

BAB III

GAMBARAN UMUM PERKARA

A. Duduk Perkara

Tergugat I (Titin) dengan persetujuan suaminya Tergugat II (Ang Tie), telah memberi kuasa kepada Tergugat III (Omar Wijaya), untuk menjual sebidang tanah dengan luas 600 M² yang terletak di Kelurahan Sidomulyo Barat, yaitu sebagaimana yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No.7804 tanggal 14 Juni 2002 dan diuraikan dalam Surat Ukur No.785/Sidomulyo/2002 tanggal 10 Juni 2002.

Kuasa menjual yang diberikan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut dibuat dihadapan Hendrik Priyanto, Notaris di Pekanbaru, sebagaimana yang tertuang dalam Surat Kuasa Jual No.6 tanggal 15 April 2004. Berdasarkan surat Kuasa Jual tersebut Tergugat III (Omar Wijaya) menawarkan tanah milik tergugat I kepada Penggugat (Amran Yoenoes) bersama tanah orang lain yang juga dikuasakan untuk menjual kepada tergugat III, yaitu tanah Hak Milik No.7806/Sidomulyo Barat tanggal 14 Juni 2002 atas nama Emma dengan kuasa Jual No.5 tanggal 15 April 2004 yang juga dibuat dihadapan Hendrik Priyanto, Notaris di Pekanbaru.

Setelah penggugat melihat tanah tersebut, penggugat tertarik oleh karena itu antara penggugat dengan tergugat III bernegosiasi harga tentang jual beli kedua bidang tanah tersebut, sehingga akhirnya terjadi kesepakatan harga antara penggugat dengan tergugat III yakni sebesar Rp.108.000.000,- (seratus

delapan juta rupiah). Penggugat telah membayar lunas kepada tergugat III seluruh harga jual beli kedua bidang tanah, yaitu sebagaimana bukti kuitansi pelunasan tanggal 28 April 2004.

Setelah menerima pembayaran lunas, tergugat III menyerahkan kepada penggugat seluruh dokumen yang berkaitan dengan kedua bidang tanah tersebut, yaitu sertifikat dan surat kuasa jual asli, kemudian pada saat itu baik penggugat maupun tergugat III belum ada waktu untuk menghadap PPAT untuk membuat akta jual beli, penggugat dan tergugat III sepakat bahwa nanti setelah ada waktu tergugat III berjanji akan menghubungi penggugat, untuk bersama-sama menghadap PPAT untuk membuat akta jual beli kedua tanah tersebut.

Namun setelah berselang beberapa hari tergugat III tidak juga menghubungi penggugat, akhirnya penggugat mencoba mencari tergugat III ke rumahnya, namun tergugat III sudah pindah dan tidak diketahui kemana tergugat III pindah. Selanjutnya penggugat mencari tergugat I dan tergugat II sebagai salah satu pemilik tanah, yaitu tanah Hak Milik No.7804/Sidomulyo Barat, namun dalam alamat yang tertera di dalam surat kuasa jua No.6 tanggal 15 April 2004 tidak ditemukan tergugat I dan tergugat II.

Penggugat terus mencari keberadaan tergugat-tergugat, namun sampai perkara ini diajukan ke pengadilan tidak diketahui lagi keberadaannya, oleh karena itu cukup beralasan tergugat-tergugat telah wanprestasi untuk melaksanakan pembuatan akta jua beli atas tanah yang telah dijual kepada penggugat tersebut. Oleh karena penggugat telah membayar lunas harga

pembelian tanah tersebut kepada tergugat III, dan tergugat III telah menyerahkan seluruh dokumen yang berkenaan dengan penjualan tanah tersebut kepada penggugat, maka wajar bahwa tanah yang telah dibeli tersebut menjadi milik penggugat.

Oleh karena itu tergugat-tergugat atau pihak ketiga yang telah memperoleh hak dari padanya harus dihukum untuk menyerahkan tanah tersebut kepada penggugat dalam keadaan kosong. Bukti-bukti yang diajukan penggugat adalah bukti otentik, maka penggugat mohon agar putusan perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding, maupun kasasi.

B. Alasan Gugatan

Gugatan yang diajukan ke pengadilan merupakan bentuk dari sengketa perdata antara pihak yang satu dengan pihak yang lain. Artinya ada dua pihak yang saling bersengketa dalam lapangan perdata, ada pihak yang merasa tidak puas terhadap apa yang telah diperjanjikan, bahwa pihak yang satu telah melakukan wanpretasi, yakni tidak melaksanakan prestasi perjanjian.

Apabila suatu perkara tidak dapat diselesaikan secara damai oleh pihak-pihak yang berperkara, maka jalan terakhir yang dapat ditempuh adalah minta penyelesaian melalui pengadilan. Untuk itu penggugat mengajukan gugatan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang. Gugatan yang diajukan kepada ketua Pengadilan Negeri itu disebut perkara perdata. Pihak yang

mengajukan gugatan disebut dengan penggugat, sedangkan pihak yang digugat disebut tergugat.¹

Suatu tuntutan atau gugatan harus mempunyai kepentingan hukum yang cukup, tetapi tidaklah berarti gugatan yang mempunyai kepentingan hukum pasti dikabulkan oleh pengadilan, hal tersebut masih tergantung banyak kepada pembuktian.²

Dari pernyataan tersebut di atas dapat dipahami bahwa gugatan diajukan berdasarkan alasan-alasan yang kuat dan lengkap dengan bukti-bukti yang diajukan di persidangan. Dengan bukti tersebut penggugat menguatkan gugatannya agar hakim dapat memberikan putusan sesuai dengan apa yang dimintakan oleh penggugat.

Sehubungan dengan gambaran kasus di atas, bahwa penggugat mengajukan gugatan ke pengadilan karena merasa hak-haknya telah dilanggar oleh tergugat, yakni tergugat tidak melaksanakan apa yang telah disepakati bersama. Sebagaimana yang dijelaskan di atas, bahwa penggugat telah membeli sebidang tanah dengan tergugat tetapi belum ada akta jual belinya, dan belum pula dibaliknamakan. Tergugat pada waktu serah terima pelunasan pembayaran harga tanah tersebut telah berjanji akan membawa penggugat untuk mengurus akta jual beli ke PPAT tetapi setelah ditunggu-tunggu oleh penggugat, tergugat tidak menampakkan iktikad baiknya untuk mengurus akta jual beli dan balik nama tersebut sampai dengan perkara ini diajukan ke pengadilan.

¹Abdulkadir Muhammad, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2000), h.37

²Krisna Harahap, *Hukum Acara Perdata*, (Bandung: PT.Grafitri Budi Utami, 2008), h.15

Merasa dirinya telah dirugikan oleh tergugat, maka penggugat mengajukan permasalahan ini untuk diselesaikan ke pengadilan. Penggugat ingin status hak milik atas tanah yang telah dibelinya tersebut jelas dan tidak diganggu gugat oleh pihak manapun. Oleh karena dokumen atau sertifikat yang diserahkan oleh tergugat tersebut masih atas nama pemilik pertama (tergugat I), dengan demikian maka penggugat merasa alas hak terhadap tanah yang dibelinya tersebut belum sah secara hukum menjadi miliknya.

Gugatan diajukan oleh penggugat ke pengadilan adalah merupakan wujud dari perjuangan untuk memperjelas hak yang ada padanya, karena apabila tidak dijelaskan hak tersebut maka bisa saja nanti ada orang lain yang mengaku bahwa hak atas tanah tersebut adalah miliknya. Oleh karena itu penggugat meminta kepada tergugat-tergugat untuk memberikan pernyataan bahwa penggugat adalah pemilik sah dari tanah yang sudah dibelinya tersebut.

Dari apa yang telah dijelaskan dalam gambaran kasus di atas, dapat diketahui bahwa tergugat III telah berjanji untuk mengurus akta jua beli bersama penggugat di PPAT tetapi setelah ditunggu-tunggu oleh penggugat janji tersebut tidak pernah ditepati, bahkan tempat tinggal dari tergugat-tergugat tersebut tidak dapat ditemui dan diketahui karena sudah pindah rumah.

Menurut badriyah harun, dalam buku solusi sengketa tanah sebagaimana di jelaskan setiap peralihan hak milik atas tanah yang di lakukan dalam bentuk jual beli, tukar menukar atau hibah harus di buat di hadapan PPAT. jaul beli, tukar menukar atau hibah ini dalam konsepsi hukum adalah suatu perbuatan hukum yang bersifat terang dan tunai. Dengan terang dimaksud bahwa perbuatan hukum tersebut harus di buat di hadapan pejabat yang

berwenang yang menyaksikan dilaksanakan atau di buatnya perbuatan hukum tersebut.³

Berdasarkan hal-hal tersebut, maka penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Pekanbaru, untuk meminta kejelasan dari status kepemilikan tanah yang telah dibelinya tersebut.

Gugatan perdata yang dalam tingkat pertama masuk wewenang Pengadilan Negeri yang bersangkutan, harus diajukan dengan surat gugatan, yang ditandatangani oleh penggugat atau oleh orang yang dikuasakan menurut Pasal 147 R.Bg, kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terletak tempat tinggal tergugat, atau jika tidak diketahui tempat tinggalnya tergugat sebenarnya berdiam.⁴

Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1338 KUH Perdata, bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan-persetujuan tersebut harus dilaksanakan dengan iktikad baik.⁵

³Badriyah harun, *solusi sengketa tanah dan bangunan* (jakarta, pustaka yustisia, 2013), h.18

⁴Watjik Saleh, *Hukum Acara Perdata Rbg/HIR*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986), h.17

⁵*Ibid*, hlm.307