

Penyelesaian Sengketa Pembatalan Sepihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Adat (Studi Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Kbr)

Resolution Of Unidated Cancellation Disputes in Traditional Land Sale and Purchase Agreements (Study Decision Number 4/Pdt.G/2020/PN Kbr)

Dera Puji Lestari¹

¹Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, E-Mail: derapujilestari@gmail.com

INFO ARTIKEL:

Kata Kunci:

Penyelesaian Sengketa Perdata, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Tanah Adat.

Key Words:

Civil Dispute Settlement, Sale and Purchase Agreement, Customary Land.

Kutipan (Citation):

Lestari, Dera Puji, "Penyelesaian Sengketa Pembatalan Sepihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Adat (Studi Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Kbr)", *UIN Law Review*,

Abstrak

Artikel jurnal ini membahas upaya penyelesaian sengketa pengajuan pembatalan sepihak terhadap perjanjian pengikatan jual beli melalui jalur litigasi, dengan rincian fokus pembahasan yaitu; a) Apa penyelesaian yang diputuskan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Koto Baru terhadap sengketa pembatalan sepihak?; b) Apa pertimbangan Majelis Hakim dalam merumuskan penilaian dan keputusan pada permasalahan pembatalan sepihak memenuhi unsur keadilan? Untuk memperjelas fokus pembahasan peneliti mengkaji secara khusus pada Dokumen Putusan Pengadilan Negeri Koto Baru Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Kbr. Peneliti akan mengkaji dan mendeskripsikan permasalahan dalam penelitian ini dengan metode penelitian yuridis dengan berfokus pada penerapan peraturan perundang-undangan untuk menyelesaikan suatu permasalahan dengan menggunakan pendekatan yuridis. Bahan hukum yang menjadi sumber data dalam penelitian ini terdapat pada Dokumen Putusan Pengadilan Negeri Koto Baru Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Kbr yang didapat dengan menggunakan metode pengumpulan data berupa studi dokumen. Melalui studi kepustakaan (*library research*), peneliti mengumpulkan data untuk dianalisis dengan metode analisis deskriptif. Adapun beberapa poin menarik yang menjadi hasil penelitian ini bahwa pembatalan suatu kesepakatan yang dituangkan dalam bentuk perjanjian pendahuluan harus tetap berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak atau melalui putusan pengadilan. Berkenaan dengan perwujudan dalam penerapan asas kebebasan berkontrak dan asas *pacta sunt servanda* terdapat dalam kesepakatan yang dibuat atas dasar kehendak yang sah dan sesuai dengan hukum positif dan hukum adat yang berlaku harus diperhatikan dalam melakukan pengalihan hak atas tanah adat.

Abstract

This thesis discusses efforts to resolve disputes regarding requests for unilateral cancellation of sales and purchase binding agreements through litigation, with details of the focus of the discussion, namely; a) What solution was decided by the Panel of Judges at the Koto Baru District Court regarding the unilateral cancellation dispute?; b) Do the considerations of the Panel of Judges in formulating an assessment and decision on the issue of unilateral cancellation fulfill the elements of justice? To clarify the focus of the discussion, the researcher specifically examined the Koto Baru District Court Decision Document Number 4/Pdt.G/2020/PN Kbr.

Researchers will examine and describe the problems in this research using a juridical research method focusing on applying statutory regulations to resolve a problem using a juridical approach. The legal material that is the data source in this research is contained in the Koto Baru District Court Decision Document Number 4/Pdt.G/2020/PN Kbr which was obtained using the data collection method in the form of document study. Through library research, researchers collected data to be analyzed using descriptive analysis methods. Several interesting points are the results of this research, namely that the cancellation of an agreement outlined in the form of a preliminary agreement must remain based on an agreement between both parties or through a court decision. With regard to the embodiment in the application of the principle of freedom of contract and the principle of pacta sunt servanda contained in agreements made on the basis of a valid will and in accordance with applicable positive law and customary law, attention must be paid to when transferring rights to customary land.

A. PENDAHULUAN

Dalam kehidupan bernegara dan bermasyarakat tidak akan terlepas dari sebuah kesepakatan, sebagai wujud nyata yang dapat dibuktikan kebenarannya berupa hukum positif untuk mengatur tingkah laku manusia. Dalam ajaran Hans Kelsen untuk mengatur segala aspek kehidupan diperlukan adanya hukum positif sebagai landasan utama, namun tidak dipungkiri hukum positif saat ini tidak bisa dijadikan sebagai satu-satunya acuan untuk menyelesaikan permasalahan dalam masyarakat.

Permasalahan terkait kesepakatan terjadi karena adanya pembatalan hubungan jual beli yang diakibatkan karena tidak terpenuhinya isi kesepakatan disebut dengan tindakan wanprestasi. Tindakan wanprestasi ini menyimpang dari ajaran *Sociological Jurisprudence* yang memandang hukum yang baik adalah hukum yang berlaku dan berkembang dalam masyarakat.¹ Artinya sebagai insan manusia harus menaati aturan yang berlaku dalam masyarakat dan menghormati hak orang lain. Pada kasus pembatalan sepihak terdapat tindakan mengingkari isi kesepakatan sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak lain, khususnya pembatalan sepihak dalam hubungan jual beli melalui perjanjian.

Dalam hukum keperdataan Indonesia, pemutusan hubungan jual beli diartikan sebagai ketidaksediaan salah satu pihak dalam memenuhi prestasi yang sudah disepakati dalam suatu perjanjian.² Pengertian tersebut dipertegas dalam Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata menjelaskan jika suatu kesepakatan tidak bisa dibatalkan begitu saja terkecuali terdapat alasan yang dinyatakan sah oleh peraturan perundang-undangan. Salah satu kasus pembatalan hubungan jual beli terjadi dalam rencana jual beli melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB merupakan perjanjian pendahuluan yang berfungsi untuk mengikat para pihak dengan isi perjanjian yang sifatnya bebas.³ Artinya baik calon penjual maupun calon pembeli diperbolehkan untuk mencantumkan prestasi apapun selama tidak melanggar undang-undang dan berdasar pada kesepakatan antara mereka yang mengikatkan dirinya dalam PPJB. PPJB sering kali digunakan dalam rencana jual beli hak atas tanah sebagai upaya dari Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk memenuhi kebutuhan terhadap bentuk kesepakatan yang muncul seiring perkembangan hukum dalam masyarakat. PPJB yang dibuat oleh dan/atau di hadapan notaris biasanya mengandung kesepakatan untuk melaksanakan jual beli hak atas tanah apabila

¹ Sukarno Aburaera, Muhadar, dan Maskun, *Filsafat Hukum: Teori dan Praktik*, Cet. 5. (PT Balebat Dedikasi Prima, 2017), hlm. 109 - 110.

² Gerry R. Weydekamp, "Pembatalan Perjanjian Sepihak Sebagai Suatu Perbuatan Melawan Hukum," *Lex Privatum* 1, no. No. 4 (2013), hlm. 151.

³ Arina Ratna Paramita, Yunanto, dan Dewi Hendrawati, "Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Penelitian pada Pengembang Kota Semarang)," *Diponegoro Law Journal* Vol. 5, no. 3 (2016), hlm. 1.

kelengkapan syarat dan/atau dokumen yang diperlukan telah terpenuhi bersamaan dengan pelaksanaan isi perjanjian.⁴

Dari hal tersebut dapat dilihat bahwa kesepakatan menjadi poin penting dalam sebuah perjanjian karena sebagai landasan untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak yang bersepakat. Meskipun PPJB berlandaskan pada hasil kesepakatan yang diinginkan oleh calon penjual dan calon pembeli, tidak selamanya perjanjian tersebut dapat terlaksana dengan baik. Apabila salah satu pihak baik calon penjual ataupun calon pembeli diduga melakukan wanprestasi yang dapat merugikan pihak lainnya sehingga menimbulkan adanya sengketa.

Sengketa yang terjadi antara calon penjual dengan calon pembeli, disebabkan oleh salah satu pihak memutuskan untuk tidak melaksanakan prestasi dalam perjanjian yang berujung pada pembatalan PPJB secara sepihak tanpa melalui kesepakatan para pihak maupun putusan pengadilan. Dengan logika dan bukti-bukti yang dimiliki oleh masing-masing pihak, calon penjual dan calon pembeli saling merasa sebagai pihak yang dirugikan. Sebagai pihak yang menjadi korban akibat adanya wanprestasi yang berujung pada pembatalan PPJB secara sepihak, apabila merasa tidak terima atas tindakan pelaku yang tidak sesuai dengan apa yang menjadi kesepakatan dapat mengajukan persoalan tersebut untuk diselesaikan melalui jalur litigasi.

Menyelesaikan suatu persoalan melalui jalur litigasi dapat dilakukan dengan mengajukan gugatan yang menjadi hak bagi seseorang selama dirinya mempunyai alasan yang sah dan didukung dengan bukti yang dapat membenarkan dalil gugatannya. Hal ini bertujuan untuk menjamin adanya pelaksanaan prinsip kesetaraan hak bagi semua orang untuk menuntut pemenuhan dan/atau ingin mempertahankan segala sesuatu yang memang menjadi haknya. Dengan adanya prinsip tersebut artinya terdapat kesempatan bagi setiap orang untuk mendapat keadilan, sehingga membuka suatu kemungkinan untuk meminta adanya pembatalan sepihak terhadap perjanjian. Dalam lingkup PPJB hak atas tanah, wanprestasi menjadi alasan dominan sebagai penyebab pembatalan suatu perjanjian. Meskipun demikian, terdapat faktor lain yang harus dikaji sebagai penyebab pembatalan suatu PPJB hak atas tanah, salah satunya ialah kewenangan para pihak untuk membuat dan/atau melaksanakan isi perjanjian.

Salah satu contoh kasus terkait pembatalan sepihak terjadi pada rencana jual beli tanah adat di Daerah Minangkabau yang disebabkan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak. Rencana jual beli tanah adat tersebut dituangkan dalam naskah kesepakatan pada sebuah Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tertanggal 07 Februari 2013 yang dibuat di hadapan Pasnelyza Karani, S.H., M.Kn., Notaris di Solok, Sumatera Barat. PPJB tersebut melibatkan antara Bachtiar selaku Pihak Pertama yang bertindak sebagai Calon Penjual dengan Penggugat selaku Pihak Kedua yang bertindak sebagai Calon Pembeli.

Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 terdapat klausul kesepakatan mengenai pelaksanaan jual beli tanah adat yang tercantum dalam Pasal 1 yang berbunyi;

Pihak Pertama bermaksud hendak menjual Kepada Pihak Kedua sebagian bidang tanah dimaksud seluas 5.800 M2 (lima ribu delapan ratus meter persegi), Pihak Kedua yang hendak membeli dari Pihak Pertama atas sebagian bidang tanah tersebut diatas berikut segala sesuatu yang tertanam dan didirikan di atasnya, bahwa jual beli tersebut akan dilaksanakan segera setelah sertifikat hak milik atasnama Pihak Pertama diterbitkan.⁵

⁴ I Made Hendra Kusuma, *Problematik Notaris Dalam Praktik (Kumpulan Makalah)*, Ed 1. (Bandung: PT Alumni, 2019), hlm. 21.

⁵ Salinan Putusan Pengadilan Negeri Koto Baru Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Kbr, hlm. 2 -3.

Dari klausul kesepakatan tersebut dapat diketahui bahwa Pihak Pertama memiliki prestasi yang harus dipenuhi kepada Pihak Kedua yaitu pelaksanaan jual beli setelah penerbitan sertifikat hak milik atas tanah atas nama Pihak Pertama. Namun seiring berjalannya waktu, Pihak Pertama tidak juga melaksanakan prestasi tersebut melainkan PPJB tersebut dibatalkan sepihak oleh pihak lain yang tidak ikut serta dalam penandatanganan kesepakatan tersebut.

Alasan dilakukan pembatalan sepihak dikarenakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tertanggal 07 Februari 2013 dianggap tidak sah sebab terdapat cacat kehendak. Sedangkan menurut calon pembeli adanya pembatalan sepihak tersebut disebabkan calon penjual tidak ingin melaksanakan prestasi yang menjadi kesepakatan keduanya sehingga calon penjual dianggap telah melakukan ingkar janji terhadap kesepakatan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tertanggal 07 Februari 2013. Oleh sebab itu, kedua belah pihak bersikeras merasa benar dengan pendapatnya masing-masing dan keduanya tidak ingin melakukan perdamaian. Sehingga perkara ini dilanjutkan untuk diselesaikan melalui jalur litigasi, pihak calon pembeli mengajukan gugatan wanprestasi dengan Nomor Perkara 4/Pdt.G/2020/PN Kbr dengan harapan adanya amar putusan Majelis Hakim dapat menjadi akhir dari penyelesaian sengketa.

Permasalahan ini menjadi semakin kompleks ketika calon penjual mengatasnamakan kedudukannya sebagai kepala adat untuk melakukan pengalihan hak terhadap tanah adat milik kaum setempat melalui proses jual beli. Dalam kehidupan masyarakat adat Minangkabau, kedudukan seorang kepala adat sangat penting yakni menjaga dan memelihara kesejahteraan masyarakat serta keseimbangan dalam tatanan ajaran dunia dengan ajaran agama. Sebagaimana landasan utama masyarakat adat Minangkabau yang berbunyi *Adat Basandi Syarak, Syarak Basandi Kitabullah*, yang memiliki makna adat Minangkabau berdasarkan agama dan agama sendiri berdasarkan pada kitab suci Al-Quran. Filosofi hidup tersebut diterapkan oleh masyarakat Minangkabau dalam menyikapi berbagai sistem nilai dan norma hukum yang dapat mempengaruhi perilaku setiap individu. Melalui filosofi tersebut Masyarakat Minangkabau saling bahu membahu membentuk sebuah kebudayaan yang tidak melepaskan adat dan agama Islam sebagai pelajaran yang penting dalam kehidupan bersama.⁶ Selain itu, filosofi hidup tersebut juga menjadi dasar untuk menata dan mengajarkan kehidupan masyarakat termasuk pemimpin dalam menyelesaikan perselisihan yang terjadi di tengah masyarakat adat.

Perkara ini menjadi menarik sebab pihak yang digugat dan melakukan pembatalan perjanjian dalam kasus ini berkedudukan sebagai Mamak Kepala Waris namun tidak menjadi pihak yang ikut menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tertanggal 07 Februari 2013. Kemudian bagaimana analisis penalaran hakim menerapkan hukum dalam menyelesaikan perkara ini.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini adalah penelitian yuridis dengan tujuan menelaah penerapan hukum sebagai landasan bagi *majelis* hakim dalam membuat pertimbangan hukum mengenai penyelesaian sengketa pembatalan perjanjian pengikatan jual beli.⁷ Dengan metode pendekatan yuridis dilakukan penelaahan teori, konsep, asas hukum, dan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penerapan hukum oleh Majelis Hakim. Data yang dibutuhkan peneliti berasal dari satu sumber data yang berbentuk bahan hukum primer, yakni Dokumen Putusan Pengadilan Negeri Koto Baru Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Kbr. Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan

⁶ Yuhaldi, "Falsafah Adat Basandi Syarak Syarak Basandi Kitabullah dan Implikasinya dalam Bimbingan Konseling," *Jurnal Pendidikan Sejarah dan Riset Sosial Humaniora (KAGANGA)* 5, no. No. 2 (2022), hlm. 403.

⁷ Maiyestati, *Metode Penelitian Hukum*, Ed 1. (Sumatra Barat: LPPM Universitas Bung Hatta, 2022), hlm. 19.

(*library research*) dan metode analisis deskriptif untuk menjelaskan penerapan hukum yang digunakan Majelis Hakim.

C. PEMBAHASAN

1. Hasil Putusan Pengadilan Mengenai Kasus Pembatalan Perjanjian Secara Sepihak dalam Perkara Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Kbr

Berdasarkan analisis mengenai profil perkara, latar belakang terjadinya sengketa tanah Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Kbr bahwasanya prestasi yang telah disepakati dalam PPJB Nomor 04 namun tidak juga dipenuhi yang pada akhirnya menimbulkan sengketa di kemudian hari yang melibatkan pihak yang tidak menandatangani kesepakatan.

Adapun penyelesaian sengketa yang dipilih oleh para pihak yang bersangkutan dalam perjanjian pengikatan jual beli yakni melalui penyelesaian litigasi. Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Koto Baru telah menjatuhkan amar putusan sebagai berikut;

Menimbang bahwa berdasarkan fakta, analisis, kesimpulan, dan penilaian yang telah dijabarkan dalam persidangan pada Pengadilan Negeri Koto Baru dengan Perkara Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Kbr dengan memperhatikan Pasal 1320 KUH Perdata sebagai ketentuan utama dan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman bersangkutan Majelis Hakim mengadili;

Dalam Eksepsi; Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara: Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.553.000,00 (dua juta lima ratus lima puluh tiga ribu rupiah). Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Koto Baru, pada hari Jumat, tanggal 2 Oktober 2020, oleh Eni Rahmawati, S.H., M.H., selaku Hakim Ketua, Timbul Jaya, S.H., dan Muhammad Retza Billiansyah, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 14 Oktober 2020, oleh Hakim Ketua dengan didampingi Hakim Anggota I dan Hakim Anggota II tersebut, serta dibantu Azizur Rahim, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Koto Baru dan Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat.⁸

Berdasarkan analisis terhadap formulasi ataupun sistematika yang terdapat dalam suatu putusan, bahwa putusan pengadilan tingkat pertama sudah memenuhi formulasi pembuatan putusan. Artinya putusan pengadilan negeri menurut hukum untuk dilaksanakan berdasarkan kekuatan eksekutorial putusan. Meskipun Penggugat akhirnya mengajukan upaya hukum banding, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Padang mengadili dan memutuskan untuk menguatkan amar putusan pengadilan tingkat pertama. Sehingga para pihak yang berkepentingan dalam perkara ini wajib untuk mematuhi dan mentaati hasil keputusan yang telah diberikan pada kedua tingkat pengadilan.

Dengan demikian, adanya amar putusan dijatuhkan oleh Majelis Hakim pada tingkat pengadilan negeri menjadi tahap akhir dalam upaya penyelesaian suatu perkara yang ditangani oleh pengadilan maka pengajuan pembatalan atas PPJB yang diminta oleh Tergugat secara tersirat diterima oleh Majelis Hakim. Karena berdasarkan suara hakim mayoritas dalam rapat permusyawaratan hakim menilai PPJB Nomor 04 tertanggal 07 Februari 2013 patut dan sah untuk dinyatakan batal. Sedangkan, dalam sudut pandang Hakim Ketua yang menjadi bagian dari suara hakim minoritas memandang perjanjian tersebut telah melanggar ketiga syarat perjanjian yang berarti dapat diputuskan bahwa perjanjian batal demi hukum. Adanya perbedaan pendapat dalam Majelis Hakim sehingga diperlukannya pemungutan suara terbanyak untuk mengambil keputusan dalam

⁸ Salinan Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Kbr hlm. 54 - 55.

menyelesaikan perkara pembatalan sepihak yang dilakukan oleh Tergugat melalui tindakan repudiasi secara tegas.

2. Aspek Keadilan dalam Pertimbangan Hakim Saat Pemutusan Perkara Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Kbr

a. Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Koto Baru tentang Kapasitas Mamak Kepala Waris dalam Perjanjian.

Dalam perkara ini Tergugat sebagai Mamak Kepala Waris telah memberikan jawaban terhadap dalil gugatan Penggugat, yang pada pokoknya membahas mengenai dalil gugatan Penggugat yang keliru dan kurang pihak serta objek perkara yang tidak jelas. Sebab dalam praktik hukum acara perdata menjadi hak sebagai Penggugat untuk menarik pihak untuk dilibatkan dalam berperkara dan menentukan objek apa yang diperkarakan. Sehingga Majelis Hakim menilai jawaban Tergugat tersebut dalam pokoknya ditolak seluruhnya.

Kemudian berlanjut pada kapasitas yang dimaksud dalam pembahasan ini ialah mengenai kemampuan dari seorang Mamak Kepala Waris dalam membuat kesepakatan yang dituangkan dalam naskah perjanjian. Dalam perkara ini terdapat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 yang merupakan akta autentik yang dijadikan sebagai bukti surat oleh Penggugat. Namun terhadap Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 perlu dibuktikan lebih lanjut mengenai isi kesepakatannya. Hal ini dapat dilihat dari apa yang dilakukan oleh Tergugat selaku Mamak Kepala Waris secara jelas menyatakan tidak ingin memenuhi apa yang menjadi kesepakatan di antara Penggugat dengan Bachtiar karena tidak berlandaskan persetujuan seluruh anggota Kaum Dt. Dubalang Basa. Meskipun sudah diberikan surat peringatan oleh Penggugat, tetap saja tidak dihiraukan oleh Tergugat.

Setelah Majelis Hakim pelajari dengan seksama terhadap dalil gugatan Penggugat dan dalil bantahan Tergugat, terungkap fakta pada dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang tidak pernah dibantah oleh Tergugat. Sehingga dapat diketahui jika objek perkara yang tersebut dalam dalil gugatan Penggugat maupun pada dalil jawaban Tergugat bahwa objek perkara *a quo* merupakan harta pusaka tinggi dari Kaum Tergugat yaitu Kaum Dt. Dubalang Basa. Dikarenakan objek perkara merupakan bagian dari harta pusaka kaum, maka berdasarkan bukti surat dan keterangan saksi yang dihadirkan pada persidangan, dalam memeriksa perkara yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat selain menggunakan aturan pada hukum positif yang mengacu pada hukum perjanjian juga menggunakan landasan Hukum Adat Minangkabau.

Dalam melakukan pertimbangan, Majelis Hakim memeriksa semua bukti surat dan keterangan saksi untuk menentukan terbukti atau tidak dalil gugatan Penggugat dan dalil bantahan Tergugat. Pada alat bukti surat kuitansi yang diajukan oleh Penggugat sebagai bukti adanya penerimaan uang untuk pembelian tanah yang diperjanjikan dan untuk pembayaran atas biaya perkara perdamaian di Pengadilan Negeri Koto Baru belum cukup untuk memperkuat kedudukan Bachtiar sebagai pihak pertama dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tanggal 07 Februari 2013 bertindak atas nama Mamak Kepala Waris Kaum Dt. Dubalang Basa untuk menjual tanah pusaka tinggi kaum sehingga bukti P2.1 sampai P2.19 yang berupa bukti pembayaran dalam bentuk kuitansi patut untuk dikesampingkan. Sebab kekuatan pembuktian terhadap kuitansi hanya sebagai alat bukti tertulis yang termasuk ke dalam kelompok c yakni akta di bawah tangan yang artinya kuitansi sebagai alat bukti yang sah namun hanya memiliki kekuatan pembuktian formil saja.

Menurut teori penyelesaian sengketa perdata pada praktiknya perlu diperhatikan saat melakukan pertimbangan pada keterangan saksi yang dihadirkan. Pada perkara yang terjadi antara saksi Penggugat dengan saksi Tergugat terdapat persesuaian dalam pokok perkara. Pada keterangan yang diberikan oleh saksi Yusri Harpen dan Nirsan Dt. Rangkyo

Mulia bertentangan dengan keterangan saksi Yulmondri sehingga keterangan tersebut berstatus sebagai pernyataan yang berdiri sendiri yaitu tidak mengetahui bahwa Bachtiar Dt. Dubalang Basa bertindak sebagai Mamak Kepala Waris dalam kaum Dt. Dubalang Basa sehingga melemahkan dalil gugatan Penggugat. Hal ini menunjukkan bahwa keterangan yang saling bertentangan dapat menimbulkan perdebatan di antara semua pihak yang terlibat dalam persidangan, sehingga Majelis Hakim dilarang untuk menerima dan mempercayai keterangan saksi tersebut. Berbeda dengan keterangan yang diberikan oleh saksi Syamsuir, saksi Taswir, dan saksi Nurdewati. Ketiga saksi Tergugat memberikan keterangan yang sama pada pokoknya pernah diperlihatkan mengenai bukti surat P-1 bahwa Bachtiar bertindak atas nama pribadi dan berniat melakukan penjualan terhadap harta pusaka tinggi kaum Dt. Dubalang Basa.

Kemudian dapat disimpulkan apabila terdapat persesuaian keterangan saksi Penggugat dengan saksi Tergugat dapat mengakibatkan pada melemahnya dalil gugatan Penggugat namun menguatkan dalil bantahan Tergugat. Adanya kesimpulan berdasarkan fakta yang terjadi di persidangan, didapat persangkaan jika Bachtiar memang bertindak atas nama pribadi dan melakukan penjualan harta pusaka tinggi melalui PPJB tanpa adanya persetujuan dari seluruh anggota kaum Dt. Dubalang Basa. Persangkaan ini menyebabkan melemahnya kekuatan hukum dari dalil gugatan Penggugat dan memperkuat bantahan Tergugat.

b. Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Koto Baru terhadap Pemenuhan Syarat Sah dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Dalam permasalahan ini yang perlu diingat, bahwa Notaris yang berwenang pada daerah tersebut membuat akta yang didasari pada naskah perjanjian yang dibuat bersama dengan salah satu pihak yang ternyata tidak memiliki hak dan kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah. Pada dasarnya, seorang Notaris dalam menjalankan tugas dan kewenangannya sebagai pejabat yang membuat akta autentik terkait segala perbuatan hukum, perjanjian, dan penerapan yang diatur oleh peraturan perundang-undangan atau berdasarkan dengan apa yang diminta oleh pihak yang bersangkutan dalam pembuatan akta autentik sebagai alat bukti surat yang memiliki kekuatan hukum pembuktian yang sah.⁹ Selanjutnya untuk mengetahui apakah PPJB yang dibuat antara Penggugat dengan Bachtiar sah atau tidak harus diuji keabsahannya dengan syarat sah suatu perjanjian yaitu;

1) Syarat adanya kesepakatan kedua belah pihak.

Sebuah perjanjian menjadi sah apabila ada kata sepakat antara kedua belah pihak yang terlibat dalam perjanjian. Kata sepakat berarti adanya persesuaian kehendak antara pihak dalam perjanjian. Sehingga sangat penting kata sepakat dalam suatu perjanjian karena adanya kesepakatan tersebut sehingga menjadi tahu apa yang menjadi hak dan kewajiban bagi calon penjual dan calon pembeli. Kesepakatan dari para pihak tersebut berkenaan dengan asas *pacta sunt servanda* yakni perjanjian yang telah dibuat berlaku mengikat terhadap para pihak yang telah bersepakat.

Berdasarkan bukti yang bertanda P1 setelah Majelis Hakim pelajari dengan teliti dan seksama menerangkan sebuah fakta yang berupa;

⁹ Sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 15 ayat (1) Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, akta autentik berfungsi untuk memberikan kepastian hukum terhadap para pihak yang bersepakat dalam perjanjian jual beli. Pada hakikatnya akta autentik memuat kebenaran formal berdasarkan apa yang disampaikan oleh para pihak kepada notaris. Sehingga akta autentik dapat dikatakan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna di mata hukum. Lihat I Made Hendra Kusuma, *Problematik Notaris Dalam Praktik (Kumpulan Makalah)*, Ed 1. (Bandung: PT Alumni, 2019), hlm. 2.

- bahwa Bachtiar sebagai pihak pertama sebagai pemilik peta bidang tanah nomor 261/2003, yang berasal dari tanah adat bermaksud akan menjual sebahagian dari bidang tanah dimaksud;
- bahwa pada pasal 6 akta tersebut berbunyi bahwa pihak pertama menjamin sepenuhnya dan seluas-luasnya bahwa ia adalah satu-satunya pihak yang berhak untuk melakukan penjualan serta penyerahan tanah yang tersebut diatas, dan dengan demikian pihak pertama juga menjamin tiadanya gangguan dan / rintangan sampai kapanpun dari pihak manapun....;¹⁰

Dengan melihat bukti Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tertanggal 07 Februari 2013 yang bertanda P1, telah adanya kesepakatan antara pihak Penggugat sebagai Pihak Kedua dengan Bachtiar sebagai Pihak Pertama untuk melakukan jual beli tanah pusaka tinggi Kaum Tergugat Dt. Dubalang Basa, sehingga syarat sah perjanjian adanya kesepakatan telah terpenuhi.

2) Syarat kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum.

Dalam hukum perikatan yang dimaksud dengan kecakapan dalam Pasal 1320 KUH Perdata meliputi kecakapan bertindak dan kewenangan bertindak. Kecakapan juga dikaitkan dengan kecakapan bertindak dan kewenangan untuk bertindak. Kewenangan ini ialah suatu kewenangan untuk melakukan tindakan hukum pada suatu peristiwa khusus, sehingga orang yang tidak berwenang adalah subjek yang secara umum cakap untuk bertindak melakukan suatu hal namun untuk bertindak melakukan perbuatan hukum orang tersebut tidak memiliki kewenangan untuk menutup perjanjian tersebut secara sah

Kecakapan para pihak yang terlibat dalam PPJB tanah adat perlu diperhatikan kembali. Kecakapan Penggugat dalam pembuatan kesepakatan tidak perlu dipertimbangkan lebih mendetail sebab Penggugat hanyalah orang biasa yang tidak berkedudukan sebagai kepala adat suatu kaum. Hal ini mengartikan bahwa Penggugat bertindak atas nama pribadi dalam PPJB Nomor 04. Berbeda dengan Bachtiar yang saat membuat kesepakatan dirinya memiliki jabatan sebagai Mamak Kepala Waris Kaum Dt. Dubalang Basa.

Sebab yang menjadi objek perkara merupakan tanah adat yang menjadi bagian dari harta pusaka tinggi kaum Dt. Dubalang Basa, maka patut untuk memperhatikan pula peraturan adat yang berlaku pada kaum tersebut. Berdasarkan hukum adat Minangkabau, untuk dapat menjual harta pusaka tinggi kaumnya, Bachtiar selaku Mamak Kepala Waris dalam kaumnya harus terlebih dahulu memperoleh kesepakatan atau persetujuan dari seluruh anggota kaumnya untuk dapat melakukan perbuatan pengalihan atas tanah ulayat atau pusaka tinggi dari kaum. Maka dari itu, perbuatan hukum yang dilakukan oleh Bachtiar selaku Mamak Kepala Waris tidak sesuai dengan aturan adat yang berlaku dan tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian yakni kecakapan dalam bertindak. Sehingga patut dan sah menurut hukum bagi Hakim Anggota I dan Hakim Anggota II mempertimbangkan Bachtiar tidak berwenang untuk menutup PPJB atas tanah Kaum Dt. Dubalang Basa.

Dalam perkara ini, menutup perjanjian bermakna sebagai melaksanakan atau memenuhi prestasi yang telah disepakati dalam PPJB antara Bachtiar dengan Penggugat. PPJB Nomor 04 yang dibuat atas dasar kesepakatan antara Bachtiar dengan Penggugat merupakan implementasi dari asas kebebasan berkontrak. Mengenai kebebasan berkontrak dalam pembuatan perjanjian sudah jelas diatur dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata yang meliputi kebebasan diantaranya sebagai berikut:

- a) Kebebasan menetapkan kehendak untuk menutup atau tidak menutup suatu perjanjian;
- b) Kebebasan memilih subjek sebagai pihak yang akan ditutup perjanjian;
- c) Kebebasan menetapkan prestasi yang menjadi isi perjanjian;

¹⁰ Salinan Putusan Pengadilan Negeri Koto Baru Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Kbr, hlm. 45.

- d) Kebebasan menetapkan bentuk perjanjian yang disepakati;
- e) Kebebasan menetapkan cara dalam penutupan perjanjian.¹¹

Dalam membuat suatu perikatan yang berasal dari perjanjian, menurut syarat sahnya perjanjian harus dibuat oleh orang yang cakap hukum. Apabila dinyatakan lain oleh undang-undang bahwa orang tersebut tidak cakap hukum. Cakap hukum berarti kecakapan seseorang untuk melakukan tindakan hukum, namun pada beberapa perbuatan yang merujuk kepada peristiwa hukum tertentu yang secara sah tidak diperkenankan untuk melakukan penutupan suatu perjanjian. Salah satu faktor yang menjadi penyebab terjadinya sengketa antara Penggugat dengan Tergugat ialah persoalan mengenai kewenangan Bachtiar dalam melakukan perbuatan hukum yakni melakukan pengalihan hak atas tanah melalui perjanjian pengikatan jual beli. Jika Bachtiar bertindak atas nama pribadi dalam membuat kesepakatan tersebut tidak akan menjadi permasalahan terlebih objek yang diperjanjikan bukan bagian dari kaum adat. Maka dapat disimpulkan jika kebebasan berkontrak yang diterapkan oleh Bachtiar dan Penggugat hanya berdasarkan pada keinginan dari kedua belah pihak tanpa memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ketentuan lain terdapat dalam Buku III KUH Perdata yaitu Pasal 1329 menjelaskan setiap orang adalah cakap hukum untuk membuat perjanjian kecuali apabila menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap hukum untuk melakukan perbuatan hukum. Suatu perjanjian yang dibuat oleh orang-orang yang tidak cakap hukum, maka akan menimbulkan akibat kepada keabsahan dari perjanjian tersebut yakni perjanjian dapat dinyatakan batal atau dibatalkan.¹²

Jika melihat penjelasan sebelumnya mengenai kecakapan para pihak dalam melakukan suatu perbuatan hukum sangat berpengaruh terhadap keabsahan perjanjian. Tidak hanya itu, tindakan Bachtiar juga melanggar fungsi dan tugas dari seorang Mamak Kepala Waris ialah untuk mengurus Kaum Dt. Dubalang Basa dan menjaga harta pusaka tinggi milik kaum tersebut, bukan menjual atau menggadaikan harta pusaka tinggi kaum. Bagi masyarakat adat Minangkabau sendiri harta pusaka tinggi memiliki makna yang cukup berarti karena diterima secara turun temurun yang diteruskan oleh nenek moyang dari kaum yang bersangkutan menurut garis keturunan ibu (*matrilineal*). Sebab harta pusaka tinggi merupakan harta yang digunakan untuk keperluan bersama atau digunakan untuk keperluan salah satu anggota kaum yang bersangkutan namun hal tersebut harus melalui persetujuan bersama dari para anggota kaum. Harta Pusaka Tinggi memang tidak diperbolehkan untuk diperjualbelikan karena kepemilikannya bersifat kepemilikan bersama kaum, suku, atau nagari/kaum ulayat.

Mengenai kecakapan Bachtiar untuk membuat suatu kesepakatan, jika dikaitkan dengan konsep dari cacat kehendak. Kategori perjanjian yang dibuat oleh Bachtiar bersama dengan Penggugat termasuk ke dalam perjanjian yang lahir akibat adanya penyalahgunaan keadaan dan kekhilafan mengenai hakikat dari objek perjanjian yang merupakan bagian dari harta pusaka tinggi kaum.

Dalam kasus yang terjadi pada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tertanggal 07 Februari 2013, Penggugat tidak bisa membuktikan dalil bahwa Penggugat telah memperoleh kesepakatan dari seluruh anggota kaum untuk melakukan perjanjian pengikatan jual beli atas sebidang tanah yang merupakan harta pusaka tinggi dari Kaum Tergugat sehingga Majelis Hakim berpendapat jika Bachtiar belum mendapatkan persetujuan dari seluruh anggota Kaum Dt. Dubalang Basa. Oleh karena itu, Bachtiar tidak

¹¹ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Cet. 4. (Jakarta: Kharisma Putra Utama, 2014), hlm. 110 - 111.

¹² Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, Ed 1. (PT RajaGrafindo Persada, 2019), hlm. 152.

berwenang untuk membuat perjanjian pengikatan jual beli atas tanah pusaka tinggi milik Kaum Dt. Dubalang Basa dengan Penggugat. Dengan demikian, dapat disimpulkan jika syarat sah perjanjian nomor 2 terkait kecakapan untuk bertindak dan berwenang atas perbuatan hukum tidak terpenuhi.

3) Syarat adanya suatu hal tertentu.

Sebuah perjanjian harus memiliki objek yang disepakati oleh para pihak atau suatu hal tertentu yang jelas dan telah ditentukan jenisnya, yaitu mengenai apa yang telah diperjanjikan yang akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak yang telah bersepakat. Objek perjanjian tidak diatur dengan pasti dalam KUH Perdata karena objek perjanjian bentuknya bebas selama tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan dalil gugatan Penggugat, kesepakatan dalam PPJB yang tidak dilaksanakan oleh Bachtiar ialah pengikatan untuk melakukan pengalihan hak atas tanah adat seluas 5.800m² (*lima ribu delapan ratus meter persegi*) yang terletak di Nagari Koto Gaek melalui jual beli apabila telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik atas sebidang tanah tersebut atas nama Bachtiar Glr Dt. Dubalang Basa. Sebagaimana yang telah tersebut dalam Pasal 6 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 yang berbunyi;

Bachtiar sebagai pihak pertama menjamin sepenuhnya dan seluas-luasnya bahwa ia adalah satu-satunya pihak yang berhak untuk melakukan penjualan serta penyerahan tanah yang tersebut sebelumnya. Dan dengan demikian pihak pertama menjamin tiada gangguan dan/atau rintangan sampai kapanpun dari pihak manapun...¹³

Namun, jika dikaitkan dengan bukti surat yang diajukan oleh Tergugat bertanda T-1 mengenai Putusan Perkara Perdata Nomor 43/Pdt.G/2013/PN Kbr tanggal 13 Juni 2014, yang pada pokoknya menyelesaikan perkara antara Bachtiar Dt. Dubalang Basa, Bainir, Tergugat atas gugatan yang diajukan terhadap Amril Malin Kayo. Bahwa objek perkara dalam putusan tersebut sebagaimana juga yang dimaksud dengan objek perkara dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 senyatanya telah dikuasai oleh Amril Malin Kayo sejak tahun 1999. Putusan tersebut telah dipertegas dengan bukti surat T-2 berupa fotokopi yang telah disesuaikan dengan salinan aslinya yakni Berita Acara Eksekusi atas Perkara Perdata No. 43/Pdt.G/2013/PN Kbr yang telah di eksekusi terhadap objek perkara tersebut pada hari Kamis, 2 Februari 2017.

Berdasarkan keterangan tersebut, dapat diketahui bahwa tindakan Bachtiar untuk membuat perjanjian yang mana objek perjanjian tersebut masih dalam penguasaan pihak lain yaitu Amril Malin Kayo. Karena ketentuan dalam Pasal 1333 KUH Perdata terkait barang yang menjadi objek perjanjian paling tidak harus dapat dibedakan dan ditentukan dari barang lainnya yang bukan menjadi objek perjanjian dan juga bukan mengenai apakah barang tersebut telah dimiliki oleh pihak yang membuat perjanjian atau belum dimiliki. Majelis Hakim menilai dan mempertimbangkan jika tanah yang dijadikan objek dalam Akta pengikatan Jual Beli tidak diketahui dengan jelas siapa pemiliknya. Sehingga syarat suatu hal tertentu dalam perjanjian pengikatan jual beli antara Bachtiar dengan Penggugat tidak terpenuhi.

4) Syarat adanya sebab yang halal.

Dalam Pasal 1335 Jo. Pasal 1337 KUH Perdata dijelaskan bahwa suatu sebab dinyatakan terlarang jika bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, norma yang berlaku, dan ketertiban umum. Artinya ada sebab dibuatnya perjanjian tersebut oleh para pihak, yang biasanya dikenal dengan istilah prestasi. Prestasi yang wajib dipenuhi oleh para

¹³ Salinan Putusan Pengadilan Negeri Koto Baru Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Kbr, hlm. 51.

pihak, dapat berupa sesuatu yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak terkait apa yang diperbolehkan dan apa yang tidak boleh dilakukan. Dalam sengketa Akta PPJB Nomor 04 tertanggal 07 Februari 2013, Majelis Hakim berpendapat dalam sudut pandang hukum acara perdata jika suatu perjanjian yang telah diadakan oleh pembuatnya tidak akan memiliki kekuatan hukum apabila perjanjian tersebut diadakan sebab;

- 1) tidak memiliki suatu tujuan dalam bentuk apa pun;
- 2) memiliki suatu tujuan tetapi tujuan yang dikehendaki oleh para pihak atas adanya perjanjian tersebut adalah tujuan yang palsu;
- 3) memiliki suatu tujuan tetapi tujuan yang dikehendaki oleh para pihak dari adanya perjanjian tersebut adalah tujuan yang dilarang oleh undang-undang, yang bertentangan dengan kesusilaan, atau yang bertentangan dengan ketertiban umum;

Mempertimbangkan fakta yang dihadirkan dalam persidangan dapat diketahui bahwa sebab yang halal hanya terbatas pada apa yang menjadi tujuan dan alasan adanya kesepakatan tersebut yang diadakan oleh Pengugat dan Bachtiar yakni mengenai pengalihan sebidang tanah yang merupakan harta pusaka tinggi milik Kaum Dt. Dubalang Basa. Tujuan dari PPJB Nomor 04 tertanggal 07 Februari 2013 jelas bertentangan dengan hukum perjanjian dan hukum adat Minangkabau, di mana suatu tujuan yang dikehendaki oleh para pihak berasal dari sebab yang palsu. Berdasarkan keterangan saksi Pengugat dan saksi Tergugat yang dihubungkan dengan bukti T-5 yang berupa Surat Kesepakatan Kaum Dt. Dubalang Basa Suku Tanjung Nagari Koto Gaek Guguak Kecamatan Gunung Talang Kabupaten Solok tertanggal 2 September 2017 dalam Pasal 4 berbunyi;

*Kaum Dt. Dubalang Basa tidak pernah menyetujui dan memberi kuasa kepada Bachtiar Dt. Dubalang Basa untuk menjual tanah pusaka tinggi kepada Apfenus dan memakai uang Apfenus untuk membiayai Perkara Perdata Nomor 43 Tahun 2013.*¹⁴

Berdasarkan pernyataan dalam Pasal 4 tersebut telah menunjukkan jika Bachtiar melakukan perbuatan jual beli tanah objek perkara kepada Pengugat tanpa sepengetahuan dan persetujuan seluruh anggota Kaum Dt. Dubalang Basa. Dengan demikian, fakta yang dihadirkan secara tidak langsung telah memperkuat dalil bantahan Tergugat dan melemahkan dalil gugatan Pengugat dengan tidak terbuktinya apa yang telah disangkakan. Sehingga syarat perjanjian adanya sebab yang halal dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 terbukti tidak terpenuhi.

Maka, dasar pertimbangan hakim dalam membuktikan kekuatan hukum dari Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tertanggal 07 antara Bachtiar dengan Pengugat tidak bernilai hukum dan sah untuk dinyatakan batal sebab tidak memenuhi syarat sah perjanjian terutama dalam syarat kecakapan para pihak. Meskipun terdapat perbedaan pandangan terhadap Majelis Hakim pada saat melakukan rapat permusyawaratan hakim. Menurut suara hakim minoritas yakni Hakim Ketua Majelis menilai perjanjian pengikatan jual beli yang menjadi pokok perkara tidak memenuhi syarat subjektif dan objektif perjanjian sehingga harus dinyatakan batal demi hukum. Lain halnya dengan suara hakim mayoritas pendapat ini diutarakan oleh Hakim Anggota I dan Hakim Anggota II yang menyatakan perjanjian pengikatan jual beli dapat dibatalkan sebab perjanjian tersebut sudah jelas tidak memenuhi syarat kecakapan dari Bachtiar selaku pihak yang bersepakat. Dari hasil pertimbangan tersebut bahwa Tergugat tidak melakukan wanprestasi karena kedudukannya sebagai Mamak Kepala Waris dalam Kaum Dt. Dubalang Basa tidak terikat pada PPJB Nomor 04 tertanggal 07 Februari 2013.

¹⁴ Salinan Putusan Pengadilan Negeri Koto Baru Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Kbr, hlm. 52.

c. Aspek Keadilan dalam Pertimbangan Hakim terhadap Pembatalan Sepihak.

Pembatalan suatu perjanjian pada dasarnya bertujuan untuk mengembalikan keadaan kedua belah pihak pada keadaan sebelum perjanjian tersebut diadakan. Apabila salah satu pihak telah menerima sesuatu dalam hal ini ialah pembayaran atau barang yang dijadikan objek dalam PPJB, maka pembayaran atau barang tersebut harus dikembalikan kepada pemiliknya. Maka, ketika mengajukan pembatalan terhadap perjanjian harus diperhatikan syarat agar pembatalan tersebut dapat dilakukan, seperti 1) Perjanjian yang dibuat merupakan perjanjian timbal balik (*bilateral*); 2) Harus terdapat unsur adanya wanprestasi yang terhadap perjanjian (*breach of contract*), dalam perjanjian timbal balik sendiri terdapat tuntutan untuk memenuhi prestasi sehingga apabila salah satu pihak tidak melakukan prestasi yang disepakati maka pihak lawan dapat mengajukan tuntutan pembatalan perjanjian dengan unsur wanprestasi menjadi syarat pokoknya; dan 3) Pembatalan perjanjian harus melalui putusan hakim, hal ini untuk menghindari adanya penyimpangan terhadap kesepakatan di antara para pihak yang terlibat.¹⁵

Pada dasarnya perjanjian dibuat untuk saling menguntungkan satu sama lain terkhusus bagi para pihak yang telah bersepakat. Meskipun hukum perjanjian di Indonesia memungkinkan pihak yang dirugikan untuk melakukan pembatalan terhadap perjanjian, sebagaimana adanya wanprestasi kecil atau alasan yang tidak mutlak untuk pembatalan perjanjian. Namun dalam kesepakatan mengenai prestasi sebagai pemenuhan perjanjian yang disertai maupun tidak disertai tuntutan ganti rugi. Hal tersebut perlu dipertimbangkan karena dalam perkara tertentu wanprestasi bisa menimbulkan kerugian yang besar jika perjanjian dibatalkan begitu saja. Walaupun dalam hal terjadinya suatu wanprestasi dalam sebuah perjanjian, tidak selalu mengakibatkan suatu perjanjian berakhir begitu saja sebagaimana yang diatur dengan tegas dalam Pasal 1266 KUH Perdata yang dalam pokoknya mengenai persetujuan untuk pengakhiran suatu perjanjian tidak melalui batal demi hukum atau pembatalan salah satu pihak melainkan pembatalan harus dimintakan kepada pengadilan melalui putusan Majelis Hakim.

Pasal 1266 KUH Perdata tidak diperkenankan untuk dikesampingkan, apabila dalam perjanjian tidak memperhatikan Pasal 1266 KUH Perdata maka perjanjian tersebut dianggap bertentangan dengan asas keadilan dan asas itikad baik suatu perjanjian. Sebab hal tersebut berkaitan dengan kepastian hukum agar para pihak dalam perjanjian menaati hak dan kewajiban yang telah menjadi kesepakatan untuk menilai dan menentukan terjadinya wanprestasi atau tidak dalam sebuah perjanjian hanya Majelis Hakim yang bisa menentukan dengan melihat dan mempertimbangkan bukti yang dihadirkan oleh para pihak dalam persidangan.

Berkaitan dengan tata cara pemutusan terhadap perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1238 KUH Perdata, sebelumnya harus diberikan peringatan terlebih dahulu sebanyak 2 atau 3 peringatan kepada pihak yang tidak memenuhi prestasi untuk segera melaksanakan prestasinya. Jika peringatan tersebut tidak ditanggapi maka salah satu pihak dapat melakukan pembatalan perjanjian sesuai prosedur yang seharusnya. Ketentuan tersebut di atas dipertegas dengan Pasal 1338 Ayat (2) KUH Perdata yang menjelaskan bahwa suatu persetujuan atau perjanjian yang telah disepakati tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan yang oleh Undang-undang dinyatakan cukup untuk adanya pembatalan. Sehingga sudah jelas bahwasanya perjanjian tidak dapat dibatalkan sepihak oleh Tergugat, meskipun Tergugat tidak diikutsertakan dalam proses pembuatan dan penandatanganan perjanjian. Apabila Tergugat melakukan pembatalan sepihak dengan cara tidak melaksanakan prestasi yang

¹⁵ Muhammad Amin Suma et al., *Hukum Perikatan* (Ciputat: Program Studi Ilmu Hukum FSH UIN Jakarta, 2012), hlm. 207.

tidak disepakati, maka pembatalan PPJB Nomor 04 dinilai tidak memiliki kekuatan yang mengikat bagi Penggugat dan Tergugat.

Lebih lanjut dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUH Perdata adanya syarat batal jika salah satu pihak tidak memenuhi prestasi yang telah disepakati dan hanya bisa diselesaikan melalui putusan pengadilan. Jika perjanjian pengikatan jual beli dimintakan untuk adanya pembatalan, sudah pasti akan menimbulkan akibat hukum terhadap akta pengikatan jual beli tersebut. Apabila para pihak baik calon penjual maupun calon pembeli atau pihak yang dilibatkan dalam persengketaan memilih untuk menyelesaikan sengketa melalui jalur litigasi, artinya para pihak harus mampu membuktikan bahwa dalil gugatan yang menduga pihak lawan dalam kasus ini adalah Tergugat telah melakukan wanprestasi, begitu juga sebaliknya, Tergugat harus mampu meyakinkan Majelis Hakim dengan pembelaan jika kesalahan dan penyimpangan terhadap perjanjian pengikatan jual beli bukan terletak pada diri Tergugat. Jika dalil gugatan calon pembeli sebagai Penggugat tidak terbukti kebenarannya maka akan ada akibat yang diterima di antaranya yaitu;

- 1) Membayar kerugian yang diderita oleh pihak Tergugat;
- 2) Pembatalan perjanjian;
- 3) Peralihan risiko;
- 4) Membayar biaya perkara yang ditimbulkan.

Dengan demikian, berdasarkan analisa yuridis terhadap bukti surat yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa PPJB Nomor 04 tertanggal 07 Februari 2013 memiliki kekuatan hukum untuk dilaksanakan sehingga patut perjanjian pengikatan jual beli yang terjadi antara Bachtiar dengan Penggugat untuk dinyatakan batal. Begitu juga dengan dalil pokok gugatan yang menyatakan jika Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap pemenuhan kewajiban yang menjadi kesepakatan dalam perjanjian pengikatan jual beli, Penggugat sendiri tidak dapat membuktikan dalil gugatan Penggugat tersebut. Sehingga Majelis Hakim menilai dalil gugatan Penggugat tidak beralasan hukum sehingga dapat ditolak.

Pada perkara ini telah menunjukkan penilaian Majelis Hakim dalam menyelesaikan persoalan yang terjadi antara Bachtiar dengan Penggugat yang melibatkan pihak lain di luar kesepakatan yaitu Tergugat. Penilaian Majelis Hakim harus mempertimbangkan aspek pembuktian yang menjadi titik utama pertimbangan hakim, untuk mendapatkan kepastian hukum bahwa permasalahan yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat dapat dibuktikan kebenarannya. Sebagai seorang hakim diwajibkan untuk menegakkan hukum dan keadilan yang tidak memihak, artinya dalam menjatuhkan putusan yang memberikan rasa keadilan harus menelaah terlebih dahulu tentang kebenaran duduk perkara dan mengaitkan dengan alat bukti dalam persidangan dengan hukum yang berlaku.

Selanjutnya Majelis Hakim bisa menjatuhkan putusan mengenai terbukti atau tidaknya dalil gugatan yang diminta oleh Penggugat. Meskipun Majelis Hakim diberikan kebebasan untuk menentukan amar putusan sebagai bentuk implementasi pelaksanaan wewenang yudisialnya, kebebasan tersebut tidak berarti mutlak. Kebebasan wewenang hakim hanya terbatas pada dalil gugatan yang diminta oleh Penggugat, sebab tugas hakim ialah menegakkan hukum yang seadil-adilnya terhadap para pihak yang berperkara dengan landasan dasar hukum dan nilai sosial yang berlaku dalam masyarakat. Dalam mempertimbangkan keterangan saksi, hakim hanya perlu mempertimbangkan keterangan saksi yang penting saja yang berguna untuk membuktikan dalil yang masih diragukan atau belum terbukti.

Pertimbangan hakim mengenai perkara yang sedang diperiksa dan diadili wajib disampaikan oleh setiap hakim secara tertulis dan menjadi bagian yang tidak dapat dipisahkan dari putusan pengadilan. Apabila dalam rapat permusyawaratan hakim terdapat

perbedaan pendapat di antara para hakim, hal ini dapat mengakibatkan tidak tercapainya mufakat untuk dapat menyelesaikan perkara yang sedang diperiksa. Perbedaan pendapat atau *dissenting opinion* sering terjadi pada saat rapat permusyawaratan hakim dan umumnya pendapat hakim mayoritas yang akan diambil sebagai bagian dari amar putusan.

Dalam suatu putusan hakim biasanya menjadi ideal jika mengandung aspek kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan, meskipun dalam penerapannya tidak mudah untuk mengabungkan ketiga aspek tersebut. Terlebih lagi apabila perkara yang ditangani oleh hakim belum memiliki ketentuan yang pasti sedangkan penekanan terhadap adanya pemenuhan aspek keadilan yang harus dipertimbangkan hakim karena berkaitan dengan hukum yang ada di masyarakat menjadi salah satu kendala tersendiri bagi hakim. Hakikat dari keadilan sendiri tidak sama rata dalam sudut pandang subjektif tiap individu, karena keadilan tidak memiliki takaran yang tegas seperti apa ukuran dari keadilan yang menjadi tujuan hukum. Namun banyak individu yang mengaitkan bahwa ukuran keadilan terpenuhi apabila kepentingan dari yang bersangkutan dapat dikabulkan. Sedangkan tolak ukur keadilan sulit ditemukan bagi para pihak yang bersangkutan bagi satu pihak belum tentu dirasa adil bagi pihak lainnya.

Dalam perkara pembatalan perjanjian terdapat sebuah fakta hukum yang sering terjadi ialah pelanggaran terhadap prinsip adanya "*keharusan dalam pelaksanaan persetujuan dengan prinsip itikad baik*" dalam Pasal 1338 KUH Perdata menunjukkan bahwa semua perjanjian yang telah dibuat dengan ketentuan hukum yang berlaku dikatakan sebagai undang-undang bagi para pihak yang bersepakat. Sehingga perjanjian tersebut tidak dapat ditarik begitu saja selain dengan kesepakatan para pihak atau melalui putusan majelis hakim. Penerapan prinsip itikad baik dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli sangat berpengaruh terhadap pelaksanaan prestasi yang telah disepakati. Apabila terjadi sengketa dalam perjanjian pengikatan jual beli yang dapat berakibat pada pembatalan sepihak, dalam memeriksa dan memutus perkara tersebut Majelis Hakim perlu memperhatikan prinsip itikad baik dari para pihak yang berperkara dengan sepatutnya beritikad baik dalam mencari keadilan.

Selain mempertimbangkan adanya penerapan itikad baik, pada hakikatnya pertimbangan hukum yang disusun oleh Majelis Hakim harus mengacu pada tahap pembuktian. Aspek yang menjadi pertimbangan bagi Majelis Hakim dalam pengambilan putusan ialah Majelis Hakim akan melihat kemampuan dari Penggugat maupun Tergugat dalam membuktikan dalil gugatan dan argumentasi masing-masing pihak. Dalam perkara dengan gugatan wanprestasi terhadap Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tertanggal 07 Februari 2013 yang terjadi antara Penggugat melawan Tergugat, Majelis Hakim menjatuhkan amar putusan "...menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara..."¹⁶ Putusan tersebut diberikan oleh Majelis Hakim setelah melakukan pertimbangan hukum, dapat dijelaskan jika Penggugat tidak mampu membuktikan dalil gugatan yang mengatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi. Begitu juga dengan Tergugat yang tidak bisa membuktikan dengan kuat atas bantahan terhadap dalil Penggugat. Maka dari itu, Majelis Hakim memutuskan untuk "Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya."¹⁷

Mengenai pelaksanaan itikad baik dalam setiap perjanjian dipertegas dalam Pasal 1338 Ayat (3) KUH Perdata. Dalam hal pelaksanaan hak bagi seorang kreditur harus memperhatikan kepentingan debitur dalam keadaan tertentu. Apabila pelaksanaan perjanjian menimbulkan adanya ketidakseimbangan atau menyimpang dari aspek keadilan,

¹⁶ Salinan Putusan Pengadilan Negeri Koto Baru Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Kbr hlm. 54.

¹⁷ Salinan Putusan Pengadilan Negeri Koto Baru Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Kbr hlm. 54.

maka hakim dapat melakukan penyesuaian terhadap hak dan kewajiban bagi para pihak yang terlibat dalam pembuatan perjanjian tersebut.

Bagian yang menarik dari perkara ini adalah Penggugat menarik Tergugat untuk dilibatkan dalam persengketaan PPJB nomor 04 tertanggal 07 Februari 2013 yang terjadi antara Penggugat dengan Bachtiar sebagai mantan Mamak Kepala Waris, sedangkan berdasarkan fakta yang terungkap pada saat penandatanganan perjanjian tersebut Tergugat tidak diikutsertakan bahkan tidak mengetahui adanya perjanjian pengikatan jual beli tersebut. Kemudian yang menjadi titik fokus dari perkara ini adalah tindakan wanprestasi yang dituduhkan kepada Tergugat sehingga Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa segala perjanjian yang dibuat dan disepakati antara kedua belah pihak harus dibatalkan atas isi perjanjian tersebut. Meskipun dalam pertimbangan hakim menjelaskan bahwa PPJB nomor 04 telah memenuhi syarat kesepakatan namun pada kenyataannya Tergugat tidak melakukan kesepakatan namun harus memenuhi prestasi yang tercantum sehingga perjanjian tersebut bertentangan dengan asas *pacta sunt servanda* sebab tidak adanya kesepakatan yang wajib dilaksanakan oleh Tergugat yang dilibatkan pada perkara ini. Selain itu, pertimbangan hakim harus memuat terkait 1) adanya pokok permasalahan dan hal yang tidak disangkal, 2) adanya analisis yuridis yang menyangkut semua fakta dan bukti yang dihadirkan dalam persidangan, dan 3) adanya bagian petitum Penggugat yang harus dipertimbangkan satu persatu yang kemudian hakim dapat menarik kesimpulan terkait kebenaran permasalahan tersebut.

Pada pertimbangan hukum terhadap suatu perkara harus memperhatikan aspek keadilan terutama bagi para pihak yang berperkara. Dalam mencapai keadilan hukum bagi para pihak, putusan yang diberikan harus berkualitas agar tercermin rasa keadilan di dalamnya. Putusan yang berkualitas dapat mencerminkan kemampuan hakim dalam memeriksa, mengadili, dan memutus perkara. Otoritas hakim dalam memutus perkara dijamin dalam undang-undang kekuasaan kehakiman sebagai pejabat yang berwenang dalam menegakkan hukum. Meskipun hakim berwenang dalam menegakkan hukum, hal ini tidak sama dengan menegakkan keadilan. Putusan yang berkualitas tidak bisa mengandalkan kemampuan hakim saja namun juga harus memperhatikan kehidupan masyarakat sehari-hari, sebab hukum tidak selalu identik dengan rasa keadilan.

Makna “mengadili” yang terdapat dalam amar putusan berarti memberi rasa keadilan. Begitu pula dalam irah-irah yang terdapat dalam kepala putusan pengadilan selain memberi kekuatan eksekutorial terhadap putusan pengadilan, irah-irah putusan dapat dikatakan sebagai pemenuhan rasa keadilan dan kemanfaatan bagi para pihak yang berkepentingan. Apabila putusan pengadilan tidak dapat dilaksanakan, maka putusan tersebut tidak memiliki manfaat dan keadilan bagi para pihak yang bersengketa. Jika melihat dari aspek keadilan, mengenai pertimbangan hakim sebenarnya dapat disimpulkan baik Pihak Penggugat maupun Pihak Tergugat yang mengikatkan dirinya dalam sebuah perjanjian secara tidak langsung terdapat tanggung jawab yang timbul dari prestasi yang telah disepakati, tanpa terkecuali dalam PPJB sebagai perjanjian pendahuluan dalam proses jual beli.

Bahwasanya penilaian hakim mengenai permintaan pembatalan yang diinginkan oleh Tergugat dikaitkan dengan segala pertimbangan hukum yang telah dijelaskan pada Bab III, maka Majelis Hakim menyatakan bahwa Tergugat sebagai pihak lain yang pada dasarnya sejak awal tidak pernah diikutsertakan baik dalam pembuatan kesepakatan maupun menandatangani PPJB yang terdapat dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tertanggal 07 Februari 2013. Sehingga patut dan sah menurut hukum PPJB dengan objek tanah adat yang termasuk dalam bagian Harta Pusaka Tinggi Kaum Adat Dt. Dubalang Basa dinyatakan batal oleh Hakim Anggota I dan Hakim Anggota II. Namun berbeda pendapat

dengan Hakim Ketua yang menilai bahwa perjanjian pengikatan jual beli batal demi hukum karena tidak terpenuhinya syarat objektif perjanjian.

Meskipun terdapat perbedaan pendapat (*dissenting opinion*) dalam pertimbangan hukum hakim, jika dikaitkan dengan kepemilikan hak atas tanah yang merupakan bagian dari harta pusaka tinggi kaum tindakan yang dilakukan Bachtiar sudah jelas tidak memenuhi untuk syarat subjektif perjanjian. Sebab sedari awal tidak adanya kewenangan Bachtiar untuk membuat kesepakatan tanpa persetujuan seluruh anggota kaum untuk melakukan proses pengalihan hak atas tanah yang merupakan bagian dari harta pusaka tinggi. Tindakan pengalihan hak atas tanah ulayat kaum tanpa adanya persetujuan dari anggota kaum sama saja menghilangkan rasa kepercayaan dari anggota kaum dan tidak menghargai peninggalan leluhur. Artinya keputusan hakim mayoritas untuk menyatakan PPJB yang tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 dibatalkan dinilai memenuhi rasa keadilan bagi anggota Kaum Dt. Dubalang Basa sebab kepemilikan harta pusaka tinggi atas tanah objek perkara tetap menjadi kepemilikan kaum.

D. PENUTUP

1. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil temuan dan analisis yang telah dijelaskan oleh peneliti pada bab sebelumnya, maka peneliti dapat mengambil kesimpulan dan jawaban atas rumusan masalah yang telah peneliti berikan, antara lain:

- a. Perwujudan dalam penerapan asas itikad baik dan asas *pacta sunt servanda* terdapat dalam kesepakatan yang dibuat atas dasar kehendak yang sah dan sesuai dengan hukum positif dan hukum adat yang berlaku. Dikarenakan adanya cacat kehendak dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tertanggal 07 Februari 2013 didasari dengan penyalahgunaan keadaan dari salah satu pihak dan tidak adanya pemenuhan terhadap unsur subjektif dalam syarat sah perjanjian yakni kecakapan para pihak untuk bertindak hukum. Adanya amar putusan dijatuhkan oleh Majelis Hakim pada tingkat pengadilan negeri menjadi tahap akhir dalam upaya penyelesaian suatu perkara yang ditangani oleh pengadilan maka pengajuan pembatalan atas perjanjian pengikatan jual beli yang diminta oleh Tergugat secara tersirat diterima oleh Majelis Hakim. Karena berdasarkan suara hakim mayoritas dalam rapat permusyawaratan hakim menilai Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tertanggal 07 Februari 2013 patut dan sah untuk dinyatakan batal. Sedangkan, dalam sudut pandang Hakim Ketua yang menjadi bagian dari suara hakim minoritas memandang perjanjian tersebut telah melanggar ketiga syarat perjanjian yang berarti dapat diputuskan bahwa perjanjian batal demi hukum. Adanya perbedaan pendapat dalam Majelis Hakim sehingga diperlukannya pemungutan suara terbanyak untuk mengambil keputusan dalam menyelesaikan perkara pembatalan sepihak yang dilakukan oleh Tergugat melalui tindakan repudiasi secara tegas.
- b. Pertimbangan hukum dalam menyelesaikan suatu perkara, terdapat aspek yang harus diperhatikan oleh Majelis Hakim ialah amar putusan yang dilandasi oleh tanggungjawab hukum, keadilan, kemanfaatan, dan penilaian objektif hakim terhadap fakta yang terungkap dalam persidangan. Dalam perkara yang disebabkan adanya cacat kehendak yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam pembuatan akta pengikatan jual beli tersebut dilakukan karena penyalahgunaan keadaan pada saat masih menjabat sebagai kepala waris adat atau tokoh adat setempat. Meskipun terdapat *dissenting opinion* di antara para hakim, mengenai pembatalan perjanjian yang terbukti tidak memenuhi syarat subjektif perjanjian maka menjadi dasar bagi hakim mayoritas untuk

menyatakan batal terhadap Akta Pengikatan Jual Beli 04 tertanggal 07 Februari 2013 yang dibuat di hadapan hadapan Pasnelyza Karani, S.H., M.Kn, Notaris di Solok. Sehingga berdasarkan keputusan hakim mayoritas untuk menyatakan PPJB yang tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 dibatalkan dinilai memenuhi rasa keadilan anggota Kaum Dt. Dubalang Basa sebab kepemilikan harta pusaka tinggi atas tanah objek perkara tetap menjadi kepemilikan kaum.

2. SARAN

Berdasarkan hasil penelitian yang telah diuraikan sebelumnya, peneliti akan mengemukakan saran sebagai berikut:

- a. Setelah menganalisis fakta, bukti, dan pertimbangan Majelis Hakim dalam pengadilan tingkat pertama dalam memutuskan perkara dalam persidangan. Maka layak disarankan kepada peneliti selanjutnya untuk meneliti lebih rinci tolak ukur terkait pembatalan perjanjian pengikatan jual beli yang didasari cacat kehendak. Pembatalan perjanjian atas dasar cacat kehendak harus dibuktikan terlebih dahulu dalam proses persidangan yang terjadi pada pengadilan. Supaya perjanjian tidak dapat dibatalkan begitu saja tanpa melalui putusan pengadilan karena pembatalan tersebut telah mencederai salah satu pihak yang berkepentingan.
- b. Peneliti menyarankan perlunya sanksi adat dari anggota Kaum Dt. Dubalang Basa terhadap para pihak yang telah melakukan pengalihan hak atas tanah yang merupakan bagian dari harta pusaka tinggi. Agar masyarakat adat baik kepala adat/mamak kepala waris maupun anggota kaum adat dapat bertanggungjawab terhadap pemeliharaan dan keberlangsungan harta pusaka kaum.

E. DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Aburaera, Sukarno, Muhadar, dan Maskun. *Filsafat Hukum: Teori dan Praktik*. Cet. 5. PT Balebat Dedikasi Prima, 2017.
- Hernoko, Agus Yudha. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*. Cet. 4. Jakarta: Kharisma Putra Utama, 2014.
- Kusuma, I Made Hendra. *Problematik Notaris Dalam Praktik (Kumpulan Makalah)*. Ed 1. Bandung: PT Alumni, 2019.
- Maiyestati. *Metode Penelitian Hukum*. Ed 1. Sumatra Barat: LPPM Universitas Bung Hatta, 2022.
- Miru, Ahmadi, dan Sakka Pati. *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*. Ed 1. PT RajaGrafindo Persada, 2019.
- Suma, Muhammad Amin, Djawahir Hejazziey, Ria Safitri, dan M. Yasir. *Hukum Perikatan*. Ciputat: Program Studi Ilmu Hukum FSH UIN Jakarta, 2012.

Jurnal Ilmiah

- Paramita, Arina Ratna, Yunanto, dan Dewi Hendrawati. "Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Penelitian pada Pengembang Kota Semarang)." *Diponegoro Law Journal* 5, no. 3 (2016).
- Weydekamp, Gerry R. "Pembatalan Perjanjian Sepihak Sebagai Suatu Perbuatan Melawan Hukum." *Lex Privatum* 1, no. No. 4 (2013).
- Yuhaldi. "Falsafah Adat Basandi Syarak Syarak Basandi Kitabullah dan Implikasinya dalam Bimbingan Konseling." *Jurnal Pendidikan Sejarah dan Riset Sosial Humaniora (KAGANGA)* 5, no. No. 2 (2022).

Putusan Hakim

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia. *Putusan Pengadilan Negeri Koto Baru Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Kbr.*