



**SKRIPSI**

**JUAL BELI TANAH DENGAN ADANYA TEKANAN FISIK DAN PSIKIS  
TERHADAP PIHAK PENJUAL ( Studi Putusan Nomor 1815 K/PDT/2013 )**

*Buying And Selling The Land in The Voilence Of Physical And Psychological  
Presure Towards The Seller ( Study Verdict Number 1815 K/PDT/2013 )*

**Oleh :**

**Mohammad Rizki Izzudin  
NIM 120710101340**

**KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**2016**

**SKRIPSI**

**JUAL BELI TANAH DENGAN ADANYA TEKANAN FISIK DAN PSIKIS  
TERHADAP PIHAK PENJUAL ( Studi Putusan Nomor 1815 K/PDT/2013 )**

***BUYING AND SELLING THE LAND IN THE VOILENCE OF PHYSICAL  
AND PSYCHOLOGICAL PRESSURE TOWARDS THE SELLER ( Study Case  
Verdict Number 1815 K/PDT/2013 )***

Oleh :

**Mohammad Rizki Izzudin  
NIM 120710101403**

**KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM**

**2016**

**MOTTO**

**“ Dia yang tahu, tidak bicara. Dia yang bicara, tidak tahu ”**

**LAO TSE**



## PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada:

1. Kedua Orang Tua saya, Subur Hariyanto dan Hikmah, yang telah membesarkan, mengasihi, memberikan bimbingan, pengorbanan dan do'a yang tak akan pernah terbalas, terima kasih atas segala hal yang tidak terkira selama ini;
2. Almamater yang saya banggakan Universitas Jember, khususnya Fakultas Hukum Universitas Jember, tempat saya menimba ilmu;
3. Para guru dan dosen yang mendidik dan menuntun saya menjadi pribadi yang berkualitas.

**JUAL BELI TANAH DENGAN ADANYA TEKANAN FISIK DAN PSIKIS  
TERHADAP PIHAK PENJUAL ( Studi KASUS Putusan Nomor 1815  
K/PDT/2013 )**

***BUYING AND SELLING THE LAND IN THE VOILENCE OF PHYSICAL  
AND PSYCHOLOGICAL PRESSURE TOWARDS THE SELLER ( Study Case  
Verdict Number 1815 K/PDT/2013 )***

**SKRIPSI**

Diajukan sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program  
Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember

Oleh:

**MOHAMMAD RIZKI IZZUDIN  
120710101340**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM**

**2016**

PERSETUJUAN

SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI

TANGGAL 03 NOVEMBER 2016

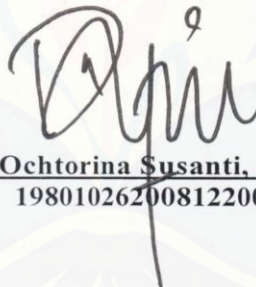
Oleh:

Pembimbing,



I Wayan Yasa, S.H., M.H.  
196010061989021001

Pembantu Pembimbing,



Dr. Dyah Ochterina Susanti, S.H., M.Hum  
198010262008122001

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

**JUAL BELI TANAH DENGAN ADANYA TEKANAN FISIK DAN  
PSIKIS TERHADAP PIHAK PENJUAL ( Studi Putusan Nomor 1815  
K/PDT/2013 )**

*BUYING AND SELLING THE LAND IN THE VOILENCE OF PHYSICAL  
AND PSYCHOLOGICAL PRESURE TOWARDS THE SELLER ( STUDY  
VERDICT NUMBER 1815 K/PDT/2013 )*

Oleh:

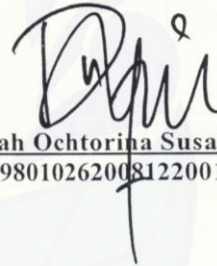
**MOHAMMAD RIZKI IZZUDIN  
NIM 120710101340**

Pembimbing,

Pembantu Pembimbing

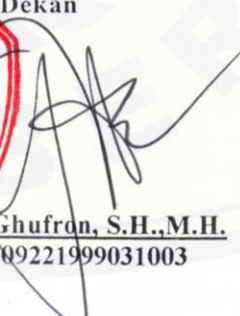


I Wayan Yasa, S.H., M.H.  
NIP. 196010061989021001



Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum  
NIP. 198010262008122001

Mengesahkan :  
Kementerian Riset, Teknologi dan Pendidikan Tinggi  
Universitas Jember  
Fakultas Hukum  
Dekan



Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H.  
NIP. 197409221999031003

**PENETAPAN PANITIA PENGUJI**

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada:

Hari : Kamis

Tanggal : 10

Bulan : November

Tahun : 2016

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember.

**Panitia Penguji**

**Ketua**



Prof. Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si  
NIP. 19570105198603100

**Sekretaris**



Pratiwi Puspitho Andini, S.H., M.H.  
NIP. 198210192006042001

**Anggota Penguji:**

I Wayan Yasa, S.H., M.H.  
NIP. 196010061989021001



Dr. Dyah Ochterina Susanti, S.H., M.Hum  
NIP. 198010262008122001





**PERNYATAAN**

Saya sebagai penulis yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Mohammad Rizki Izzudin

Nim : 120710101340

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya tulis skripsi yang berjudul: **Jual Beli Tanah Dengan Adanya Tekanan Fisik Dan Psikis Terhadap Pihak Penjual ( Studi Putusan Nomor 1815 K/PDT/2013 )** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika dalam pengutipan substansi disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggungjawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 10 November 2016

  
**Mohammad Rizki Izzudin**  
120710101340

## UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan kepada Sang Maha, pencipta dan pemilik jiwa dan raga semesta ALLAH SWT, karena atas rahmat, hidayah, karunia, keberkahan serta limpahan anugerah-NYA, penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul "Jual Beli Tanah Dengan Adanya Tekanan Fisik Dan Psikis Terhadap Pihak Penjual (Studi Putusan Nomor 1815 K/Pdt/2013)" yang disusun guna memenuhi salah satu syarat menyelesaikan studi ilmu hukum dan mencapai gelar sarjana hukum Universitas Jember.

Penulis menyadari bahwa tanpa bimbingan, dorongan dan bantuan dari berbagai pihak, penulis tidak dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak I Wayan Yasa, S.H., M.H., sebagai Dosen Pembimbing yang telah berkenan memberikan nasihat serta ilmu yang bermanfaat dan selalu sabar membimbing penulis dalam menyelesaikan skripsi ini ditengah jadwal padat beliau sebagai akademisi di Lingkungan Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. Ibu Dr.Dyah Ochtorina Susanti, S.H.,M.Hum sebagai Dosen Pembantu Pembimbing skripsi dan selaku Penjabat Pembantu Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah banyak meluangkan waktu dalam mengarahkan, memberikan ilmu, dan nasihat serta mendampingi penulis hingga terselesaikannya skripsi ini sekaligus sebagai Dosen Pembimbing Akademik (DPA) yang selalu memberikan bimbingan selama kuliah di Fakultas Hukum Universitas Jember.
3. Bapak Prof Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si sebagai Ketua Panitia Penguji Skripsi dan selaku Ketua Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah meluangkan waktu untuk menguji skripsi ini.
4. Ibu Pratiwi Puspitho Andini, S.H., M.H. sebagai Sekertaris Panitia Penguji Skripsi yang telah meluangkan waktu untuk menguji skripsi ini.

5. Dr. H. Nurul Ghufron, S.H., M.H., Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember; Dr. Dyah Ochtorina Susanti, SH., M.Hum., Penjabat Pembantu Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember; Bapak Mardi Handono, S.H., M.H., Pembantu Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember; Bapak Iwan Rachmad Soetijono, S.H., M.H., Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember.
6. Ayah dan Mama, Subur Hariyanto dan Hikmah, sebagai orang tua yang sangat istimewa sekaligus menjadi sahabat hidup yang selalu perhatian, pengertian dan menjadi tawa dalam diri saya.
7. Sahabat – sahabat terbaik Sahabat PHP48: Ersa Ardi, Bobi Bintang, Robby Nugraha , Zukhruffiyah Rizqi , Rizky Aprilia, Amel Wulan , Rizal Fathoni, Ibnu Edi, Aditya Siwa, Mbak Lintang Tria dan Mas Olang Candra sebagai sahabat dan keluarga dijember yang sudah berbagi suka, duka, segala cerita serta pengalaman dan perjalanan hidup yang nantinya jadi cerita klasik di masa depan.
8. Kepada keluarga dan anggota UKM Gymnastic, mas yahya, mas andik, mas reza, mas didok, mas dhani terimakasih sudah menjadi panutan bagi saya dalam ber-UKM Gymnastic.
9. Kepada penghuni kontrakan 501: Mas haris, Mas Vian, Mas Adit, Ibnu Edi, Mas Pante, Mas Topan, Mas Rino, Mas Bayu, Mas Jenuri, Mas Adika Purba dst.
10. Kepada Isnania Nine Marta, meskipun tidak menemani dari awal menyusun skripsi tetapi terimakasih sudah support penuh, mengerti kesibukanku di UKM Gymnastic juga, and thankyou for always make me as your priority.

Tiada balas jasa yang dapat diberikan kecuali harapan semoga amal kebbaikannya mendapat balasan dari Allah SWT. Penulis juga menerima kritik dan saran dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini. Akhirnya penulis mengharapkan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan masyarakat pada umumnya. Amin.

Jember, 10 November 2016

## RINGKASAN

Pada proses terjadinya jual beli yang melibatkan penjual dan pembeli seyogyanya dilaksanakan sesuai dengan peraturan dan tatacara yang baik dengan benar, maka dari itu ada peraturan tersendiri yang menjadi suatu rambu-rambu adanya suatu jual beli yaitu di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau disebut sebagai KUHPerdata. Permasalahan dalam jual beli barang atau semacamnya semakin kompleks karena didalam pelaksanaan dan prakteknya malah mengindahkan peraturan atau norma-norma hukum yang sudah ada, baik dari salah satu pihak saja maupun kedua belah pihak saja demi mendapatkan apa yang diinginkan para pihak tanpa melihat akibat yang ditimbulkan dari perbuatan tersebut. Banyak dari perbuatan dalam jual beli yang dilakukan dari pihak penjual maupun pihak pembeli tersebut yang mengarah ke perbuatan melanggar hukum. Membahas mengenai tindakan atau perbuatan melanggar hukum tidak akan jelas, kalau tidak melihatnya dengan latar belakang perjuangan yang selalu ada di dalam hukum, yaitu perjuangan atau pertentangan atau lebih tepat tarik menarik antara dua kutub hukum, yaitu individu dan masyarakat. Seseorang yang melakukan perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian kepada salah satu pihak maka untuk dapat dipertanggung jawabkan orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum harus memenuhi unsur-unsur adanya perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, perbuatan yang bertentangan dengan hak subjektif orang lain, perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan, lalu perbuatan yang bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

Rumusan Masalah yang dikemukakan dalam skripsi ini adalah: *pertama* Apakah tindakan mengambil sertipikat secara paksa dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar hukum; *Kedua* Bagaimana keabsahan akta perjanjian jual beli yang dibuat oleh notaris tetapi penandatanganan (secara paksa) dan pembacaan akta tersebut diluar kantor notaris yang bersangkutan?

Tujuan penulisan ini ada 2 (dua), yaitu mengetahui dan memahami perbuatan melanggar hukum dari yang terjadi dalam hal perjanjian jual beli tanah dan bangunan serta keabsahan Akta Notaris yang ditandatangani secara paksa dan pembacaan Akta tersebut diluar kantor Notaris. Metode yang digunakan dalam penulisan skripsi ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan undang-undang. Adapun bahan hukum yang digunakan meliputi bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang undangan yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Dasar Agraria, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 yang mengalami perubahan menjadi Undang, Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum

Metodologi penulisan ini ada 2 (dua), yaitu Pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan undang-undang adalah pendekatan dengan menggunakan legislasi dan regulasi. Pendekatan undang-undang dilakukan dengan

menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan dengan isu hukum yang sedang ditangani, yakni mengenai dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara penolakan gugatan perbuatan melanggar hukum yang di ajukan di Pengadilan Tinggi Surabaya serta akibat hukum yang timbul setelah di jatuhkannya putusan tersebut. Pendekatan konseptual (*conseptual approuch*), pendekatan konseptual merupakan pendekatan yang dilakukan manakala peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada dikarenakan memang belum atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang sedang dihadapi.

Hasil dari penulisan ini yang dapat penulis berikan adalah bahwasannya perbuatan yang dilakukan Fendy Harsono termasuk perbuatan melanggar hukum sebab memenuhi unsur-unsur dari perbuatan melanggar hukum itu sendiri antara lain:

- a. Adanya suatu Perbuatan
- b. Perbuatan tersebut Melanggar Hukum
- c. Adanya suatu kesalahan dari pihak pelaku
- d. Kerugian dari Pihak Korban
- e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

Keabsahan dari Akta Notaris yang perjanjian jual beli tanah tersebut dilakukan secara paksa serta penandatanganan dan pembacaannya diluar kantor Notaris, mengenai penandatanganan secara paksa tidak mencerminkan dari suatu perjanjian yang seharusnya dilakukan secara sepakat maka Akta Notaris tersebut tidak sah dan Suatu perjanjian dibacakan diluar kantor Notaris tetapi atas dasar kesepakatan kedua belah pihak serta alasan-alasan yang logis sehingga tidak dapat mendatangi kantor Notaris untuk menandatangani kesepakatan suatu perjanjian dan pembacaan poin-poin perjanjian dalam Akta tersebut, tetapi dalam kasus yang sedang penulis bahas ini yang sebenarnya penandatanganan serta pembacaan diluar kantor Notaris itu sah apabila disepakati oleh kedua belah pihak ternyata kasus Fendy Harsono dan Liely Widjaja ini ternyata perjanjian yang dilakukan pembacaan Akta tersebut diluar dari kesepakatan kedua belah pihak. Saran pertama ditujukan kepada pihak Fendy Harsono.

Rekomendasi seharusnya pihak Fendy Harsono disini harus lebih memperhatikan aspek-aspek hukum dalam melakukan perjanjian yang dianggap sah itu seperti apa,. Seyogyanya dalam melakukan perjanjian harus didasari dengan adanya kesepakatan diantara kedua belah pihak tanpa adanya suatu paksaan. Saran kedua ditujuka kepada Notaris A.A Andi Prajitno agar melakukan tugasnya sebagai Notaris harus melakukan dengan seyogyanya tugas Notaris A.A Andi Prajitno sebagaimana mestinya, tidak dibenarkan disini Notaris malah berkonspirasi dengan Fendy Harsono utuk melakukan perjanjian degan Liely Widjaja yang notabennya disini apabila perjanjian tersebut dilakukan maka melanggar hukum yang berlaku.

**DAFTAR ISI**

<b>HALAMAN SAMPUL DEPAN .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN SAMPUL DALAM .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN MOTTO .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PRASYARAT GELAR .....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN .....</b>	<b>vi</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI .....</b>	<b>viii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN .....</b>	<b>ix</b>
<b>HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH .....</b>	<b>x</b>
<b>HALAMAN RINGKASAN .....</b>	<b>xi</b>
<b>HALAMAN DAFTAR ISI .....</b>	<b>xii</b>
<b>HALAMAN DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB I. PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
<b>1.1 Latar Belakang .....</b>	<b>1</b>
<b>1.2 Rumusan Masalah .....</b>	<b>4</b>
<b>1.3 Tujuan Penelitian .....</b>	<b>4</b>
1.3.1 Tujuan Umum .....	4
1.3.2 Tujuan Khusus .....	4
<b>1.4 Metode Penelitian .....</b>	<b>5</b>
1.4.1 Tipe Penelitian .....	5
1.4.2 Pendekatan Masalah .....	5
1.4.3 Bahan Hukum .....	6
1.4.4 Analisa Bahan Hukum .....	7
<b>BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA</b>	
2.1 Jual Beli Tanah.....	8
2.1.1 Pengertian Jual Beli Tanah.....	8
2.1.2 Tujuan dan Asas Jual Beli.....	9
2.1.3 Syarat Sah Jual Beli.....	13

2.2 Tekanan Psikis dan Fisik.....	16
2.2.1 Pengertian Tekanan Psikis.....	16
2.2.2 Pengertian Tekanan Fisik.....	16
2.3 Penjual.....	17
2.3.1 Pengertian Penjual.....	17
2.3.2 Dasar Hukum tentang Penjual.....	18

### **BAB 3 PEMBAHASAN**

3.1 Tindakan Mengambil Sertipikat Secara Paksa Sebagai Perbuatan Melanggar Hukum.....	20
3.2 Keabsahan Akta Notaris yang Ditandatangani Secara Paksa dan Dibacakan diluar Kantor Notaris.....	35

### **BAB 4 PENUTUP**

4.1 Kesimpulan.....	49
4.2 Saran.....	51

### **DAFTAR PUSTAKA**

### **LAMPIRAN**

**DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran 1. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1815 K/PDT/2013





## BAB 1. PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Manusia dalam hidupnya senantiasa memerlukan adanya orang lain yang bersama-sama hidup dalam masyarakat. Pada kehidupannya, manusia saling bergantung antara yang satu dengan yang lainnya, mereka saling berinteraksi sesama manusia untuk memenuhi keperluan hidup dan untuk mencapai kemajuan dalam hidupnya. Konsekuensi logis adanya kodrat manusia yang saling membutuhkan satu sama lain tersebut, maka akan melahirkan suatu hubungan hukum yang berupa hak dan kewajiban diantara mereka.

Terkait demikian hubungan sesama manusia akan berakibat adanya timbal balik yang saling mempengaruhi dan akan menimbulkan keterkaitan antara pihak-pihak yang bersangkutan dalam suatu masyarakat. Guna mencapai kebutuhan hidupnya yang semakin hari semakin bertambah yang salah satunya yakni jual beli, bahkan dapat dikatakan porsi terbesar hidup dalam masyarakat yakni berkisar dalam jual beli, jual beli sebagai sarana mendapatkan barang dengan mudah, seseorang bisa menukarkan uangnya dengan barang yang dia butuhkan pada penjual. Tentu saja dengan nilai maupun klausula lain yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Pada jual-beli itu sendiri terdapat 2 subjek, yaitu si penjual dan si pembeli yang masing-masing mempunyai berbagai hak dan kewajiban diantara kedua subjek tersebut.<sup>1</sup>

Baik pihak penjual dan pembeli masing-masing dalam beberapa hal sebagai yang melaksanakan kewajiban dan disisi lain merupakan pihak yang meminta hak, hal itu merupakan implementasi dengan sifat timbal-balik dari persetujuan jual beli (*werderkerig overeenkomst*)<sup>2</sup>. Pada pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang selanjutnya disebut KUHPerdata menjelaskan bahwa:

“Jual beli itu sendiri merupakan suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk mengikatkan dirinya

---

<sup>1</sup>Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, cet.Ke-2 (Jakarta: Sumur Bandung, 1961), hlm. 15.

<sup>2</sup>*Ibid*, hlm. 16.

untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.”

Pada proses terjadinya jual beli yang melibatkan penjual dan pembeli seyogyanya dilaksanakan sesuai dengan peraturan dan tatacara yang baik dengan benar, maka dari itu ada peraturan tersendiri yang menjadi suatu rambu-rambu adanya suatu jual beli yaitu di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau disebut sebagai KUHPerdata.

Permasalahan dalam jual beli barang atau semacamnya semakin kompleks karena didalam pelaksanaan dan prakteknya malah mengindahkan peraturan atau norma-norma hukum yang sudah ada, baik dari salah satu pihak saja maupun kedua belah pihak saja demi mendapatkan apa yang diinginkan para pihak tanpa melihat akibat yang ditimbulkan dari perbuatan tersebut. Banyak dari perbuatan dalam jual beli yang dilakukan dari pihak penjual maupun pihak pembeli tersebut yang mengarah ke perbuatan melanggar hukum. Membahas mengenai tindakan atau perbuatan melanggar hukum tidak akan jelas, kalau tidak melihatnya dengan latar belakang perjuangan yang selalu ada di dalam hukum, yaitu perjuangan atau pertentangan atau lebih tepat tarik menarik antara dua kutub hukum, yaitu individu dan masyarakat.<sup>3</sup>

Seseorang yang melakukan perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian kepada salah satu pihak maka untuk dapat dipertanggung jawabkan orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum harus memenuhi unsur-unsur adanya perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, perbuatan yang bertentangan dengan hak subjektif orang lain, perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan, lalu perbuatan yang bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.<sup>4</sup>

Pada kasus yang sedang penulis bahas, bahwasannya pihak penggugat yang bernama Liely Widjaja memiliki hubungan kerja dengan pihak tergugat I dan II yang bernama Fendy Harsono dan Agustinus Harsono yang dimulai pada

---

<sup>3</sup>J. Satrio, *Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang)*, cet. Ke-3, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993), hlm. 145.

<sup>4</sup>Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Pasca Sarjana Universitas Indonesia, 2003), hlm. 117.

tahun 1991. Setelah berjalan beberapa beberapa tahun ternyata hubungan kerja antara pihak penggugat dan tergugat berjalan tidak harmonis lagi dikarenakan pihak tergugat I dan II bersama-sama maupun dengan saudari Nike Verani, para tergugat telah melakukan penekanan-penakan psikis dan fisik pada penggugat mulai awal November 2010 sampai dengan sekitar tanggal 15 November 2010 dengan cara memasukkan penggugat dalam rumah di Jalan Dharmahusada Indah Utara I/Blok-B Nomor 150 Surabaya, agar penggugat mengakui perbuatan penggelapan uang perusahaan lalu berlanjut pada tindakan tergugat I mengambil secara paksa dokumen sertipikat Hak Milik Nomor 208 atas nama penggugat. Tergugat I dan II juga melakukan konspirasi dengan pihak tergugat III selaku Notaris yang bernama A.A.Andi Prajitno untuk membuat surat akta jual beli dengan harga dibawah standar pasar atas objek sengketa dimaksud dengan nilai Rp 350.000.000,- tanpa melakukan pembayaran dan melakukan pembacaan akta serta penandatanganannya di luar kantor Notaris ( pemaksaan tanda tangan ) dan juga pihak tergugat I dan II tidak melaksanakan pembayaran upah/gaji kepada pihak penggugat pda bulan November sebesar Rp 6.000.000,00.

Pada kasus tersebut terjadi suatu tekanan fisik dan psikis dalam suatu perjanjian sebenarnya dapat dimintakan gugatan pembatalan dimuka hakim, dan juga ganti rugi terhadap kepada pihak yang telah melakukan perbuatan tersebut. Hal ini didalam Pasal 1323 KUHPerdara dengan tegas mengatakan bahwa:

“Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang mengadakan suatu persetujuan mengakibatkan batalnya persetujuan yang bersangkutan, juga bila paksaan itu dilakukan oleh pihak ketiga yang tidak berkepentingan dalam persetujuan yang dibuat itu”.

Pada Pasal 1323 KUHPerdara tersebut menjelaskan bahwa danya paksaan terhadap suatu pihak yang bersangkutan ataupun pihak yang tidak bersangkutan dalam persetujuan dapat mengakibatkan batalnya persetujuan tersebut, maka dari itu perjanjian jual beli tersebut dianggap tidak menemui kesepakatan. Pada perjanjian jual-beli yang terjadi dengan adanya tekanan fisik dan psikis tersebut dalam penegakan hukum terdapat isu-isu hukum yang dapat dibahas dan di telaah lebih dalam. Pada penulisan skripsi ini akan dicoba untuk dibahas secara materiil

atau secara penyelesaian permasalahannya saja bukan secara formilnya atau secara beracaranya.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk membahas permasalahan yang timbul dalam suatu karya ilmiah berbentuk proposal dengan judul: **“Jual Beli Tanah Dengan Adanya Tekanan Fisik Dan Psikis Terhadap Pihak Penjual ( Studi Putusan Nomor 1815 K/PDT/2013 )”**.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian dari latar belakang masalah diatas maka penulis akan membatasi masalah yang akan dibahas yang berkaitan dengan :

1. Apakah tindakan mengambil sertipikat secara paksa dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar hukum?
2. Bagaimana keabsahan akta perjanjian jual beli yang dibuat oleh notaris tetapi penandatanganan (secara paksa) dan pembacaan akta tersebut diluar kantor notaris yang bersangkutan?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Penulisan skripsi ini dapat diperoleh suatu sasaran yang jelas dan tepat sesuai dengan tujuan yang ingin dicapai. Tujuan penulisan proposal ini adalah sebagai berikut :

### **1.3.1 Tujuan Umum**

Tujuan secara umum dari penulisan proposal ini adalah :

1. Memenuhi dan melengkapi salah satu syarat dan tugas menyelesaikan studi meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember;
2. mengembangkan dan menerapkan ilmu pengetahuan yang telah diperoleh diperguruan dengan praktek yang terjadi dalam kehidupan masyarakat;
3. Memberikan sumbangan pemikiran yang bermanfaat bagi kalangan umum dan khususnya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember.

### 1.3.2 Tujuan Khusus

Tujuan secara khusus dari penulisan skripsi ini adalah :

1. Mengetahui dan memahami pengambilan sertipikat secara sepihak dalam suatu jual beli tanah termasuk perbuatan melanggar hukum atau bukan;
2. Mengetahui keabsahan hukum akta perjanjian jual beli yang penandatungannya dilakukan secara paksaan serta pembacaannya diluar kantor notaris yang bersangkutan;

## 1.4 Metode Penelitian

### 1.4.1 Tipe Penelitian

Tipe Penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah yuridis normatif (*legal reasearch*), yakni penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif yang berlaku.<sup>5</sup> Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan mengkaji berbagai macam aturan hukum yang bersifat formal seperti undang-undang, literatur-literatur yang berisi konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan dalam tugas.<sup>6</sup>

### 1.4.2 Pendekatan Masalah

Terkait karya tulis ilmiah ini terdapat beberapa pendekatan. Melalui pendekatan tersebut, penulis akan mendapatkan informasi dan berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya. Pendekatan yang digunakan dalam karya tulis ilmiah ini adalah yuridis normatif yaitu dengan menggunakan antara lain :

1. Pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan undang-undang adalah pendekatan dengan menggunakan legislasi dan regulasi.<sup>7</sup> Pendekatan undang-undang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan dengan isu hukum yang sedang ditangani, yakni mengenai dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara penolakan

---

<sup>5</sup>Johny Ibrahim, *Teori Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang : Banyumedia, 2008), hlm.295.

<sup>6</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Penulisan Hukum*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm.29.

<sup>7</sup>*Ibid*, hlm.137.

gugatan perbuatan melanggar hukum yang di ajukan di Pengadilan Tinggi Surabaya serta akibat hukum yang timbul setelah di jatuhkannya putusan tersebut.

2. Pendekatan konseptual (*conseptual approuch*), pendekatan konseptual merupakan pendekatan yang dilakukan manakala peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada dikarenakan memang belum atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang sedang dihadapi.<sup>8</sup> Beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum, penulis akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi.<sup>9</sup> Mengenai dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara perkara penolakan gugatan perbuatan melanggar hukum yang di ajukan di Pengadilan Tinggi Surabaya seras akibat hukum yang timbul setelah di jatuhkannya putusan tersebut.

### 1.4.3 Bahan Hukum

Bahan hukum yang digunakan dalam penulisan karya tulis ini adalah :

#### A. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif yang artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.<sup>10</sup> Bahan hukum primer yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah peraturan perundang-undangan yaitu :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
3. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.

---

<sup>8</sup>*Ibid*, hlm. 177.

<sup>9</sup>*Ibid*, hlm. 93-95.

<sup>10</sup>*Ibid*, hlm. 141.

## **B. Bahan Hukum Sekunder**

Bahan hukum sekunder merupakan semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen resmi yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder berupa buku-buku teks hukum, jurnal, skripsi, tesis, desertasi, berita internet yang relevan dengan objek penelitian. Sehingga dapat mendukung, membantu, melengkapi, dan membahas masalah-masalah yang timbul dalam penulisan ini. Pada penulisan ini bahan hukum sekunder yang digunakan oleh penulis adalah buku-buku teks, jurnal dan diktat perkuliahan yang berkaitan dengan isu hukum yang menjadi pokok permasalahan.

### **1.4.4 Analisis Bahan Hukum**

Proses analisis bahan hukum merupakan proses menemukan jawaban dari pokok permasalahan. Proses ini dilakukan dengan dengan cara :<sup>11</sup>

1. Mengidentifikasi fakta hukum dan hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
2. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi;
3. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum.

Proses analisis bahan hukum sesuai dengan karakter ilmu hukum sebagai ilmu yang bersifat prespektif dan terapan. Hasil analisa dari penelitian dituangkan dalam suatu bentuk pembahasan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang dibahas hingga sampai kesimpulan. Kesimpulan dilakukan dengan metode penalaran deduktif. Metode deduktif berpangkal dari pengajuan premis mayor, kemudian diajukan premis minor. Dari kedua premis ini kemudian ditarik suatu kesimpulan.<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup>*Ibid*, hlm. 171.

<sup>12</sup>*Ibid*, hlm. 47.

## BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA

### 2.1 Jual Beli Tanah

#### 2.1.1 Pengertian Jual Beli Tanah

Membahas mengenai jual beli, jual beli merupakan suatu sarana seseorang untuk menukarkan suatu barang kepada seseorang lainnya dengan alat tukar yang sah atau dengan alat tukar yang sudah di perjanjikan dalam jual beli tersebut dengan adanya suatu kesepakatan terlebih dahulu dari si pihak penjual maupun dari pihak pembeli sehingga jual-beli tersebut terjadi dan dapat dilaksanakan sesuai dengan norma dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jual-beli adalah perjanjian bahwa penjual memindahkan atau setuju memindahkan hak milik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut harga.<sup>13</sup> Terkait hal ini bahwa perjanjian juga menuntut adanya sebuah penyerahan (*levering*). Pada pasal 1458 KUHPerdara dijelaskan bahwa:

“Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.”

Pada pasal 1458 KUHPerdara dapat ditemukan pengertian bahwa jual beli merupakan suatu perjanjian konsensual, secara sederhana dapat dikatakan bahwa pada dasarnya setiap penerimaan yang diwujudkan dalam bentuk pernyataan penerimaan, baik yang dilakukan secara lisan maupun yang dibuat dalam bentuk tertulis menunjukkan saat lahirnya perjanjian. Pada pasal 1457 KUHPerdara merumuskan jual beli sebagai:

“Suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

Menunjukkan bahwa suatu perbuatan jual beli adalah merupakan pula suatu perjanjian yang bertimbang balik. Jual beli menurut Subekti adalah perjanjian timbal balik dimana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak

---

<sup>13</sup>Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 2006), hlm. 243.



milik atas suatu barang sedangkan pihak lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri dari atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak tersebut<sup>14</sup>. Jual-beli juga dapat melahirkan suatu kewajiban atau perikatan untuk memberi sesuatu, yang dalam hal ini bentuk penyerahan uang oleh pihak pembeli kepada penjual.<sup>15</sup> Jadi atas uraian diatas Jual-beli dapat melahirkan hak dan kewajiban antara masing-masing pihak serta adanya peralihan hak dari satu pihak kepada pihak yang lainnya yaitu dari pihak penjual menyerahkan barang yang diperjanjikan kepada pembeli.

Secara umum sebutan tanah dapat memiliki berbagai arti, karena itu dalam penggunaannya perlu diberi batasan agar dapat diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Budi Harsono memberi batasan tentang pengertian tanah berdasarkan apa yang dimaksud dalam pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria dijelaskan bahwa: “ Dalam hukum tanah, tanah memiliki arti yuridis sebagai suatu hak menguasai dari Negara yang ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi ”.

Pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 poin 2 dijelaskan bahwa: “Bidang Tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang berbatas”. Imam Sudiyat mengemukakan bahwa: “Sebagai pengertian geologis dan agronomis, tanah ialah lepas permukaan bumi yang paling atas”. Berdasarkan penjelasan tersebut diatas, secara umum bahwasannya tanah tersebut merupakan suatu hak dari Negara untuk menguasai yang ada didalam permukaan bumi tetapi memiliki batasan batasan yang sudah ditetapkan oleh Negara di dalam undang-undang yang berlaku.

### 2.1.2 Tujuan dan Asas Jual Beli

Jual beli dalam implementasinya ternyata memiliki sifat konsensual yang artinya dalam peristiwa jual beli ini ada telah lahir dan mengikat para pihak. Yaitu penjual dan pembeli segera setelah mereka mencapai kata sepakat mengenai kebendaan yang diperjualbelikan dan harga yang harus dibayarkan. Terkait

---

<sup>14</sup>Subekti, *Aneka perjanjian*, (Jakarta: Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 47.

<sup>15</sup>Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), hlm. 7.

kesepakatan tersebut, pembeli berkewajiban untuk membayar harga pembelian dan penjual terikat untuk menyerahkan kebendaan yang dijual tersebut.

Pada hubungannya dengan penyerahan hak milik ini maka perlu diperhatikan ketentuan pasal 584 KUHPerdota yang menjelaskan bahwa:

“Hak milik atas suatu benda tidak dapat diperoleh dengan cara lain melainkan dengan cara pemilikan (pendakuan), karena perlekatan, karena daluwarsa, karena pewarisan baik menurut Undang-Undang maupun surat wasiat, dan dengan penunjukan maupun penyerahan berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk pemindahan hak milik, dilakukan oleh orang yang berhak untuk berbuat bebas terhadap barang itu”.

Tujuan dari diadakannya suatu proses jual beli sendiri adalah untuk mengalihkan hak milik atas kebendaan yang dijual. Asas-asas yang terdapat dalam suatu perjanjian umumnya terdapat dalam perjanjian jual beli. Dalam hukum perjanjian ada beberapa asas, namun secara umum asas perjanjian ada lima yaitu :<sup>16</sup>

#### 1. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak merupakan suatu asas yang menyatakan bahwa setiap orang pada dasarnya boleh membuat kontrak (perjanjian) yang berisi dan macam apapun asal tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan keteriban umum.<sup>17</sup> Asas Kebebasan Berkontrak dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdota yang berbunyi “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas Kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk :<sup>18</sup>

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapa pun;
- c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya dan;
- d. Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

---

<sup>16</sup>Mariam Darus Badruzaman, *KUHPerdota Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, (Jakarta: Alumni,1993), hlm. 108.

<sup>17</sup>Subekti, *Op.cit*, hlm. 13.

<sup>18</sup>Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata cet Ke-23* (Jakarta: Intermasa 2005) hlm. 128.

Asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang paling penting di dalam perjanjian karena di dalam asas ini tampak adanya ungkapan hak asasi manusia dalam membuat suatu perjanjian serta memberi peluang bagi perkembangan hukum perjanjian.

## 2. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme dapat dilihat dalam pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara. Pada pasal tersebut dinyatakan bahwa salah satu syarat adanya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan dari kedua belah pihak. Asas konsensualisme mengandung pengertian bahwa suatu perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal melainkan cukup dengan kesepakatan antara kedua belah pihak saja, kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan dari kedua belah pihak.

## 3. Asas mengikatnya suatu perjanjian

Menurut Asas ini dalam buku Ridwan Khairandy itikad baik dalam kebebasan berkontrak, bahwasannya adanya kesepakatan diantara para pihak itu mengikat sebagaimana layaknya undang-undang bagi para pihak yang membuatnya<sup>19</sup>. Asas ini terdapat dalam pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara dimana suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pembuatnya. Setiap orang yang membuat kontrak terikat untuk memenuhi kontrak tersebut karena kontrak tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang.

## 4. Asas itikad baik ( *Goede Throuw* )

Menurut teori klasik hukum kontrak, asas itikad baik dapat diterapkan dalam situasi dimana perjanjian sudah memenuhi syarat hal tertentu, akibat teori ini tidak melindungi pihak yang menderita kerugian dalam tahap pra kontrak atau tahap perundingan, karena dalam tahap ini perjanjian belum

---

<sup>19</sup>Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak* (Jakarta: Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia 2004) hlm. 27.

memenuhi syarat tertentu<sup>20</sup>. Penerapan asas itikad baik dalam kontrak bisnis, haruslah sangat diperhatikan terutama pada saat melakukan perjanjian pra kontrak atau negosiasi, karena itikad baik baru diakui pada saat perjanjian sudah memenuhi syarat syahnya perjanjian atau setelah negosiasi dilakukan. Terhadap adanya kemungkinan timbulnya kerugian terhadap pemberlakukan asas itikad baik ini, Suharnoko menyebutkan bahwa secara implisit Undang undang Perlindungan Konsumen sudah mengakui bahwa itikad baik sudah harus ada sebelum ditandatangani perjanjian, sehingga janji-janji pra kontrak dapat diminta pertanggungjawaban berupa ganti rugi, apabila janji tersebut diingkari<sup>21</sup>.

Subekti menyebutkan bahwa itikad baik itu dikatakan sebagai suatu sendi yang terpenting dalam hukum perjanjian<sup>22</sup>. Riduan Syahrani juga menyebutkan bahwa dalam rangka pelaksanaan dalam suatu perjanjian, peranan itikad baik (*te goeder throw*) sungguh mempunyai arti yang sangat penting sekali<sup>23</sup>. Dasar pemikiran ini berpijak dari pemahaman bahwa suatu itikad baik merupakan landasan dalam melaksanakan perjanjian dengan sebaik baiknya dan semestinya. Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, suatu itikad baik diatur didalam Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdata. Iktikad baik ada dua yaitu :

- a. Bersifat objektif, artinya mengindahkan kepatutan dan kesusilaan.
- b. Bersifat subjektif, artinya ditentukan sikap batin seseorang.<sup>24</sup>

##### 5. Asas Kepribadian

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat didalam Pasal 1315 KUHPerdata yang menyatakan bahwa: “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan

---

<sup>20</sup>Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, (Jakarta: Prenada Media 2004), hlm. 15.

<sup>21</sup>*Ibid*, hlm. 8-9.

<sup>22</sup>Subekti, *Hukum Perjanjian* cet Ke-VI, (Jakarta: Intermasa 1979), hlm. 29-30.

<sup>23</sup>Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Azas-azas Hukum Perdata*, (Bandung: Alumni 2000), hlm. 214.

<sup>24</sup>*Ibid*, hlm. 214-215.

perjanjian selain untuk dirinya sendiri”. Inti dari ketentuan dalam pasal ini bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian seharusnya hanya untuk kepentingannya sendiri. Pada Pasal 1340 KUHPerdara juga diatur bahwa: “Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya”, namun ketentuan dalam Pasal 1340 KUHPerdara ada pengecualiannya sebagaimana diatur dalam Pasal 1317 KUHPerdara bahwasannya: “Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu”. Pada Pasal 1317 KUHPerdara menjelaskan bahwa seseorang dapat mengadakan perjanjian untuk kepentingan pihak ketiga, dengan suatu syarat yang sudah ditentukan baik dari pihak penjual maupun dari pihak pembeli yang bersangkutan.

### 2.1.3 Syarat Sah Jual Beli

Jual Beli bisa juga disebut sebagai kesepakatan atau suatu persetujuan, sebab dalam suatu jual-beli dimana satu pihak mengikatkan dirinya kepada pihak lain atau sebaliknya dalam bentuk kesepakatan jual beli yang di tuangkan dalam suatu perjanjian. Pada pasal 1457 KUHPerdara bahwa jual beli merupakan: “Suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

Agar bisa dikatakan sah menurut peraturan yang berlaku maka harus memenuhi syarat syarat yang telah ditentukan syarat tersebut meliputi :<sup>25</sup>

1. Tersedianya barang dan/atau jasa.
2. Adanya Penjual.
3. Adanya Pembeli.

Disamping itu juga ada di dalam rumusan pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara) mengatur tentang syarat-syarat sah dalam perjanjian yang termasuk juga perjanjian jual-beli, yaitu :<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup>Subekti, *Op.cit*, hlm. 59.

<sup>26</sup>Mariam Darus Badruzaman, *Op.cit*, hlm. 110.

1. Adanya suatu kesepakatan atau juga sepakat dalam mengikatkan dirinya.

Hal yang terpenting dalam suatu perjanjian jual-beli adalah suatu kesepakatan atau kata sepakat dari para pihak yang ingin mengadakannya yaitu kesepakatan dari pihak penjual yang menyediakan barang dan pihak pembeli yang membutuhkan barang dan/atau jasa tersebut, jika tidak ada kesepakatan maka perjanjian jual-beli tersebut dianggap tidak pernah ada.

2. Kecapakan para pihak

Setiap individu sejatinya berhak melakukan transaksi dalam jual-beli, mulai dari anak kecil sampai dewasa dan seterusnya. Tetapi dalam hal ini ada batasan batasan yang dimana dalam suatu transaksi jual-beli harus benar-benar dilakukan oleh para pihak yang dimaksudkan dalam pasal 330 KUHPerdara, yaitu :

- a. Sudah genap berumur 21 Tahun
- b. Sudah menikah meskipun belum berumur 21 Tahun
- c. Sudah menikah dan bercerai meskipun belum berumur 21 Tahun.

Pengaturan tersebut tidak lagi berlaku semenjak adanya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan. Undang-Undang ini mengatur bahwa batasan umur seseorang yang dianggap telah dewasa atau sudah cakap dalam hukum berumur genap 18 Tahun dan ketentuan ini juga berlaku bagi semua warga Negara. Berlakunya umur 18 Tahun ini dipekuat dengan adanya putusan Mahkamah Agung nomor 477 K/SIP/1976 pada tanggal 18 Oktober 1976.

3. Mengenai suatu hal tertentu

Secara yuridis dalam suatu perjanjian jual beli harus terdapat unsur-unsur “perihal tertentu” yang dalam artian perihal tertentu adalah objek dari suatu perjanjian jual-beli tersebut. Terhadap objek tertentu, oleh undang-undang diberi batasan, yaitu:<sup>27</sup>

- a. Barang tersebut dapat diperdagangkan (pasal 1322 KUHPerdara);

---

<sup>27</sup>J. Satrio, *Op.cit*, hlm. 27.

- b. Barang yang dijadikan objek perjanjian minimal terhadap objek tersebut dapat ditentukan jenisnya (pasal 1333 ayat 1 KUHPerdara);
  - c. Barang tersebut juga harus dapat ditentukan dan dapat dihitung (pasal 1333 ayat 1 KUHPerdara);
  - d. Barang tersebut juga barang yang aka ada dikemudian hari (pasal 1334 ayat 1 KUHPerdara);
  - e. Tidak dapat barang yang ada dalam perjanjian jual-beli merupakan warisan yang belum terbuka (pasal 1334 ayat 1 KUHPerdara).
4. Adanya kausa yang halal

Pada saat mengadakan suatu perjanjian jual-beli maka harus ada sebab-sebab kenapa perjanjian jual-beli tersebut dibuat oleh para pihak. Adapun sebab yang mendasari adalah sebab sebab yang dimaksudkan sebagai kausa yang halal dalam artian tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilan dan ketertiban umum. Kausa yang halal sendiri dalam hukum perjanjian jual-beli dipersulitkan oleh pasal 1335 KUHPerdara yang antara lain menentukan bahwa:

“suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidak mempunyai kekuatan”.

Pada artian bahwa suatu persetujuan yang diadakan tidak dengan kausa yang halal atau dengan suatu kausa yang palsu dan atau yang tidak diperbolehkan adalah tidak mempunyai kekuatan. Terkait pasal ini disebabkan seolah-olah mungkin ada persetujuan yang terjadi tidak dengan kausa<sup>28</sup>. Kausa itu sendiri dalam hukum perjanjian merupakan isi dan tujuan suatu persetujuan, yang menyebabkan adanya persetujuan tersebut<sup>29</sup>. Pada pasal 1320 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa kausa yang halal (diperbolehkan) sebagai salah satu syarat dari suatu persetujuan titik berat pada perkataan diperbolehkan tidak pada perkataan kausanya, oleh sebab itu pasal tersebut berarti untuk sahnya suatu persetujuan kausanya harus yang diperbolehkan.<sup>30</sup> Berdasarkan penjelasan tersebut, kausa yang halal

---

<sup>28</sup>Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, cet. Ke-7, (Jakarta: Sumur Bandung, 1973), hlm. 35.

<sup>29</sup>*Ibid*, hlm. 35-36.

<sup>30</sup>*Ibid*, hlm. 36.

(diperbolehkan) dapat dilihat pada pasal 1337 KUHPerdara yang menjelaskan bahwa kausa adalah tidak diperbolehkan, apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum.

## 2.2 Tekanan Psikis dan Fisik

Pada jual beli kesepakatan merupakan hal yang sangat vital, apabila tidak ada kesepakatan para pihak maka perjanjian jual-beli tersebut dianggap tidak terjadi atau tidak ada. Pada pelaksanaannya banyak diantara perjanjian jual-beli yang memerlukan kesepakatan malah kesepakatan tersebut secara tidak langsung dilaksanakan dengan adanya unsur tekanan psikis dan fisik agar pihak pembeli atau pihak penjual itu sendiri sepakat dengan perjanjian jual-beli yang di adakan oleh salah satu pihak tersebut. Tekanan psikis dan fisik sendiri menurut Lamintang merupakan “*overmacht*“ yaitu penyebab yang datangnya dari luar yang menyebabkan perbuatan pelaku tidak dapat dipertanggungjawabkan.<sup>31</sup> Kekerasan fisik yaitu kekerasan nyata yang dapat dilihat, dirasakan oleh tubuh. Wujud kekerasan fisik berupa penghilangan kesehatan atau kemampuan normal tubuh, sampai pada penghilangan nyawa seseorang.<sup>32</sup>

Tekanan atau kekerasan fisik maupun psikologis, atau dalam Pasal 1323 KUHPerdara menyatakan bahwa:

“Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang mengadakan suatu persetujuan mengakibatkan dapat batalnya suatu persetujuan yang bersangkutan, juga bila paksaan itu dilakukan oleh pihak ketiga yang tidak berkepentingan dalam persetujuan yang dibuat itu.”

Kekerasan psikis memang sulit untuk dilihat, bahkan bisa jadi korban tidak menyadari bahwa dirinya mengalami kekerasan psikis. Secara umum, disebut sebagai kekerasan psikis apabila :<sup>33</sup>

- a. Ada pernyataan yang dilakukan dengan umpatan, amarah, penghinaan, pelabelan negatif, atau sikap dan gaya tubuh yang merendahkan;

---

<sup>31</sup>[http://AnalisisKasusHukumPidanaPsychischeDrang\\_fajarhukum.html](http://AnalisisKasusHukumPidanaPsychischeDrang_fajarhukum.html) diakses tanggal 26 November 2015.

<sup>32</sup>[http://MISTERRAKIBLOGPekanbaruRiauIndonesia\\_Kekerasanpsikologis yaitukekerasanyangmemilikisasaranpadarohaniataujiwa.html](http://MISTERRAKIBLOGPekanbaruRiauIndonesia_Kekerasanpsikologis yaitukekerasanyangmemilikisasaranpadarohaniataujiwa.html) diakses tanggal 26 November 2015.

<sup>33</sup>[http://Panduan%20Hukum\\_%20Memahami%20Kekerasan%20Psikis%20\\_%20Solider.html](http://Panduan%20Hukum_%20Memahami%20Kekerasan%20Psikis%20_%20Solider.html) diakses tanggal 26 November 2015.



- b. Tindakan tersebut menekan, mencemooh atau menghina, merendahkan, membatasi, atau mengontrol korban agar memenuhi tuntutan pelaku;
- c. Tindakan tersebut menimbulkan ketakutan, hilangnya rasa percaya diri, hilangnya kemampuan untuk bertindak, dan rasa tidak berdaya.

## 2.3 Penjual

### 2.3.1 Pengertian Penjual

Penjual dalam artian disini adalah seseorang yang menawarkan barang dan/atau jasa kepada pembeli, yang dalam arti konkritnya penjual disini adalah orang yang menjual<sup>34</sup> barang dan atau kepada pihak yang membutuhkan. Penjual disini merupakan seseorang atau pihak yang mendapatkan uang<sup>35</sup> dengan mengalihkan hak kepemilikan atas suatu barang kepada seseorang atau pihak tersebut. Dalam hal penyerahan suatu barang pihak penjual memiliki kewajiban harus menjamin. Kewajiban menjamin dalam hal ini dijelaskan pada pasal 1491 KUHperdata pihak penjual memiliki 2 kewajiban menjamin terhadap pihak pembeli yaitu :

1. Penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram;
2. Tiadanya cacat tersembunyi pada barang tersebut, atau yang sedemikian rupa sehingga tidak menimbulkan alasan untuk membatalkan perjanjian jual-beli tersebut.

Pada perjanjian jual-beli pihak penjual juga harus menanggung biaya penyerahan barang tersebut kecuali dilakukan perjanjian terlebih dahulu, berdasarkan pasal 1476 KUHperdata menjelaskan bahwa: “Biaya penyerahan dipikul oleh penjual, sedangkan biaya pengambilan dipikul oleh pembeli, kecuali kalau diperjanjikan sebaliknya “.

Berdasarkan penjelasan pasal diatas mengenai kewajiban pihak penjual kepada pihak pembeli, dapat dikatakan bahwa pihak penjual disini harus menjamin barang yang dijual kepada pihak pembeli. Barang yang diperjanjikan juga harus dalam keadaan sesuai dengan yang sudah diperjanjikan sampai barang tersebut menjadi hak milik pihak pembeli tersebut.

---

<sup>34</sup><http://kbbi.web.id/jual> diakses tanggal 25 November 2015.

<sup>35</sup><https://id.answers.yahoo.com/question/index?qid=20140211170736AAJ7EFp> diakses tanggal 25 November 2015.

### 2.3.2 Dasar Hukum Tentang Penjual

Bahwasannya dasar hukum mengenai penjual tidak dijelaskan secara spesifik dalam undang-undang, tetapi penjual disini memiliki hak dan kewajiban dalam suatu perjanjian jual beli. Menurut Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, ketentuan umum mengenai perikatan untuk menyerahkan sesuatu (pasal 1235 KUHPerduta), dan ketentuan yang diatur secara khusus dalam ketentuan jual beli (pasal 1474 KUHPerduta), penjual memiliki 2 (dua) kewajiban pokok mulai dari sejak jual-beli terjadi menurut ketentuan Pasal 1458 KUHPerduta.<sup>36</sup>Pada pasal 1474 KUHPerduta dijelaskan bahwa penjual mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya.

Mengenai penyerahan atau *levering* dalam KUHPerduta, menganut 'sistem causal' yaitu suatu sistem yang menggantungkan sahnyanya *levering* itu pada dua syarat :<sup>37</sup>

- a. Penyerahan atau *levering* telah dilaksanakan oleh yang berhak berbuat bebas (*beschikking sbevoegd*) terhadap orang yang dilevering;
- b. Sahnya titel dalam perjanjian jual beli yang menjadi dasar penyerahan (*levering*). Berdasarkan syarat tersebut diatas, khususnya sahnya titel yang menjadi dasar *levering*, dimaksudkan perjanjian obligator yang menjadi dasar *levering* tersebut. Adapun orang yang 'berhak berbuat bebas' adalah pemilik barang sendiri atau orang yang dikuasakan olehnya. Mengenai penanggungan terhadap suatu barang dan atau barang yang kondisinya rusak (cacat produk) lebih lanjut diatur dalam Pasal 1504 KUHPerduta yang menyatakan bahwa:

“Penjual harus menanggung barang itu terhadap cacat tersembunyi, yang sedemikian rupa sehingga barang itu tidak dapat digunakan untuk tujuan yang dimaksud, atau yang demikian mengurangi pemakaian, sehingga seandainya pembeli mengetahui cacat itu, ia sama sekali tidak akan membelinya atau tidak akan membelinya selain dengan harga yang kurang.”

Terkait adanya cacat tersembunyi tersebut dalam suatu hak penjual menunjuk pada suatu peristiwa harus memberikan pembuktian, sebaliknya barang

---

<sup>36</sup>Gunawan Widjaja dan Karini Muljadi, *Jual Beli*, (Jakarta: Grafindo Persada, 2004) hlm. 28.

<sup>37</sup>Subekti, *Op.cit*, hlm. 12.

siapa yang membantah suatu hak dia juga harus membuktikan sehingga tidak hanya menyatakan pihak lawan yang salah. tetapi jika dia benar juga harus membuktikan kebenarannya. Pada suatu perjanjian jual beli apabila pihak pembeli menuntut berdasarkan cacat tersembunyi, maka pihak pembeli harus dapat membuktikan tentang adanya cacat tersebut kepada penjual dengan alasan karena hak pihak pembeli adalah untuk mendapatkan barang tanpa cacat. Memang dalam kenyataannya, pihak pembeli yang diberi beban untuk membuktikan.

Mengenai apa saja yang harus dibuktikan apabila barang tersebut ternyata mengandung cacat tersembunyi, sekali lagi bila mengacu pada Pasal 1504 KUHPerdara, hal-hal yang perlu diperhatikan adalah cacat yang dimaksud sudah ada sebelum ditutupnya perjanjian dan kedua belah pihak tidak mengetahui adanya cacat yang terkandung pada barang tersebut. Apabila barang tersebut tidak dapat digunakan sesuai dengan tujuannya atau mengurangi pemakaiannya, maka sudah sepatutnya pembeli memberikan tuntutan kepada pihak penjual untuk menanggung atas keadaan barang yang dijualnya. Walaupun pihak penjual tidak bersalah, namun ia tetap diwajibkan untuk menanggung kerugian yang diderita oleh pihak pembeli. Kewajiban penjual adalah untuk memelihara dan merawat kebendaan. Kewajiban yang dibebankan berdasarkan ketentuan umum mengenai perikatan untuk menyerahkan atau memberikan sesuatu<sup>38</sup> sebagaimana penjelasan pada pasal 1235 KUHPerdara, dalam hal ini pihak penjual harus merawat barang tersebut pada saat perjanjian jual-beli tersebut dilakukan tersebut serta menjamin kepada pihak pembeli sampai barang tersebut diserahkan kepada pihak pembeli.

---

<sup>38</sup><http://mvpivanaputra-show.blogspot.co.id/2013/03/perjanjian-jual-beli-menurut-kuhperdata.html> diakses tanggal 25 November 2015.

### BAB III. PEMBAHASAN

#### 3.1 Tindakan Mengambil Sertipikat Secara Paksa Dapat Dikategorikan Sebagai Perbuatan Melanggar Hukum

Adanya kehendak dalam diri seseorang untuk mencari perumusan daripada perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUHPerdara, maka perbuatan itu adalah sia-sia. Hal ini dikarenakan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara tidaklah memberikan pengertian tentang perbuatan melawan hukum melainkan hanya mengatur perbuatan melawan hukum dari aspek normatifnya saja. Ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara tersebut menyatakan bahwa seseorang yang melakukan perbuatan melawan hukum dan membawa kerugian kepada orang lain sebagai akibat dari perbuatannya itu, maka orang yang membawa kerugian itu karena kesalahannya wajib untuk mengganti rugi.

Definisi daripada perbuatan melawan hukum sudah pasti tidak dapat ditemukan dalam Pasal 1365 KUHPerdara. Ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang tidak memberikan definisi perbuatan melawan hukum secara jelas itulah yang kemudian menyebabkan timbulnya dua macam perumusan mengenai definisi perbuatan melawan hukum, yakni perumusan sempit dan perumusan luas. Perumusan sempit diartikan bahwa perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan tertulis saja contohnya Undang-Undang. Sedangkan yang dimaksud dengan perumusan luas adalah definisi perbuatan melawan hukum yang mengalami perluasan makna, yaitu suatu perbuatan yang tidak hanya melanggar ketentuan tertulis saja tetapi juga bertentangan dengan kesusilaan dan keharusan berperilaku dalam masyarakat yang baik. Perumusan yang hanya dilihat dari aspek normatif itulah yang membuat substansi ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerdara masih memerlukan tambahan materi yaitu dari pendapat para ahli hukum.

Pada masa sebelum tahun 1919 oleh *Hoge Raad* dianut pengertian yang sempit tentang pengertian perbuatan melawan hukum, yakni bahwa perbuatan melawan hukum adalah tiap perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain

yang timbul karena Undang-Undang atau tiap perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri yang timbul karena Undang-Undang. Dengan demikian maka perbuatan melawan hukum adalah sama dengan *onwetmatige* (bertentangan dengan Undang-Undang).<sup>39</sup> Suatu perbuatan yang tidak bertentangan dengan Undang-Undang menurut ajaran sempit ini sama sekali tidak dapat dijadikan alasan untuk menuntut ganti kerugian atas dasar perbuatan melawan hukum, sekalipun perbuatan itu bertentangan dengan hal-hal yang diwajibkan secara moral atau hal-hal yang diwajibkan dalam pergaulan masyarakat.

Dewasa ini, para ahli Hukum Perdata mengusulkan adanya perumusan yang luas terhadap ajaran sempit tentang pengertian perbuatan melawan hukum. Pemerintah negeri Belanda pada tahun 1911 mengajukan suatu Rancangan Undang-Undang pada *Tweede Kamer* (majelis rendah pada Dewan Perwakilan Rakyat atau Parlemen di Belanda), akan tetapi pada tahun 1913 Rancangan Undang-Undang tersebut mengalami perubahan dan akhirnya tidak diberlakukan. Rancangan Undang-Undang yang telah mengalami perubahan tersebut memuat rumusan tentang perbuatan melawan hukum di dalamnya yakni:<sup>40</sup>

Perbuatan melawan hukum adalah merupakan suatu perbuatan atau suatu kealpaan berbuat, yang melanggar hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku (orang yang melakukan perbuatan) atau melanggar, baik kesusilaan baik, ataupun bertentangan dengan keharusan, yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat tentang orang lain atau barang.

Pada tahun 1919 *Hoge Raad* (Mahkamah Agung negeri Belanda) memberikan putusan terpenting dalam bidang hukum perdata, yakni dalam perkara Lindebaum dan Cohen pada tanggal 31 Januari 1919. Keduanya merupakan nama perusahaan percetakan yang mana pengusaha percetakan Cohen membujuk karyawan dari perusahaan percetakan Lindebaum untuk menyerahkan daftar pemesanan dari para pelanggan perusahaan percetakan Lindebaum, akibatnya perusahaan percetakan Lindebaum menderita kerugian karena para

---

<sup>39</sup>Moegni Djojodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1979), hlm 21.

<sup>40</sup>*Ibid*, hlm. 24.

pelanggannya beralih ke perusahaan percetakan Cohen.<sup>41</sup> Lindebaum mengajukan gugatan ganti rugi ke Pengadilan Negeri (*Rechtbank*) atas dasar perbuatan melawan hukum. Namun, Cohen menangkis dengan mengatakan bahwa yang ia lakukan tidaklah bertentangan dengan kewajiban Undang-Undang. Pengadilan Tinggi (*Hof*) yang menerapkan ajaran sempit tentang perbuatan melawan hukum menolak gugatan Lindebaum. Lindebaum sebagai penggugat mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung (*Hoge Raad*). Mahkamah Agung menerima kasasi yang diajukan oleh Lindebaum dan dalam pertimbangan Mahkamah Agung bahwa penetapan Pengadilan Tinggi (*Hof*) hanya mengenal/memberikan pada perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) tersebut suatu pengertian yang terbatas, sehingga di dalamnya hanya diberi arti perbuatan yang melanggar hukum yang dapat dijabarkan dari suatu Undang-Undang, sedangkan di luar itu banyak perbuatan-perbuatan yang tidak dapat ditunjukkan, meskipun hal itu bertentangan juga dengan kepantasan dan kesusilaan masyarakat, sehingga dengan demikian penafsirannya terbatas, oleh karenanya tidak mempunyai dasar, baik dari kata-kata maupun dari sejarah terjadinya tidak dapat disimpulkan demikian. Berdasarkan hal tersebut, yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum ialah suatu perbuatan atau kelalaian yang apakah mengurangi hak orang lain atau melanggar kewajiban hukum orang yang berbuat, apakah bertentangan dengan kesusilaan atau bertentangan dengan sikap hati-hati, yang pantas di dalam lalu lintas masyarakat terhadap orang lain atau barangnya.<sup>42</sup>

*Hoge Raad* telah memberikan perumusan tentang perbuatan melawan hukum tersebut sama dengan yang dicantumkan dalam Rancangan Undang-Undang 1913 yang telah dirubah. *Hoge Raad* menafsirkan ajaran *onrechtmatige daad* secara luas dalam *Arrest* tersebut dan sejak saat itu putusan ini ditetapkan sebagai yurisprudensi yang mempunyai kekuatan tetap.

---

<sup>41</sup>*Ibid*, hlm. 25.

<sup>42</sup>Soetojo Prawirohamidjojo dan Marthalena Pohan, *Onrechtmatige Daad*, (Surabaya: Djumali, 1979), hlm.7

Pada kasus yang sedang dibahas ini, kronologi kasus pada putusan nomor 1815 K/PDT/2013 disebutkan bahwasannya pihak Fendy Harsono dan Agustinus Harsono telah melakukan penyekapan serta penekanan secara psikis kepada Liely Widjaja. Tindakan penyekapan serta penekanan secara psikis tersebut dilakukan agar Liely Widjaja mengakui adanya penggelapan yang dilakukan perusahaan tempat dimana dia bekerja. Tindakan penyekapan serta penekanan secara psikis tersebut berlanjut dengan adanya tindakan pengambilan secara paksa sertipikat dokumen milik Liely Widajaja. Atas tindakan yang dilakukan oleh Fendy Harsono dan Agustinus Harsono yang telah mengambil secara paksa sertipikat dokumen milik Liely Widjaja merupakan perbuatan melanggar hukum atau yang lebih dikenal dalam bahasa belanda disebut *onrechtmatigedaad* yaitu suatu Suatu perbuatan yang tidak bertentangan dengan Undang-Undang menurut ajaran sempit ini sama sekali tidak dapat dijadikan alasan untuk menuntut ganti kerugian atas dasar perbuatan melawan hukum, sekalipun perbuatan itu bertentangan dengan hal-hal yang diwajibkan secara moral atau hal-hal yang diwajibkan dalam pergaulan masyarakat.

Dewasa ini, para ahli Hukum Perdata mengusulkan adanya perumusan yang luas terhadap ajaran sempit tentang pengertian perbuatan melawan hukum. Pemerintah negeri Belanda pada tahun 1911 mengajukan suatu Rancangan Undang-Undang pada *Tweede Kamer* (majelis rendah pada Dewan Perwakilan Rakyat atau Parlemen di Belanda), akan tetapi pada tahun 1913 Rancangan Undang-Undang tersebut mengalami perubahan dan akhirnya tidak diberlakukan. Rancangan Undang-Undang yang telah mengalami perubahan tersebut memuat rumusan tentang perbuatan melawan hukum di dalamnya yakni: adalah perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan undang – undang.<sup>43</sup> Perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang disini memiliki artian bahwasannya yang merupakan perbuatan melawan hukum, baik perbuatan suatu atau si pelaku aktif berbuat maupun tidak berbuat sesuatu atau dalam artian si pelaku tersebut pasif serta perbuatan itu merugikan orang lain, baik yang disengaja maupun yang

---

<sup>43</sup>Moegni Djojodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta pusat: Pradnya Paramita, 1979), hlm. 2.

merupakan kelalaian sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara menjelaskan bahwa “ Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”

Sebelum tahun 1919 pengadilan menafsirkan “melawan hukum” hanya sebagai pelanggaran dari pasal-pasal hukum tertulis (pelanggaran perundangundangan yang berlaku), namun sejak tahun 1919 terjadi perkembangan dengan mengartikan “melawan hukum” tidak hanya sebatas perbuatan yang melanggar peraturan perundang-undangan tertulis saja melainkan juga mencakup atas setiap pelanggaran terhadap kesusilaan atau kepatutan dalam pergaulan hidup masyarakat. Secara klasik, yang dimaksud dengan “perbuatan” dalam istilah perbuatan melawan hukum adalah:<sup>44</sup>

1. Nonfeasance, merupakan tidak berbuat sesuatu yang diwajibkan oleh hukum.
2. Misfeasance, merupakan perbuatan yang dilakukan salah atau merupakan perbuatan yang dia mempunyai hak untuk melakukannya.
3. Malfeasance, merupakan perbuatan yang dilakukan padahal pelakunya tidak berhak untuk melakukannya. Menurut Arrest, suatu perbuatan dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum apabila:<sup>45</sup>
  - a. Perbuatan yang melanggar hak subjektif orang lain. Hak-hak subjektif berkenaan dengan perbuatan melawan hukum yang diakui oleh yurisprudensi ialah hak-hak pribadi seperti hak atas kebebasan, nama baik dan kehormatan, juga hak-hak harta kekayaan. Apabila kerugian disebabkan oleh sesuatu yang tidak langsung, maka perbuatan tersebut tidak dianggap melawan hukum dalam hal melanggar hak subjektif orang lain, akan tetapi melawan hukum karena bertentangan dengan norma kepatutan.
  - b. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat. Kewajiban hukum dalam putusan Hoge Raad ditafsirkan sebagai kewajiban menurut undang-

---

<sup>44</sup>Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010), hlm. 2.

<sup>45</sup>Rachmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum*, (Bandung: Binacipta, 1991), hlm. 12-14.



undang. Melanggar kewajiban menurut undang-undang berarti tidak hanya undang-undang dalam arti formal, melainkan juga peraturan-peraturan hukum yang dikeluarkan oleh pemerintah.

- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan yang baik. Hingga sekarang belum ada yang dapat mengemukakan maksud dari kesusilaan baik secara tepat. Sesuatu yang dulu dianggap sebagai tindak susila, mungkin sekarang tidak. Hakimlah yang dapat memutuskan menurut pendapatnya untuk mengatasi masalah tersebut.
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kepatutan yang terdapat dalam masyarakat terhadap diri dan barang orang lain. Setiap manusia harus menyadari bahwa ia adalah bagian dari anggota masyarakat dan karenanya dalam perbuatan dan tingkah laku harus memperhatikan kepentingan-kepentingan sesamanya.

Sesuai dengan penjelasan diatas pada pasal 1365 KUHPerdara setiap perbuatan baik dilakukan secara aktif maupun tidak melakukan sama sekali atau dalam artian perbuatan tersebut pasif tetapi apabila menimbulkan suatu kerugian kepada orang lain atau subjek hukum yang lain maka atas perbuatan tersebut maka harus menggantikan kerugian tersebut. Pengaturan mengenai perbuatan melanggar hukum ini juga dapat dilihat dalam pasal 1365-1380 KUHPerdara, tetapi mengenai pengaturan secara umum dapat dilihat di didalam pasal 1365 KUHPerdara. Sesuai dengan isi Pasal 1365 KUHPerdara, maka yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Pengertian perbuatan melawan hukum menurut Subekti dan Tjitrosudibio adalah setiap perbuatan melawan hukum akan membawa kerugian bagi orang lain, oleh karenanya diwajibkan mengganti kerugian kepada orang yang dirugikan tersebut<sup>46</sup>. Menurut Wirjono Prodjodikoro:

“Perbuatan melanggar hukum ialah suatu perbuatan yang mengakibatkan kegoncangan dalam neraca keseimbangan dari masyarakat, dan kegoncangan ini tidak hanya terjadi

---

<sup>46</sup>Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2002), hlm. 346.

apabila peraturan-peraturan hukum dalam suatu masyarakat dilanggar (langsung), melainkan juga, apabila peraturan-peraturan kesusilaan, keagamaan dan sopan santun dalam masyarakat juga dilanggar (langsung)”<sup>47</sup>.

Sedangkan menurut Munir Fuady merumuskan yang dikatakan sebagai perbuatan melanggar hukum adalah sebagai berikut:<sup>48</sup>

- a. Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku;
- b. Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau;
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau;
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*geode zedeem*), atau;
- e. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain (*indruist tegen de zorgvuldigheid welke in het maatschap-pelijck verkeer betaamt ten aazien van anders person of goed*).

Pada Pasal 1365 KUHPerdara tersebut memiliki unsur-unsur yaitu suatu perbuatan hukum yang dapat menimbulkan suatu kerugian kepada orang lain atau subjek hukum lainnya serta atas perbuatan hukum tersebut yang dapat menimbulkan kerugian maka atas dasar perbuatan tersebut harus mengganti kerugian yang ditimbulkan. Dalam penjelasan pasal tersebut memiliki beberapa penjelasan bagi masing – masing unsur dari perbuatan melawan hukum tersebut, yaitu sebagai berikut :

#### 1. Adanya Suatu Perbuatan

Kata perbuatan meliputi perbuatan positif, yang bahasa aslinya “*Daad*” (Pasal 1365 KUH Perdata) dan perbuatan negatif, yang dalam bahasa aslinya bahasa Belanda “*Nalatigheid*” (kelalaian) atau “*Onvoorzigtigheid*” (kurang hati – hati) seperti ditentukan dalam Pasal 1366 KUH Perdata. Terkait demikian, Pasal 1365 itu untuk orang – orang yang betul – betul berbuat, sedangkan Pasal 1366 itu untuk orang yang tidak berbuat. Pelanggaran dua pasal ini

---

<sup>47</sup>Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, (Bandung: Mandar Maju, 2000), hlm. 7.

<sup>48</sup>Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010), hlm. 11.

mempunyai akibat hukum yang sama, yaitu mengganti kerugian.<sup>49</sup> Perbuatan adalah perbuatan yang nampak secara aktif, juga termasuk perbuatan yang nampak secara tidak aktif artinya tidak nampak adanya suatu perbuatan, tetapi sikap ini bersumber pada kesadaran dari yang bersangkutan akan tindakan yang harus dilakukan tetapi tidak dilakukan<sup>50</sup>.

## 2. Perbuatan tersebut Melawan Hukum

Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari pelakunya. Umumnya diterima anggapan bahwa dengan perbuatan disini dimaksudkan, baik berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misalnya tidak berbuat sesuatu, padahal dia mempunyai kewajiban hukum untuk membuatnya, kewajiban mana timbul dari hukum yang berlaku (karena ada juga kewajiban yang timbul dari suatu kontrak). Pada perbuatan melawan hukum, tidak ada unsur “persetujuan atau kata sepakat” dan tidak ada juga unsur causa yang diperbolehkan sebagaimana yang terdapat dalam kontrak. Perbuatan yang dilakukan tersebut haruslah melawan hukum. Sejak tahun 1919, unsur melawan hukum tersebut diartikan dalam arti yang seluas – luasnya, yakni meliputi hal – hal sebagai berikut:<sup>51</sup>

- a. Perbuatan yang melanggar undang – undang yang berlaku,
- b. Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*goede zedeem*), atau
- e. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain (*Indruist tegen de zorgvuldigheid, welke in het maatschap-pelijk verkeer betaamt ten aanzien van anders persoon of goed*).

Jadi, perbuatan itu harus melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri yang diberikan oleh undang – undang. Dengan

---

<sup>49</sup>Abdulkadir Muhammad, Hukum Perdata Indonesia, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 4.

<sup>50</sup>Achmad Ihsan, Hukum Perdata, (Jakarta: Pembimbing Masa, 1969), hlm. 250.

<sup>51</sup>*Ibid*, hlm. 256.

demikian, melanggar hukum (*Onrechtmatig*) sama saja melanggar undang – undang (*Onwetmatig*).<sup>52</sup>

3. Adanya Kesalahan dari Pihak Pelaku Pada Pasal 1365 KUH Perdata mengandung semua gradasi dari kesalahan dalam arti “sengaja” sampai pada kesalahan dalam arti “tidak sengaja” (lalai). Menurut hukum perdata, seorang itu dikatakan bersalah jika terhadapnya dapat disesalkan bahwa ia telah melakukan / tidak melakukan suatu perbuatan yang seharusnya dihindarkan. Perbuatan yang seharusnya dilakukan / tidak dilakukan itu tidak terlepas dari dapat tidaknya hal itu dikira–kirakan. Mengenai suatu hal yang dikira–kirakan itu harus diukur secara objektif, artinya manusia normal dapat mengira–ngirkan dalam keadaan tertentu itu perbuatan seharusnya dilakukan / tidak dilakukan dan dikira–kirakan itu harus juga diukur secara subjektif, artinya apa yang justru orang itu dalam kedudukannya dapat mengira–ngirkan bahwa perbuatan itu seharusnya dilakukan/tidak dilakukan. Terkait itu kesalahan dalam arti objektif adalah seseorang dianggap melakukan perbuatan melawan hukum karena berbuat kesalahan, apabila ia bertindak dari pada seharusnya dilakukan oleh orang – orang dalam keadaan itu dalam pergaulan masyarakat.

Kesalahan dalam arti subektif adalah melihat pada orangnya yang melakukan perbuatan itu, apakah menurut hukum dapat dipertanggung jawabkan artinya fisik orang itu normal atau masih kanak–kanak. Kesalahan yang bisa dikenakan Pasal 1365 KUH Perdata tentang Perbuatan Melawan Hukum tersebut, undang – undang dan yurisprudensi mensyaratkan agar para pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan (*schuldelement*) dalam melaksanakan perbuatan tersebut. Tanggung jawab tanpa kesalahan (*strict liability*) tidak termasuk tanggung jawab berdasarkan kepada Pasal 1365 KUH Perdata. Jikapun dalam hal tertentu diberlakukan tanggung jawab tanpa kesalahan tersebut (*strict liability*), hal tersebut tidak didasari atas Pasal 1365 KUH Perdata, tetapi didasarkan kepada undang – undang lain.

---

<sup>52</sup>*Ibid*, hlm. 253.

Pada Pasal 1365 KUH Perdata mensyaratkan adanya unsur “kesalahan”(*schuld*) dalam suatu perbuatan melawan hukum, maka perlu diketahui bagaimana cakupan dari unsur kesalahan tersebut. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur – unsur sebagai berikut:<sup>53</sup>

- a. Ada unsur kesengajaan, atau
- b. Ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*), dan
- c. Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (*rechtvaardigingsgrond*), seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain – lain.
- d. Adanya Kerugian Bagi Korban.

Pada perbuatan melawan hukum, unsur – unsur kerugian dan ukuran penilaiannya dengan uang dapat diterapkan secara analogis. Dengan demikian, penghitungan ganti kerugian dalam perbuatan melawan hukum didasarkan pada kemungkinan adanya tiga unsur yaitu biaya, kerugian yang sesungguhnya, dan keuntungan yang diharapkan (bunga). Kerugian itu dihitung dengan sejumlah uang. Adanya kerugian (*schade*) bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian karena wanprestasi yang hanya mengenal kerugian materil, maka kerugian karena perbuatan melawan hukum disamping kerugian materil, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian immaterial, yang juga akan dinilai dengan uang.

- e. Adanya Hubungan Kausal antara Perbuatan dengan Kerugian.

Untuk mengetahui apakah suatu perbuatan adalah sebab dari suatu kerugian, maka perlu diikuti teori “*adequate veroorzaking*” dari Von Kries.<sup>54</sup> Menurut ini yang dianggap sebagai sebab adalah perbuatan yang menurut pengalaman manusia normal sepatutnya dapat diharapkan menimbulkan akibat, dalam hal ini kerugian. Jadi antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan langsung. Hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat dari perbuatan melawan

---

<sup>53</sup>*Ibid*, hlm. 256.

<sup>54</sup>*Ibid*, hlm. 14.

hukum. Untuk hubungan sebab akibat ada 2 (dua) macam teori, yaitu teori hubungan faktual dan teori penyebab kira – kira. Hubungan sebab akibat secara faktual (*causation in fact*) hanyalah merupakan masalah “fakta” atau apa yang secara faktual telah terjadi. Setiap penyebab yang menyebabkan timbulnya kerugian dapat merupakan penyebab secara faktual, asalkan kerugian (hasilnya) tidak akan pernah terdapat tanpa penyebabnya. Pada hukum tentang perbuatan melawan hukum, sebab akibat jenis ini sering disebut dengan hukum mengenai “*but for*” atau “*sine qua non*”.<sup>55</sup> Von Buri adalah salah satu ahli hukum Eropa Kontinental yang sangat mendukung ajaran akibat faktual ini. Selanjutnya agar lebih praktis dan agar tercapainya elemen kepastian hukum dan hukum yang lebih adil, maka diciptakanlah konsep “sebab kira – kira” (*proximate cause*). *Proximate cause* merupakan bagian yang paling membingungkan dan paling banyak pertentangan pendapat dalam hukum tentang perbuatan melawan hukum. Sebelum lebih dalam membahas tentang perbuatan melanggar hukum, penulis juga harus menjelaskan tentang beberapa konsep mengenai perbuatan melanggar hukum itu sendiri baik dari hukum pidana maupun hukum perdata serta perbedaan dari perbuatan melanggar hukum maupun perbuatan melawan hukum. Pada sejarahnya untuk perumusan suatu perbuatan itu sendiri dikatakan sebagai perbuatan melanggar hukum atau perbuatan melawan hukum masih belum terarah. Guna menentukan suatu perbuatan dapat dikatakan sebagai melawan hukum dalam hukum perdata diperlukan 4 syarat:<sup>56</sup>

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- b. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
- c. Bertentangan dengan kesusilaan;
- d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

---

<sup>55</sup>*Ibid*, hlm. 15.

<sup>56</sup>Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia, 2003), hlm. 117

Sedangkan pada konteks dalam hukum pidana, rumusan perbuatan melawan hukum itu sendiri atau dalam bahasa Belanda yaitu *Wederrechtelijk* sendiri dijelaskan bahwasannya:<sup>57</sup>

1. *Wederrechtelijk* formil, yaitu apabila sesuatu perbuatan dilarang serta diancam dengan hukuman oleh undang-undang;
2. *Wederrechtelijk* materiil, yaitu sesuatu perbuatan *wederrechtelijk*, walaupun tidak dengan tegas dilarang dan diancam dengan hukuman oleh undang-undang. Melainkan juga asas-asas umum yang terdapat di dalam lapangan hukum.

Atas kedua penjelasan tersebut maka dapat ditarik kesimpulan juga mengenai bagaimana perbedaan konsep dari perbuatan melawan hukum dengan perbuatan melanggar hukum itu sendiri. Menurut pendapat Munir Fuady yang menyatakan bahwasannya:

“ Hanya saja yang membedakan antara perbuatan melawan hukum yang berkonsep hukum pidana dengan perbuatan melawan hukum yang berkonsep hukum perdata adalah kembali dengan sifat dari perbuatan melawan hukum yang merupakan suatu hukum publik, maka dengan perbuatan melawan hukum dalam hukum pidana ada kepentingan umum yang dilanggar ataupun disamping mungkin juga kepentingan individu, sedangkan dengan perbuatan melanggar hukum dalam hukum perdata maka yang dilanggar hanya kepentingan pribadi saja bukan kepentingan umum”.<sup>58</sup>

Jadi pada kedua penjelasan mengenai perbuatan melanggar hukum dan perbuatan melawan hukum dapat dijelaskan mengenai konsep perbuatan melanggar hukum dengan perbuatan hukum tidak ada bedanya mengenai konsep secara umumnya tetapi hanya saja dalam pelaksanaannya perbuatan melawan hukum yang identik pada hukum pidana ini menitikberatkan pada adanya kepentingan umum yang dilanggar ataupun disamping adanya kepentingan pribadi yang dilanggar, sedangkan pada perbuatan melanggar hukum menitikberatkan

---

<sup>57</sup>*Op.cit*, hlm. 118.

<sup>58</sup>Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2005), hlm. 21

adanya kepentingan pribadi saja yang dilanggar. Pada perkembangannya, perbuatan melanggar hukum itu sendiri memiliki beberapa teori yaitu:

1. *Schutznorm Theory* atau disebut dengan teori relativitas.

Teori ini mengajarkan bahwasannya seseorang harus dimintakan pertanggungjawabannya karena telah melakukan perbuatan melanggar hukum, dalam pertanggungjawaban tersebut seseorang tidak cukup menunjukkan adanya hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan timbulnya suatu kerugian atas perbuatan tersebut. Tetapi perlu juga ditunjukkan bahwa norma atau peraturan yang dilanggar tersebut dibuat memang untuk melindungi (*schutz*) terhadap kepentingan korban yang dilanggar. Teori ini tidak hanya mengatur mengenai norma hukum yang diatur dalam undang-undang saja tetapi juga hukum yang tidak tertulis seperti norma kepatutan, norma kesusilaan dan sebagainya. Berdasarkan penafsiran luas tersebut di atas, pelanggaran atas hukum perdata tidak saja meliputi pelanggaran terhadap undang-undang tetapi meliputi pula pelanggaran terhadap hukum tidak tertulis yang berlaku dalam masyarakat. Melanggar hak subjektif orang lain dan melanggar kewajiban hukum pelaku merupakan pelanggaran yang tercakup dalam undang-undang sedangkan bertentangan dengan kesusilaan dan kepatutan merupakan pelanggaran terhadap hukum tidak tertulis.

Pada kasus yang sedang penulis bahas bahwasannya Fendy Harsono dengan sendiri maupun dengan bersama-sama dengan Agustius Harsono melakukan penyekapan terhadap Liely Widjaja di dalam rumah di Jalan Dharmahusada Indah Utara I/Blok-B, Nomor 150, Surabaya, agar Penggugat mengakui perbuatan penggelapan uang perusahaan serta berlanjut dengan Fendy Harsono yang mengambil paksa dokumen sertipikat hak milik nomor 208 atas nama Liely Widjaja, di Kecamatan Mulyorejo, Kelurahan Kejawan Putih Tambak, Surabaya, yang diterbitkan pada tanggal 26 September 1997 oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, yang dikenal dengan objek tanah dan bangunan di Jalan Kejawan Putih Mutiara VI/34, Surabaya. Kemudian Fendy Harsono sendiri melakukan konspirasi dengan A.A. Andi Prajitno selaku Notaris untuk melakukan perjanjian jual beli secara sepihak tanpa adanya kesepakatan dengan Liely



Widjaja sebagai pemilik sertifikat, akibat perbuatan tersebut Liely Widjaja sendiri mengalami kerugian secara fisik, psikis dan materiil yaitu kehilangan hak milik atas tanah dan bangunan tersebut.

Terkait teori dengan kasus yang sedang penulis bahas, pada kasus diatas, *Schutznorm Theory* atau disebut dengan teori relativitas dikatakan bahwasannya seseorang dapat dimintakan pertanggungjawabannya karena telah melakukan perbuatan melanggar hukum, dalam pertanggungjawaban tersebut seseorang tidak cukup menunjukkan adanya hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan timbulnya suatu kerugian atas perbuatan tersebut tetapi perlu juga ditunjukkan bahwa norma atau peraturan yang dilanggar tersebut dibuat memang untuk melindungi (*schutz*) terhadap kepentingan korban yang dilanggar. Untuk dapat mempertanggung jawaban perbuatan yang sudah dilakukan Fendy Harsono dan Agustinus terkait *Schutznorm Theory* atau disebut dengan teori relativitas maka harus dibuktikan dengan perbuatan yang sudah dilanggar maupun adanya hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan timbulnya suatu kerugian atas perbuatan tersebut merupakan perbuatan yang melanggar hukum yaitu perbuatan pihak Fendy Harsono dan Agustinus Harsono yang sudah mengambil sertifikat secara sepihak serta melakukan perjanjian tanpa adanya kesepakatan terlebih dahulu dengan Liely Widjaja sebagai pemilik sertifikat hak milik atas tanah dan bangunan tersebut.

## 2. *Res Ipsa Loquitur Theory*

Doktrin *res ipsa loquitur* dalam bahasa Inggris berarti *the thing speaks for it self* atau dalam artian dalam bahasa Indonesia yaitu “benda tersebut yang berbicara” hanya berlaku terhadap kasus-kasus perbuatan melawan hukum dalam bentuk kelalaian saja. Doktrin atau Teori *res ipsa loquitur* merupakan suatu doktrin dalam pembuktian hukum perdata yang menentukan bahwa si korban akibat dari perbuatan melanggar hukum tersebut hanya menjelaskan bahwasanya telah terjadi perbuatan melanggar hukum dari si pelaku tanpa menjelaskan bagaimana si pelaku tersebut sampai bisa melakukan perbuatan melanggar hukum tersebut. Jadi, dalam doktrin ataupun yang disebut sebagai teori *res ipsa loquitur* merupakan semacam bukti sirkumstansial yang berarti bukti tentang suatu fakta

yang mana dari fakta-fakta tersebut dapat ditarik kesimpulan yang masuk akal mengenai perbuatan melanggar hukum.<sup>59</sup> Pada kasus yang sedang penulis bahas bahwasannya Fendy Harsono dengan sendiri maupun dengan bersama-sama dengan Agustius Harsono melakukan penyekapan terhadap Liely Widjaja di dalam rumah di Jalan Dharmahusada Indah Utara I/Blok-B, Nomor 150, Surabaya, agar Penggugat mengakui perbuatan penggelapan uang perusahaan serta berlanjut dengan Fendy Harsono yang mengambil paksa dokumen sertipikat hak milik nomor 208 atas nama Liely Widjaja, di Kecamatan Mulyorejo, Kelurahan Kejawan Putih Tambak, Surabaya, yang diterbitkan pada tanggal 26 September 1997 oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, yang dikenal dengan objek tanah dan bangunan di Jalan Kejawan Putih Mutiara VI/34, Surabaya. Kemudian Fendy Harsono sendiri melakukan konspirasi dengan A.A. Andi Prajitno selaku Notaris untuk melakukan perjanjian jual beli secara sepihak tanpa adanya kesepakatan dengan Liely Widjaja sebagai pemilik sertipikat, akibat perbuatan tersebut Liely Widjaja sendiri mengalami kerugian secara fisik, psikis dan materiil yaitu kehilangan hak milik atas tanah dan bangunan tersebut. Terkait dengan teori *Res Ipsa Loquitur* kasus yang sedang dibahas disini menurut penulis dititik beratkan pada kehilagaya hak milik atas tanah dan bangunan milik Liely Widjaja melalui perjanjian jual beli tanpa melihat sisi bagaimana perbuata yang sebelumnya sudah dilakukan oleh Fendy Harsono dan Agustinus Harsono.

Berdasarkan penjelasan di atas, terdapat sebuah fakta hukum yang mencocoki terhadap uraian dari unsur-unsur perbuatan melawan hukum tersebut yaitu jual beli tanah dengan adanya tekanan fisik dan psikis terhadap pihak penjual. Pada kasus tersebut pada rentan waktu awal bulan November sampai tanggal 15 November 2010 Fendy Harsono sendiri maupun bersama-sama dengan Nike Verani memasukan Liely Widjaja dalam rumah di Jalan Dharmahusada Indah Utara I/Blok-B, Nomor 150, Surabaya, agar Penggugat mengakui perbuatan penggelapan uang perusahaan serta berlanjut dengan Fendy Harsono yang mengambil paksa dokumen sertipikat hak milik nomor 208 atas nama Liely

---

<sup>59</sup>Munir Fuady, *Op.cit.*, hlm. 99.

Widjaja, di Kecamatan Mulyorejo, Kelurahan Kejawan Putih Tambak, Surabaya, yang diterbitkan pada tanggal 26 September 1997 oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, yang dikenal dengan objek tanah dan bangunan di Jalan Kejawan Putih Mutiara VI/34, Surabaya. Kemudian Fendy Harsono sendiri melakukan konspirasi dengan A.A. Andi Prajitno selaku Notaris, agar membuat perjanjian jual beli tanah dengan harga dibawah standar nilai jual beli objek tersebut berkisar Rp 350.000.000 serta tidak melakukan pembayaran kepada Liely Widjaja selaku pemilik dari sertipikat tersebut.

Perjanjian jual-beli tanah dan bangunan tersebut juga dilakukan secara paksa atau dalam artian kesepakatan untuk menandatangani perjanjian tersebut atas dasar keterpaksaan tanpa adanya kesepakatan dari Liely Widjaja dan juga pada saat penandatanganan dari Liely Widjaja dilakukan diluar kantor notaris melainkan dilakukan di dalam rumah tempat Liely Widjaja disekap. Pada saat perjanjian itu dilakukan Fendy Harsono dengan Liely Widjaja maupun dari A.A. Andi Prajitno selaku notaris pembuat perjanjian jual beli tanah dan bangunan ini juga pembacaan poin poin kesepakatan perjanjian tersebut dilakukan serta dibacakan diluar kantor notaris A.A. Andi Prajitno tersebut tanpa adanya kesepakatan atau tanpa adanya kemauan dari Fendy Harsono maupun dari Liely Widjaja. Berdasarkan fakta hukum yang diangkat dalam pembahasan ini, bahwasannya Fendy Harsono serta Agustinus Harsono maupun Nike Verani melakukan penyekapan serta melakukan penekanan secara psikis kepada Liely Widajaja serta mengambil paksa sertipikat tanah dan bangunan lalu melakukan perjanjian secara sepihak tanpa adanya kesepakatan termasuk dalam unsur-unsur perbuatan melanggar hukum. Perbuatan tersebut juga termasuk dalam perbuatan melanggar hukum apabila memenuhi unsur-unsur dari perbuatan melanggar hukum, antara lain:

1. Adanya suatu Perbuatan

Suatu perbuatan melawan hukum pasti diawali dengan adanya suatu perbuatan dari si pelaku baik dilihat dari sisi (aktif) maupun (pasif). Pada kasus di atas, sangat jelas perbuatan yang dilakukan dari Fendy Harsono, Nike Verani serta Agustinus Harsono secara bersama-sama atau pun sendiri telah melakukan

perbuatan melanggar hukum yang ditunjukkan dengan perbuatan untuk melakukan suatu perjanjian jual beli tanah dan bangunan oleh tanpa adanya suatu kesepakatan dari penjualnya. Sertipikat hak milik tanah dan bangunan Liely Widjaja juga telah diambil secara paksa, disini Fendy Harsono, Nike Verani dan Agustinus Harsono secara bersama sama maupun sendiri melakukan perbuatan yang aktif, disini dalam artian aktif yaitu Fendy Harsono, Nike Verani dan Agustinus Harsono secara bersama sama maupun sendiri telah merencanakan semuanya dan perbuatan tersebut dilakukan dengan sengaja.

## 2. Perbuatan tersebut Melanggar Hukum

Perbuatan yang dilakukan Fendy Harsono, Nike Verani dan Agustinus Harsono secara bersama sama maupun sendiri yaitu mengambil sertipikat secara paksa kemudian melakukan perjanjian jual beli ini secara sepihak saja tanpa adanya suatu kesepakatan hal ini sangatlah tidak mencerminkan salah satu asas-asas dalam perjanjian jual beli yaitu asas konsensualisme, asas ini menyatakan bahwa salah satu syarat adanya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan dari kedua belah pihak. Asas konsensualisme mengandung pengertian bahwa suatu perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal melainkan cukup dengan kesepakatan antara kedua belah pihak saja, kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan dari kedua belah pihak. Pada perjanjian jual beli tanah yang dilakukan oleh Fendy Harsono dengan Liely ini juga tidak mencerminkan asas konsensualisme yakni pada perjanjian ini tidak adanya suatu kesepakatan. Fendy Harsono, Nike Verani dan Agustinus Harsono secara bersama-sama maupun sendiri telah mengambil paksa sertipikat tersebut secara paksa dan melakukan jual beli dengan sepihak tanpa adanya kemauan atau sebuah kesepakatan dari pihak penjualnya. Pada pasal 1320 KUHPerdara yang mengatakan bahwa beberapa poin unsur-unsur dalam perjanjian jual beli agar sah yaitu Pada pasal 1457 KUHPerdara bahwa jual beli merupakan: “Suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

3. Adanya suatu kesalahan dari pihak pelaku

Kesalahan disini mengandung arti bahwa atas jual beli tanah yang sudah dilakukan oleh kedua belah pihak, murni perbuatan Fendy Harsono, Nike Verani dan Agustinus Harsono secara bersama sama maupun sendiri terdapat adanya unsur unsur kesalahan yaitu pada paksaan melakukan perjanjian jual beli tanpa adanya kesepakatan.

4. Adanya Kerugian dari Pihak Korban

Akibat perbuatan yang dilakukan oleh Fendy Harsono, Nike Verani dan Agustinus Harsono secara bersama sama maupun sendiri tersebut kepada Liely Widjaja ini dari pihak Liely Widajaja sendiri menderita kerugian materiil yaitu kehilangan kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut, tidak hanya kerugian materiil yang diderita oleh Liely Widjaja tetapi juga Liely Widajaja juga menderita tekanan psikis maupun fisik sebab Fendy Harsono, Nike Verani dan Agustinus Harsono secara bersama sama maupun sendiri telah melakukan penyekapan kepada Liely Widjaja serta melakukan penekanan-penekanan secara psikis kepada Liely Widjaja.

5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian

Pada kasus yang sedang dibahas ini, sesuai dengan pemaparan kasus diatas Fendy Harsono, Nike Verani dan Agustinus Harsono secara bersama sama maupun sendiri telah melakukan perbuatan melanggar hukum yaitu telah mengambil sertipikat hak milik atas tanah dan bangunan milik Liely Widjaja yang kemudian setelah diambil sertipikat hak milik tersebut di lakukan perjanjian sepihak tanpa adanya kemauan atau kesepakatan dari pihak penjual tersebut. Atas perbuatan yang dilakukan Fendy Harsono, Nike Verani dan Agustinus Harsono secara bersama sama maupun sendiri kepada Liely Widajaja ini menderita kerugian secara materiil yaitu kehilangan hal milik atas tanah dan bangunan yang sebelumnya menjadi milik Liely Widjaja.

Seperti yang penulis sudah paparkan mengenai konsep perbuatan melanggar hukum itu sendiri beserta teori teorinya, kasus perbuatan jual beli tanah dengan adanya penekanan secara fisik dan psikis ini telah sesuai dengan tiap tiap

perbuatan melanggar hukum. Pengambilan sertipikat secara paksa dalam kasus ini termasuk dalam kategori perbuatan melanggar hukum, karena termasuk dalam semua unsur-unsur dari perbuatan melanggar hukum itu sendiri. Unsur-unsur perbuatan melanggar hukum yaitu adanya suatu perbuatan, bahwasannya disini adanya suatu perbuatan dalam hal ini perbuatan baik secara (aktif) maupun secara (pasif) yang dilakukan Fendy Harsono, Nike Verani dan Agustinus Harsono secara bersama sama maupun sendiri termasuk dalam perbuatan yang (aktif) dikarenakan perbuatan ini telah direncanakan serta dilakukan secara sengaja oleh mereka. Kemudian unsur melanggar hukum lainnya yaitu perbuatan tersebut melanggar hukum yaitu perbuatan jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan Fendy Harsono dan Liely Widjaja dilakukan tanpa adanya suatu kesepakatan diantara kedua belah pihak melainkan perjanjian ini didasari atas keterpaksaan pada salah satu pihak. Jual beli tanah dan bangunan pada kasus yang sedang penulis bahas ini tidak seperti harapan dari implikasi asas-asas dalam jual beli yang menjelaskan bahwa perjanjian jual beli dianggap sah apabila telah terjadi kesepakatan diantara kedua belah pihak. Kemudian adanya kesalahan dari pihak pelaku yaitu adanya paksaan untuk melakukan jual beli tanpa adanya kesepakatan dari kedua belah pihak. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian, kerugian disini jelas ada pada pihak korban yaitu Liely Widjaja yang rugi secara materiil telah kehilangan hak milik atas tanah dan bangunan serta rugi secara psikis karena telah di sekap serta dilakukan penekanan penekana fisik dan psikis oleh pihak Fendy Harsono, Nike Verani dan Agustinus Harsono secara bersama sama maupun sendiri. Kerugian Liely Widajaja tak lepas dari perbuatan melanggar hukum yang dilakukan kepadanya oleh pihak Fendy Harsono, Nike Verani dan Agustinus Harsono secara bersama sama maupun sendiri yang telah melakukan pengambilan sertipikat secara paksa kemudian melakukan perjanjian secara sepihak.

### **3.2 Keabsahan Akta Notaris yang Ditandatangani Secara Paksa dan Dibacakan diluar Kantor Notaris**

Keabsahan Akta Notaris merupakan suatu pembuktian terhadap suatu peristiwa yang dimana pembuktian tersebut sempurna (terkuat) yang memuat

suatu peristiwa hukum yang dilakukan oleh subjek hukum. Pada kasus yang sedang penulis bahas ini, pihak Fendy Harsono dan Agustinus Harsono telah melakukan penyekapan serta penekanan secara psikis kepada Liely Widjaja. Tindakan penyekapan serta penekanan secara psikis tersebut dilakukan agar Liely Widjaja mengakui adanya penggelapan yang dilakukan perusahaan tempat dimana dia bekerja. Tindakan penyekapan serta penekanan secara psikis tersebut berlanjut dengan adanya tindakan pengambilan secara paksa sertipikat dokumen milik Liely Widajaja. Tindakan yang dilakukan oleh Fendy Harsono dan Agustinus Harsono tidak berhenti sampai disitu saja, mereka melakukan kerja sama dengan pihak Notaris A.A. Andi Prajitno untuk membuat akta perjanjian jual beli tanpa ada kesepakatan dari Liely Widjaja selaku pemilik sertipikat dokumen kepemilikan tanah dan bangunan tersebut serta melakukan tindakan pemaksaan tanda tangan didalam akta perjanjian jual beli kepada pemilik sertipikat tersebut agar sepakat melakukan perjanjian jual beli tersebut, setelah melakukan pemaksaan tanda tangan didalam perjanjian jual beli tersebut tanpa kesepakatan diantara para pihak akta perjanjian jual beli tersebut dibacakan diluar kantor Notaris melainkan di bacakan di tempat dimana Liely Widjaja tersebut di sekap. Atas kronologi diatas, perlu juga dipertanyakan tentang keabsahan Akta Notaris yang ditandatangani secara paksa dan dibacakan diluar kantor Notaris.

Akta merupakan tulisan yang dimuat dalam suatu surat yang dijadikan sebagai alat bukti yang sempurna (terkuat). Pada hukum beracara perdata (pasal 138, 165, 167 HIR, 1868 KUHPerdata) ada beberapa alat pembuktian yang sah yaitu:

1. Bukti tulisan;
2. Bukti dengan saksi-saksi;
3. Persangkaan-persangkaan;
4. Pengakuan;
5. Sumpah.

Selanjutnya didalam pasal 1867 KUHPerdata menjelaskan bahwa “Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan otentik atau dengan tulisan dibawah tangan”. Sebuah akta mempunyai kekuatan sebagai akta otentik yang sempurna (terkuat) apabila dibuat oleh pihak yang berwenang. Akta otentik sendiri

dijelaskan dalam pasal 1868 KUHPerdara bahwa “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat”. Keabsahan suatu Akta Notaris dapat dikatakan sebagai Akta Otentik harus juga memperhatikan ketentuan dari pasal 1868 KUHPerdara. Pasal tersebut merupakan suatu sumber untuk otentitas dari Akta Notaris itu tersebut dan juga menjadi sumber dasar hukum dari Akta Notaris sebagai Akta otentik, dengan syarat-syarat sebagai berikut:

1. Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau di hadapan (*ter overstaan*) seorang pejabat umum; Pada pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang jabatan notaris telah mengatur tentang bentuk Akta tetapi tidak menentukan sifat Akta tersebut. Pada pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang jabatan notaris juga menentukan apa yang dimaksud dari Akta otentik itu sendiri. Pembuatan Akta Notaris baik Akta relaas maupun Akta pihak, yang menjadi dasar utama disini ialah harus ada kesepakatan mengenai keinginan dan permintaan diantara para pihak yang menghadap baik dari penjual maupun pembeli, jika tidak ada keinginan maupun permintaan dari para pihak maka Notaris disini tidak akan dan tidak boleh membuat Akta yang dimaksudkan. Untuk memenuhi keinginan dan permintaan dari para pihak menghadap maka Notaris disini harus memberikan saran dan pendapat kepada para pihak tentang apa yang nantinya di tuangkan kedalam Akta, meskipun demikian saran dan pendapat tetap hal tersebut merupakan keinginan dan permintaan dari para pihak atau isi akta merupakan perbuatan para pihak bukan perbuatan atau tindakan Notaris.
2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang sudah ditetapkan oleh undang-undang; Dalam pelaksanaannya pembuatan suatu Akta Notaris oleh pejabat umum yang berwenang dalam hal ini Notaris tetap harus memperhatikan bagaimana pembentukan suatu Akta atau dalam artian bentuk dari Akta tersebut sesuai dengan yang sudah ditentukan oleh undang-undang sesuai dengan pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang jabatan notaris.



3. Pejabat umum oleh dan atau dihadapan siapa Akta itu dibuat , harus mempunyai wewenang untuk membuat Akta tersebut.

Wewenang disini yang dimaksud adalah wewenang dari Notaris itu sendiri yang dimaksudkan sebagai berikut:

1. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut Akta yang harus dibuat itu. Wewenang Notaris dalam pembuatan Akta otentik sepanjang tidak dikeluarkan pihak atau pejabat lain, mengandaung makna bahwa wewenang Notaris dalam membuat akta otentik mempunyai wewenang yang umum, sedangkan pihak lainnya mempunyai wewenang terbatas. Sebagaimana sudah dijelaskan diatas bahwa pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang jabatan notaris menentukan bagaimana wewenang dari Notaris itu sendiri. Wewenang ini merupakan suatu penjelasanadanya suatu batasan, bahwasannya Noaris itu sendiri tidak boleh melakukan sutau tindakan diluar dari yang sudah ditentukan untuk Notaris tersebut.
2. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang untuk keperluan siapa akta itu dibuat. Kewenangan yang dimaksud disini adalah kewenangan kepada Notaris harus tahu kepada siapa Akta itu dibuat. Meskipun Notaris disini bisa membuat Akta untuk setiap orang siapapun itu, tetapi agar bisa menjaga netralitas Notaris dalam membuat Akta tetap ada batasannya. Pada pasal 52 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang jabatan notaris disebutkan Notaris disini tidak boleh membuat Akta untuk dirinya sendiri, istri/suami atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris tersebut, baik dikarenakan perkawinan maupun hubungan darah dalam garis ketrunan lurus kebawah dan atau keatas tanpa pembatas derajat, serta dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa.
3. Notaris berwenang sepanjang mengenai tempat, di mana akta itu dibuat. Tempat territorial dari si Notaris tersebut memiliki kewenangan, di dalam pasal 18 dan 19 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang jabatan notaris menyebutkan pada intinya Notaris tersebut dalam menjalankan tugasnya atau tugas jabatan tidak hanya harus berada ditempat kedudukannya, karena Notaris

mempunyai wilayah jabatan seluruh propinsi. Hal ini dengan syarat ketentuan sebagai berikut:

- a. Notaris ketika menjalankan tugasnya (membuat Akta) diluar tempat kedudukannya, maka Notaris tersebut harus berada ditempat Akta tersebut dibuat;
- b. Pada akhir Akta harus disebutkan tempat pembuatan dan penyelesaian Akta;
- c. Menjalankan tugas jabatan diluar tempat kedudukan Notaris dalam wilayah jabatan satu propinsi tidak merupakan satu keteraturan atau tidak terus-menerus.

Penjelasan diatas merupakan niali suatu keabsaha Notaris berdasarkan otensitas pembuat Akta serta kewenangannya, terlepas dari itu Keabsahan suatu Akta juga dinilai dari konsensualisme dari kedua belah pihak yang menjadi muara dari segala sesuatu megenai Akta yaitu suatu kesepakatan para pihak dalam melakukan suatu perjanjian. Berdasarkan pasal 1320 KUHPerdara juga memuat bagaimana perjanjian itu dianggap dapat dianggap atau diakui keabsahannya, ini juga menjadi implementasi dari bagaimana keabsahan dari suatu Akta tersebut.

Pada pasal 1320 KUHPerdara menjelaskan untuk dapat dikatakan perjanjian tersebut sah ada beberapa syarat yaitu:

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak

Maksudnya adalah kedua belah pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian harus sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak. Kesepakatan sendiri merupakan konsensualisme yang mengandung pengertian bahwa suatu perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal melainkan cukup dengan kesepakatan antara kedua belah pihak saja, kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan dari kedua belah pihak. Adanya suatu kesepakatan disini juga akan mengakibatkan suatu perjanjian tersebut mengikat pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut, pengikatan pihak yang melakukan perjanjian diatur dalam pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara dimana suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai

undang-undang bagi pembuatnya. Setiap orang yang membuat kontrak terikat untuk memenuhi kontrak tersebut karena kontrak tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang.

## 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Kecakapan subjek hukum disini didalam pasal 330 KUHPerdara menjelaskan ada batasan batasan yang dimana dalam suatu transaksi jual-beli harus benar-benar dilakukan oleh para pihak yang dimaksudkan dalam pasal 330 KUHPerdara, yaitu :

- a. Sudah genap berumur 21 Tahun;
- b. Sudah menikah meskipun belum berumur 21 Tahun;
- c. Sudah menikah dan bercerai meskipun belum beumur 21 Tahun.

Pengaturan tersebut tidak lagi berlaku semenjak adanya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan. Undang-Undang ini mengatur bahwa batasan umur seseorang yang dianggap telah dewasa atau sudah cakap dalam hukum berumur genap 18 Tahun dan ketentuan ini juga berlaku bagi semua warga Negara. Berlakunya umur 18 Tahun ini dipekuat dengan adanya putusan Mahkamah Agung nomor 477 K/SIP/1976 pada tanggal 18 Oktober 1976.

## 3. Mengenai suatu hal tertentu

Secara yuridis dalam suatu perjanjian jual beli harus terdapat unsur-unsur “perihal tertentu” yang dalam artian perihal tertentu adalah objek dari suatu perjanjian jual-beli tersebut. Terhadap objek tertentu, oleh undang-undang diberi batasan, yaitu :<sup>60</sup>

- a. Barang tersebut dapat diperdagangkan (pasal 1322 KUHPerdara);
- b. Barang yang dijadikan objek perjanjian minimal terhadap objek tersebut dapat ditentukan jenisnya (pasal 1333 ayat 1 KUHPerdara);

---

<sup>60</sup>J. Satrio, *Op.cit*, hlm.27.

- c. Barang tersebut juga harus dapat ditentukan dan dapat dihitung (pasal 1333 ayat 1 KUHPerdara);
  - d. Barang tersebut juga barang yang aka ada dikemudian hari (pasal 1334 ayat 1 KUHPerdara);
  - e. Tidak dapat barang yang ada dalam perjanjian jual-beli merupakan warisan yang belum terbuka (pasal 1334 ayat 1 KUHPerdara).
4. Adanya kausa yang halal

Pada saat mengadakan suatu perjanjian jual-beli maka harus ada sebab-sebab kenapa perjanjian jual-beli tersebut dibuat oleh para pihak. Adapun sebab yang mendasari adalah sebab sebab yang dimaksudkan sebagai kausa yang halal dalam artian tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Kausa yang halal sendiri dalam hukum perjanjian jual-beli dipersulitkan oleh pasal 1335 KUHPerdara yang antara lain menentukan bahwa:

“suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidak mempunyai kekuatan”. Pada artian bahwa suatu persetujuan yang diadakan tidak dengan kausa yang halal atau dengan suatu kausa yang palsu dan atau yang tidak diperbolehkan adalah tidak mempunyai kekuatan. Terkait pasal ini disebabkan seolah-olah mungkin ada persetujuan yang terjadi tidak dengan kausa<sup>61</sup>. Kausa itu sendiri dalam hukum perjanjian merupakan isi dan tujuan suatu persetujuan, yang menyebabkan adanya persetujuan tersebut<sup>62</sup>. Pada pasal 1320 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa kausa yang halal (diperbolehkan) sebagai salah satu syarat dari suatu persetujuan titik berat pada perkataan diperbolehkan tidak pada perkataan kausanya, oleh sebab itu pasal tersebut berarti untuk sahnya suatu persetujuan kausanya harus yang diperbolehkan.<sup>63</sup> Berdasarkan penjelasan tersebut, kausa yang halal (diperbolehkan) dapat dilihat pada pasal 1337 KUHPerdara yang menjelaskan bahwa kausa adalah tidak diperbolehkan, apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum.

---

<sup>61</sup>Wirjono Prodjodikoro, *Op.cit*, hlm. 35.

<sup>62</sup>*Ibid*, hlm. 35-36.

<sup>63</sup>*Ibid*, hlm. 36.

Adanya kesepakatan kedua belah pihak serta kecakapan untuk membuat suatu perikatan merupakan syarat subjektif dan mengenai suatu hal tertentu serta adanya suatu kausa yang halal merupakan syarat objektif dikarenakan merupakan keharusan untuk memenuhi dari subjek hukum itu sendiri dalam melakukan suatu perbuatan hukum sedangkan mengenai suatu hal tertentu serta adanya suatu kausa yang halal merupakan syarat objektif karena mengenai suatu hal tertentu serta adanya suatu kausa yang halal disini suatu keharusan yang harus dipenuhi dari objek yang diperjanjikan oleh para pihak dalam suatu perjanjian<sup>64</sup>. Tidak dipenuhinya Adanya kesepakatan kedua belah pihak serta kecakapan untuk membuat suatu perikatan mengakibatkan suatu perjanjian dapat dibatalkan, maksudnya disini adalah perjanjian yang sudah dilakukan oleh para pihak dapat dibatalkan selama ada yang memohon untuk dibatalkannya suatu perjanjian tersebut sedangkan mengenai suatu hal tertentu serta adanya suatu kausa yang halal mengakibatkan batal secara hukum, maksudnya disini adalah sejak semula dianggap tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian atau dianggap tidak pernah ada suatu perikatan diantara kedua belah pihak.<sup>65</sup>

Pada kasus yang sedang dibahas oleh penulis disini, keabsahan Akta yang ditandatangani secara paksa dan dibacakan diluar kantor Notaris dapat dikaitkan dengan pada pasal 1323 KUHPerdara pada pasal 1323 KUHPerdara bahwasannya:

“Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang mengadakan suatu persetujuan mengakibatkan batalnya suatu persetujuan yang bersangkutan, juga bila paksaan itu dilakukan oleh pihak ketiga yang tidak berkepentingan dalam persetujuan yang dibuat itu”

Pada pasal 1323 KUHPerdara ini sudah menjelaskan bahwasannya perjanjian merupakan murni harus sebuah kesepakatan antara para pihak atau pihak pembeli dan penjual yang kemudian dituangkan sebuah Akta otentik dihadapan Notaris, didalam perjanjian yang merupakan atas dasar kesepakatan diantara kedua belah pihak atau penjual dan pembeli peran Notaris sangat dibutuhkan dalam hal ini untuk mencegah bahwasannya perjanjian tersebut

---

<sup>64</sup>Komariah, *Hukum Perdata*, (Malang: Universitas Muhammadiyah Malang, 2002), hlm. 175-177.

<sup>65</sup>*Ibid*, hlm. 175-177.

menyalahi aturan dalam peraturan perundang-undangan. Perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang sudah dibuat atas dasar keterpaksaan, mungkin syarat secara formilnya tidak menyalahi aturan akan tetapi secara syarat materilnya perjanjian tersebut ternyata ditandatangani secara paksa dan dibacakan diluar Notaris. Menurut penulis tersebut sebenarnya sah dengan catatan apabila suatu perjanjian ditandatangani serta dibacakan diluar kantor Notaris tetapi dengan syarat bahwasannya penandatanganan serta pembacaan akta tersebut atas dasar kesepakatan kedua belah pihak serta alasan-alasan yang logis sehingga tidak dapat mendatangi kantor Notaris untuk menandatangani kesepakatan suatu perjanjian dan pembacaan poin-poin perjanjian dalam Akta tersebut.

Sesuai dengan apa yang sudah dijelaskan diatas kembali muara dari keabsahan suatu Akta juga terletak pada suatu kesepakatan antara para pihak untuk mengikatkan dirinya pada suatu perikatan, dalam hal ini adanya suatu kesepakatan saja disitu sudah terjadi suatu perbuatan hukum yaitu suatu perjanjian yang nantinya perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak untuk memenuhi apa-apa yang sudah disepakati oleh para pihak tersebut. Berdasarkan penjelasan di atas, terdapat sebuah fakta hukum yang mencocoki terhadap uraian dari unsur-unsur bagaimana keabsahan suatu Akta yang ditandatangani secara paksa dan dibacakan diluar kantor Notaris yaitu pada kasus ini pada rentan waktu awal bulan November sampai tanggal 15 November 2010 Fendy Harsono sendiri maupun bersama-sama dengan Nike Verani memasukan Liely Widjaja dalam rumah di Jalan Dharmahusada Indah Utara I/Blok-B, Nomor 150, Surabaya, agar Penggugat mengakui perbuatan penggelapan uang perusahaan serta berlanjut dengan Fendy Harsono yang mengambil paksa dokumen sertipikat hak milik nomor 208 atas nama Liely Widjaja, di Kecamatan Mulyorejo, Kelurahan Kejawan Putih Tambak, Surabaya, yang diterbitkan pada tanggal 26 September 1997 oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, yang dikenal dengan objek tanah dan bangunan di Jalan Kejawan Putih Mutiara VI/34, Surabaya. Kemudian Fendy Harsono sendiri melakukan konspirasi dengan A.A. Andi Prajitno selaku Notaris, agar membuat perjanjian jual beli tanah dengan harga dibawah standar

nilai jual beli objek tersebut berkisar Rp 350.000.000 serta tidak melakukan pembayaran kepada Liely Widjaja selaku pemilik dari sertipikat tersebut.

Perjanjian jual-beli tanah dan bangunan tersebut juga dilakukan secara paksa atau dalam artian kesepakatan untuk menandatangani perjanjian tersebut atas dasar keterpaksaan tanpa adanya kesepakatan dari Liely Widjaja dan juga pada saat penandatanganan dari Liely Widjaja dilakukan diluar kantor notaris melainkan dilakukan di dalam rumah tempat Liely Widjaja disekap. Pada saat perjanjian itu dilakukan Fendy Harsono dengan Liely Widjaja maupun dari A.A. Andi Prajitno selaku notaris pembuat perjanjian jual beli tanah dan bangunan ini juga pembacaan poin poin kesepakatan perjanjian tersebut dilakukan serta dibacakan diluar kantor notaris A.A. Andi Prajitno tersebut tanpa adanya kesepakatan atau tanpa adanya kemauan dari Fendy Harsono maupun dari Liely Widjaja.

Bedasarkan fakta hukum yang diangkat penulis dalam pembahasan ini, bahwasannya Fendy Harsono serta Agustinus Harsono mendatangi Notaris A.A. Andi Prajitno untuk melakukan konspirasi dengan membuat Akta perjanjian jual beli tanah dan bangunan milik Liely Widjaja dengan keadaan perjanjian tersebut seperti perjanjian sepihak. Pada perjanjian tersebut, penandatanganan atas kesepakatan perjanjian jual beli tanah dan bangunan ini dilakukan secara paksa dan dibacakan diluar kantor Notaris melainkan ditempat Liely Widjaja pemilik tanah dan bangunan tersebut disekap tanpa adanya permintaan dari para pihak dalam perjanjian tersebut. Keabsahan perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan Fendy Harsono dan Liely Widjaja tersebut sangat menyalahi aturan. Pada pasal 1320 KUHPerdara menjelaskan bahwasannya perjanjian dianggap sah apabila memenuhi unsur-unsur seperti:

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak

Pada kasus ini, Fendy harsono beserta Agustinus melakukan pemaksaan agar Liely Widjaja melakukan penandatanganan diatas Akta perjanjian jual beli tanah dan bangunan tanpa adanya kesepakatan sebelumnya dari pihak Liely Widjaja kepada Fendy Harsono untuk menjual tanah dan bangunan miliknya. Seharusnya kedua belah pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian harus sepakat atau setuju

mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak. Kesepakatan diantara para pihak sendiri merupakan konsensualisme yang mengandung pengertian bahwa suatu perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal melainkan cukup dengan kesepakatan antara kedua belah pihak saja, kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan dari kedua belah pihak. Adanya suatu kesepakatan disini juga akan mengakibatkan suatu perjanjian tersebut mengikat pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut, pengikatan pihak yang melakukan perjanjian diatur dalam pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara dimana suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pembuatnya. Setiap orang yang membuat kontrak terikat untuk memenuhi kontrak tersebut karena kontrak tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang.

## 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Subjek pada kasus ini sudah cakap hukum baik dari pihak Liely Widjaja dan Fendy Harsono karena sudah berumur lebih dari 21 tahun. Sesuai apa yang dimaksudkan dalam pasal 330 KUHPerdara, yaitu :

- a. Sudah genap berumur 21 Tahun;
- b. Sudah menikah meskipun belum berumur 21 Tahun;
- c. Sudah menikah dan bercerai meskipun belum beumur 21 Tahun.

Pengaturan tersebut tidak lagi berlaku semenjak adanya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan. Undang-Undang ini mengatur bahwa batasan umur seseorang yang dianggap telah dewasa atau sudah cakap dalam hukum berumur genap 18 Tahun dan ketentuan ini juga berlaku bagi semua warga Negara. Berlakunya umur 18 Tahun ini dipekuat dengan adanya putusan Mahkamah Agung nomor 477 K/SIP/1976 pada tanggal 18 Oktober 1976.

Pada poin ini tidak ada masalah sebab subjek hukum yang ada dalam kasus tersebut sudah cakap untuk melakukan tindakan hukum.

## 3. Mengenai suatu hal tertentu



Secara yuridis dalam suatu perjanjian jual beli harus terdapat unsur-unsur “perihal tertentu” yang dalam artian perihal tertentu adalah objek dari suatu perjanjian jual-beli tersebut. Terhadap objek tertentu, oleh undang-undang diberi batasan, yaitu :<sup>66</sup>

- a. Barang tersebut dapat diperdagangkan (pasal 1322 KUHPerdara);
- b. Barang yang dijadikan objek perjanjian minimal terhadap objek tersebut dapat ditentukan jenisnya (pasal 1333 ayat 1 KUHPerdara);
- c. Barang tersebut juga harus dapat ditentukan dan dapat dihitung (pasal 1333 ayat 1 KUHPerdara);
- d. Barang tersebut juga barang yang aka ada dikemudian hari (pasal 1334 ayat 1 KUHPerdara);
- e. Tidak dapat barang yang ada dalam perjanjian jual-beli merupakan warisan yang belum terbuka (pasal 1334 ayat 1 KUHPerdara).

Sesuai dengan penjelasan diatas bahwasannya objek perjajian jual beli yang dilakukan oleh Liely Widjaja dan Fendy Harsono tidak menyalahi aturan yang berlaku, sebab yang menjadi objek disini adalah tanah dan bangunan milik Liely Widjaja.

#### 4. Adanya kausa yang halal

Pada kasus ini, pada saat akan dilakukan perjanjian baik dari keuda belah pihak tida mencerminkan adanya suatu kausa yang halal, sedangkan pada saat mengadakan suatu perjanjian jual-beli maka harus ada sebab-sebab kenapa perjanjian jual-beli tersebut dibuat oleh para pihak tetapi dalam kasus ini perjanjian dilakukan tanpa ada alasan melainkan dengan kesengajaan pihak Fendy Harsono untuk memiliki sertipikat hak milik tanah dan bangunan milik Liely Widjaja dengan paksaan kepada pihak Liely Widjaja. Adapun sebab yang mendasari bisa dijadikan alasan untuk melakukan suatu perjanjian adalah sebab sebab yang dimaksudkan sebagai kausa yang halal dalam artian tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilan dan ketertiban umum.

Kausa yang halal sendiri dalam hukum perjanjian jual-beli dipersulitkan oleh pasal 1335 KUHPerdara yang antara lain menentukan bahwa: “suatu

---

<sup>66</sup>J. Satrio, *Loc.cit*, hlm. 27.

persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidak mempunyai kekuatan". Pada artian bahwa suatu persetujuan yang diadakan tidak dengan kausa yang halal atau dengan suatu kausa yang palsu dan atau yang tidak diperbolehkan adalah tidak mempunyai kekuatan.

Secara keterkaitan teori dan fakta kasus yang ada, mengenai keabsahan Akta Notaris pada perjanjian yang dilakukan oleh Fendy Harsono dan Liely Widjaja ini menyalahi aturan sebab dalam pasal 1320 KUHPerdara yang menjadi muara segala bentuk perjanjian ini ada beberapa yang tidak di penuhi. Perjanjian tersebut tidak memenuhi unsur subjektif maupun objektif, dari unsur subjektif bahwasannya pada perjanjian ini tidak ada kesepakatan diantara pihak Liely Widjaja untuk menjual tanah dan bangunan miliknya kepada Fendy Harsono serta dari unsur objektif dari adanya suatu kausa yang halal pada perjanjian yang dilakukan Liely Widjaja dan Fendy Harsono.

Perjanjian yang dilakukan tersebut tidak memiliki sebab yang disebutkan untuk menjadi alasan menjadikannya suatu perjanjian dapat menjadi sah secara hukum baik dari perjanjian tersebut dilakukan secara paksa atau adanya unsur paksaan untuk melakukan perjanjian jual beli tersebut sehingga sebenarnya keabsahan Akta perjanjian jual beli tanah dan bangunan antara Fendy Harsono dan Liely Widjaja ini dapat dibatalkan secara hukum dan juga dapat batal demi hukum.

Atas fakta hukum diatas dapat dijelaskan sesuai dengan teori serta pendapat ahli hukum mengenai poin poin yang akan penulis ambil pada kasus tersebut. Bahwasannya perjanjian yang dilakukan oleh Fendy Harsono sebagai pembeli dan Liely Widjaja sebagai penjual dilakukan dengan paksaan tanpa adanya suatu kesepakatan dari kedua belah pihak untuk melakukan perjanjian jual beli tanah dan bangunan tersebut, pada saat pembacaan serta penandatanganan perjanjian Akta tersebut tidak dilakukan di dalam kantor Notaris. Mengenai pemaksaan agar melakukan kesepakatan perjanjian dijelaskan pada pasal 1323 KUHPerdara menjelaskan adanya suatu paksaan terhadap pihak yang akan melakukan perjanjian dapat mengakibatkan batalnya suatu perjanjian, perjanjian yang dilakukan harus benar-benar merupakan suatu kesepakatan antara para pihak

untuk mengikatkan dirinya pada suatu perikatan. Pada kasus yang sedang penulis bahas ini juga Notaris Andi Prajitno melakukan kecurangan bahwasannya Notaris ini malah melakukan konspirasi dengan Fendy Harsono untuk melakukan perjanjian jual beli tanah dan bangunan tersebut.

Perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang sudah dibuat, mungkin syarat secara formilnya tidak menyalahi aturan akan tetapi secara syarat materiilnya perjanjian tersebut ternyata ditandatangani secara paksa dan dibacakan diluar Notaris. Berdasarkan teori serta fakta hukum yang sudah dijelaskan dalam kasus yang sedang dibahas menurut penulis dalam suatu perjanjian jual beli tanah dan bangunan antara Fendy Harsono dan Liely Widjaja sebenarnya pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dapat dikatakan sah dengan catatan apabila suatu perjanjian jual beli tersebut ditandatangani oleh kedua belah pihak serta bisa dibacakan diluar kantor Notaris.

Dengan syarat bahwasannya dalam perjanjian jual beli tanah tersebut atas penandatangannya yang dilakukan oleh Liely Widjaja dan Fendy Harsono serta pembacaan poin-poin yang menjadi kesepakatan kedua belah pihak pada akta tersebut dilakukan atas dasar kesepakatan diantara kedua belah pihak serta alasan-alasan logis yang bisa dikemukakan oleh kedua belah pihak atau salah satu pihak yang bersangkutan sehingga tidak dapat mendatangi kantor Notaris untuk melakukan penandatanganan kesepakatan suatu perjanjian dan pembacaan poin-poin perjanjian dalam Akta tersebut. Jadi perjanjian yang dilakukan kedua belah pihak ini dapat dikatakan perjanjian yang sah dengan syarat yang sudah disepakati antara pihak Liely Widjaja dan Fendy Harsono.

## BAB 4. PENUTUP

### 4.1 Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang sudah dibahas tentang jual beli tanah dengan adanya tekanan fisik dan psikis terhadap pihak penjual ( studi putusan nomor 1815 k/pdt/2013 ) maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Perbuatan mengambil sertipikat secara paksa yang dilakukan Fendy Harsono, Nike Verani dan Agustinus Harsono dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar hukum sebab tindakan tersebut telah memenuhi unsur-unsur dari pasal 1365 KUHPerdara dilihat dari unsur-unsur adanya suatu perbuatan, perbuatan tersebut melanggar hukum, adanya kesalahan dari pihak pelaku, kerugian dari pihak korban dan adanya hubungan kausal antara perbuatan serta kerugian yang ditimbulkan.
2. Perbuatan yang dilakukan Notaris dengan Fendy Harsono melakukan konspirasi dengan membuat Akta perjanjian jual beli tanah serta penandatungannya secara paksa dan pembacaannya diluar kantor Notaris. Bahwasannya Akta perjanjian jual beli yang sudah dibuat mungkin secara formilnya menyalahi aturan yang berlaku atau dalam artian Akta perjanjian yang dibuat penandatungannya dilakukan secara paksaan, perjanjian tersebut bertentangan dengan pasal 1320 KUHPerdara dikarenakan Pihak Fendy Harsono memaksakan kehendak atau pihak Liely Widjaja di paksa untuk menandatangani Akta perjanjian jual beli tersebut.

### 4.2 Saran

Saran yang dapat diberikan sebagai berikut:

1. Kepada pihak Fendy Harsono harus memperhatikan aspek-aspek hukum bagaimana perjanjian dianggap sah secara hukum, karena bahwasannya dalam kasus antara pihak Liely Widjaja dan Fendy Harsono dalam melakukan perjanjian jual beli dilakukan tanpa adanya kesepakatan terlebih dahulu karena melanggar pasal 1320 KUHPerdara. Seyogyanya dalam melakukan perjanjian harus melakukan dengan adanya kesepakatan tanpa melakukan hal hal yang menurut peraturan perundang-undangan menyalahi aturan seperti dalam kasus

tersebut jual beli tanah bangunan dilakukan dengan adanya suatu paksaan dari pihak Fendy Harsono kepada Liely Widjaja agar melakukan perjanjian jual beli.

2. Kepada pihak A.A Andi Prajitno selaku Notaris hendaknya dalam melakukan tugas sebagai Pejabat Umum yang memiliki kewenangan langsung diberikan oleh Negara, setidaknya saat Notaris melakukan sumpah jabatan yang dimana dalam sumpah tersebut harus mentaati kode etik sebagai Notaris yang berkompeten. Dalam artian Notaris juga seharusnya mengerti bahwa tindakan yang dilakukan oleh Fendy Harsono untuk meminta melakukan perjanjian kepada A.A Andi parjitno terhadap Liely Widjaja ini sangatlah bertentangan dengan peraturan yang berlaku dan seharusnya disini pihak Notaris A.A Andi Prajitno harus menjadi penengah atas keinginan kedua belah pihak yang akan melakukan perjanjian jual beli bukan malah melakukan konspirasi atas perjanjian jual beli yang dilakukan Fendy Harsono dengan Liely Widjaja.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Abdulkadir Muhammad, 2006, *Hukum Perjanjian*, Bandung; Alumni.
- , 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti
- Achmad Ichsan, 1969, *Hukum Perdata*, Jakarta: Pembimbing Masa.
- Gunawan Widjaja dan Karini Muljadi, 2004, *Jual Beli*, Jakarta; Grafindo Persada.
- J. Satrio S.H, 1993, *Hukum Perikatan ( Perikatan Yang Lahir Dari Undang-undang )*, Cetakan-3, Bandung; PT. Citra Aditya Bakti.
- Johny Ibrahim, 2008, *Teori Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang; Banyumedia
- Komariah, 2002, *Hukum Perdata*, Malang; Universitas Muhammadiyah Malang
- Mariam Darus Badruzaman, 1993, *KUHPerdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Jakarta; Alumni.
- Moegni Djodirdjo, 1979, *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta pusat: Pradnya Paramita.
- Munir Fuady, 2010, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Peter Muhammad Marzuki, 2010, *Penulisan Hukum*, Jakarta; Kencana Prenada Media Group.
- Rachmat Setiawan, 1991, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum*, Bandung; Binacipta.
- Rosa Agustina, 2003, *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta; Pasca Sarjana Universitas Indonesia.
- Ridwan Khairandy, 2004, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta: Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Riduan Syahrani, 2000, *Seluk Beluk dan Azas-azas Hukum Perdata*, Bandung; Alumni.
- Subekti R, 1995, *Aneka Perjanjian*, Jakarta; PT. Citra Aditya Bakti
- dan Tjitrosudibio, 2002, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita

Suharnoko, 2004, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta: Prenada Media

Soetojo Prawirohamidjojo dan Marthalena Pohan, 1979, *Onrechtmatige Daad*, Surabaya: Djumali

Wirjono Prodjodikoro, 1961, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Jakarta; Sumur Bandung.

-----, 1976, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Jakarta; Sumur Bandung.

-----, 2000, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Bandung: Mandar Maju

#### **PERUNDANG-UNDANGAN**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Dasar Agraria

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 yang mengalami perubahan menjadi

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris

#### **INTERNET**

Fajar Hukum, 2011, *Analisis Kasus Hukum Pidana*,

[http://Analisis%20Kasus%20-](http://Analisis%20Kasus%20-%20Hukum%20Pidana%20%20%20Psychische%20Drang%20_%20fajarhukum.html)

[%20Hukum%20Pidana%20%20%20Psychische%20Drang%20\\_%20fajarhukum.html](http://Analisis%20Kasus%20-%20Hukum%20Pidana%20%20%20Psychische%20Drang%20_%20fajarhukum.html) diakses tanggal 26 November.

Rakib Jamari, 2014, *Kekerasan Psikologis*,

[http://MISTER%20RAKIB%20BLOG%20Pekanbaru%20Riau%20Indonesia\\_%20Kekerasan%20psikologis%20yaitu%20kekerasan%20yang%20memiliki%20sasaran%20pada%20rohani%20atau%20jiwa.html](http://MISTER%20RAKIB%20BLOG%20Pekanbaru%20Riau%20Indonesia_%20Kekerasan%20psikologis%20yaitu%20kekerasan%20yang%20memiliki%20sasaran%20pada%20rohani%20atau%20jiwa.html) diakses tanggal 26 November.



P U T U S A N

Nomor 1815 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

LIELY WIDJAJA, bertempat tinggal di Jalan Kejawen Putih Mutiara VI/34, Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hans Edward Hehakaya, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Nginden Semolo Nomor 42, Ruko City Pride, Blok B, Nomor 16, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Mei 2012;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

m e l a w a n

I FENDY HARSONO;

II AGUSTINUS HARSONO, keduanya bertempat tinggal di Jalan Dharmahusada Indah Utara 8/Nomor 7 (Blok U.52) Surabaya;

III DRS.A.A.ANDI PRAJITNO, S.H., M.Kn., bertempat tinggal di Jalan Tidar Nomor 65 B, Surabaya, ketiganya dalam hal ini memberi kuasa kepada Agus Mulyo, S.H., M.Hum., dan kawan-kawan, berkantor di Jalan Tunjungan Nomor 66, Surabaya, masing-masing berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Juni 2012;

Termohon Kasasi I, II dan III dahulu Para Tergugat/ Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi I, II dan III dahulu sebagai Para Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Surabaya pada pokoknya atas dalil-dalil:

- 1 Bahwa gugatan Penggugat diajukan pada Tergugat I dan II, dikarenakan adanya hubungan kerja yang tidak harmonis lagi antara Penggugat dengan Tergugat I dan II, dimana berawal dari adanya hubungan kerja yang baik sejak tahun 1991;
- 2 Bahwa Penggugat mengajukan gugatan pada Para Tergugat dikarenakan:

Hal. 1 dari 12 hal. Put. Nomor 1815 K/Pdt/2013





- 1 Bahwa atas perintah Tergugat I dan II, baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri dengan Sdri.Nike Verani, Para Tergugat telah melakukan penekanan-penekanan secara fisik pada Penggugat mulai awal November 2010 sampai dengan sekitar tanggal 15 November 2010 dengan cara memasukan Penggugat dalam rumah di Jalan Dharmahusada Indah Utara I/Blok-B, Nomor 150, Surabaya, agar Penggugat mengakui perbuatan penggelapan uang perusahaan, dan berlanjut dengan;
- 2 Bahwa tindakan Tergugat I, mengambil secara paksa dokumen Sertipikat Hak Milik Nomor 208, atas nama Penggugat, di Kecamatan Mulyorejo, Kelurahan Kejawan Putih Tambak, Surabaya, diterbitkan pada tanggal 26 September 1997 oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, yang dikenal dengan objek tanah dan bangunan di Jalan Kejawan Putih Mutiara VI/34, Surabaya, selanjutnya disebut sebagai objek sengketa;
- 3 Bahwa tindakan yang melawan hukum Tergugat I dan II, ditindaklanjuti dengan perbuatan melawan hukum melakukan konspirasi dengan pihak Notaris Tergugat III, untuk membuat surat akta jual beli dengan harga dibawah standar pasar atas objek sengketa dimaksud dengan nilai Rp350.000.000,00 tanpa melakukan pembayaran dan melakukan pembacaan akta dan ditandatangani di luar kantor Notaris (pemaksaan tanda tangan), hal ini jelas merupakan perbuatan yang melawan hukum;
- 4 Bahwa setelah hal tersebut dilakukan Tergugat I, Tergugat II, telah melarang klien kami masuk kerja dengan jalan mengunci ruang kerja Penggugat dan sampai dengan saat ini Tergugat I dan II tidak melakukan pembayaran upah kerja Penggugat, sehingga hal ini jelas bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang Ketenagakerjaan;
- 5 Bahwa begitu pula dengan perbuatan anak Tergugat I yaitu Tergugat II, setelah pengambilan hak milik atas objek sengketa *a quo*, Tergugat II melakukan tindakan sewenang-wenang dengan melaporkan Penggugat di Kepolisian Polres Kota Besar Surabaya (Poltabes Surabaya) dengan tuduhan/persangkaan telah melakukan perbuatan penggelapan;
- 3 Bahwa berdasarkan perbuatan Para Tergugat *a quo*, jelas menyengsarakan dan menimbulkan tekanan phsykis serta kerugian, sehingga Penggugat menjadi sakit dan kehilangan hak kepemilikan berikut upah/gaji pada setiap bulannya, oleh karenanya Mohon Majelis Hakim yang terhormat menolong Penggugat untuk mendapat hak-hak hukum dan keadilan;

2



- 4 Bahwa agar tidak merugikan Penggugat dan adanya kekawatiran Tergugat I dan II, III, mengalihkan objek sengketa dan tidak melaksanakan ketentuan normatif sebagaimana yang ditetapkan oleh undang-undang serta guna terjaminnya hak hukum dan pembayaran yang menjadi hak-hak Penggugat selama dalam proses persidangan, maka sangat beralasan bila Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar menjatuhkan putusan sela (provisionil) sebagai berikut:
- Meletakkan sita revindicoir (*revindicoir beslag*) terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 208, yang diterbitkan pada tanggal 26 September 1997 oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, berikut Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Kejawen Putih Mutiara VI/34, Surabaya, atas nama Pengugat, guna menjamin hak hukum pengembalian milik Penggugat;
  - Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan II untuk membayar upah kerja bulan November 2010, sebesar Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) sebagaimana biasa dan upah bulan berikutnya selama dalam proses perkara berlangsung hingga mempunyai kekuatan hukum tetap;
  - Memerintahkan Tergugat III, untuk sementara tidak melaksanakan peralihan kepemilikan atas objek sengketa terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 208, yang diterbitkan pada tanggal 26 September 1997 oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, yang dikenal dengan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kejawen Putih Mutiara VI/34, Surabaya, atas nama Pengugat, sampai dengan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
- 5 Bahwa akibat perbuatan Tergugat I, II dan III, sebagaimana pada angka Nomor 2 Penggugat mengajukan gugatan ganti rugi immateriil sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dikarenakan Tergugat I dan II, membuat diri Penggugat sekarang mengalami sakit depresi tinggi dan paranoid, mengakibatkan Penggugat tidak bisa mencari nafkah dan kehilangan mata pencaharian;
- 6 Bahwa lebih lanjut berdasarkan ketentuan hukum, permohonan provisi Penggugat pada angka 4, serta oleh karena gugatan Penggugat diajukan atas dasar bukti-bukti otentik yang diyakini kebenarannya dan memenuhi pula ketentuan Pasal 180 (1) HIR *jo.* Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000, tanggal 2 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan provisionil, Penggugat



memohon agar Majelis Hakim memutuskan terlebih dahulu, serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi;

- 7 Menghukum Para Tergugat, berikut pihak-pihak yang mendapat kuasa darinya dan setiap pihak yang menghalangi terkait dengan pembayaran dan hak hukum Penggugat di atas, atau untuk menjamin dilaksanakan putusan perkara ini secara sukarela oleh Tergugat, Penggugat mohon agar Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) perhari apabila ia lalai atau tidak mematuhi dan/atau terjadi keterlambatan penyerahan atau melanggar putusan provisi *a quo*, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dipatuhinya kembali putusan provisi *a quo*;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

Mengabulkan permohonan seluruh provisi Penggugat sebagai berikut:

- 1 Meletakkan sita revindicatoir (*revindicatoir beslag*) terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 208, yang diterbitkan pada tanggal 26 September 1997 oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, berikut tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kejawan Putih Mutiara VI/34, Surabaya, atas nama Pengugat, guna menjamin hak hukum pengembalian milik Penggugat;
- 2 Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan II untuk membayar upah kerja bulan November 2010, sebesar Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) sebagaimana biasa dan upah bulan berikutnya selama dalam proses perkara berlangsung hingga mempunyai kekuatan hukum tetap;
- 3 Memerintahkan Tergugat III, untuk sementara tidak melaksanakan peralihan kepemilikan atas objek sengketa terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 208, yang diterbitkan pada tanggal 26 September 1997 oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, yang dikenal dengan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kejawan Putih Mutiara VI/34, Surabaya, atas nama Pengugat, sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

Dalam Pokok Perkara:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
- 2 Menyatakan Tergugat I, II dan III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 3 Menghukum Tergugat I mengembalikan Sertipikat Hak Milik Nomor 208, atas nama Penggugat, di Kecamatan Mulyorejo, Kelurahan Kejawan Putih

4



- Tambak, Surabaya, diterbitkan pada tanggal 26 September 1997 oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, yang dikenal dengan objek tanah dan bangunan di Jalan Kejawen Putih Mutiara VI/34, Surabaya;
- 4 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II, untuk membayar gaji/upah kerja Penggugat selama dalam proses perkara ini sebesar Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) hingga perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
  - 5 Memerintahkan Tergugat III, sebagai Pejabat Pengabsah Akta Tanah (PPAT) untuk sementara tidak melaksanakan peralihan kepemilikan atas objek sengketa terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 208, yang diterbitkan pada tanggal 26 September 1997 oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, yang dikenal dengan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kejawen Putih Mutiara VI/34, Surabaya, atas nama Pengugat, sampai dengan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
  - 6 Menghukum Tergugat I, II dan III untuk memberikan ganti rugi immateriil sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) pada Penggugat akibat tidak dapat mencari nafkah dan kehilangan mata pencahariannya;
  - 7 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*revidicatoire beslag*) atas Sertipikat Hak Milik Nomor 208, atas nama Pengugat yang diterbitkan pada tanggal 26 September 1997 oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, berikut tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kejawen Putih Mutiara VI/34, Surabaya;
  - 8 Menghukum Para Tergugat, bilamana tidak membayar dan memenuhi isi putusan ini, dengan uang paksa sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) perhari, setiap Tergugat I, II dan III melalaikan memenuhi isi Putusan Pengadilan negeri Surabaya, terhitung sejak putusan dibacakan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*, hingga dilaksanakan oleh Para Tergugat;
  - 9 Menyatakan putusan perkara ini diPutus dalam putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan dapatnya dijalankan terlebih dahulu meskipun ada *verset*, banding ataupun kasasi;
  - 10 Menghukum Tergugat I, II dan III membayar biaya perkara;

Atau:

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Hal. 5 dari 12 hal. Put. Nomor 1815 K/Pdt/2013



- 1 Bahwa, apa yang termuat secara jelas dalam konvensi, mohon dianggap termuat seluruhnya pada bagian dalam rekonvensi ini;
- 2 Bahwa, Para Tergugat dalam konvensi yang selanjutnya disebut pula sebagai Para Penggugat Rekonvensi dan Penggugat Konvensi yang selanjutnya disebut pula sebagai Tergugat Rekonvensi;
- 3 Bahwa, atas perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang melakukan perbuatan penggelapan uang dalam hal ini CV.Karya Utama sebesar Rp393.000.000,00 (tiga ratus sembilan puluh tiga juta rupiah) dan sampai dengan saat ini belum terbayar sisanya sebesar Rp43.200.000,00 (empat puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah) yang merupakan kewajiban Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk mengembalikan uang milik Tergugat I dan II Konvensi (Penggugat Rekonvensi I dan II), sebagaimana tertuang dalam Pasal 3 Akta Perjanjian Nomor 13, tertanggal 10 November 2010, yang dibuat dan diresmikan dihadapan Dr.Drs.A.A.Andy Prajitno,S.H., M.Kn.;
- 4 Bahwa, akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut di atas, Penggugat Rekonvensi I dan II mengalami kerugian sebesar Rp43.200.000,00 (empat puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah);
- 5 Bahwa, akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut di atas, Penggugat Rekonvensi III, telah mengalami kerugian yang tidak ternilai, namun apabila dinilai dalam bentuk materi, maka paling sedikit senilai Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) yang disebabkan menurunnya kepercayaan klien dan atau masyarakat terhadap Penggugat Rekonvensi III dan dapat menimbulkan ancaman serius terhadap kelangsungan pekerjaan dan/atau profesi dari Penggugat Rekonvensi III, selaku Notaris;
- 6 Bahwa, untuk menjamin agar putusan ini tidak sia-sia untuk segera dilaksanakan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan/atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya patut untuk dibebani uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan yang dihitung mulai sejak Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melalaikan putusan dalam perkara ini;
- 7 Bahwa, gugatan Para Penggugat Rekonvensi berdasarkan bukti-bukti yang sah dan autentik, maka berdasarkan ketentuan Pasal 180 HIR mohon agar gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk dapat dilaksanakan terlebih



dahulu meskipun adanya banding, kasasi, maupun perlawanan (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam reconvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Surabaya supaya memberikan putusan sebagai berikut:

- 1 Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat Reconvensi untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan Tergugat Reconvensi telah melakukan perbuatan melanggar hukum;
- 3 Menghukum Tergugat Reconvensi untuk segera membayar kerugian materiil sebesar Rp43.200.000,00 (empat puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah) secara tunai dan sekaligus;
- 4 Menghukum Tergugat Reconvensi untuk membayar ganti rugi secara immateril sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) kepada Penggugat Reconvensi III secara tunai dan sekaligus sejak putusan diucapkan dalam persidangan ini;
- 5 Menghukum Tergugat Reconvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan yang terhitung sejak Tergugat Reconvensi melalaikan putusan yang diucapkan dalam persidangan ini masing-masing terhadap Penggugat Reconvensi I dan II serta Penggugat Reconvensi III;
- 6 Menyatakan, bahwa terhadap putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada banding, kasasi atau upaya hukum lainnya;
- 7 Membebankan segala biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi;

Atau:

Mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 999/Pdt.G/2010/PN.Sby., tanggal 7 Juni 2011 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menyatakan gugatan provisi Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelij verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

Hal. 7 dari 12 hal. Put. Nomor 1815 K/Pdt/2013



- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp325.900,00 (tiga ratus dua puluh lima ribu sembilan ratus rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat, Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 40/PDT/2012/PT.SBY., tanggal 28 Februari 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 1 Mei 2012 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantara kuasa, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Mei 2012 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 14 Mei 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 999/Pdt.G/2010/PN.Sby., jo. Nomor 40/PDT/2012/PT.SBY., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 25 Mei 2012;

Bahwa setelah itu oleh Para Tergugat/Terbanding yang pada tanggal 13 Juli 2012 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 26 Juli 2012;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

Bahwa sesuai dengan Penjelasan Pasal 30 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung dijelaskan bahwa dalam mengadili perkara Mahkamah Agung berkewajiban menggali, mengikuti dan memahami rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat;



Bahwa kami menyadari limitasi pemeriksaan kasasi yang hanya berkenaan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam penerapan hukum atau pelanggaran hukum yang berlaku sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004;

Bahwa Pemohon Kasasi tidak dapat menerima seluruh pertimbangan hukum keputusan *a quo*, karena menurut Pemohon Kasasi keputusan *Judex Facti* pada tingkat pertama dan banding keliru dalam memberikan putusan diakibatkan karena salah menerapkan hukum yang akan kami bahas dalam sistematika ruang lingkup permohonan kasasi ini sesuai dengan pendapat hukum Bapak M.Yahya Harahap,S.H., Mantan Hakim Agung MARI dalam bukunya Kekuasaan Mahkamah Agung, Pemeriksaan Kasasi dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata, Sinar Grafika 2007, halaman 291-359 yaitu:

- Salah Menerapkan Hukum;
- Putusan *Judex Facti* melanggar undang-undang;
- Putusan *Judex Facti* bertentangan satu sama lain;
- Salah menerapkan hukum pembuktian;
- Pertimbangan putusan tidak saksama (*onvoeldoende gemotiverd*);

Bahwa berdasarkan putusan yang telah kami pelajari secara saksama tersebut kami berpendapat bahwa terdapat alasan-alasan yang cukup untuk mengajukan keberatan-keberatan yang disampaikan Pemohon Kasasi untuk mencari keadilan yang hakiki khususnya terhadap pertimbangan-pertimbangan *Judex Facti* sebagai berikut:

Pengadilan *Judex Facti* Telah Salah Menerapkan Hukum.

- 1 Bahwa Majelis Hakim baik dalam tingkat pertama dan tingkat banding tidak pernah mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan;
- 2 Bahwa sudah jelas Termohon Kasasi telah melakukan perbuatan melanggar hukum dengan cara melakukan tekanan secara psikis terhadap Pemohon Kasasi dan kemudian Termohon Kasasi mengambil paksa dokumen Sertipikat Hak Milik Nomor 208 atas nama Pemohon Kasasi di Kecamatan Mulyorejo, Kelurahan Kejawan Putih Tambak, Surabaya diterbitkan pada tanggal 26 September 1997 oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya yang dikenal sebagai objek tanah dan bangunan di Jalan Kejawan Putih Mutiara VII/ 34 Surabaya;
- 3 Bahwa sudah jelas terungkap di persidangan bahwa Termohon Kasasi telah bersekongkol dalam membuat akta jual beli tanah dan bangunan dengan bukti Sertipikat Hak Milik Nomor 208 atas nama Pemohon Kasasi di Kecamatan Mulyorejo, Kelurahan Kejawan Putih Tambak Surabaya diterbitkan pada tanggal 26





September 1997 oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya yang dikenal sebagai objek tanah dan bangunan di Jalan Kejawan Putih Mutiara VI/34, Surabaya dimana Termohon Kasasi tidak pernah membacakan akta jual beli tersebut kepada Pemohon kasasi dimana pada akhirnya dalam akta jual beli tersebut rumah Pemohon Kasasi dihargai secara sangat murah oleh Termohon Kasasi tanpa meminta persetujuan dari Pemohon Kasasi (Pemohon Kasasi sudah tidak bisa berbuat apa-apa karena sudah ditekan oleh Termohon Kasasi secara psikis) dan yang lebih ironis lagi Pemohon Kasasi tidak pernah menerima uang hasil penjualan rumah tersebut;

- 4 Bahwa sudah *Judex Facti* tidak mempertimbangkan alasan peruntukan rumah tersebut adalah untuk pembayaran kewajiban Pemohon Kasasi dengan catatan masalah pidana dikesampingkan namun Pemohon Kasasi tetap menjalani putusan pidana dari Pengadilan Negeri Nomor 654/Pid.B/ 2011/PN.Sby., tanggal 20 April 2011 *jo.* 421/Pid/2011/PT.Surabaya tanggal 13 Juni 2011 dengan pidana 1 tahun 6 bulan untuk tindak pidana Pasal 374 KUHP atas laporan Termohon Kasasi I dan II, dan sungguh tidak adil jika Pemohon masih harus kehilangan hartanya sementara ia sudah menjalani hukuman selama 13 bulan tanpa pekerjaan dan harus hidup berhutang sementara Termohon I dan II telah menerima pembayaran secara lunas atas perbuatan Pemohon;
- 5 Bahwa berdasar Pasal 1365 KUHPerdara yang berisi tiap-tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";
- 6 Bahwa sudah jelas perbuatan melanggar hukum yang dilakukan Termohon Kasasi yakni dengan cara memaksa Pemohon Kasasi untuk menjual rumah Jalan Kejawan Putih Mutiara VI/34, Surabaya dengan harga dibawah harga pasar, jika Pemohon Kasasi tidak mau maka Pemohon Kasasi akan melaporkan Pemohon Kasasi ke polisi;
- 7 Bahwa Termohon Kasasi berkata kepada Pemohon Kasasi bahwa hutang dari Pemohon Kasasi dianggap lunas dan tidak akan dipermasalahkan kembali baik secara perdata maupun pidana;
- 8 Bahwa setelah Pemohon Kasasi mengikuti keinginan dari Termohon Kasasi untuk menjual rumah yang terletak di Jalan Kejawan Putih Mutiara VI/34, Surabaya dengan harga Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta) (dibawah harga pasar) berdasar Akta Jual Beli Nomor 82/2010 tertanggal 22 November 2010 dihadapan Dr.A.Andi Prajitno, Drs.S.H,M.Kn. Bahwa setelah melakukan transaksi jual beli tertanggal 22 November 2010 ternyata Pemohon Kasasi tidak mendapatkan uang



sepeserpun dari penjualan rumah yang terletak di Jalan Kejawen Putin Mutiara VI/34, Surabaya tersebut, malahan Pemohon Kasasi masih dianggap memiliki hutang kepada Termohon Kasasi sebesar Rp43.000.000,00 (empat puluh tiga juta rupiah);

- 9 Bahwa ternyata 3 (tiga) hari setelah Pemohon Kasasi mengikuti keinginan Termohon Kasasi untuk menjual rumah Pemohon Kasasi yang terletak di Jalan Kejawen Putih Mutiara VI/34, Surabaya yaitu tanggal 25 November 2010, Termohon Kasasi melaporkan Pemohon Kasasi dengan tuduhan penggelapan, sehingga menimbulkan kerugian yang sangat bagi Pemohon Kasasi baik secara fisik maupun psikis;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, karena meneliti dengan saksama Memori Kasasi tertanggal 25 Mei 2012 dan Kontra Memori Kasasi tertanggal 25 Juli 2012, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*, ternyata tidak salah dalam menerapkan hukum dan telah memberi pertimbangan yang cukup;

Bahwa alasan-alasan kasasi merupakan pengulangan-pengulangan yang telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh *Judex Facti* (Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi), yaitu:

- Bahwa para pihak telah membuat Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 15 di hadapan Notaris dan telah terjadi jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 82 Tahun 2010;
- Bahwa Pemohon Kasasi masih mempunyai sisa hutang sebesar Rp43.000.000,00 (empat puluh tiga juta rupiah) berdasarkan Pasal 3 Akta Perjanjian yang harus dikembalikan;
- Bahwa pertimbangan *Judex Facti* tepat dan benar untuk menyatakan gugatan kurang pihak didasari pertimbangan:
- Bahwa Penggugat mendalilkan Tergugat I, II bersama Nike Verani telah melakukan pemaksaan kepada Penggugat untuk menjual rumah Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II dengan harga tidak wajar, ternyata Nike Verani tidak turut digugat, sehingga gugatan kurang pihak, (*niet onvankelijke verklaad*/tidak dapat diterima);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa Putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau



undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi LIELY WIDJAJA, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 terakhir dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

**M E N G A D I L I :**

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: LIELY WIDJAJA, tersebut;  
Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 26 Agustus 2014 oleh H.DJAFNI DJAMAL, S.H.,M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr.NURUL ELMIYAH,S.H.,M.H., dan Dr.YAKUP GINTING,S.H., C.N.,M.Kn., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh FLORENSANI KENDENAN,S.H.,M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota, K e t u a,  
TTD/Dr.NURUL ELMIYAH,S.H.,M.H. TTD/H.DJAFNI DJAMAL,S.H.,M.H.  
TTD/Dr.YAKUP GINTING,S.H.,C.N.,M.Kn.

Panitera Pengganti,  
TTD/FLORENSANI KENDENAN,S.H.,M.H.

Biaya - biaya:

1. M e t e r a i .....	Rp6.000,00
2. R e d a k s i .....	Rp5.000,00
3. <u>Administrasi kasasi .....</u>	<u>Rp489.000,00+</u>
J u m l a h .....	Rp500.000,00.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia  
putusan.mahkamahagung.go.id

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG R.I.

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata,

Dr.PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.  
NIP.19610313 198803 1 003.

Hal. 13 dari 12 hal. Put. Nomor 1815 K/Pdt/2013