanggal 10 Agustus kedua akte tersebut dibuat dihadapan HJ. RETNI RENGSIH SH, Notaris di Medan;

4. Menyatakan uang sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sebagai mana disebutkan pada pasal 4 yunioro pasal 6 Akte Notaris No,04/2004, tertanggal 10 Agustus 2004 yang dibuat dihadapan HJ. RETNI RENGSIH, SH. Notaris di Medan menjadi milik Penggugat tanpa syarat;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng atau tanggung menanggung untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik No. 908, seluas : 3.931-M2 (tiga ribu sembilan ratus tiga puluh satu meter persegi) yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Denai, Kelurahan Medan Tenggara, setempat dikenal sebagai Jalan Menteng VII, terdaftar atas nama HAJJAH SUPINAH BORU SINAGA, dan Sertifikat Hak Milik No. 19, seluas : 1.168-M2 (seribu seratus enam puluh delapan meter persegi) yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Denai, Kelurahan Medan Tenggara, setempat dikenal sebagai Jalan H.M. Joni, terdaftar atas nama HAJJAH SUPINAH Boru SINAGA, kepada Penggugat (HJ.SUPDSIAH Boru SINAGA) dalam keadaan utuh, lengkap dan sempurna;
6. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Verzet banding, kasasi maupun Peninjauan Kembali (Uitvoerbear hij Voorraad) ;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini;

B.SUBSIDAIR :

Selanjutnya Mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan keadilan (*ex aequo et bono*);

Menimbang, pada hari persidangan yang telah ditentukan untuk Penggugat datang menghadap Kuasanya A. MADJID HUTAGAOL, SH, Advokat / Pengacara & Penasehat Hukum, berkantor di Jalan Brigjend Katamso No : 39-I. Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 31 Desember 2012, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan, tanggal 07 Februari 2013 Reg. No. 267 /Penk/ 2013/ PN Mdn ;

Menimbang, untuk Tergugat I datang menghadap Kuasanya WILMAN MALAU, SH, EDDY SOUKOTTA, SH, PANANGIAN SINAMBELA, SH, POLTAK GUNTUR SIMANJUNTAK, SH, dan LUBRIN SINAGA, SH, Advokat dan Pengacara pada Kantor "WILMAN MALAU & Partners", beralamat di Wisma Nugraha Lt.2 Room 211 Jalan Raden Saleh No. 6 Cikini Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Maret 2013, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 27 Maret 2013, Reg No 610. Penk/2013/PN. Mdn ;

Menimbang, untuk Tergugat II datang menghadap Kuasanya M. DARMAWAN SIAGLAN, SH, IBENG SYAFRUDDIN RANI, SH, ASRUT. AZWAR SIAGLAN, SH dan EFENDI, SH, Kuasa ini diberikan dengan hak untuk memindahkannya kepada orang lain dengan memilih tempat kediaman pada Kantor Advokat : M. KAMALUDDIN, SH & ASSOCIATES, tersebut di Medan, Jalan Air Langga No. 16-B, untuk mewakili, mendampingi dan memberikan Bantuan Hukum, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal Maret 2013, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 14 Maret 2013, Reg No 510 Penk /2013/PN. Mdn ;

Menimbang, bahwa pada persidangan pertama Majelis Hakim telah menjelaskan kepada para pihak, bahwa sesuai ketentuan Pasal 154 RBg jo PERMA RI No.1 tahun 2008 tentang Mediasi, yaitu merupakan kewajiban bagi majelis untuk memberikan kesempatan kepada para pihak menempuh upaya perdamaian melalui jalur mediasi dengan mediator yang ditunjuk oleh para pihak atau mediator yang ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Medan ternyata para pihak menegaskan menyscrahkan sepenuhnya kepada Majelis Hakim untuk menetapkan mediator dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan penetapan Majelis Hakim No. 65 / Pdt G. /2013 / PN Mdn tertanggal 04 April 2013 telah ditetapkan Sdr. Dahlan Sinaga, SH.MH, Hakim Pengadilan Negeri Medan selaku mediator dalam perkara ini, dan atas kesempatan yang diberikan kepada para pihak, sesuai laporan Hakim Mediator tertanggal 07 Mei 2013 ternyata para pihak gagal mencapai kesepakatan dalam proses mediasi ;

Menimbang, bahwa oleh karena para pihak gagal mencapai kesepakatan perdamaian, maka persidangan pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat, yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I telah mengajukan jawaban secara tertulis Tertanggal 22 Mei 2013 serta mengajukan gugatan Rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

A. DALAM KONVENSI

1. Bahwa Tergugat I dengan ini menolak seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya tertanggal 06 Februari 2013 pada persidangan di Pengadilan, terkecuali ada hal - hal yang secara tegas diakui Tergugat I dalam jawabannya;
2. Bahwa benar Penggugat dan Tergugat I telah ada membuat kesepakatan Perikatan Jual Beli Tanah seperti terlihat dari Akta Perikatan Jual Beli No. 04/2004 tertanggal 10 Agustus 2004 di hadapan Tergugat II sebagai Notaris Bahwa di dalam Akta Perikatan Jual Beli No. 04/2004 tersebut, Penggugat dan

Tergugat I sepakat untuk membeli 2(dua) bidang tanah masing-masing dengan luas 150.275 M2 dan luas 100.000.M2 dari Penggugat yang terdaftar atas nama Tuan JAMUDA TAMPUBOLON dan POLTAK TAMPUBOLON;

3. Bahwa dalil Penggugat pada point 4 halaman 2 gugatannya mengatakan Tergugat I telah melakukan tindakan ingkar janji (wanprestasi) karena tidak memberikan uang sebesar Rp. 5.000.000.000,- adalah dalil yang keliru, sehingga patut untuk ditolak;
4. Bahwa di dalam kesepakatan yang dibuat di hadapan Tergugat II, Tergugat I bersedia memberikan dana untuk mengurus hal - hal yang berkaitan dengan pembebasan tanah tersebut dan termasuk biaya Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung sebesar Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah) dan untuk tahap awal Tergugat I memberikan dana Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan sisanya akan Tergugat I berikan setelah Penggugat melakukan pembebasan yakni mulai dari pelaksanaan Jual beli antara Tuan JAMUDA TAMPUBOLON dan POLTAK TAMPUBOLON dengan Penggugat, selanjutnya melakukan Jual-Beli antara Penggugat dengan Tergugat I;
5. Bahwa lebih tegasnya dalam pasal 2 (dua) Akte Perikatan Jual Beli No : 4/ 2004 tertanggal 10 Agustus 2004 dengan tegas diatur bahwa Penggugat terlebih dahulu melakukan pembebasan dan peralihan hak atas tanah yang diperjanjikan yaitu kedua bidang tanah atas nama Tuan Jamuda Tampubolon, Bsc dan Tuan Poltak Tampubolon untuk menjadi milik Tergugat I;
6. Bahwa sampai batas waktu yang disepakati yaitu tanggal 19 Agustus 2004 sebagaimana ketentuan dalam pasal 4 (empat) Akte Perikatan Jual Beli No : 4/2004 tertanggal 10 Agustus 2004 tersebut, ternyata Penggugat tidak juga dapat menyelesaikan kewajibannya sesuai kesepakatan dimaksud antara Penggugat dan Tergugat I untuk mengurus pembebasan tanah dan Perkara Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung, sehingga patut dan beralasan bagi Tergugat I untuk menunda pemberian sisa dana tersebut;
7. Bahwa dalam hal ini Penggugat hanya memikirkan keuntungan yang didapat Penggugat dari penjualan 2 (dua) bidang tanah tersebut tanpa pernah memikirkan kerugian yang dialami Tergugat I akibat dari tidak selesainya prestasi Penggugat kepada Tergugat I;
8. Bahwa dari hal diatas, jelas sekali yang sesungguhnya telah melakukan tindakan ingkar janji (wanprestasi) adalah Penggugat dan bukannya Tergugat I sebagaimana yang diuraikan Penggugat dalam gugatannya;

9. Bahwa bagaimana mungkin Penggugat meminta atau menuntut sisa uang pembekasan tanah kepada Tergugat I, sementara prestasi Penggugat terhadap Tergugat I tidak selesai dilaksanakan;
10. Bahwa pada point 7 halaman 3 dan point 13 halaman 5 gugatannya, Penggugat mengatakan Perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat I menjadi batal demi hukum oleh karena yang menyetujui Perjanjian tersebut telah meninggal dunia dan karena Tergugat I tidak melakukan prestasinya kepada Penggugat adalah dalil yang salah dan keliru;
11. Bahwa batalnya suatu perjanjian atau yang dapat membatalkan sebuah perjanjian bukanlah pihak yang menyetujui perjanjian melainkan pihak-pihak yang membuat atau melakukan perjanjian yang dapat membatalkan perjanjian tersebut, sehingga dalil Penggugat yang meminta agar perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat I untuk dibatalkan (karena suami Penggugat meninggal) adalah dalil yang keliru dan patut untuk dikesampingkan;
12. Bahwa pada point 11 halaman 4 gugatannya, Penggugat mengatakan pasal 6 Akta Perikatan Jual Beli Tanah terdapat sanksi kepada pihak kedua apabila tidak membayar sisa pembayaran uang pengurusan pembekasan tanah dan Peninjauan Kembali sebesar RP. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah);
13. Bahwa Penggugat dalam hal ini sepertinya lupa dan tidak melihat secara lengkap isi pasal 6 Akta Perikatan Jual Beli Tanah No. 04/2004 tersebut, dimana dalam Akta tersebut tidak hanya sanksi terhadap pihak kedua (i.e. Tergugat I) jika tidak menyelesaikan kewajibannya, akan tetapi terdapat juga sanksi terhadap pihak pertama pun dicantumkan bilamana tidak selesai melaksanakan kewajibannya;
14. Bahwa untuk memperkuat dalilnya pada point 13 di atas, perkenankanlah Tergugat I untuk mengutip isi Pasal 6 Akta Perikatan Jual Beli No. 04/2004 yang berbunyi sebagai berikut :-
"Sanksi apabila Pihak Kedua (maksudnya Tergugat I) tidak membayar uang sisa sebesar Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) pada waktunya sebagaimana diuraikan dalam pasal 4 diatas maka uang sebesar Rp. 500.000.000, (lima ratus juta rupiah), dinyatakan menjadi milik dan kepunyaan Pihak Pertama sepenuhnya dan kedua Sertifikat Hak Milik atas nama Pihak Pertama yang dipinjam Pihak Kedua untuk jaminan pada Bank dikembalikan kepada Pihak Pertama dan bunga pinjaman ditanggung Pihak Kedua. Sanksi apabila Pihak Pertama (maksudnya Penggugat) tidak dapat menyelesaikan

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam Konvensi secara mutatis mutandis inchoi dianggap telah dimasukkan dalam rekompensi ini sehingga tidak perlu diulang lagi;
2. Bahwa Penggugat d.r /Tergugat d.k menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil uraian Penggugat d.k/Tergugat d.r ;
3. Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan di atas sebenarnya Tergugat d.r/Penggugat d.k yang lebih dahulu mempunyai kewajiban untuk melakukan prestasi kepada Penggugat d.r/Tergugat I d.k yaitu pada tanggal 19 Agustus 2004 harus melaksanakan jual beli dari Tergugat d.r/Penggugat d.k kepada Penggugat d.r/Tergugat I d.k sebagaimana yang terdapat dalam pasal 6 alinea kedua ;
4. Bahwa dengan demikian Tergugat d.r / Penggugat d.k harus membayar denda kepada Penggugat d.r / Tergugat I d.k sebesar Rp. 500.000.000.- ditambah uang panjar yang telah diserahkan terdahulu sebesar Rp. 500.000.000.- sehingga total seluruhnya berjumlah Rp 1.000.000.000.- (satu milyar rupiah);
5. Bahwa oleh karena itu jelas sekali Tergugat d.r / Penggugat d.k yang tidak mampu menyelesaikan kewajibannya kepada Penggugat d.r/Tergugat I d.k bukan sebaliknya sebagaimana dalil yang diuraikan Tergugat d.r/Penggugat d.k dalam gugatannya, sehingga untuk itu sangat beralasan dan berdasar hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan tindakan Tergugat d.r/ Penggugat d.k :

Bahwa berdasarkan uraian dan bantahan yang Tergugat I d.k / Penggugat d.r telah kemukakan di atas, maka sangat beralasan dan berdasar hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima dan berkenan mengambil keputusan dalam hal sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

1. Menyatakan menerima Jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.
3. Menyatakan permohonan Penggugat untuk meletakkan Sita Jaminan ditolak karena tidak beralasan dan berdasar hukum.
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul selama perkara ini berlangsung.

DALAM REKONVENSI.

1. Menyatakan Akta Perikatan Jual Beli No. 04/2004 tertanggal 10 Agustus 2004 Notaris/PPAT Retni Rengsih, SH - Medan adalah sah secara hukum dan mengikat bagi kedua belah dengan segala akibat hukumnya;
2. Menghukum Tergugat d/r / Penggugat d.k untuk mengembalikan uang panjar sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) beserta denda 100% yaitu sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), sehingga total seluruhnya adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat II telah mengajukan jawaban secara tertulis Tertanggal 22 Mei 2013 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat II (Ic. Notaris Retni Rengsih, SH) menolak dengan tegas seluruh dalil - dalil Gugatan yang diajukan oleh Penggugat (Ic. Hj. Supinah Sinaga) dalam Gugatannya, tertanggal 06 Februari 2013, kecuali dalam hal ini secara tegas diakui Tergugat II;
2. Bahwa benar Tergugat - II sebagai Notaris di Medan ada membuat Akte Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat - I dengan No. 04 / 8 / 2004 tertanggal 10 Agustus 2004 dan Surat Kuasa Menjual No. 05/2004 tertanggal 10 Agustus 2004;
3. Bahwa Tergugat - II sangat kecerdasan sebagai Para Pihak atau selaku Tergugat didalam perkara A quo, karena pencantuman nama Notaris pada akte Notaris, tidak berarti pihak didalamnya atau turut serta atau menyuruh atau membarui melakukan tindakan hukum tertentu yang dilakukan para pihak atau penghadap, tapi hal tersebut merupakan aspek formal didalam Akte Notaris sesuai Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dimana Notaris tidak terikat dengan isi akte yang bersangkutan, sehingga tidak ada alasan menurut hukum untuk menempatkan Notaris selaku Tergugat dalam perkara A quo ;
4. Bahwa pembuatan dan penandatanganan atas ke - 2 (dua) Akte tersebut adalah didasari atas dasar kesepakatan kedua belah pihak yaitu Pihak Penggugat dan Pihak Tergugat -I, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) Undang -Undang Nomor 30 Tahun 2004, yang berbunyi : "Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan / atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta,

semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga dilagaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang."

5. Bahwa adapun isi dari Akte Perjanjian Jual Beli dan Surat Kuasa menjual sebagaimana tersebut di atas, adalah merupakan hasil dari kesepakatan kedua belah pihak yaitu yang diambil oleh Pihak Penggugat dan Pihak Tergugat-I, dimana Notaris/Tergugat-II sebagai Notaris hanya berwenang untuk membuat, menyimpan, dan telah memberikan grosse/salinan/kutipan/akte tersebut kepada masing-masing Pihak, baik kepada Penggugat maupun kepada Tergugat -I;
6. Bahwa Penggugat dan Tergugat - I didalam pembuatan ke-2 (dua) akte tersebut hadir dihadapan Notaris (ie. Tergugat - II) dan sebelum ditandatangani ke-2 (dua) akte tersebut terlebih dahulu telah dibacakan sebagaimana mestinya kepada para Pihak, selanjutnya para Pihak menandatangani kedua akte tersebut yang turut diaksikan dan ditandatangani oleh dua orang saksi;
7. Bahwa oleh karena itu dalam pembuatan kedua akte tersebut merupakan akte yang dibuat secara formil sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga merupakan suatu undang-undang bagi para pihak yakni Penggugat dengan Tergugat-I, yang harus dijalankan sebagaimana hak dan kewajiban masing-masing Pihak yang tertuang didalam akte perjanjian tersebut;
8. Bahwa adapun isi Akte tersebut merupakan kehendak dan keinginan dari para pihak penghadap yang datang dihadapan Notaris/Tergugat-II, sehingga isi akte tersebut merupakan kehendak atau keinginan para penghadap sendiri, bukan keinginan ataupun kehendak Notaris, tapi Notaris hanya membungkusnya dalam bentuk akte Notaris sesuai Undang-Undang Jabatan Notaris, oleh karena itu jika isi akte dipermasalahkan oleh para pihak atau pihak lain yang berkepentingan, maka hal tersebut yang berkaitan dengan isi akta, merupakan permasalahan merca sendiri;
9. Bahwa oleh karena itu Tergugat-II sangat keberatan atas petirum Penggugat halaman 7 point 5 yang meminta Majelis hakim menghukum Tergugat-II (ie. Notaris Hj. Retni Rengsih, SH) untuk turut menanggung secara renteng pengembalian Sertifikat Hak Milik (SHM No. 908) adalah tidak jelas dan tidak mendasar, dimana Notaris hanya berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan / atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta ;

10. Bahwa perlu diketahui bersama terhadap isi maupun klausula-klausula hukum yang terjadi didalam akta-akta perjanjian yang menyangkut hak dan kewajiban para pihak merupakan tanggung-jawab para pihak yang bersepakat, sehingga Tergugat - II menolak secara tegas dalil-dalil Gugatan Penggugat.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Tergugat-II dengan ini menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 30 April 2013 yang diterima dipersidangan pada tanggal 30 April 2013;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Tergugat-I dan Tergugat-II telah mengajukan Dupliknya tertanggal 07 Mei 2013;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil Gugatannya, Penggugat dipersidangan melalui Kuasanya mengajukan bukti surat yang telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi materi secukupnya, yang diberi tanda P-1 and P-3, kecuali bukti surat yang diberi tanda P-2 Kuasa Penggugat tidak dapat menunjukkan aslinya dipersidangan selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda sebagai berikut :

1. Foto copy Akte Perjanjian Jual Beli Tanah, Nomor : 04/2004, tertanggal 10 Agustus 2004, yang dibuat dihadapan Retni Rengsih, SH, Notaris di Medan, yang diberi tanda P-1;
2. Foto copy Akte Surat Kuasa Jual, Nomor : 05/2004, tertanggal 10 Agustus 2004 yang dibuat dihadapan Retni Rengsih, SH, Notaris di Medan, yang diberi tanda P-2;
3. Foto copy Surat Kematian, Nomor : 474.5 / 06 / 2013, An. II, AMIR HAMZAH MARPAUNG, tertanggal 19 Maret 2013, yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Teladan Timur Kecamatan Medan Kota, yang diberi tanda P-3 ;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat tidak mengajukan saksi-saksi ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Kuasa Tergugat I mengajukan bukti surat yang telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi materi secukupnya, yang diberi tanda T I-1 dan T I-2, kecuali bukti surat yang diberi tanda T-2 Tergugat tidak dapat menunjukkan aslinya dipersidangan selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda sebagai berikut :

1. Foto copy Akte Perjanjian Jual Beli Tanah, Nomor : 04/2004, tertanggal 10 Agustus 2004, yang dibuat dihadapan Retni Rengsih, SH, Notaris di Medan, yang diberi tanda T I-1;
2. Foto copy Akte Surat Kuasa Jual, Nomor : 05/2004, tertanggal 10 Agustus 2004 yang dibuat dihadapan Retni Rengsih, SH, Notaris di Medan, yang diberi tanda T I-2;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I tidak mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Kuasa Tergugat II mengajukan bukti surat yang telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi materai secukupnya, yang diberi tanda T II-1 s/d T II-6, kecuali bukti surat yang diberi tanda T II-1, T II-2, T II-5, Kuasa Tergugat II tidak dapat menunjukkan aslinya dipersidangan selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda sebagai berikut :

1. Foto copy Akte Perjanjian Jual Beli Tanah, Nomor : 04/2004, tertanggal 10 Agustus 2004, yang dibuat dihadapan Retni Rengsih, SH, Notaris di Medan, yang diberi tanda T II-1;
2. Foto copy Sertifikat Hak Milik, Nomor : 908, tertanggal 14 Nopember 2003, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Medan, yang diberi tanda T II-2;
3. Foto copy Akte Perjanjian jual Beli Tanah, Nomor : 04/2004, tertanggal 10 Agustus 2004, yang dibuat dihadapan Retni Rengsih, SH, Notaris di Medan, yang diberi tanda T II-3;
4. Foto copy Akte Surat Kuasa Jual, Nomor : 05 / 2004, tertanggal 10 Agustus 2004, yang dibuat dihadapan Retni Rengsih, SH, Notaris di Medan, yang diberi tanda T II-4;
5. Foto copy Tanda Terima Berkas, tertanggal 30 Juli 2004, yang diserahkan oleh Abdul Rachman Tampubolon, SH dan diterima oleh Retni Rengsih, SH, Notaris/PPAT di Medan, yang diberi tanda T II-5;
6. Foto copy Tanda Terima, tertanggal 12 Agustus 2004, yang diserahkan oleh Retni Rengsih, SH, Notaris / PPAT di Medan dan diterima oleh Ngarijan, yang diberi tanda T II-6;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat II tidak mengajukan saksi-saksi ;

Menimbang, bahwa pihak Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I mengajukan Kesimpulannya tertanggal 18 Juli 2013, sedang dari pihak Kuasa Tergugat II mengajukan Kesimpulannya tertanggal 25 Juli 2013;

Menimbang, bahwa para pihak menerangkan tidak akan mengajukan sesuatu lagi dan selanjutnya menohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk singkatnya putusan ini maka ditunjuk segala sesuatu sebagaimana yang termuat di dalam berita acara persidangan dalam perkara ini, yang sebagai satu kesatuan dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dalam putusan ini;

TENTANG HUKUMNYA

DALAM KOMPENSI

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa pada pokoknya gugatan Penggugat terhadap Para Tergugat berkisar atas hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa sesuai Akte Perjanjian Jual Beli Tanah No. 04/2004 tertanggal 10 Agustus 2004 dan Surat Kuasa Menjual No. 05/2004 tanggal 10 Agustus 2004, Penggugat dengan Tergugat I dihadapan Tergugat II selaku Notaris telah sepakat, dimana Tergugat I akan memberikan dana (uang) sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) kepada Penggugat untuk mengurus pembebasan 2 (dua) bidang tanah milik Tuan Jamuda Tampubolon, Bsc dan Poltak Tampubolon dan Pelepasan Ilak serta Pengurusan Peninjauan Kembali ;
- Bahwa untuk memperoleh biaya pembebasan dan peralihan hak atas tanah yang diperjanjikan yaitu kedua bidang tanah atas nama Jamuda Tampubolon, Bsc dan Poltak Tampubolon, Penggugat memberikan Sertifikat Hak Milik Penggugat kepada Tergugat II untuk diteruskan diberikan kepada Tergugat I untuk dijaminkan ke Bank yaitu tanah yang terdiri :
 - a. Sertifikat Hak Milik No. 908, seluas 3.931 M2 ;
 - b. Sertifikat Hak Milik No. 19, seluas 1.168 M2, terdaftar atas nama Hajjah Supinah Boru Sinaga dengan pinjaman kredit sebesar lebih kurang Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), bila tidak mencukupi sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dapat diberikan sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) ;
- Bahwa dari dana sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) tersebut baru diberikan uang panjar oleh Tergugat I kepada Penggugat sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan akan menyerahkan sisanya sebesar Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) dalam tempo 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak

tanggal 10 Agustus 2004 tepatnya pada tanggal 10 Agustus 2004 dimana ternyata pada tanggal yang ditentukan Tergugat I tidak membayar sisa uang sebesar Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat;

- Bahwa sesuai Akte Perjanjian Jual Beli Tanah No. 04/2004 disepakati apabila pihak kedua tidak membayar sisanya sebesar Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah), maka uang sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dinyatakan menjadi milik kepunyaan Penggugat dan kedua Sertifikat Hak Milik No. 908 dan Sertifikat Hak Milik No. 19 atas nama pihak pertama yang dipinjam pihak kedua yang dijaminkan ke Bank dikembalikan kepada pihak pertama (Penggugat) dan hutang pinjaman ditanggung oleh pihak kedua ;
- Bahwa oleh karena Akte Perjanjian Jual Beli Tanah No. 04/2004 tertanggal 10 Agustus 2004 tersebut tidak terlaksana dan telah terjadi wanprestasi yang melampaui batas waktu akte tersebut dinyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum lagi disamping itu yang memberikan persetujuan dalam Akte Surat Kuasa yaitu Haji Amir Hamzah Marpaung suami Penggugat telah meninggal dunia sedangkan Surat Kuasa Jual belum dilaksanakan oleh karena itu patut secara hukum Akte tersebut turut dibatalkan demi hukum;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II telah menyangkal dalil-dalil Penggugat, kecuali apa yang diakuinya secara tegas dengan mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa tidak ada perbuatan ingkar janji/wanprestasi dari Tergugat terhadap Penggugat, melainkan Penggugat yang telah melakukan perbuatan ingkar janji /wanprestasi terhadap Tergugat ;
- Bahwa didalam kesepakatan yang dibuat dihadapan Tergugat II, Tergugat I bersedia memberikan dana untuk mengurus hal-hal yang berkaitan dengan pembebasan tanah tersebut dan termasuk biaya Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), dan untuk tahap awal Tergugat I memberikan dana Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan sisanya akan Tergugat I berikan setelah Penggugat melakukan pembebasan mulai Pelaksanaan Jual Beli antara Jamuda Tampubolon dan Poltak Tampubolon dengan Penggugat selanjutnya melakukan Jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I ;
- Bahwa sampai batas waktu yang disepakati yaitu tanggal 19 Agustus 2004 sesuai yang ditentukan dalam Pasal 4 Akte Perikatan Jual Beli No.4/2004 tertanggal 10 Agustus 2004 tersebut ternyata Penggugat tidak dapat menyelesaikan kewajiban sesuai kesepakatan dimaksud antara Penggugat dengan Tergugat I untuk mengurus

pembebasan tanah dan perkara Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung sehingga patut dan beralasan bagi Tergugat I untuk memunda pemberian sisa dana tersebut;

- Bahwa batalnya suatu perjanjian atau yang dapat membatalkan sebuah perjanjian bukanlah pihak yang menyetujui perjanjian melainkan pihak-pihak yang membuat atau melakukan perjanjian yang dapat membatalkan perjanjian tersebut, sehingga dalil Penggugat yang meminta agar perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I untuk dibatalkan karena suami Penggugat meninggal adalah dalil yang keliru patut untuk dikesampingkan;
- Bahwa didalam Akta Perjanjian sesuai Pasal 6 dari Akte Perikatan Jual Beli Tanah No.4/2004 tersebut, tidak hanya sanksi terhadap pihak kedua (i.e Tergugat I) jikalau tidak menyelesaikan kewajibannya akan tetapi terdapat juga sanksi terhadap pihak pertama juga dicantumkan bilamana tidak selesai melaksanakan kewajibannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat II melalui kuasanya telah menyangkal dalil-dalil Penggugat, kecuali apa yang telah diakuinya secara tegas dengan mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa benar Tergugat - II sebagai Notaris di Medan ada membuat akte Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat-I dengan No. 04 / 8 / 2004 tertanggal 10 Agustus 2004 dan Surat Kuasa Menjual No. 05/2004 tertanggal 10 Agustus 2004;
- Bahwa pencantuman nama Notaris pada Akte Notaris, tidak berarti pihak didalamnya atau turut serta atau menyuruh atau membantu melakukan tindakan hukum tertentu yang dilakukan para pihak atau penghadap, tapi hal tersebut merupakan aspek formal didalam akte Notaris sesuai Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dimana Notaris tidak terikat dengan isi akta yang bersangkutan, sehingga tidak ada alasan menurut hukum untuk menempatkan Notaris selaku Tergugat dalam perkara A quo;
- Bahwa pembuatan dan penandatanganan atas ke-2 (dua) Akta tersebut adalah didasari atas dasar kesepakatan kedua belah pihak yaitu Pihak Penggugat dan Pihak Tergugat-I, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004,
- Bahwa adapun isi dari Akte Perjanjian Jual Beli dan Surat Kuasa menjual sebagaimana tersebut di atas, adalah merupakan hasil dari kesepakatan kedua belah pihak yaitu yang diambil oleh Pihak Penggugat dan Pihak Tergugat-I;

- Bahwa sebelum ditandatangani ke-2 (dua) akte tersebut terlebih dahulu telah dibacakan sebagaimana mestinya kepada para Pihak, selanjutnya para Pihak menandatangani kedua akte tersebut yang turut disaksikan dan ditandatangani oleh dua orang saksi;
- Bahwa isi Akte tersebut merupakan kehendak dan keinginan dari para pihak dihadapan yang datang dihadapan Notaris / Tergugat-II, sehingga isi akte tersebut merupakan kehendak atau keinginan para pihak sendiri, bukan keinginan ataupun kehendak Notaris, tapi Notaris hanya membungkusnya dalam bentuk akte Notaris sesuai Undang-Undang Jabatan Notaris, oleh karena itu jika isi akte dipermasalahkan oleh para pihak atau pihak lain yang berkepentingan, maka hal tersebut yang berkaitan dengan isi akta, merupakan permasalahan mereka sendiri;
- Bahwa oleh karena itu Tergugat-II sangat keberatan atas petittun Penggugat halaman 7 point 5 yang meminta Majelis hakim menghukum Tergugat-II (Ib. Notaris Hj. Retni Rengsih, SH) untuk turut menanggung secara renlung pengembalian Serufikat Hak Milik (SHM No. 908) adalah tidak jelas dan tidak mendasar ;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil gugatan Penggugat serta jawaban dari Tergugat I dan Tergugat II maka dapat ditarik kesimpulan bahwa yang menjadi pokok persoalan dalam perkara ini adalah :

1. Apakah benar terhadap Akte Perikatan Jual Beli No. 4/2004 tertanggal 10 Agustus 2004 dan Surat Kuasa Menjual No. 5/2004 pada tanggal 10 Agustus 2004 yang dibuat dihadapan Tergugat II antara Penggugat dengan Tergugat I batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum ?
2. Apakah benar Penggugat dengan Tergugat I serta Tergugat II telah melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi ?

Menimbang, bahwa atas pokok permasalahan dalam gugatan dari Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II telah menanggapi dalam Jawaban dan Dupliknya yang pada pokoknya telah menyangkal dalil-dalil dari Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dari Penggugat tersebut telah disangkal oleh Tergugat I dan Tergugat II maka berdasarkan ketentuan Pasal 283 Rbg/Pasal 1865 KUH.Perdata, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda P-1 s/d P-3 ;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat I melalui kuasanya untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda T-I-1 s/d T-I-2;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat II melalui kuasanya untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda T-II-1 s/d T-II-6 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah dari bukti-bukti surat yang dinyatakan sah yang telah diajukan oleh Kuasa Penggugat dihubungkan dengan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dipertimbangkan adalah cukup beralasan atau tidak beralasan menurut hukum untuk dapat dikabulkan isi gugatan Penggugat tersebut, untuk itu dipertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa dalam petitum poin ke-1 dalam surat gugatannya Penggugat memohon agar mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa apakah gugatan Penggugat tersebut akan dikabulkan seluruhnya atau tidak akan dinyatakan setelah mempertimbangkan petitum lainnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu maka petitum pada poin ke-1 akan dipertimbangkan kemudian ; -

Menimbang, bahwa dalam petitum selanjutnya pada poin ke-3 Penggugat memohonkan untuk menyatakan batal dan telah mempunyai kaitan hukum Akte Notaris No. 04/2004 tertanggal 10 Agustus 2004 dan Akte No. 5/2004 tertanggal 10 Agustus 2004, kedua Akte tersebut dibuat dihadapan Hj. Retni Rengsih, SH, Notaris di Medan;-

Menimbang, bahwa sesuai surat bukti yang diberi tanda P-1/T-I-1 dan T-II-3 berupa foto copy Akte Perjanjian Jual Beli Tanah No. 04/2004 tertanggal 10 Agustus 2004 yang diakui dan tidak dibantah oleh Tergugat I dan Tergugat II, terbukti bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I dihadapan Tergugat II selaku Notaris di Medan, telah sepakat mengikat perjanjian dihadapan Retni Rengsih, Sarjana Hukum selaku Notaris di Medan in casu selaku Tergugat II, dimana dalam Akte Perjanjian Jual Beli Tanah vide bukti P-1, Penggugat dan Tergugat I dihadapan Tergugat II menerangkan kepada Tergugat II bahwa pihak kedua in casu Tuan Ngarijan Salim bermaksud akan membeli 2 (dua) bidang tanah seluas lebih kurang 250.275 M2 (dua ratus lima puluh ribu dua ratus tujuh puluh lima meter persegi) yang tersebut didalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara di Medan, Nomor : 35/K/2000/PTUN-Mdn, tanggal 28

Agustus 2000 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor Reg. No. 283/K/UN/2001 tanggal 15 April 2003 yang memenangkan oleh Tuan Jamuda Tampubolon, Bsc.

Menimbang, bahwa selanjutnya menurut keterangan para penghadap in casu Penggugat dan Tergugat I kepada Tergugat II, disebutkan bahwa pihak pertama (i.e Penggugat) akan mengurus pembebasan 2 (dua) bidang tanah tersebut dari Tuan Jamuda Tampubolon, Bsc dan Tuan Poltak Tampubolon, dimana hak atas kedua bidang tanah tersebut akan dibuat Akte Jual Beli atau pelepasan hak dengan ganti rugi keatas nama pihak pertama, biaya pembebasan atas kedua bidang tanah tersebut di atas dan pengurusan Peninjauan Kembali (PK) pihak kedua (i.e Tergugat I) memberikan dana sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya dari bukti P-1 tersebut pihak pertama (i.e Penggugat) dan pihak kedua (i.e Tergugat I) saling setuju dan mufakat akan membuat perjanjian-perjanjian dan ketentuan antara lain bunyi Pasal 1 disebutkan :

bahwa harga jual beli 2 (dua) bidang tanah yang akan dimiliki oleh pihak pertama (in casu Penggugat) atas nama Tuan Jamuda Tampubolon, Bsc dan Tuan Poltak Tampubolon tersebut sesuai kesepakatan pihak pertama dengan pihak kedua sebesar Rp. 30.000.000.000,- (tiga puluh milyar rupiah) termasuk :

- harga pembebasan tanah ;
- harga mengurus Sertifikat Hak Milik ke atas nama pihak kedua (Tuan Ngarjan Salim);
- biaya memenangkan kasus Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung;
- biaya izin peruntukan lokasi perumahan dan ruko atas nama pihak kedua dan biaya pengosongan lokasi/tanah;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 3 dari Akta Notaris vide bukti P-1 disepakati bahwa setelah menandatangani Akte ini, pihak pertama (i.e Penggugat) memberi kuasa dengan persetujuan suami pihak pertama Tuan Haji Amir Hamzah Manurung kepada pihak kedua untuk mengalihkan dan memindahkan hak-hak atas kedua bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 908 dan Sertifikat Hak Milik No. 19 keatas nama pihak kedua (i.e Tergugat) atau kepada pihak ketiga untuk pemasangan Hak Tanggungan pada bank yang disepakati, surat kuasa ini tidak dapat dibatalkan/dicabut selama perikatan jual beli tanah ini masih berlaku;

Menimbang, bahwa selanjutnya sesuai Pasal 4 dari Akte Perjanjian Jual Beli Tanah vide bukti P-1 disebutkan bahwa pihak kedua (i.e Tergugat) memberikan panjar sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada pihak pertama (i.e Penggugat) untuk mengurus peralihan hak kedua bidang tanah tersebut diatas dari Tuan Jamuda

Tampubolon, Bsc dan Tuan Poltak Tampubolon kepada Nyonya Hajjah Supinah Boru Sinaga, dengan uang tunai/cek kontan Nomor : CX 641884 tanggal 10 Agustus 2004, pihak pertama melakukan jual beli dengan Tuan Jamuda Tampubolon, Bsc dan Tuan Poltak Tampubolon dihadapan Notaris, selanjutnya pihak pertama mengalihkan kedua bidang tanah yang diperjanjikan tersebut kepada pihak kedua (Tuan Ngarjati Salim) selambat-lambatnya tanggal 19 Agustus 2004;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari ketentuan Pasal 5 dari bukti P-1 disebutkan bahwa pihak kedua akan menyerahkan uang sisa sebesar Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) dalam tempo 30 hari terhitung sejak tanggal 10 Agustus 2004 sampai dengan tanggal 10 September 2004 dan uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dipegang oleh pihak kedua dan atas persetujuan pihak pertama diserahkan kepada pengacara untuk mengurus Peninjauan Kembali (PK) di Mahkamah Agung;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 6 dari bukti P-1 disepakati sanksi bahwa apabila pihak kedua tidak membayar uang sisa sebesar Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) pada waktunya sebagaimana diuraikan dalam Pasal 4 diatas maka uang sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dinyatakan menjadi milik dan kepunyaan pihak pertama sepenuhnya dan kedua Sertifikat Hak Milik atas nama pihak pertama (i.e Penggugat) yang dipinjam pihak kedua untuk jaminan pada bank dikembalikan kepada pihak pertama dan berupa pinjaman ditanggung oleh pihak kedua, sanksi apabila pihak pertama tidak dapat menyelesaikan pembebasan kedua bidang tanah yang diperjanjikan tersebut selambat-lambatnya pada tanggal 19 Agustus 2004 maka pihak pertama harus dan wajib mengembalikan kepada pihak kedua uang panjar sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ditambah denda denda 100 % yaitu sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), apabila pihak pertama tidak mengembalikan uang tersebut beserta denda maka pihak kedua berhak menjual 2 (dua) bidang tanah Sertifikat Hak Milik atas nama Nyonya Hajjah Supinah Boru Sinaga tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari dalil-dalil gugatan Penggugat dan Repliknya serta Jawaban dan Duplik yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dihubungkan dengan bukti surat yang diberi tanda P-1/T-I-1 dan T-II-3 Majelis mempertimbangkan apakah benar terhadap Akte Perjanjian Jual beli No. 04/2004 tertanggal 10 Agustus 2004 dan Surat Kuasa Menjual No. 05/2004 pada tanggal 10 Agustus 2004 yang dibuat dihadapan Hj. Retni Rengsih, SH Notaris di Medan selaku Tergugat II, perjanjian yang disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat II adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum ?

Menimbang, bahwa sesuai asas pokok hukum perjanjian sebagaimana diatur dalam buku ketiga KUH. Perdata adalah asas kebebasan berkontrak Pasal 1338 KUH. Perdata dimana pihak-pihak yang akan mengikatkan diri dalam suatu perjanjian bebas mengatur sendiri ketentuan dan syarat-syarat apa saja yang akan berlaku serta mengikuti mereka, satu-satunya hal yang membatasi asas kebebasan berkontrak adalah ketentuan yang menyatakan bahwa suatu perjanjian tidak boleh memiliki tujuan yang bertentangan dengan undang-undang dan tata susila;

Menimbang, bahwa dengan asas kebebasan berkontrak itu pihak-pihak yang berkepentingan dapat mengatur sendiri syarat-syarat atau klausula yang menurut ketentuan buku ketiga KUH. Perdata mengikat mereka seperti halnya undang-undang;--

Menimbang, bahwa Pasal 1338 KUH. Perdata disebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, secara sah berarti memenuhi semua syarat-syarat untuk sahny suatu perjanjian sebagai mana ditentukan oleh hukum;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 1320 KUH. Perdata diatur mengenai syarat-syarat sahny suatu perjanjian yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Dua syarat yang pertama adalah syarat yang menyangkut subjeknya, sedang 2 (dua) syarat yang terakhir adalah mengenai objeknya;

Suatu perjanjian yang menyangkut cacat pada subjeknya yaitu syarat sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk bertindak, tidak selalu menjadikan perjanjian tersebut menjadi batal dengan sendirinya (NIETIG) tetapi hanya memberikan kemungkinan untuk dihatalkan (VERNIENTIGBAAR), sedang perjanjian yang cacat dalam segi objeknya yaitu mengenai segi suatu hal tertentu atau suatu sebab yang halal adalah batal demi hukum;

Menimbang, bahwa dalam KUH. Perdata disebutkan bahwa untuk sahny suatu perjanjian selain dari harus ada kausanya, kausanya juga harus halal, dengan demikian disamping bahwa objek prestasi sebagai isi perjanjian harus tertentu (dapat ditentukan) dasar prestasinya juga harus halal (tidak terlarang) sebab isi perjanjian itulah yang akan dilaksanakan oleh mereka mengadakan perjanjian dengan maksud untuk melaksanakan isi perjanjian tersebut berdasarkan Pasal 1320 KUH. Perdata Jo Pasal 1337 KUH. Perdata kausa perjanjiannya tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang, Kesusilaan dan ketentuan hukum;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 1335 KUH Perdata disebutkan bahwa suatu persetujuan tanpa sebab atau yang telah dihapus karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan;

Menimbang, bahwa lebih lanjut dalam ketentuan Pasal 1337 KUH Perdata disebutkan bahwa suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh Undang-Undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini berdasar bukti surat yang diberi tanda P-1/T-I-1 antara Penggugat dengan Tergugat I dihadapan Tergugat II selaku Notaris di Medan, telah mengikat perjanjian yang selanjutnya telah dituangkan dalam Akta Perjanjian Jual Beli Tanah No. 04/2004 tertanggal 10 Agustus 2004;

Menimbang, bahwa bukti surat P-1 tersebut menurut hukum adalah produk Akta Notaris adalah sebagai Akta Otentik yang memiliki kekuatan bukti lengkap dan telah mencukupi batas minimal alat bukti yang sah, tanpa diperlukan alat bukti lain dalam suatu sengketa hukum perdata;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, disebutkan bahwa Notaris oleh Undang-Undang diberi wewenang untuk menuangkan semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang dikehendaki oleh para pihak atau pihak yang sengaja datang dihadapan Notaris untuk meminta, mengkonstatir keterangan itu dalam suatu akta otentik dan agar Akta yang di buat itu memiliki kekuatan bukti lengkap dan memiliki keabsahannya, maka Notaris wajib memenuhi semua ketentuan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris dan peraturan perundang-undangan lainnya;

Menimbang, bahwa Notaris menurut hukum bukanlah menjadi jurutulis semata-mata, namun Notaris perlu mengkaji apakah yang diinginkan oleh penghadap untuk dinyatakan dalam akta otentik tidak bertentangan dengan Undang-Undang Jabatan Notaris dan aturan hukum yang berlaku, oleh karena itu memahami dan mengetahui syarat-syarat otentisitas, keabsahan dan sebab-sebab suatu Akta Notaris sangat penting untuk menghindari secara preventif adanya cacat yuridis Akta Notaris yang dapat mengakibatkan hilangnya otentisitas dan batalnya Akta Notaris itu;

Menimbang, bahwa dari bukti surat yang diajukan oleh Penggugat, dihubungkan dengan bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I dan tergugat II yaitu bukti P-1/T-I-1 dan T-II-3 tersebut setelah Majelis Hakim mencermati isi dan tujuan perjanjian yang dituangkan didalam bukti surat P-1/T-I-1 dan T-II-3 tersebut yaitu berupa Akta Notaris Nomor 04/2004 tertanggal 10 Agustus 2004 yang dibuat oleh Uj. Retni Rengsih, SH Notaris di Medan in casu selaku Tergugat II dalam perkara ini ternyata dari isi Akta Notaris tersebut yang menjadi dasar perjanjian dari kedua belah pihak

memuat cause/sebab yang terlarang (tidak halal) in casu didalam Akta Notaris disebutkan dan disepakati oleh kedua belah pihak bahwa :

- biaya pembebasan atas kedua bidang tanah tersebut di atas dan pengurusan Peninjauan Kembali (PK) pihak kedua (i.e Tergugat) memberikan dana sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam ketentuan Pasal 1 dari bukti P-1 tersebut oleh kedua belah pihak disepakati :

- harga jual beli 2 (dua) bidang tanah yang akan dimiliki oleh pihak pertama atas nama Tuan Jamuda Tumpubolon, Bsc dan Tuan Poltak Tumpubolon tersebut di atas sesuai kesepakatan antara pihak pertama dengan pihak kedua sebesar Rp. 30.000.000.000,- (tiga puluh milyar rupiah) termasuk ;
 - biaya pembebasan tanah tersebut;
 - biaya mengurus Serifikat Hak Milik keatas nama pihak kedua (Tuan Ngarjien Salim);
 - biaya memenangkan kasus Peninjauan Kembali (PK) di Mahkamah Agung;
 - biaya izin peruntukan lokasi perumahan dan ruko atas nama pihak kedua dan biaya pengosongan lokasi/tanah;

Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian yang dibuat dan disepakati oleh para pihak sebagaimana dituangkan didalam Akta Notaris vide bukti P-1 menurut hukum cacat dari segi objeknya, yaitu mengenai suatu hal tertentu atau sebab yang halal atau dasar prestasinya terlarang, dimana isi salah satu perjanjian yang akan dilaksanakan tidak memenuhi syarat adanya causa yang halal in casu biaya pengurusan Peninjauan Kembali (PK) dan biaya memenangkan kasus Peninjauan Kembali (PK) di Mahkamah Agung sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) menurut hukum kesepakatan yang demikian dianggap sebagai tindakan atau perbuatan yang cenderung perbuatan korupsi, oleh karena tidak masuk akal atau tidak logis biaya perkara Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung RI berjumlah sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1335 KUHPerdato dan Pasal 1337 KUH.Perdata bukti surat yang diberi tanda P-1 tersebut salah satu isi perjanjianya memuat suatu sebab yang terlarang atau dilarang Undang-Undang in casu tindak pidana korupsi menurut hukum Akta Notaris tersebut tidak mempunyai kekuatan;

Menimbang, bahwa oleh karena bukti surat bernanda P-1 berupa Akta Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor 04/2004 tertanggal 10 Agustus 2004 ternyata melanggar ketentuan Pasal 1320 KUH. Perdata dan karenanya berdasarkan ketentuan Pasal 1335

KUH. Perdata dan Pasal 1337 KUH. Perdata tidak mempunyai daya (mengikat) sehingga membawa konsekuensi bahwa sebagai akibat dari pembatalan itu tidak ada kewajiban/keterikatan untuk melaksanakan perbuatan yang disebutkan dalam perjanjian tersebut, oleh karenanya para pihak kembali pada kedudukan semula seperti pada saat sebelum menutup perjanjian tersebut, konsekuensi yuridisnya lebih lanjut adalah apa yang sudah dibayarkan dianggap sebagai pembayaran yang tak terhutang dan karenanya dapat diuntut kembali;

Menimbang, bahwa dengan demikian bukti surat yang diberi tanda P-2 yaitu Surat Kuasa Jual Nomor 05/2004 tertanggal 10 Agustus 2004 sebagaimana dimuat di dalam ketentuan Pasal 3 dari bukti P-2 tidak mempunyai daya mengikat dan dinyatakan batal menurut hukum, oleh karena itu petitum angka ketiga gugatan Penggugat beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian sebagaimana dimuat didalam bukti P-1 dinyatakan batal demi hukum, maka konsekuensi yuridisnya para pihak kembali pada kedudukan semula seperti pada saat sebelum menutup perjanjian tersebut, sehingga uang panjar yang diterima Penggugat dari Tergugat sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang dimaksudkan untuk mengurus peralihan hak kedua bidang tanah sebagaimana dimuat didalam Pasal 4 bukti P-1 harus dikembalikan kepada Tergugat I sebaliknya Sertifikat Hak Milik masing-masing Nomor 908 seluas 3.931 M2 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 19 seluas 1.168 M2 sebagaimana disebutkan didalam ketentuan Pasal 2 bukti P-1 harus dikembalikan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan keberadaan Tergugat II selaku Notaris di Medan berdasarkan bukti surat P-1, sesuai ketentuan Pasal 7 dari bukti P-1 tersebut diakui bahwa kedua asli Sertifikat Hak Milik atas nama Tuan Ngarijan Salim tersebut dipegang/disimpan oleh Hj. Retni Rengsih, SH, Notaris pembuat akte tersebut dan kepada pihak kedua diberikan fotocopy sertifikat tersebut yang dilegalkan oleh Notaris sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap petitum pada poin kelima beralasan menurut hukum untuk menghukum Tergugat I dan II secara tanggung renteng menanggung untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 908 seluas 3.931 M2 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 19 seluas 1.168 M2 milik dari Penggugat dikembalikan kepada Penggugat oleh karena itu petitum angka 5 gugatan Penggugat beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan dasar dan alasan pertimbangan tersebut maka terhadap dalil-dalil sangkalan yang diajukan oleh Tergugat II dalam jawaban dan duplikanya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa tentang petitum angka ke 2 gugatan Penggugat yang memohon untuk menyatakan sita jaminan yang telah diletakkan berharga, oleh karena dalam perkara ini Majelis Hakim tidak pernah melatakan sita jaminan atas objek sengketa, maka petitum angka ke 3 tersebut harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa tentang petitum angka ke 4 yang memohon untuk menyatakan uang sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sebagaimana disebutkan pada Pasal 4 yo Pasal 6 Akte Notaris Nomor 04/2004 tertanggal 10 Agustus 2004 yang dibuat dihadapan Hj. Retni Rengsih, SH Notaris di Medan menjadi milik Penggugat tanpa syarat;

Menimbang, bahwa oleh karena berkaitan dengan petitum ini, terhadap perjanjian yang dimuat dalam bukti P-1 telah dinyatakan batal demi hukum, maka kedudukan para pihak kembali kepada posisi semula, sehingga uang sejumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang diterima Penggugat dari Tergugat I harus dikembalikan, oleh karena itu petitum Penggugat tersebut tidak cukup beralasan, oleh karenanya harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa tentang petitum pada angka ke 6 gugatan Penggugat yang memohon untuk menyatakan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding, Kasasi maupun Peninjauan Kembali (uitvoeren bij voornad), oleh karena tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 191 Rbg/180 HIR, maka untuk itu petitum ini menurut Majelis Hakim tidak cukup beralasan oleh karenanya harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan pertimbangan di atas terbukti tidak semua gugatan Penggugat dikabulkan maka gugatan Penggugat hanya dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan untuk sebagian, maka Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang menang sedangkan pihak Tergugat I dan Tergugat II sebagai pihak yang kalah;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan sebagai pihak yang kalah maka kepadanya dibukum untuk membayar biaya perkara ini yang besarnya akan ditentukan kemudian dalam amar putusan ini;

DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Penggugat dalam Rekonsensi adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dalam gugatan Rekonsensi ini Penggugat Rekonsensi/Tergugat dalam kompensi mendalilkan bahwa:

- Bahwa Penggugat dalam Rekonsensi/ Tergugat dalam kompensi dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil uraian Penggugat dalam kompensi/Tergugat dalam rekonsensi; /
- Bahwa sebenarnya Tergugat dalam Rekonsensi/Penggugat dalam kompensi yang lebih dahulu mempunyai kewajiban untuk melakukan prestasi kepada Penggugat dalam Rekonsensi/ Tergugat I dalam kompensi yaitu pada tanggal 19 Agustus 2004 harus melaksanakan jual beli dari Tergugat dalam Rekonsensi/Penggugat dalam kompensi kepada Penggugat dalam Rekonsensi/ Tergugat I dalam kompensi sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 6 alenia kedua;
- Bahwa dengan demikian Tergugat dalam Rekonsensi/Penggugat dalam kompensi harus membayar denda kepada Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat I dalam kompensi sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ditambah nang panjar yang telah diserahkan terdahulu sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sehingga total seluruhnya berjumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
- Bahwa oleh karena itu jelas Tergugat dalam Rekonsensi/Penggugat dalam kompensi yang tidak mampu menyelesaikan kewajibannya kepada Penggugat dalam Rekonsensi/ Tergugat I dalam kompensi bukan sebaliknya;

Selanjutnya Penggugat dalam Rekonsensi/ Tergugat I dalam kompensi merubon sebagai berikut :

1. Menyatakan Akta Perikatan Jual Beli No. 04/2004 tertanggal 10 Agustus 2004 Notaris/PIAT Retni Rengsih, SH - Medan adalah sah secara hukum dan mengikat bagi kedua belah dengan segala akibat hukumnya;
2. Menghukum Tergugat d.r / Penggugat d.k untuk mengembalikan nang panjar sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) beserta denda 100% yaitu sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), sehingga total seluruhnya adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;

Menimbang, bahwa gugatan rekonsensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonsensi/Tergugat kompensi, tersebut Tergugat Rekonsensi/Penggugat kompensi telah mengajukan jawaban yang selengkapnya dimuat dalam Repliknya;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam gugatan rekonsensi ini adalah bahwa penggugat mendalilkan sebenarnya Tergugat d.r/Penggugat d.k yang lebih dahulu mempunyai kewajiban untuk melakukan prestasi kepada Penggugat d.r/Tergugat

I d.k yaitu pada tanggal 19 Agustus 2004 harus melaksanakan jual beli dari Tergugat d.r/Penggugat d.k kepada Penggugat d.r/Tergugat I d.k sebagaimana yang terdapat dalam pasal 6 alinea kedua;

Bahwa dengan demikian Tergugat d.r / Penggugat d.k harus membayar denda kepada Penggugat d.r / Tergugat I d.k sebesar Rp. 500.000.000,- ditambah uang panjar yang telah diserahkan terdahulu sebesar Rp. 500.000.000,- sehingga total seluruhnya berjumlah Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Menimbang, bahwa atas pokok sengketa tersebut majelis hakim akan mempertimbangkan didalam putusan ini, untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini maka segala pertimbangan Majelis Hakim sebagaimana termuat didalam pertimbangan gugatan kompensasi akan diambil alih dan haruslah dianggap pula termuat didalam pertimbangan Majelis Hakim dalam gugatan rekompensi ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah dari bukti-bukti surat yang telah diajukan oleh Kuasa Penggugat d.r/Tergugat I d.k dipersidangan adalah cukup beralasan atau tidak beralasan menurut hukum untuk dapat dikabulkan isi gugatan Penggugat rekompensi tersebut, untuk itu dipertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa dalam petitum poin ke-1 dalam surat gugatan rekompensinya Penggugat d.r/Tergugat I d.k memohon agar Menyatakan Akta Perikatan Jual Beli No. 04/2004 tertanggal 10 Agustus 2004 Notaris/PPAT Retni Rengsih, SH - Medan adalah sah secara hukum dan mengikat bagi kedua belah dengan segala akibat hukumnya;

Menimbang, bahwa oleh karena sepanjang menyangkut petitum pada poin ke-1 tersebut dalam gugatan kompensasi telah dinyatakan batal demi hukum yaitu Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 04/2004 tertanggal 10 Agustus 2004 vide bukti P-1, maka terhadap petitum pada angka ke 2 pada gugatan rekompensi ini yaitu untuk menghukum Tergugat d.r / Penggugat d.k untuk mengembalikan uang panjar sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) beserta denda 100% yaitu sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), sehingga total seluruhnya adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), menurut hukum tidak berdasar dan beralasan untuk dikabulkan oleh karenanya petitum pada poin ke 1 dan ke 2 harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekompensi/Tergugat kompensasi telah ditolak maka Penggugat Rekompensi/Tergugat I kompensasi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Mengingat ketentuan Pasal 1320, Pasal 1335 dan Pasal 1337 KUH.Perdara serta Pasal-Pasal dari undang-undang yang bersangkutan;

MENGADILI

DALAM KONPENSI :

DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akte Notaris 04/2004 tertanggal 10 Agustus 2004 dan Akte No. 05/2004 tertanggal 10 Agustus 2004 kedua Akte tersebut dibuat dihadapan Hj. RRTNI RENGSIH, SH, Notaris di Medan;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng atau tanggung menanggung untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 908 seluas 1.931 M2 (tiga ribu sembilan ratus tiga puluh satu meter persegi) yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Denai, Kelurahan Medan Tenggara, setempat dikenal sebagai Jalan Menteng VII terdaftar atas nama HAJJAH SUPINAH BORU SINAGA dan Sertifikat Hak Milik Nomor 19 seluas 1.168 M2 (seribu seratus enam puluh delapan meter persegi) yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Denai, Kelurahan Medan Tenggara, setempat dikenal sebagai Jalan H.M. Joni, terdaftar atas nama HAJJAH SUPINAH Boru SINAGA, kepada Penggugat (II, SUPINAH Boru SINAGA) dalam keadaan utuh, lengkap dan sempurna ;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSI :

- Menolak gugatan Penggugat I Rekonpensi / Tergugat I Konpensi untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Tergugat I Konpensi/ Penggugat I Rekonpensi dan Tergugat II Konpensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 1.311.000,- (satu juta tiga ratus sebelas ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan pada hari : Kamis tanggal 12 September 2013, oleh kami NELSON J MARBUN, SH, MH, sebagai Hakim Ketua Majelis, F I R M A N, SH, dan DWI DAYANTO, SH, MH, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan

mana telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada Hari KAMIS tanggal 19 SEPTEMBER 2013 oleh kami : NELSON J. MARBUN, SH.MHura, sebagai Ketua Majelis, dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota, dengan dibantu oleh PARLIN H. HARAHAP, SH.MH, sebagai Panitera Pengganti, serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

D.T.O.

D.T.O.

FIRMAN, SU.

NELSON J. MARBUN, SH.MH

D.T.O.

DWAADAYANTO, SH.MH.

Panitera Pengganti,

D.T.O.

PARLIN H. HARAHAP, SH.MH.

PERINCIAN BIAYA PERKARA :

1. Ongkos panggilan..... Rp. 1.300.000,-
2. Materai Rp. 6.000,-
3. Redaksi..... Rp. 5.000,-

Jumlah Rp. 1.311.000,- (satu juta tiga ratus sebelas ribu rupiah).