

ABSTRAK

Seperti dalam hal sewa-menyewa tanah dan bangunan, seorang pemilik tanah (kreditur) dan penyewa tanah (debitur) yang telah melakukan perikatan harus memenuhi prestasi mereka masing-masing sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati. Dalam hubungan sewa-menyewa tersebut, sering terjadi dimana prestasi tidak dilakukan oleh salah satu pihak. Selain hal tersebut di atas banyak juga terjadi kasus-kasus perbuatan melawan hukum dalam sewa-menyewa dimana perbuatan melawan hukum tersebut dilakukan seseorang karena berbagai hal, diantaranya; tuntutan akan rumah tinggal yang harus dipenuhi, sedangkan keadaan ekonomi yang tidak memungkinkan. Seperti halnya yang terjadi dalam perkara Pengadilan Negeri Medan Nomor 284/Pdt.G/2016/PN.Mdn, dimana dalam perkara tersebut telah terjadi perjanjian ganti rugi tanah dan bangunan yang terjadi antara Jaya Mita Br.Ginting dan Gandi Ginting. Namun dalam perjanjian tersebut timbul masalah yaitu Gandi Ginting menuduh Jaya Mita Br.Ginting telah melakukan penipuan dan berupaya untuk merubah objek perjanjian dengan dalih Jaya Mita Br.Ginting melakukan pinjaman atau hutang dengan dalih agunan rumah bangunan yang di tempati Gandi Ginting saat ini. Adapun yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini yaitu bagaimana hubungan hukum antara penjual dengan pembeli dalam perjanjian ganti rugi tanah dan bangunan? Dan bagaimana akibat perbuatan melawan hukum memperjualbelikan hak sewa pakai pt. kai berdasarkan putusan nomor 248/Pdt.G/2016/PN.Mdn? Metode penelitian yang penulis gunakan yaitu penelitian hukum normatif. Bahan hukum yang digunakan yaitu Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer), Putusan Nomor Nomor 284/Pdt.G/2016/PN.Mdn. Hasil penelitian menunjukkan bahwa hubungan hukum antara penjual dengan pembeli dalam perjanjian ganti rugi tanah dan bangunan yaitu merupakan hubungan hukum karena adanya perjanjian ganti rugi tersebut. Namun objek perjanjian ganti rugi tanah dan bangunan tersebut bukan merupakan hak milik Jaya Mita Br. Ginting melainkan tanah tersebut adalah milik PT. KAI yang disewakan kepada Jaya Mita Br. Ginting, maka dapat diketahui bahwa jika Jaya Mita Br. Ginting telah menutupi akan haknya yang sebenarnya atas tanah yang akan dijadikan objek perjanjian antara Jaya Mita Br. Ginting dengan Gandi Ginting. Hal ini Nampak dari tidak dibuktikannya akan adanya SK. Camat sebagaimana yang dijadikan alas hak Jaya Mita Br. Ginting pada saat menawarkan objek sengketa kepada Gandi Ginting. Sehingga dapat dikatakan bahwa perjanjian ganti rugi tanah dan bangunan tersebut batal demi hukum. Akibat perbuatan melawan hukum memperjualbelikan hak sewa pakai PT. KAI yaitu batalnya perjanjian ganti rugi tanah dan bangunan tertanggal 19 April 2013. Sehingga Jaya Mita Br.Ginting berkewajiban memberikan ganti rugi kepada Gandi Ginting untuk mengembalikan uang panjar sebesar Rp. 136.000.000,- (seratus tiga puluh enam juta rupiah) secara tunai dan sekaligus. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata.