

## ASPEK HUKUM TENTANG PERJANJIAN YANG DI BUAT DI BAWAH PAKSAAN (*DWANG*) MENURUT *BURGERLIJK WETBOEK* (BW) (STUDI PUTUSAN NOMOR 759 K/PDT/2017)

Wa Ode Intan Kurniawati\*<sup>1</sup>, Niken Yulian Yusuf<sup>2</sup>

Fakultas Hukum, Universitas Sulawesi Tenggara

Email : wdintankurniawati@gmail.com

### ARTICLE HISTORY

#### Received:

24 April 2023

#### Revised

24 April 2023

#### Accepted:

25 April 2023

#### Online available:

30 April 2023

#### Kata Kunci :

Pembuktian Terbalik,  
Perkara, Pidana Korupsi, No  
: 11/ Pid.Sus.TPK / 2016 /  
PN.Smr, Perjanjian, Paksaan

#### Keywords :

*Reversed Evidence, Case,  
Corruption Criminal, No. 11/  
Pid.Sus.TPK / 2016 /  
PN.Smr, Agreement,  
Coercion, Coercion 11/  
Pid.Sus.TPK / 2016 /  
PN.Smr, Agreement,  
Coercion*

#### \*Correspondence:

Name : Wa Ode Intan  
Kurniawati  
E-mail:  
wdintankurniawati@gmail.com

### Abstrak

Tujuan dari penelitian ini adalah yaitu untuk mengetahui apakah pertimbangan hukum hakim Makamah Agung RI dalam memutus perkara No. 759K/Pdt/2017 sudah sesuai dengan norma-norma dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah adalah penelitian normatif yang bersifat deskriptif analisis. Sumber data diperoleh dengan mengumpulkan data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh dari Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Sedangkan data sekunder diperoleh melalui buku-buku literatur, peraturan perundang-undangan, dokumen resmi, dan situs-situs internet. Metode pengumpulan data yaitu dengan menginventarisasi data-data tersebut yang kemudian disajikan dalam bentuk uraian sistematis. Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang menjadi pertimbangan hukum hakim Makamah Agung RI dalam memutus perkara No. 759 K/Pdt/2017 yaitu adalah Pembuktian unsur paksaan dalam suatu perjanjian maka haruslah dilihat/dibuktikan bahwa apakah kedua belah pihak dalam mengadakan perjanjian, berada dalam posisi yang seimbang dan apakah diantara salah satu pihak itu memiliki itikad buruk dalam melakukan perjanjian sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1338 ayat (3) Jo 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik dan kepatutan. Selain itu unsur paksaan yang terjadi pada perjanjian yang melibatkan paksaan dinilai bertolak belakang dengan pasal 1320 Kuhperdata yang mengatur syarat mengatur sahnyanya perjanjian. Akibat hukum terhadap perjanjian jual beli yang memuat unsur paksaan adalah dapat dibatalkan demi hukum oleh satu pihak. Pembatalan yang terjadi karena salah satu syarat subjektif tidak terpenuhi, perjanjian bukan batal demi hukum, tetapi salah satu pihak dapat memintakan pembatalan itu, perjanjian tersebut tetap mengikat kedua belah pihak, selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan (pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepatatnya secara tidak bebas), dalam hal ini si tergugat berkewajiban untuk mengembalikan sertifikat tanah yang telah dijualkan kepadanya serta mengganti kerugian yaitu membayar biaya perkara gugatan seluruhnya.

### Abstract

*The purpose of this research is to determine whether the legal considerations of the judges of the Supreme Court of the Republic of Indonesia in deciding case No. 759K/Pdt/2017 are in accordance with the applicable norms and regulations. The type of research used in this study is normative research, which is descriptive analysis. The data sources were obtained by collecting primary and secondary data. The primary data were obtained from the Civil Code. Meanwhile, the secondary data were obtained through literature books, legislation, official documents, and websites. The data collection method involved inventorying these data, which were then presented in a systematic description. Based on the research findings and discussions that serve as legal considerations for the judges of the Supreme Court of the Republic of Indonesia in deciding case No. 759K/Pdt/2017, it is determined that the proof of coercion elements in an agreement must demonstrate whether both parties entering into the agreement were in a balanced position and whether one of the parties had acted in bad faith in making the agreement, as stated in Article 1338 paragraph (3) and Article 1339 of the Civil Code, which stipulate that agreements must be executed in good faith and fairness. Furthermore, coercion elements occurring in an agreement are considered contradictory to Article 1320 of the Civil Code, which regulates the requirements for the validity of an agreement. The legal consequence for a sales agreement containing coercion elements is that it can be nullified by one party. The nullification occurs when one of the subjective conditions is not fulfilled. In such cases, the agreement is not null and void by operation of law, but one of the parties can request its nullification. The agreement remains binding on both parties unless it is canceled (by a judge) upon the request of the party entitled to request the nullification (an incapable party or a party who entered into the agreement involuntarily). In this situation, the defendant is obligated to return the land certificate that has been sold and compensate for the damages by paying the entire litigation costs.*

## 1. PENDAHULUAN

Salah satu syarat esensial untuk sahnya suatu perjanjian adalah adanya kata sepakat para pihak yang mengikat diri, yang diuraikan dalam Pasal 1320 KUHPerdara. yang menyebutkan syarat sah perjanjian yaitu : Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, Suatu hal tertentu, Suatu sebab yang halal. Menurut Subekti, suatu perjanjian merupakan suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain, atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dalam diskursus ilmu hukum perdata, syarat 1 dan 2 digolongkan sebagai syarat subjektif arti yang tergantung pada subjek yang mengikat dirinya, sementara syarat 3 dan 4 digolongkan sebagai syarat objektif, yaitu kondisi atas terjadinya suatu perjanjian.

Dalam pembuatan perjanjian itu apakah terdapat sifat paksaan terhadap salah satu pihak dalam membubuhkan tanda tangan yang menimbulkan kerugian hal tersebut tidak dapat diketahui tanpa adanya laporan dari pihak yang dirugikan tersebut tentunya ada atau tidaknya paksaan juga tidak mudah untuk dibuktikan. Dalam Pasal 1321 KUHPer, berbunyi: “Tiada sepakat yang sah jika sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan”. Serta dan dalam Pasal 1449 KUHPer, berbunyi: “Perikatan-Perikatan yang dibuat dengan paksaan, kekhilafan, atau penipuan, menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkannya”. Dalam membuat perjanjian seseorang tidak dapat dipaksa untuk memberikan sepakatnya.

Sebelum membuat surat perjanjian, kedua belah pihak yang akan mengadakan perjanjian harus memenuhi syarat perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, salah satunya adalah adanya persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian (konsensus), yang artinya persetujuan kehendak ini sifatnya bebas, tidak ada paksaan atau tekanan baik berupa kekerasan fisik atau upaya untuk menakut-nakuti dari pihak manapun, juga agar orang tersebut mau menyetujui perjanjian, persetujuan membuat perjanjian ini benar-benar keinginan sukarela para pihak. Kejujuran pada waktu mulainya suatu perhubungan hukum, dalam membuat perjanjian seseorang tidak dapat dipaksa untuk memberikan sepakatnya. Cacat kesepakatan atau cacat kehendak terjadi apabila seseorang mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa pihak lain karena suatu keadaan khusus seperti keadaan darurat, ketergantungan, tidak dapat berpikir panjang, keadaan jiwa yang abnormal atau tidak berpengalaman tergerak untuk melakukan suatu perbuatan hukum meskipun ia tahu atau seharusnya mengerti sebenarnya ia harus mencegahnya. Adanya paksaan menunjukkan tidak adanya sepakat yang mungkin dilakukan oleh pihak lain untuk memberikan pilihan kepadanya, paksaan terjadi jika seseorang memberikan persetujuannya karena ia takut pada suatu ancaman. Yang diancamkan harus mengenai suatu perbuatan yang dilarang oleh undang-undang.

Mengenai apa yang dimaksud dengan paksaan itu sendiri, dapat dilihat dalam Pasal 1324 dan Pasal 1325 KUHPer. Paksaan telah terjadi jika perbuatan tersebut sedemikian rupa sehingga dapat menakutkan seorang yang berpikiran sehat, dan apabila perbuatan itu dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa

dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata. Paksaan juga mengakibatkan batalnya suatu perjanjian jika paksaan itu dilakukan terhadap suami atau istri atau sanak keluarga dalam garis keatas maupun kebawah. Sedangkan yang dimaksud dengan unsur paksaan menurut Pasal 1324 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu perbuatan yang menakutkan seseorang yang berpikiran sehat, dimana terhadap orang yang terkena paksaan tadi timbul rasa takut baik terhadap dirinya sendiri maupun harta bendanya dari suatu kerugian yang terang dan nyata.

Salah satu kasus mengenai perjanjian yang dibuat di bawah paksaan yaitu kasus yang terjadi kota medan yang mana Matius Ginting sebagai penggugat I dan empat orang lainnya yang berstatus sebagai saudara kandung sebagai penggugat II sampai V melawan Maksi Sitepu dan lima orang lainnya sebagai Tergugat. Matius Ginting sebagai penggugat I dan empat orang lainnya yang berstatus sebagai saudara kandung sebagai penggugat II sampai V melawan Maksi Sitepu dan lima orang lainnya sebagai Tergugat. Penggugat I sampai V adalah saudara kandung. anak kandung dari alm. Mambar Ginting. Para termohon kasasi yang sekarang adalah para penggugat. Alm. Mabar Ginting meninggalkan warisan berupa harta tidak bergerak sebanyak 3 bidang tanah. Dan salah satu bidang tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII yang menurut tergugat sudah diberi berupa uang sebagai ganti tanah tersebut.

Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat VIII yang diterbitkan oleh tergugat XIII dinyatakan tidak sah atau tidak berkekuatan hukum dengan salah satu alasan yaitu penggugat belum dewasa menurut hukum pada waktu menandatangani surat tersebut karena masih berusia 17 tahun. Lalu pada perjanjian penyerahan hak milik atas sebidang tanah tertanggal 12 Februari 1978 terdapat ancaman dari pihak Nasib Ginting kepada penggugat I dengan memegang parang sehingga membuat takut dan terpaksa menandatangani surat tersebut di saksikan oleh ibu penggugat I yaitu istri dari Mabar ginting yang dilakukan setelah Mabar Ginting meninggal.

Pada tanggal 25 Desember 2015, pengadilan negeri kabanjahe mengeluarkan putusan yang sebagaimana dalam amar putusanya dimenangkan oleh pihak penggugat sehingga membuat para pihak tergugat mengajukan upaya hukum tingkat banding pada Pengadilan Tinggi Medan dengan nomor perkara 184/PDT/2016/MDN yang mana pada amar putusanya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kabanjahe dengan mengabulkan dengan menolak permohonan yang diajukan oleh tergugat dan kembali dimenangkan oleh penggugat, sehingga dengan keluarnya putusan Pengadilan Tinggi Medan, pihak tergugat kembali mengajukan upaya hukum tingkat kasasi pada Mahkamah Agung RI dengan nomor perkara 759K/PDT/2017 yang pada amar putusanya dimenangkan oleh pihak pemohon kasasi/penggugat.

Berdasarkan uraian di atas maka Penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut mengenai permasalahan diatas dengan judul “Aspek Hukum Tentang Perjanjian Yang Di Buat Di Bawah Paksaan (*Dwang*) Menurut *Burgerlijk Wetboek* (BW)”

Adapun yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu apakah pertimbangan Hukum Hakim Makamah Agung RI sudah sesuai dengan norma-norma atau peraturan yang berlaku dalam memutus perkara No. 759K/Pdt/2017?

## 2. METODE PENELITIAN

### Tipe Penelitian

Penelitian hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah Penelitian Hukum Normatif, yaitu penelitian kepustakaan (*library research*) dengan cara mengumpulkan data dan bahan dari buku-buku, jurnal, artikel ilmiah dan berbagai literatur lainnya serta didukung dengan wawancara narasumber yang berhubungan dengan permasalahan yang akan teliti.

### Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Pendekatan Undang-Undang (*Statute Approach*). Pendekatan perundang-undangan dalam penelitian hukum normatif memiliki kegunaan baik secara praktis maupun akademis. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu yang dihadapi.
2. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*). Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual, karena penelitian ini bersifat normatif. Suatu penelitian normatif tentu harus menggunakan pendekatan perundang-undangan, karena yang diteliti adalah berbagai aturan hukum yang menjadi fokus sekaligus tema sentral suatu penelitian. Peneliti mempelajari konsistensi dan kesesuaian antara suatu undang-undang dengan undang-undang lainnya dan memahami kandungan yang ada dibelakang undang-undang tersebut, lalu peneliti akan menyimpulkan mengenai ada tidaknya benturan filosofis antara undang-undang dengan isu yang dihadapi.
3. Pendekatan Kasus (*Case Approach*). Pendekatan Kasus dalam penelitian normatif mempunyai tujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum. Pendekatan jenis ini biasanya digunakan mengenai kasus-kasus yang telah mendapat putusan.

### Sumber Bahan Hukum

Adapun data yang dikumpul dalam penelitian ini dilakukan dengan pengumpulan data primer dan data sekunder. Pengumpulan data sekunder di bagi atas 3 (tiga), yaitu :

- a. Bahan hukum primer. Bahan hukum primer, yaitu ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang mempunyai kekuatan hukum yang mengikat seperti KUH Perdata dan putusan pengadilan.
- b. Bahan hukum sekunder. Bahan hukum sekunder, yaitu semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi.
- c. Bahan Non Hukum. Bahan non hukum, yakni wawancara, dialog, kesaksian ahli hukum di pengadilan, seminar, ceramah, kuliah.

### **Teknik Pengumpulan Bahan Hukum**

Pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara penelitian kepustakaan (*library research*). Dalam hal ini, penulis melakukan penelitian terhadap literatur-literatur untuk memperoleh bahan teoritis ilmiah yang dapat digunakan sebagai dasar analisis terhadap substansi permasalahan yang dibahas.

### **Analisis Bahan Hukum**

Bahan hukum yang diperoleh dari bahan hukum primer dan sekunder akan diolah dan dianalisis berdasarkan rumusan masalah yang diterapkan sehingga diharapkan dapat diperoleh gambaran yang jelas. Analisis bahan hukum yang digunakan adalah analisis bahan hukum yang memberikan gambaran secara jelas dan konkret terhadap objek yang dibahas secara kuantitatif dan selanjutnya bahan hukum tersebut disajikan secara deskriptif yaitu menjelaskan, menguraikan, dan menggambarkan sesuai dengan permasalahan yang sangat erat kaitannya dengan penelitian ini.

## **3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **Hasil Penelitian**

#### **Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Menjatuhkan Putusan No. 759 K/Pdt/2017 Dalam Mengabulkan Permohonan Batalnya Perjanjian Di Bawah Paksaan.**

#### **Posisi Kasus**

Putusan Mahkamah Agung RI No. 759K/PDT/2017 yang berisi : Matius Ginting sebagai penggugat I dan empat orang lainnya yang berstatus sebagai saudara kandung sebagai penggugat II sampai V melawan Maksi Sitepu dan lima orang lainnya sebagai Tergugat. Penggugat I sampai V adalah saudara kandung, anak kandung dari alm. Mambar Ginting. Para termohon kasasi yang sekarang adalah para penggugat. Alm. Mabar Ginting meninggalkan warisan berupa harta tidak bergerak sebanyak 3 bidang tanah. Dan salah satu bidang tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII yang menurut tergugat sudah diberi berupa uang sebagai ganti tanah tersebut.

Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat VIII yang diterbitkan oleh tergugat XIII dinyatakan tidak sah atau tidak berkekuatan hukum dengan salah satu alasan yaitu : Penggugat belum dewasa menurut hukum pada waktu menandatangani surat tersebut karena masih berusia 17 tahun. Lalu pada perjanjian penyerahan hak milik atas sebidang tanah tertanggal 12 Februari 1978 terdapat ancaman dari pihak Nasib Ginting kepada penggugat I dengan memegang parang sehingga membuat takut dan terpaksa menandatangani surat tersebut di saksikan oleh ibu penggugat I yaitu istri dari Mabar ginting yang dilakukan setelah Mabar Ginting meninggal.

#### **Alasan Permohonan**

Berdasarkan pokok perkara yang penulis telah uraikan di atas maka yang menjadi alasan permohonan pemeriksaan perkara No. 759 K/Pdt/2017 pada tingkat Mahkamah Agung yaitu Bahwa Penggugat I sampai dengan Penggugat V adalah

bersaudara kandung anak kandung dari alm. Mambar Ginting, meninggal dunia tahun 1972 dengan istrinya alm. Sadaan Br Barus yang meninggal dunia tahun 1982. Alm. Mambar Ginting/ayah Penggugat I sampai dengan Penggugat V tersebut adalah anak kandung dari alm. Tampak Ginting meninggal dunia tahun 1962 dengan istrinya alm. Rumahi Br Surbakti yang meninggal dunia tahun 1963, alm. Mambar Ginting ayah Penggugat I sampai dengan Penggugat V tersebut ada mempunyai hak meninggalkan warisan berupa harta tidak bergerak yaitu: Satu bidang tanah perladangan yang setempat dikenal Juma Simpang SMP, luas +1.500 M<sup>2</sup>, berada dalam wilayah Desa Ndokum Siroga Kecamatan Simpang Empat Kabupaten Karo, utara berbatasan dengan Tanah Rabun Sebayang, selatan berbatasan dengan Jalan Raya SMP, barat berbatasan dengan Jalan Raya Simpang Empat, Kabanjah, timur berbatasan dengan Tanah Bersih Surbakti.

Satu bidang tanah perladangan yang setempat di kenal Juma Tengah, luas + 3.500 M<sup>2</sup> berada daloam wilayah Desa Ndokum Siroga Kecamatan Simpang Empat Kabupaten Karo, utara berbatasan dengan Tanah Seter Surbakti, selatan berbatasan dengan Tanah Darius Surbakti, barat berbatasan dengan Tanah Tergiah Ginting, timur berbatasan dengan Tanah Raja Ingan Sitepu. Satu bidang tanah pertapakan yang setempat dikenal, tanah pertapakan desa surbakti, luas + 25 M<sup>2</sup> berada dalam wilayah Desa Surbakti Kecamatan Simpang Empat Kabupaten Karo, utara berbatasan dengan dengan Tanah Nasip Ginting, selatan berbatasan dengan Tanah Rian/Nd. Ruli, barat berbatasan dengan Jalan, timur berbatasan dengan Tanah Rukiah.

Bahwa tanah Perladangan Juma Simpang SMP dikuasai oleh Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII. Bahwa tanah Perladangan Juma Tengah telah dijual Tergugat II kepada Tergugat VIII, dihadapan Tergugat XI dan Tergugat XII tanpa sepengetahuan Penggugat I sampai dengan Penggugat V, bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tersebut Tergugat XIII menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat VIII. Bahwa Tanah Pertapakan Desa Surbakti, telah dijual Tergugat IX kepada Tergugat X dihadapan Tergugat XII.

Oleh karena Pengugat I sampai dengan Penggugat V adalah anak kandung dari alm. Mambar Ginting, maka dengan ini Penggugat-Penggugat memohon kepada Pengadilan agar Penggugat-Penggugat dinyatakan berhak atas: Satu bidang Tanah Perladangan Juma Simpang SMP : Satu bidang Tanah Perladangan Juma Tengah : Satu bidang Tanah Pertapakan Desa Surbakti. Bahwa oleh karena tanah-tanah terperkara adalah hak dan kepunyaan Penggugat-penggugat maka Penggugat-Penggugat memohon kepada Pengadilan agar segala perikatan, pengalihan hak, dan penerbitan surat-surat atas tanah-tanah terperkara sepanjang merugikan kepentingan Penggugat-Penggugat dinyatakan tidak sah atau tidak berkekuatan hokum.

Tanah-tanah terperkara adalah hak dan kepunyaan penggugat-penggugat, maka dengan ini penggugat-penggugat memohon agar Pengadilan menghukum tergugat-tergugat atau orang lain yang memperoleh hak dari tergugat-tergugat untuk menyerahkan tanah-tanah terperkara kepada penggugat-penggugat dalam keadaan baik, kosong tanpa halangan apapun guna selanjutnya dapat diusahai dengan bebas oleh penggugat-penggugat. Penggugat-Penggugat khawatir tanah-tanah terperkara

tersebut akan dialihkan Tergugat-Tergugat kepada orang lain, maka dengan ini Penggugat-Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Kabanjahe agar terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir beslaag*) atas tanah-tanah terperkara;

### **Pertimbangan Hakim**

Berdasarkan Pertimbangan hakim Makamah Agung RI dalam memutus perkara No. 759 K/Pdt/2017, Makamah Agung berpendapat bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 19 Desember 2016 dan kontra memori kasasi tanggal 29 Desember 2016 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*, dalam hal ini Pengadilan Tinggi Medan tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan, bahwa telah diakui oleh Tergugat III, IV, V dan IX pada tahun 1965 telah terjadi pembagian waris Tampak Ginting untuk ketiga anaknya, dan objek sengketa Nomor 1, 2, 3 yaitu 3 bidang tanah adalah bagian warisan untuk Mambar Ginting (orang tua Para Penggugat).

Bahwa terhadap surat perjanjian penyerahan hak milik atas sebidang tanah tanggal 12 Februari 1978 antara istri Mambar Ginting dan anaknya Penggugat I kepada Nasib Ginting yang dilakukan setelah Mambar Ginting meninggal, dari segi prosedur terdapat ancaman dari pihak Nasib Ginting dengan memegang parang sehingga membuat takut dan terpaksa menandatangani surat tersebut, dari segi isi surat, berbeda dengan judul surat dimana judul surat adalah “Penyerahan hak Milik Atas Sebidang Tanah” padahal isinya berupa dua bidang tanah dengan batas-batas tanah yang berbeda satu sama lain.

Dalam surat tersebut juga tidak dijelaskan alasan peyerahan dua bidang tanah tersebut, tidak dilakukan oleh/di hadapan pejabat Desa atau Camat serta tidak ada pendukung penerimaan uang seandainya hal tersebut dibeli atau diganti rugi, oleh karena itu terbukti penguasaan objek sengketa oleh Para Tergugat I s/d X adalah tidak sah dan melawan hukum, lagipula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Medan dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi MAKSI SITEPU, dan kawan-kawan tersebut harus ditolak, karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan. Jika memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang

Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan.

### **Putusan Hakim**

#### **MENGADILI**

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: tersebut; **1. MAKSI SITEPU, 2. SIMA Br. GINTING, 3. MUARA Br. GINTING, 4. RUSTINA Br. GINTING, 5. MALEMTA Br. SURBAKTI, 6. RUKIAH Br. GINTING**
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Tergugat I, III, IV, V, VI, IX/ Terbanding I, III, IV, V, VI, IX untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

### **Analisis Penulis**

Bahwa dalam kasus ini Pengadilan Negeri Kabanjahe telah memberikan Putusan Nomor 32/Pdt.G/2015/PN Kbj tanggal 22 Desember 2015 dengan amar sebagai berikut:

- a. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian
- b. Menyatakan dalam hukum bahwa Penggugat I sampai dengan Penggugat V adalah anak kandung alm. Mambar Ginting dengan istrinya alm. Sadaan Br Barus sekaligus ahli waris dari alm. Mambar Ginting.
- c. Menghukum Tergugat-Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 4.235.000,00 (empat juta dua ratus tiga puluh lima ribu rupiah).
- d. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Atas putusan tersebut tergugat-tergugat mengajukan banding, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan Putusan Nomor 184/PDT/2016/PT MDN tanggal 24 Oktober 2016 dengan amar sebagai berikut:

- a. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk sebagian sebagian
- b. Menyatakan dalam Hukum bahwa Penggugat I sampai dengan Penggugat V adalah anak kandung dari alm. Mambar Ginting dengan isterinya Persadaan Br. Barus sekaligus ahli waris dari alm. Mambar Ginting.
- c. Menyatakan dalam Hukum bahwa Penggugat I sampai dengan Penggugat V ahli waris dari alm. Mambar Ginting yang berhak mewarisi tanah-tanah Perladangan Terperkara.
- d. Menyatakan dalam Hukum bahwa: satu bidang Tanah Perladangan Juma Simpang SMP, Satu bidang Tanah Perladangan Juma Tengah, Satu bidang Tanah Pertapakan Desa Surbakti adalah Hak dan kepunyaan Penggugat I sampai dengan Penggugat V

- e. Menyatakan dalam Hukum bahwa perbuatan Tergugat-Tergugat adalah perbuatan melawan Hukum
- f. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat X atau orang lain yang memperoleh Hak daripadanya untuk menyerahkan tanah-tanah terperkara kepada Penggugat-Penggugat dalam keadaan kosong dan baik tanpa halangan apapun guna selanjutnya dapat diusahai dengan bebas oleh Penggugat-Penggugat
- g. Menyatakan dalam Hukum bahwa segala perikatan, pengalihan Hak dan penerbitan surat-surat atas tanah-tanah terperkara sepanjang merugikan kepentingan Penggugat-Penggugat dinyatakan tidak sah atau tidak berkekuatan Hukum
- h. Menyatakan dalam Hukum bahwa sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat VIII yang diterbitkan oleh Tergugat XIII dinyatakan tidak sah atau tidak berkekuatan Hukum
- i. Menghukum Tergugat XI, XII, dan Tergugat XIII untuk mematuhi Putusan ini
- j. Menolak Gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya; Menghukum para Terbanding semula para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan yang dalam Tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

a. Analisis Penulis Berdasarkan Undang-Undang

Berdasarkan posisi kasus di atas dalam putusan Pengadilan tinggi tersebut terdapat perbaikan yaitu dengan menambah petitum para penggugat pembanding yang harus dikabulkan. Dalam kasasi Mahkamah Agung berpendapat sama dengan hakim Pengadilan Tingkat Tinggi. Maka dengan demikian perkara ini telah dimenangkan oleh para penggugat asalnya. Menurut penulis Hakim benar dalam mengabulkan permohonan pembatalan perjanjian karena para penggugat merupakan ahli waris sah Alm. Mabar Ginting dan tergugat-tergugat tidak memiliki bukti surat sertifikat tanah yang sah dan berkekuatan hukum.

Jika dilihat dari pertimbangan Hakim, bahwa Hakim dalam menjatukan putusan mengacu pada Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi “Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”. Dalam putusan pada perkara No. 759 K/Pdt/2017 ini menurut penulis, hakim dalam mengabulkan permohonan pembatalan perjanjian, tidak berdasarkan alasan adanya paksaan melainkan tidak adanya sertifikat hak pengalihan tanah yang sah berkekuatan hukum dari pihak tergugat. Jika melihat pada Pasal 1320 KUHperdata bahwa syarat sahnya suatu perjanjian yaitu : Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, Suatu hal tertentu, Suatu sebab yang halal. Syarat pertama dan kedua adalah syarat subjektif, sedangkan syarat ketiga dan keempat adalah syarat objektif. Jika syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian

tersebut dapat dibatalkan, sedangkan jika syarat objektif yang tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

Sehubungan dengan penandatanganan sertifikat tanah yang dilakukan oleh pihak Penggugat karena ancaman, hal tersebut berkaitan dengan syarat pertama yaitu sepakat dari para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut. Dalam Pasal 1321 KUHPer dikatakan “bahwa tiada sepakat yang sah jika sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan”. Mengenai apa yang dimaksud dengan paksaan itu sendiri, dapat dilihat dalam Pasal 1324 dan Pasal 1325 KUHPer. Paksaan telah terjadi jika perbuatan tersebut sedemikian rupa sehingga dapat menakutkan seorang yang berpikiran sehat, dan apabila perbuatan itu dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata. Paksaan juga mengakibatkan batalnya suatu perjanjian jika paksaan itu dilakukan terhadap suami atau istri atau sanak keluarga dalam garis ke atas maupun ke bawah. Hal tersebut dibuktikan dengan adanya ancaman dari pihak Nasib giting dari keterangan Samin Surbakti yang tidak memiliki bukti surat yang diajukan para penggugat dengan adanya pengaduan pidana tentang pengancaman tersebut.

b. Analisis Penulis Berdasarkan Pendekatan Konseptual

Berdasarkan posisi kasus di atas bahwa perjanjian yang dibuat di bawah paksaan mengenai paksaan ini, unsur paksaan tidak dapat diketahui tanpa adanya laporan dari orang yang dirugikan, sehingga hakim dalam menjalankan tugas untuk menemukan kebenaran adanya unsur paksaan tersebut dengan memperhatikan nilai-nilai keadilan dan nilai-nilai kemanusiaan. Menurut Prof. Subekti mengatakan bahwa paksaan terjadi jika seseorang memberikan persetujuannya karena ia takut pada suatu ancaman. Dalam kasus ini penggugat terpaksa menandatangani sertifikat tanah karena takut dengan ancaman oleh para tergugat yang mengancam menggunakan sebilah parang pada penggugat. Karena penggugat merasa terancam ia terpaksa menandatangani sertifikat tanah tersebut. Perbuatan yang dilakukan oleh tergugat merupakan suatu perbuatan yang dilarang oleh undang-undang. Jikalau yang diancamkan itu suatu perbuatan yang memang diizinkan oleh undang-undang, itu tidak dapat dikatakan suatu paksaan.

Pendapat serupa juga dikatakan oleh Elly Erawati dan Herlien Budiono dalam bukunya yang berjudul Penjelasan Hukum tentang Kebatalan Perjanjian. Tentang paksaan dalam KUHPerdata adalah paksaan secara kejiwaan atau rohani, atau suatu situasi dan kondisi di mana seseorang secara melawan hukum mengancam orang lain dengan ancaman yang terlarang menurut hukum sehingga orang yang berada di bawah ancaman itu berada di bawah ketakutan dan akhirnya memberikan persetujuannya dengan tidak secara bebas. Ancaman itu menimbulkan ketakutan sedemikian rupa sehingga meskipun kehendak orang yang diancam itu betul telah dinyatakan, kehendak tersebut menjadi cacat hukum karena terjadi akibat adanya ancaman. Tanpa adanya ancaman, kehendak itu tidak akan pernah terwujud. Apa yang diancamkan berupa kerugian pada orang atau

kebendaan milik orang tersebut atau kerugian terhadap pihak ketiga atau kebendaan milik pihak ketiga.

c. Analisis Penulis Berdasarkan Pendekatan Kasus

Berdasarkan posisi kasus di atas maka menurut penulis dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 759 K/PDT/2017, Hakim benar dalam mengabulkan permohonan pembatalan perjanjian karena para penggugat merupakan ahli waris sah Alm. Mabar Ginting dan tergugat-tergugat tidak memiliki bukti surat sertifikat tanah yang sah dan berkekuatan hukum dengan pertimbangan bahwa hakim mengacu pada Pasal 32 (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah bahwa Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Di dalam putusan ini hakim mengabulkan permohonan pembatalan perjanjian tidak berdasarkan alasan adanya paksaan melainkan tidak adanya sertifikat hak pengalihan tanah yang sah berkekuatan hukum dari pihak tergugat. Dibuktikan dengan adanya ancaman dari pihak Nasib ginting dari keterangan Samin Surbakti tidak memiliki bukti surat yang diajukan para penggugat dengan adanya pengaduan pidana tentang pengancaman tersebut. maka dari itu hal tersebut tidak dapat di buktikan. untuk menyatakan adanya unsur paksaan yang dapat membatalkan perjanjian, apabila perbuatan itu sedemikian rupa hingga dapat menakutkan seorang yang berpikir sehat dan apabila perbuatan itu dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata, sebagaimana diatur dalam Pasal 1324 KUHPerdara.

Unsur paksaan tidak dapat diketahui tanpa adanya laporan dari orang yang dirugikan, sehingga hakim dalam menjalankan tugas untuk menemukan kebenaran adanya unsur paksaan tersebut dengan memperhatikan nilai-nilai keadilan dan nilai-nilai kemanusiaan. Dari segi pembatalannya menurut pasal 1454 KUHPerdara, perjanjian yang dibuat dibawah paksaan dapat dibatalkan dengan batasan waktu 5 tahun. Jika lebih dari itu maka dinyatakan berkekuatan hukum dan tidak dapat dibatalkan. Dalam kasus ini diketahui bahwa perjanjian tersebut dibuat pada tahun 1978, maka dari itu jika sertifikat tanah tersebut asli perjanjian dianggap sah dan berkekuatan hukum.

Oleh karena itu menurut penulis hakim sudah benar dalam menjatuhkan putusan dengan mengabulkan permohonan pembatalan dengan mengacu pada Pasal 32 (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menyatakan bahwa Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Dengan kata lain sertifikat tanah yang tidak berkekuatan

hukum yang sah atau cacad dapat dibatalkan. maka dari itu, hakim benar memutuskan perbuatan tergugat adalah perbuatan yang melawan hukum dibuktikan dengan tidak adanya bukti surat yang sah bahwa telah terjadi proses pengalihan tanah atau jual beli tanah antara penggugat dengan tergugat.

#### 4. KESIMPULAN

Adapun kesimpulan yang dapat penulis tarik dalam penelitian ini yaitu dalam pertimbangan hukum hakim Mahkamah Agung Nomor 759 K/PDT/2017 telah benar dalam memutus permohonan dibatalkannya sertifikat dengan mengacu pada Pasal 32 (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah bahwa Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Dengan kata lain sertifikat tanah yang tidak berkekuatan hukum yang sah atau cacad dapat dibatalkan. maka dari itu, hakim benar memutuskan bahwa perbuatan tergugat adalah perbuatan yang melawan hukum dibuktikan dengan tidak adanya bukti surat yang sah bahwa telah terjadi proses pengalihan tanah atau jual beli tanah antara penggugat dengan tergugat.

#### 5. DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, Habib, 2011, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris, Cet 1*, Refika Aditama, Bandung Universitas Sumatera Utara 89
- Badruzaman, Mariam Darus, 2009, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Emirzon, Joni, 2000, *Alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan (negosiasi, mediasi, konsiliasi & arbitrase)*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Erawati, Elly, Herlien Budiono, 2010, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*, Gramedia, Nasional Legal Reform Program, NLRP, Jakarta
- Head, John W.1997, *Pengantar umum hukum ekonomi*, Proyek Elips, Jakarta
- Hendra, Winarta Frans, 2011, *Hukum penyelesaian sengketa, arbitrase nasional Indonesia dan internasional*, Sinar Grafika, Jakarta
- Marzuki, Peter Mahmud, 2005, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Prenada Media Group, Jakarta.
- Nurhaini Elisabeth, 2018, *Metode Penelitian Hukum*, Refika Aditama, Bandung.
- Priyatna, Abdurrasyid, 2002, *Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Suatu Pengantar*, Fika hati Aneska, Jakarta.
- Sutedi, Adrian, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sunggono, Bambang , 2012, *Metodologi Penelitian Hukum*,Rajawali Pers,Jakarta.
- Syahrani, Riduan, 2006, *Seluk beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung.

- Tutik, Titik Triwulan, 2008, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, Kencana, Jakarta.
- Yudha, Hernoko Agus, 2011, *Hukum Perjanjian, Asas Porposionalitas, dalam Kontrak Komersial*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Burgelijk Wetboek voor Indonesie*, (Staatsblad Tahun 1847 Nomor 23).
- Peratura Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambaha Lembaran Negara Nomor 3696).
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. (Lembaran Negara Republik Indonesi Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3746).
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Putusan Pengadilan Negeri Nomor 32/pdt.g/2015/pn kbj
- Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 184/pdt/2016/pt Mdn
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 759 k/pdt/2017