

# LAPORAN PENELITIAN



## KONTRADIKTIF PEMBATALAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) TERHADAP TANAH HAK WARIS

### Tim Peneliti:

1. Ketua Peneliti : Dr. Tetti Samosir, S.H., M.H. NIDN 0231077703
2. Anggota Peneliti : Oong Komariyah, S.H., M.Kn. NPM 5618221063

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS PANCASILA  
GENAP 2020/2021**



**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS PANCASILA**

**PENGESAHAN LAPORAN PENELITIAN**

1. Judul Penelitian : Kontradiktif Pembatalan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Terhadap Tanah Hak Waris
2. Ketua Tim Peneliti :
  - a. Nama Lengkap : Dr. Tetti Samosir, S.H., M.H
  - b. NIDN : 0231077703
  - c. Jabatan Akademik : Lektor Kepala
  - d. Nomor Handphone : 0813-2231-3364
  - e. Alamat email : tettisamosir2015@gmail.com
3. Anggota Tim Peneliti
  - a. Nama Lengkap : Oong Komariyah, S.H., M.Kn.
  - b. NIM : 5618221063
  - c. Nomor Handphone : 0813-9407-4296
  - d. Alamat email : k0983324836@gmail.com
4. Sumber Biaya Penelitian : Program Studi Kenotariatan
5. Periode Penelitian : Genap Tahun Akademik 2020/2021
6. Jangka Waktu Penelitian : 4 bulan
7. Besaran Biaya Penelitian : Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah)

Mengetahui,  
Ketua Prodi

(Dr. Yoyo Arifardhani, S.H., M.M., LL.M.)

Jakarta, September 2021  
Ketua Peneliti,

(Dr. Tetti Samosir, S.H, M.H.)

Menyetujui,  
Kepala UPPM

(Prof. Dr. I Ketut Oka Setiawan, S.H., M.H., Sp.N.)

## KATA PENGANTAR

Rasa syukur kami panjatkan kepada Tuhan, Pemilik Alam Semesta. Berkat izin-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian ini, dengan judul **KONTRADIKTIF PEMBATALAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) TERHADAP TANAH HAK WARIS** yang dilakukan secara kolaborasi antara dosen dengan mahasiswa sebagai wujud Tridharma dalam bidang penelitian dan pengabdian kepada masyarakat.

Untuk itu, kami menyampaikan terima kasih atas segala bantuan, bimbingan, informasi, penjelasan, dan saran-saran yang sangat berguna dalam penelitian ini, antara lain kepada yang terhormat:

1. Bapak Dr. Yoyo Arifardhani, S.H., M.M. LL.M, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan.
2. Ibu Dr. Tetti Samosir, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan.
3. Bapak Prof. Dr. I Ketut Oka Setiawan, S.H., Sp.N., M.H. selaku Kepala UPPM Prodi Magister Kenotariatan.
4. Dosen dan staff sekretariat Program Studi Magister Kenotariatan.

Semoga hasil penelitian ini dapat mendukung proses pembelajaran dan dapat dipublikasikan dalam jurnal ilmiah serta dapat dijadikan bahan sosialisasi kepada masyarakat dalam melakukan pengabdian kepada masyarakat.

Jakarta, September 2021

Peneliti

Tim Peneliti : Ketua Peneliti: Dr. Tetti Samosir, S.H., M.H.  
Anggota Peneliti: Oong Komariyah, S.H., M.Kn.  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul Penelitian : KONTRADIKTIF PEMBATALAN PERBUATAN MELAWAN  
HUKUM DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI  
(PPJB) TERHADAP TANAH HAK WARIS

## ABSTRAK

Pasal 1313 KUHPer menyebutkan, “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Adapun syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPer. Dalam suatu perjanjian para pihak bebas menentukan isi serta persyaratan dari suatu perjanjian dengan ketentuan bahwa isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan perundang-undangan, tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, kepentingan umum, dan ketertiban. Dalam penelitian ini ada suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh salah seorang ahli waris Leha yang bernama Nurul Aslamiyah atas sebidang tanah, SHM No. 346 terdaftar atas nama Leha, tanah tersebut harta peninggalan almarhumah Leha yang merupakan harta warisan dan harta warisan tersebut belum dibagi waris oleh para ahli waris. Nurul Aslamiyah dan Haji Karnoto membuat perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tanpa persetujuan seluruh ahli waris pada tanggal 26 April 2015. Perbuatan yang dilakukan Nurul Aslamiyah adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum. Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini yang akan dikaji adalah Apakah yang menjadi indikasi perjanjian pengikatan jual beli atas tanah hak waris yang dilakukan oleh salah satu ahli waris merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang dapat dibatalkan dan Bagaimanakah pendapat pengadilan yang kontradiktif terhadap perbuatan melawan hukum dalam perjanjian pengikatan jual beli atas tanah hak waris sebagaimana dalam Putusan No. 25/PDT.G/2015/PN.LMG *Jo* Putusan No. 402/PDT/2016/PT SBY *Jo* Putusan No. 707 K/PDT/2017 *Jo* Putusan No. 833 PK/PDT/2018. Metode penelitian yuridis normatif dan sifat penelitian ini adalah deskriptif analitis. Hasil penelitian PN dan Kasasi sahnya PPJB, pertimbangan hukum hakim terpenuhinya Pasal 1320 KUHPer dan Pasal 1338 KUHPer. PT dan Peninjauan Kembali tidak sahnya PPJB. Pembahasan, bahwa PPJB tanpa persetujuan ahli waris adalah perbuatan melawan hukum karena tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPer dan Putusan MA RI Nomor 82 K/PDT/2004, tanggal 22 Mei 2007. Oleh karena itu, maka PPJB tersebut tidak sah dan batal demi hukum.

Kata kunci : Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Ahli Waris, Perbuatan Melawan Hukum.

*Research Team : Lead Researcher: Dr. Tetti Samosir, S.H., M.H.  
Members: Oong Komariyah, S.H., M.Kn.*  
*Study Program : Master of Notary*  
*Research Title : CONTRADICTIVE OF UNLAWFUL ACT CANCELATION IN  
SALE AND PURCHASE AGREEMENT TOWARDS INHERITANCE  
RIGHTS*

## **ABSTRACT**

*Article 1313 of Civil Law states an agreement is an act where one or more people bound to one or more other people. The legality of an agreement is regulated in Article 1320 Civil Law. In an agreement, the parties could freely decide the content of an agreement under the terms and condition. In this study there is an unlawful act of Leha's heir, Nurul Aslamiyah, on a land certificate No. 346 registered in the name of Leha that sold the land. The problem analyzed here is whether the agreement acted by one heir is an unlawful action that can be cancelled and what the contradictory opinion of the court against this act is. The method is juridical normative with descriptive analytic. The result is the judge's legal considerations are fulfilled Article 1320 Civil Law. So, PPJB without the heir's agreement is an unlawful act, invalid, null and void.*

*Key Words : Sale and Purchase Agreement, Heir, Unlawful Act*

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	ii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	iii
<b>ABSTRAK</b> .....	iv
<b>ABSTRACT</b> .....	v
<b>DAFTAR ISI</b> .....	vi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	10
C. Tujuan Penelitian .....	10
D. Manfaat Penelitian .....	11
E. Kerangka Konseptual .....	11
F. Metode Penelitian .....	12
1. Sifat penelitian atau jenis penelitian .....	12
2. Pendekatan masalah .....	12
3. Teknik pengumpulan data .....	13
4. Teknik penyajian data .....	13
5. Teknik analisis data .....	14
<b>BAB II TINJAUAM UMUM TENTANG PERJANJIAN, PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, PERJANJIAN JUAL BELI, JUAL BELI, PEWARISAN DAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM</b> .....	15
A. Perjanjian .....	15
1. Pengertian Perjanjian.....	15
2. Syarat Sahnya Perjanjian .....	16
3. Asas-Asas Perjanjian .....	23
4. Unsur-Unsur Perjanjian .....	26

B.	Perjanjian Pengikatan Jual Beli .....	27
1.	Pengertian Pengikatan Jual Beli .....	27
2.	Alasan dan Isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli .....	28
3.	Syarat Perjanjian Pengikatan Jual Beli .....	30
C.	Perjanjian Jual Beli .....	31
D.	Jual Beli .....	32
E.	Pewarisan .....	35
F.	Perbuatan Melawan Hukum .....	38
1.	Pengertian Perbuatan Melawan Hukum .....	38
2.	Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum .....	40
3.	Subjek Perbuatan Melawan Hukum .....	46
4.	Tuntutan Ganti Kerugian Karena Perbuatan Melawan Hukum ..	47
5.	Perbuatan Melawan Hukum Dalam Suatu PPJB .....	48

**BAB III KONTRADIKTIF PEMBATALAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) TERHADAP TANAH HAK WARIS .....**

A.	Kasus Posisi .....	49
1.	Para Pihak .....	49
2.	Duduk Perkara dan Alasan Gugatan .....	49
3.	Pertimbangan Hukum Hakim.....	50
4.	Amar Putusan Pengadilan .....	56
B.	Indikasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Hak Waris Yang Dilakukan Oleh Salah Satu Ahli Waris Merupakan Suatu Perbuatan Melawan Hukum Yang Dapat Dibatalkan .....	57
C.	Pendapat Pengadilan Yang Kontradiktif Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Hak Waris Sebagaimana Dalam Putusan Nomor 25/PDT.G/PN/LMG <i>Jo</i> Putusan Nomor 402/PDT/2016/PT <i>Jo</i> Putusan Nomor 707 K/PDT/2017 <i>Jo</i> Putusan Nomor 833 PK/PDT/2018 .....	68

<b>BAB IV PENUTUP</b> .....	81
A. Kesimpulan .....	81
B. Saran .....	81
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	82
<b>LAMPIRAN</b>	



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Kebutuhan manusia akan tanah merupakan kebutuhan yang tidak dapat ditinggalkan dalam kehidupan ini. Negara Republik Indonesia yang susunan kehidupannya rakyatnya, termasuk perekonomiannya terutama masih bercorak agraris, maka tanah sebagai karunia Tuhan yang Maha Esa mempunyai fungsi yang sangat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan Makmur. Dimana disatu sisi tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat dan di sisi lain harus dijaga kelestariannya.<sup>1</sup>

Perkembangan ekonomi yang semakin cepat menimbulkan satu sama lain mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian. Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (yang selanjutnya disingkat KUHPPer) menyatakan, bahwa suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana 1 (satu) orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap 1 (satu) orang lain atau lebih. Para Sarjana hukum Perdata pada umumnya berpendapat bahwa definisi perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan di atas adalah tidak lengkap dan pula terlalu luas.<sup>2</sup> Tidak lengkap karena yang dirumuskan itu hanya mengenai perjanjian sepihak saja. Definisi itu dikatakan terlalu luas karena dapat mencakup perbuatan didalam lapangan hukum keluarga.<sup>3</sup>

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji pada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>4</sup> Dari peristiwa tersebut timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. R. Setiawan, mengatakan Perikatan adalah suatu hubungan

---

<sup>1</sup>Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Malang: Bayumedia, 2007), hlm. 1.

<sup>2</sup>Taryana Soenandar, dkk. *Kompilasi Hukum Perikatan*, cetakan kedua, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2016), hlm.65.

<sup>3</sup>*Ibid*

<sup>4</sup>I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2015), hlm. 42.

hukum, yang artinya hubungan yang diatur dan diakui oleh hukum<sup>5</sup>. Dalam setiap perjanjian yang melahirkan suatu perikatan diantara kedua belah pihak adalah mengikat bagi kedua belah pihak yang membuat perjanjian, hal ini sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPer, bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian merupakan sumber perikatan selain undang-undang, perikatan juga merupakan pengertian yang masih abstrak karena pihak-pihak dikatakan melaksanakan sesuatu hal, sedangkan perjanjian sudah merupakan suatu pengertian yang konkret, karena pihak-pihak dikatakan melaksanakan suatu peristiwa. Perjanjian dapat dibuat secara lisan maupun tertulis, dalam hal secara tertulis, perjanjian mempunyai makna sebagai alat bukti bila pihak-pihak dalam perjanjian itu mengalami perselisihan. Perjanjian diatur secara tegas mengenai syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPer yaitu:

1. sepakat mereka yang mengikatkan diri;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu; dan
4. suatu sebab yang halal.

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.<sup>6</sup>

Dalam hal ini harus dibedakan antara syarat subyektif dengan syarat obyektif. Dalam syarat obyektif, kalau syarat itu tidak terpenuhi, perjanjian itu batal demi hukum. Artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.<sup>7</sup> Dalam hal suatu syarat subyektif, jika syarat itu tidak di penuhi, perjanjiannya bukan batal demi hukum, tetapi salah satu pihak mempunyai hak untuk memintakan supaya perjanjian itu dibatalkan.<sup>8</sup>

---

<sup>5</sup>R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Putra A. Bardin, 1999 ), hlm. 3.

<sup>6</sup>Subekti, *Hukum Perjanjian*, cetakan xvi, (Jakarta: Intermasa, 1996), hlm.17.

<sup>7</sup>*Ibid.* hlm.20.

<sup>8</sup>*Ibid.*

Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Suatu perjanjian itu harus bersepakat, kedua belah pihak setuju dengan isi perjanjian yang diadakan itu, apa yang diinginkan oleh pihak yang satu, juga diinginkan oleh pihak yang lain, yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu. Syarat ini perlu untuk dapat menetapkan kewajiban si berhutang jika terjadi perselisihan.

Pengaturan mengenai perjanjian yang ada menurut Undang-Undang terdapat dalam Buku III KUHPer. Perjanjian dalam KUHPer menganut sistem terbuka artinya memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian mengenai apapun, dengan siapapun, dengan pihak manapun, dengan syarat-syarat apapun, dengan bagaimanapun pelaksanaannya baik menurut KUHPer ataupun tidak, asalkan tidak melanggar norma-norma yang berlaku di Indonesia. Para pihak menurut kehendak bebasnya masing-masing dapat membuat perjanjian dan setiap orang bebas mengikatkan dirinya dengan siapapun yang ia kehendaki. Pihak-pihak juga bebas menentukan isi serta persyaratan dari suatu perjanjian dengan ketentuan bahwa perjanjian tersebut tidak bertentangan baik dengan peraturan perundang-undangan yang bersifat memaksa, ketertiban umum, maupun kesesuaian.<sup>9</sup>

Adakalanya dalam praktek khususnya untuk jual beli tanah dan bangunan sebelum dilakukannya jual beli tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang selanjutnya akan disingkat PPAT), para pihak yaitu pembeli dan penjual terlebih dahulu melakukan perbuatan hukum dengan cara membuat perjanjian pengikatan jual beli antara pihak itu sendiri ataupun (bawah tangan) ataupun dihadapan Notaris (Akta otentik), meskipun isinya sudah mengatur tentang jual beli tanah, namun formatnya baru sebatas “Pengikatan Jual Beli” yaitu suatu bentuk perjanjian yang merupakan perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya perjanjian jual beli sebenarnya yang diatur dalam perundang-undangan yaitu

---

<sup>9</sup>Munir Fuady, *Hukum Kontrak Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2007), hlm. 51.

Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019 tentang sistem perjanjian pendahuluan jual beli rumah.

Tata kehidupan yang masih menjunjung tinggi hukum adat, jual beli tanah itu bersifat terang dan tunai. Terang itu berarti jual beli tersebut dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>10</sup> Sedangkan, yang dimaksud dengan tunai adalah hak milik beralih ketika jual beli tanah tersebut dilakukan dan jual beli selesai pada saat itu juga.<sup>11</sup> Menurut undang-undang sejak saat ditutupnya perjanjian resiko mengenai barangnya sudah beralih kepada si pembeli, pada waktu penyerahan itu si penjual harus merawat barangnya baik-baik, jika si penjual melalaikan kewajibannya, misalnya pada waktu yang telah ditetapkan belum menyerahkan barangnya, maka mulai saat itu ia memikul resiko terhadap barang itu dan dapat dituntut untuk memberikan kerugian.<sup>12</sup>

R. Subekti, menyatakan bahwa perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut, antara lain sertifikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli. Sesuai pendapat tersebut di atas, pengikatan jual beli adalah suatu bentuk perjanjian sebelum dilaksanakannya jual beli hak atas tanah.<sup>13</sup>

Ada dua macam perjanjian pengikatan jual beli yaitu perjanjian pengikatan jual beli lunas dan perjanjian pengikatan jual beli tidak lunas. Perjanjian pengikatan jual beli lunas, dibuat apabila harga jual beli sudah dibayarkan lunas oleh pembeli kepada penjual tetapi belum bisa dilaksanakan akta jual beli, karena antara lain pajak-pajak jual beli belum dibayarkan, sertipikat tanah dalam

---

<sup>10</sup>Letezia Tobing, Apakah Jual Beli Tanah Bisa Dibatalkan diakses dari <https://www.hukumonline.com>, pada tanggal 28 Januari 2021, pukul 23.46.

<sup>11</sup>*Ibid*

<sup>12</sup>Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 2003), hlm. 162.

<sup>13</sup>R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998), hlm. 29.

pengurusan dan lain-lain.<sup>14</sup> Perjanjian pengikatan jual beli tersebut dicantumkan ketentuan kapan akta jual beli akan dilaksanakan dan persyaratannya, dalam perjanjian pengikatan jual beli lunas juga dicantumkan kuasa dari penjual kepada pembeli untuk menandatangani akta jual beli, sehingga penandatanganan akta jual beli tidak memerlukan kehadiran penjual. Perjanjian jual beli lunas umumnya dilakukan untuk transaksi atas objek jual beli yang berada di luar wilayah kerja notaris/pejabat pembuat akta tanah yang bersangkutan. Berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli lunas bisa dibuatkan akta jual beli dihadapan pejabat pembuat akta tanah dimana lokasi objek berada.

Perjanjian pengikatan jual beli tidak lunas, dibuat apabila pembayaran harga jual beli belum lunas diterima oleh penjual, di dalam Pasal-pasal pengikatan jual beli tidak lunas sekurang-kurangnya dicantumkan jumlah uang muka yang dibayarkan pada saat penandatanganan akta perjanjian pengikatan jual beli, cara atau termin pembayaran, kapan pelunasan dan sanksi-sanksi yang disepakati apabila salah satu pihak wanprestasi. perjanjian pengikatan jual beli tidak lunas juga harus ditindak lanjuti dengan akta jual beli pada saat pelunasan.

Dalam Pasal 1457 KUHPer persetujuan jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban yaitu:<sup>15</sup>

1. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli;
2. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Berdasarkan hal di atas, yang harus diserahkan oleh penjual kepada pembeli adalah hak milik atas barangnya, bukan hanya kekuasaan atas barang yang dijual dan penyerahan tersebut harus dilakukan secara yuridis.

Sedangkan dalam Pasal 1458 KUHPer menyatakan, 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.

---

<sup>14</sup>Rani Ridayanthi, “*Tesis Analisis Hubungan Kontraktual Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah*”, Tesis (untuk memperoleh gelar Magister Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta, 2016), hlm. 9.

<sup>15</sup>M.Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), hlm. 181.

Peralihan hak atas tanah terjadi karena perbuatan hukum pemindahan hak, dimana hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain. Upaya hukum untuk melakukan itu biasa berupa jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian menurut adat, pemasukan dalam perusahaan (*inbreng*), hibah wasiat atau *legaat*.<sup>16</sup> Peralihan hak atas tanah juga terjadi karena Pewarisan tanpa wasiat. Menurut Subekti, dalam hukum waris berlaku suatu asas yang menyatakan bahwa begitu seorang meninggal, maka detik itu juga segala hak dan kewajiban beralih kepada ahli warisnya. Dalam Pasal 833 KUHPer disebutkan, bahwa sekalian ahli waris dengan sendirinya demi hukum memperoleh hak milik atas semua barang semua hak dan semua piutang dari si meninggal. Kepemilikan hak atas tanah melalui warisan dapat terjadi melalui dua cara yaitu berdasarkan kedudukan menurut undang-undang (*ab intestato*) dan *testamenter* (wasiat).<sup>17</sup>

Perjanjian pada umumnya akan menimbulkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak, namun dalam prakteknya kadang-kadang kedua belah pihak tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya yang akan menimbulkan suatu sengketa. Sengketa adalah pertentangan atau konflik yang terjadi dalam kehidupan masyarakat (*populasi sosial*) yang membentuk oposisi atau pertentangan antara orang-orang, kelompok-kelompok atau organisasi-organisasi terhadap satu objek permasalahan.<sup>18</sup> Sengketa yang terjadi pada perjanjian biasanya mengenai “Wanprestasi dan Perbuatan melawan Hukum”. Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat kreditur dan debitur.<sup>19</sup> Bentuk-bentuk wanprestasi antara lain adalah:<sup>20</sup>

1. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya;
2. Tidak memenuhi prestasi, artinya prestasi itu tidak hanya terlambat, tetapi juga tidak bisa lagi dijalankan;

---

<sup>16</sup>I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Agraria*, (Jakarta: FHUP, 2020), hlm. 258.

<sup>17</sup>*Ibid*, hlm. 256.

<sup>18</sup>D.Y.Witanto, *Hukum Acara Mediasi*, cetakan kedua, (Bandung: Alfabeta, 2012), hlm. 2.

<sup>19</sup>Titik Triwulan Tutik, *Pengantar Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2006), hlm 226.

<sup>20</sup>I Ketut Oka Setiawan, *Op.cit.* hlm.19.

3. Memenuhi prestasi tidak sempurna, artinya prestasi diberikan, tetapi tidak sebagaimana mestinya.

Dalam perjanjian yang timbal balik, kelalaian satu pihak memberi hak kepada pihak lawannya untuk minta kepada Hakim agar perjanjian dibatalkan disertai ganti kerugian. Hak ini diberikan oleh Pasal 1266 KUHPer yang menetapkan tiap perjanjian bilateral selalu dianggap telah dibuat dengan syarat bahwa kelalaian satu pihak akan mengakibatkan pembatalan perjanjian akan tetapi pembatalan mana harus dimintakan kepada hakim.

Sedangkan istilah perbuatan melawan hukum mengandung pengertian yang lebih sempit yaitu tidak saja perbuatan yang langsung melanggar peraturan lain misalnya peraturan dilapangan kesusilaan, keagamaan dan sopan santun”.<sup>21</sup> Unsur-unsur Perbuatan melawan hukum sebagai berikut:<sup>22</sup>

1. ada perbuatan melawan hukum;
2. ada kesalahan;
3. ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;
4. ada kerugian.

Terdapat beberapa Yurisprudensi dimana didalamnya memuat amar putusan yang menyatakan bahwa suatu perjanjian batal demi hukum yaitu:

1. Putusan MA RI Nomor 82 K/PDT/2004, tanggal 22 Mei 2007 menjelaskan bahwa perjanjian jual beli tanah warisan batal demi hukum karena harta waris belum terbagi, masih terdapat harta bersama orang tua yang mana masih hidup salah satu orang tua, dilakukan oleh orang yang tidak mempunyai alas hak yang sah untuk melakukan perbuatan hukum melakukan perjanjian jual beli, dilakukantampa izin dan persetujuan orang tua dan saudara kandung, belum ada pembagian dan pengalihan hak dan penyerahan hak secara sah dengan pembagian warisan, jual beli tanah warisan juga melampaui hak.<sup>23</sup>

---

<sup>21</sup>Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, (Bandung: Sumur, 2006), hlm. 12.

<sup>22</sup>Boris Tampubolon, *Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum*, diakses dari <http://konsultanhukum.web.id> , pada tanggal 4 Oktober 2020, pukul 13.05.

<sup>23</sup>Elly Erawati dan Herlien Budiono, *Penjelasan Hukum tentang Kebatalan Perjanjian*, (Jakarta: NLRP, 2010), hlm. 104

2. Putusan MA RI Nomor 3005 K/PDT/1998, tanggal 14 Januari 2008 menjelaskan bahwa tanah hak milik yang merupakan harta bersama, tidak dapat dijadikan jaminan atas perjanjian utang piutang tanpa persetujuan salah satu pihak, baik itu pihak istri maupun pihak suami, sesuai dengan ketentuan Pasal 36 ayat (1) UU Nomor 1 Tahun 1974. Dengan demikian perjanjian yang melanggar ketentuan tersebut dapat dibatalkan demi hukum karena tidak memenuhi syarat objektif perjanjian (sebab yang halal).<sup>24</sup>
3. Putusan MA RI Nomor 1423 K/PDT/2007, tanggal 20 Pebruari 2008 perjanjian batal demi hukum karena pembuatan akta jual beli dilakukan secara melawan hukum, yang menimbulkan kerugian bagi penggugat. Perbuatan melawan hukum muncul karena perjanjian dilakukan oleh pihak penjual tidak jelas tempat tinggalnya sehingga jual beli dikualifisir sebagai jual-beli rekayasa atau karena sebab yang halal.<sup>25</sup>
4. Putusan MA RI Nomor 600 K/PDT/2008, tanggal 28 Oktober 2008 Wanprestasi dan perbuatan melawan hukum mengakibatkan perjanjian jual beli tanah dan rumah di atasnya menjadi batal demi hukum (Pasal 1320 KUHPer).<sup>26</sup>

Di dalam Penelitian ini yang merupakan obyek penelitian yang akan diteliti oleh peneliti adalah Putusan Pengadilan Negeri Lamongan Nomor 25/PDT.G/2015/PN.LMG *Jo* Putusan Nomor 402/PDT/2016/PT SBY *Jo* Putusan Nomor 707 K/PDT/2017 *Jo* Putusan Nomor 833 PK/PDT/2018, mengenai adanya sengketa perjanjian pengikatan jual beli di bawah tangan yang dibuat oleh Nurul Aslamiyah selaku penjual atau Penggugat dan Haji Karnoto selaku pembeli atau Tergugat dengan obyek satu bidang tanah, sertipikat hak milik (SHM) Nomor 346 terdaftar atas nama Leha, tanah tersebut adalah harta peninggalan almarhumah Leha dan yang berhak mewaris adalah ahli waris Leha yaitu Nurul Aslamiyah, Erwin Wahyu Busthomi dan Anita Ernawati, dimana harta warisan tersebut belum di bagi waris, namun dijual oleh Nurul Aslamiyah kepada Haji

---

<sup>24</sup>Ibid, hlm. 100.

<sup>25</sup>Ibid

<sup>26</sup>*Ibid.*



Karnoto seluas 2275 M2 dengan luas keseluruhan 4500 M2 terletak di Jalan Deandels/Jalan Kramat Jaya Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran Kabupaten Lamongan. Perjanjian pengikatan jual beli tersebut dilakukan dengan pembayaran tanda jadi dan dengan sistem pembayaran bertahap.

Nurul Aslamiyah dan Haji Karnoto telah membuat perjanjian pengikatan jual beli tanpa persetujuan seluruh ahli waris yang lainnya pada tanggal 26 April 2015 yang mana pembeli telah membayar ikatan tanda jadi sebelum dan pada saat penandatanganan perjanjian. Nurul Aslamiyah merasa telah berbuat khilaf dalam menandatangani perjanjian tersebut, untuk menghindari hal-hal yang lebih buruk kemudian memberitahukan kepada pembeli, untuk bersama-sama melakukan addendum terhadap perjanjian pengikatan jual beli tertanggal 26 April 2015 tersebut, namun pembeli tidak menanggapinya, yang kemudian Nurul Aslamiyah mengirimkan surat tertanggal 14 Mei 2015 yang isinya tentang pembatalan perjanjian pengikatan jual beli, namun Haji Karnoto juga tidak menanggapi apa yang disampaikan oleh penjual atau penggugat, yang pada akhirnya penggugat mengajukan surat gugatannya pada tanggal 26 Juni 2015 ke Kantor Pengadilan Negeri Lamongan karena melanggar ketentuan-ketentuan mengenai jual beli dan peralihan hak atas tanah.

Pengadilan Negeri Lamongan dalam putusannya menyatakan bahwa perjanjian pengikatan jual beli tertanggal 26 April 2015 tersebut sah, selanjutnya Penggugat/Pembanding melakukan upaya banding ke Pengadilan Tinggi Surabaya dalam putusannya menyatakan bahwa tidak sah perjanjian pengikatan jual beli tertanggal 26 April 2015 tersebut. Tergugat/Pemohon Kasasi merasa tidak puas atas putusan Pengadilan Tinggi Surabaya yang kemudian mengajukan Kasasi ke Mahkamah Agung dan dalam putusannya menyatakan bahwa membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Lamongan. Penggugat/Pembanding/Pemohon Peninjauan Kembali yang tidak puas dengan hasil putusan tersebut, akhirnya mengajukan Peninjauan Kembali dimana dalam putusannya menyatakan bahwa membatalkan Putusan Mahkamah Agung. Upaya banding terjadi apabila salah satu atau kedua belah pihak tidak puas dengan keputusan peradilan tingkat pertama maka perkaranya

diajukan untuk diperiksa dalam peradilan tingkat atasnya.<sup>27</sup>Melihat kenyataan yang terjadi, adanya putusan yang berbeda, peneliti tertarik untuk mengkaji putusan tersebut secara akademisi. Adapun judul dari penelitian ini adalah, “KONTRADIKTIF PEMBATALAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) TERHADAP TANAH HAK WARIS “.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan dari apa yang telah peneliti uraikan di atas, maka peneliti tertarik merumuskan permasalahan-permasalahan pokok yang akan diteliti oleh peneliti, yaitu:

1. Apakah yang menjadi indikasi perjanjian pengikatan jual beli atas tanah hak waris yang dilakukan oleh salah satu ahli waris merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang dapat dibatalkan?
2. Bagaimanakah pendapat pengadilan yang kontradiktif terhadap perbuatan melawan hukum dalam perjanjian pengikatan jual beli atas tanah hak waris sebagaimana dalam Putusan Nomor 25/PDT.G/2015/PN.LMG *Jo* Putusan Nomor 402/PDT/2016/PT SBY *Jo* Putusan Nomor 707 K/PDT/2017 *Jo* Putusan Nomor 833 PK/PDT/2018?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dikemukakan diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengkaji dan menganalisa mengenai indikasi perjanjian pengikatan jual beli atas tanah hak waris yang dilakukan oleh salah satu ahli waris merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang dapat dibatalkan.
2. Untuk mengkaji dan menganalisa tentang pendapat pengadilan yang berbeda terhadap perbuatan melawan hukum dalam perjanjian pengikatan jual beli atas tanah hak waris sebagaimana dalam Putusan Nomor 25/PDT.G/2015/PN.LMG

---

<sup>27</sup>Soerjono Soekanto & Purnadi Purbacaraka, *Sendi-sendi Ilmu Hukum Dan Tata Hukum*, Cetakan V, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1989), hlm. 95.

*Jo* Putusan Nomor 402/PDT/2016/PT SBY *Jo* Putusan Nomor 707 K/PDT/2017  
*Jo* Putusan Nomor 833 PK/PDT/2018.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah:

1. Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran yang berarti bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya dan khususnya dalam hukum perdata dan di bidang Kenotariatan dalam kaitannya dengan hukum waris dan hukum perjanjian berkaitan dengan perjanjian pengikatan jual beli, perjanjian jual beli, dan perbuatan melawan hukum.
2. Secara Praktis, hasil penelitian ini diharapkan berguna untuk memberikan masukan atau sumbangan pemikiran bagi para Akademisi, Hakim, Notaris, Advokad dan masyarakat luas, dalam melakukan peralihan hak melalui PPJB dan akta jual beli atas tanah warisan, dimana para ahli waris harus ada itikad baik dan mengerti tentang apa yang menjadi hak dan atau bagian masing-masing sebagai ahli waris sesuai dengan hukum waris yang berlaku di Indonesia.

#### **E. Kerangka Konseptual**

Adapun istilah-istilah yang digunakan dalam penelitian ini akan dijelaskan pengertiannya yaitu:

1. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), arti kata kontradiktif adalah bersifat kontradiksi. Arti lainnya dari kontradiktif adalah berlawanan.<sup>28</sup>
2. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), arti kata pembatalan adalah proses, cara, perbuatan membatalkan. Arti lainnya dari pembatalan adalah pernyataan batal.<sup>29</sup>
3. Perbuatan melawan Hukum adalah tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena

---

<sup>28</sup> <https://lektur.id/arti-kontradiktif>, pada tanggal 02 Mei 2021, pukul 20.48

<sup>29</sup> <https://lektur.id/arti-pembatalan>, pada tanggal 02 Mei 2021, pukul 20.53

salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut (Pasal 1365 KUHPer).

4. Perjanjian pengikatan jual beli tanah menurut R. Subekti adalah “perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli di karenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertipikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadi pelunasan harga”.<sup>30</sup>
5. Ahli waris adalah orang yang berhak atas harta warisan yang ditinggalkan oleh pewarisnya.<sup>31</sup>

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Sifat atau Jenis Penelitian**

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan penelitian hukum normatif, sehingga sifat penelitian ini bersifat deskriptif analitis. Deskriptif analitis adalah suatu metode yang berfungsi untuk mendeskripsikan atau memberi gambaran terhadap objek yang diteliti melalui data atau sampel yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa melakukan analisis dan membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum.<sup>32</sup>

### **2. Pendekatan Masalah**

Pendekatan Masalah pada Penelitian ini, menggunakan penelitian kepustakaan yang bersifat yuridis normatif yaitu cara pengumpulun data yang bahan hukumnya yaitu:

#### **a. Bahan Hukum Primer<sup>33</sup>**

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mencakup ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Pengertian dari kekuatan yang mengikat disini

---

<sup>30</sup>R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT Intermassa, 1985), hlm.75

<sup>31</sup>Ali Parman, *Kewarisan Dalam Al-Quran*, Cetakan Pertama, (Jakarta: Rajawali Pers, 1995), hlm. 41.

<sup>32</sup>Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2009), hlm.137.

<sup>33</sup>Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet.3, (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 1986), hlm. 52.

yaitu mengikat setiap subyek hukum. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer), Putusan Pengadilan Negeri Lamongan Nomor 25/PDT.G/2015/PN.LMG *Jo* Putusan Nomor 402/PDT/2016/PT SBY *Jo* Putusan Nomor 707 K/PDT/2017 *Jo* Putusan Nomor 833 PK/PDT/2018 serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.

b. Bahan Hukum Sekunder<sup>34</sup>

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang diperoleh dari penelusuran buku-buku dan artikel-artikel yang berkaitan dengan penulisan ini, yang memberikan penjelasan lebih mendalam mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penulisan ini adalah buku-buku, tesis, artikel ilmiah, hasil karya dari kalangan hukum dan tulisan dari internet, serta dokumen-dokumen lain yang berkaitan dengan hukum perdata terutama yang berkaitan dengan hukum perjanjian dan perbuatan melawan hukum.

c. Bahan Hukum Tersier<sup>35</sup>

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier yang dipakai dalam penulisan ini adalah kamus umum bahasa Indonesia, kamus hukum dan ensiklopedia.

### 3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data tesis ini melalui studi dokumen, teknik observasi dan wawancara.

### 4. Teknik Penyajian Data

Hasil penelitian disajikan secara sistematis baik data primer, sekunder dan tersier data lapangannya dilakukan wawancara, sehingga secara keseluruhan merupakan satu kesatuan yang utuh sesuai dengan kebutuhan penelitian.

---

<sup>34</sup>*Ibid.*

<sup>35</sup>*Ibid.*

## 5. Teknik Analisa Data

Penelitian pada tesis ini dilakukan dengan menggunakan analisis kualitatif. Analisis kualitatif merupakan prosedur penelitian yang dilakukan dengan cara pengamatan dan pengelompokan data-data yang diperoleh dari hasil penelitian dan menghubungkan tiap-tiap data yang diperoleh tersebut dengan ketentuan-ketentuan ataupun asas-asas hukum terkait dengan permasalahan yang diteliti sehingga dapat memberikan jawaban terhadap permasalahan yang diteliti. Dimana analisis secara kualitatif yaitu dengan menggunakan kata-kata dan kalimat-kalimat dengan maksud agar tersusun suatu materi pembahasan yang sistematis, mudah dipahami dan dapat di pertanggung jawabkan.<sup>36</sup>

---

<sup>36</sup>Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: Kencana Media Group, 2008), hlm. 34.

## **BAB II**

# **TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, PERJANJIAN JUAL BELI, JUAL BELI, PEWARISAN DAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

### **A. Perjanjian**

#### **1. Pengertian Perjanjian**

Menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia, pengertian perjanjian adalah persetujuan baik tertulis maupun lisan yang dibuat oleh dua belah pihak atau lebih yang masing-masing berjanji akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.<sup>37</sup> Mengenai pengertian perjanjian, dalam KUHPer disebutkan dalam Buku Ke III Bab Kedua bagian kesatu, yaitu Pasal 1313 KUHPer yang menyebutkan bahwa “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”<sup>38</sup>

Adapun pendapat ahli hukum tentang pengertian atau definisi perjanjian sebagaimana di kemukakan oleh R. Setiawan bahwa:

“Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”<sup>39</sup> Sedangkan menurut Wirjono Prodjodikoro bahwa perjanjian diartikan “sebagai suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antar dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau tidak melakukan suatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu”.<sup>40</sup>

Kemudian Abdulkadir Muhammad memberikan pengertian Perjanjian sebagai “suatu perjanjian/persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melakukan atau melaksanakan suatu hal dalam

---

<sup>37</sup>W.J.S Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1986), hlm.402.

<sup>38</sup>*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 31, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2001), Pasal. 1313.

<sup>39</sup>R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung : Alumni, 1982), hlm. 49.

<sup>40</sup>Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, (Bandung : Mandar Maju, 2000), hlm. 26.

lapangan harta kekayaan.”<sup>41</sup> Sementara Sudikno Mertokusumo memberikan pengertian perjanjian adalah: “Suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih didasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.”<sup>42</sup> Menurut teori baru yang dikemukakan oleh Van Dunne perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.<sup>43</sup>

Berdasarkan pendapat yang dikemukakan oleh para ahli tentang pengertian perjanjian, maka peneliti menyimpulkan bahwa perjanjian adalah suatu kesepakatan yang menimbulkan akibat hukum. Berdasarkan kata sepakat berarti kedua belah pihak saling menyetujui apa yang telah di syaratkan oleh masing-masing pihak, dengan begitu kedua pihak wajib melaksanakan apa yang telah disepakati. Apabila tidak melakukan apa yang telah disepakati berarti ada sanksi yang harus di terima oleh pihak yang melanggar tersebut.

## 2. Syarat Sahnya Perjanjian

Suatu Perjanjian atau kontrak dinyatakan sah apabila memenuhi Pasal 1320 KUHPer, ada empat syarat sah yang harus di penuhi yaitu:

- a. Kesepakatan para pihak yang mengikat diri;
- b. Kecakapan untuk membuat perjanjian;
- c. Mengenai suatu hal tertentu; dan
- d. Suatu sebab yang halal.

Keempat syarat tersebut selanjutnya juga terdapat dalam doktrin ilmu hukum yang dalam perkembangannya digolongkan ke dalam dua unsur pokok, yaitu:<sup>44</sup>

- a. Dua unsur pokok yang menyangkut subjek (*pihak*) yang mengadakan perjanjian (*unsur subjektif*), dan

---

<sup>41</sup>Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung : Alumni, 1982), hlm. 77-78.

<sup>42</sup>Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, (Yogyakarta: Liberty, 2003), hlm.118.

<sup>43</sup>Salim HS, Abdullah, Wiwiek Wahyuningsih, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, Cetakan Kedua, (Jakarta : PT Sinar Grafika, 2007), hlm. 8.

<sup>44</sup>Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang lahir Dari Perjanjian*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 93.



- b. Dua unsur pokok lainnya yang berhubungan langsung dengan objek perjanjian (*unsur objektif*).

Syarat subjektif karena berkaitan dengan subjek perjanjian, yaitu kesepakatan dan cakap membuat perjanjian. Kedua syarat objektif yaitu mengenai objek perjanjian dan kausa, yaitu tujuan mengadakan perjanjian.<sup>45</sup> Di bawah ini akan diuraikan lebih lanjut keempat syarat sahnya perjanjian tersebut, sebagai berikut:

- 1) Adanya kesepakatan dari para pihak yang mengadakan perjanjian

Sepakat bagi mereka yang mengadakan perjanjian berarti bahwa kedua subjek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang diadakan. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak lain. Pihak-pihak yang mengadakan perjanjian betul-betul sepakat dan tidak adanya tekanan dari pihak lain. Kesepakatan adalah perjanjian telah mengikat sejak adanya kata sepakat, tidak peduli apakah perjanjian itu berbentuk lisan atau tertulis. Dengan kata lain mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik. Misalnya penjual menghendaki sejumlah uang dari barang yang dijualnya, sedangkan pembeli menghendaki barang yang dijual oleh penjual.<sup>46</sup>

Berdasarkan syarat sahnya perjanjian tersebut di atas, khusus syarat kesepakatan yang merupakan penentu terjadinya atau lahirnya perjanjian, berarti bahwa tidak adanya kesepakatan para pihak, tidak terjadi kontrak. Akan tetapi, walaupun terjadi kesepakatan para pihak yang melahirkan perjanjian, terdapat kemungkinan bahwa kesepakatan yang telah tercapai tersebut mengalami kecacatan, sehingga memungkinkan perjanjian tersebut dimintakan pembatalan oleh pihak yang merasa dirugikan oleh perjanjian tersebut. Cacat kehendak atau cacat kesepakatan dapat terjadi karena terjadinya hal-hal di antaranya:

---

<sup>45</sup>Elly Erawati Herlien Budiono, *Op.cit.*, hlm. 48.

<sup>46</sup>J.Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 164.

- a) Kekhilafan atau kesesatan;
  - b) Paksaan;
  - c) Penipuan; dan
  - d) Penyalagunaan keadaan.
- 2) Adanya kecakapan/kemampuan mengadakan perjanjian

Pihak-pihak yang mengadakan perjanjian harus mampu membaca dan menulis, sehingga para pihak yang mengadakan perjanjian betul-betul dapat memahami apa yang tertulis dalam surat perjanjian. Perjanjian tidak sah apabila dilakukan oleh orang yang belum dewasa yaitu belum mencapai umur 18 tahun menurut hukum diatur dalam:

- a) Surat Edaran Menteri Agraria dan tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4/SE/I/2015 tentang Batasan Usia Dewasa dalam Rangka Pelayanan Pertanahan menetapkan bahwa usia dewasa yang dapat melakukan perbuatan hukum dalam rangka pelayanan pertanahan adalah paling kurang 18 tahun atau sudah kawin.
- b) Pasal 39 dan 40 Undang-Undang tentang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang mengatur bahwa syarat menjadi penghadap juga saksi adalah 18 tahun.
- c) Sema Nomor VII Tahun 2012 dewasa untuk melakukan perbuatan hukum yaitu 18 tahun.
- d) Surat Keputusan Dirjen Agraria Direktorat Pendaftaran Tanah (Kadaster) No. Dpt.7/539/7-77, tertanggal 13-7-1977 membagi pengertian dewasa menjadi:
  - (1) Dewasa politik, misalnya adalah batas umur 17 tahun untuk dapat ikut Pemilu,
  - (2) Dewasa seksual, misalnya adalah batas umur 18 tahun untuk dapat melangsungkan pernikahan menurut Undang-Undang Perkawinan yang baru, 3) dewasa hukum dimaksudkan adalah batas umur tertentu menurut hukum yang dapat dianggap cakap bertindak dalam hukum.

- e) Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 07 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, dan Hasil Rapat Kamar Perdata Mahkamah Agung RI tanggal 14-16 Maret Tahun 2011 disepakati bahwa batas usia dewasa adalah 18 tahun.
- f) Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yang menyatakan anak yang belum mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan ada di bawah kekuasaan orang tuanya selama mereka tidak dicabut dari kekuasaannya.
- g) Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No.477/K/ Sip./1976 tanggal 2 November 1976, majelis hakim membatalkan putusan pengadilan tinggi dan mengadili sendiri, di mana dalam amarnya majelis hakim memutuskan bahwa ayah berkewajiban untuk memberikan nafkah kepada anak hasil perkawinan yang putus tersebut sampai anaknya berumur 18 tahun.
- h) Pasal 7 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 2008 tentang Pemilihan Umum Presiden dan Wakil Presiden mendefinisikan Pemilih adalah Warga Negara Indonesia yang telah genap berumur 17 tahun atau lebih atau sudah/pernah kawin.
- i) Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2008 tentang Partai Politik menyatakan Warga Negara Indonesia dapat menjadi anggota Partai Politik apabila telah berumur 17 tahun atau sudah/pernah kawin.
- j) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2012 tentang Sistem Peradilan Pidana Anak dalam Pasal 1 angka 3, angka 4 dan angka 5 yaitu:
  - (1) anak yang berkonflik dengan hukum adalah anak yang telah berumur 12 tahun, tetapi belum berumur 18 tahun yang diduga melakukan tindak pidana;

- (2) anak yang menjadi korban tindak pidana adalah anak yang belum berumur 18 tahun yang mengalami penderitaan fisik, mental dan/atau kerugian ekonomi yang disebabkan oleh tindak pidana;
  - (3) anak yang menjadi saksi tindak pidana adalah anak yang belum berumur 18 tahun yang dapat memberikan guna kepentingan penyidikan, penuntutan, dan pemeriksaan di sidang pengadilan tentang suatu perkara pidana yang didengar, dilihat, dan/atau dialaminya sendiri.
- k) Undang-undang Nomor 21 Tahun 2007 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Perdagangan orang Pasal 1 angka 5 yaitu anak adalah seseorang yang belum berumur 18 (delapan belas) tahun, termasuk anak yang masih dalam kandungan.
  - l) Undang-undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia Pasal 4 huruf h yaitu Warga Negara Indonesia adalah anak yang lahir di luar perkawinan yang sah dari seorang ibu warga negara asing yang diakui oleh seorang ayah Warga Negara Indonesia sebagai anaknya dan pengakuan itu dilakukan sebelum anak tersebut berumur 18 (delapan belas) tahun atau belum kawin.
  - m) Undang-undang Nomor 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan Pasal 1 angka 26 yaitu anak adalah setiap orang yang berumur di bawah 18 (delapan belas) tahun.
  - n) Undang-undang Nomor 12 Tahun 1995 tentang Pemasyrakatan Pasal 1 angka 8. Anak didik pemsyarakatan adalah:
    - (1) Anak pidana, yaitu anak yang berdasarkan putusan pengadilan menjalani pidana di LAPAS anak paling lama sampai berumur 18 (delapan belas) tahun;
    - (2) Anak negara, yaitu anak yang berdasarkan putusan pengadilan diserahkan pada negara untuk dididik dan ditempatkan di LAPAS anak paling lama sampai berumur 18 (delapan belas) tahun;

- (3) Anak sipil, yaitu anak yang atas permintaan orang tua atau walinya memperoleh penetapan pengadilan untuk dididik di LAPAS anak paling lama sampai berumur 18 (delapan belas) tahun.
- o) Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia Pasal 1 angka 5 yaitu anak adalah setiap manusia yang berumur di bawah 18 (delapan belas) tahun dan belum menikah, termasuk anak yang masih dalam kandungan apabila hal tersebut adalah demi kepentingannya.
- p) Undang-undang Nomor 23 Tahun 2002 tentang perlindungan anak sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-undang Nomor 35 Tahun 2014 Pasal 1 angka 1 yaitu anak adalah seseorang yang belum berumur 18 (delapan belas) tahun, termasuk anak yang masih dalam kandungan.
- q) Undang-undang Nomor 44 Tahun tentang Pornografi Pasal 1 angka 4 yaitu anak adalah seseorang yang belum berumur 18 (delapan belas) tahun.
- 3) Suatu hal tertentu.

Suatu hal tertentu dalam perjanjian adalah barang yang menjadi objek suatu perjanjian. Bahwa objek yang diatur harus jelas, setidaknya tidaknya dapat ditentukan.<sup>47</sup> Pasal 1333 KUHPer diatur bahwa barang yang menjadi objek suatu perjanjian ini harus tertentu, setidaknya harus ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak perlu ditentukan, asalkan saja kemudian dapat ditentukan atau diperhitungkan. Selanjutnya, dalam Pasal 1334 Ayat (1) KUHPer ditentukan bahwa barang-barang yang baru akan ada kemudian hari juga dapat menjadi objek suatu perjanjian.<sup>48</sup>

---

<sup>47</sup>Santi Dewi & Fauwas Diradja, *Panduan Teori & Praktik Notaris*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2011), hlm.32.

<sup>48</sup>H.Riduan Syahrani, *Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, (Bandung: PT.Alumni, 2013), hlm. 209-210.

Objek perikatan adalah prestasi, maka perjanjian atau kontrak sebagai bagian dari perikatan, juga memiliki objek yang sama yaitu prestasi. Pokok persoalan di dalam kontrak adalah prestasi. Prestasi harus tertentu atau setidaknya-tidaknya harus dapat ditentukan.<sup>49</sup> Prestasi dapat berupa:

- a) Menyerahkan/ memberikan sesuatu, dimaksudkan kewajiban dari debitur untuk menyerahkan kepemilikan, penguasaan atau kenikmatan dari suatu benda. Misalnya penyerahan hak milik atas benda tetap dan bergerak, pemberian sejumlah uang, memberikan benda untuk dipakai (menyewa).<sup>50</sup>
  - b) Berbuat sesuatu, misalnya membangun rumah, membuat lukisan dan lain-lain.<sup>51</sup>
  - c) Tidak berbuat sesuatu, misalnya perjanjian untuk tidak mendirikan tembok, perjanjian untuk tidak mendirikan suatu perusahaan yang sejenis dengan kepunyaan orang lain, dan lain sebagainya.<sup>52</sup>
- 4) Suatu Sebab yang halal

Sebab yang halal diatur dalam Pasal 1335 hingga Pasal 1337 KUHPer, Pasal 1335 KUHPer menyatakan bahwa:

“Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan”.

KUHPer tidak memberikan pengertian atau definisi dari “sebab” yang dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPer.<sup>53</sup> Hanya saja dalam Pasal 1335 KUHPer dijelaskan bahwa yang disebut dengan sebab yang halal adalah:<sup>54</sup>

- a) Bukan tanpa sebab
- b) Bukan sebab yang palsu
- c) Bukan sebab yang terlarang

---

<sup>49</sup>Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2014), hlm 186.

<sup>50</sup>Iketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm.17.

<sup>51</sup>*Ibid*

<sup>52</sup>Subekti, *Op.cit.* hlm.36.

<sup>53</sup>Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Op.cit.* hlm.161.

<sup>54</sup>*Ibid*

Sedangkan Pasal 1337 KUHPer menyatakan bahwa:

“Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh Undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum”

Undang-undang tidak memberikan batasan mengenai makna sebab yang tidak terlarang. Melalui rumusan negative mengenai sebab yang terlarang, undang-undang juga tidak menjelaskan bagaimana alasan atau sebab yang menjadi dasar pembentukan suatu perjanjian dapat digali atau ditetapkan hingga memang benar bahwa sebab itu adalah tidak terlarang.<sup>55</sup>

Isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan perundang-undangan, tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, kepentingan umum, dan ketertiban.<sup>56</sup> Misalnya Perjanjian utang piutang dengan satu ketentuan uangnya akan digunakan sebagai modal untuk membeli bahan-bahan dasar obat-obatan terlarang (narkoba). Perjanjian ini merupakan perjanjian yang pembuatan perjanjiannya saja sudah dilarang.

### 3. Asas-Asas Perjanjian

Hukum perjanjian ada beberapa asas, namun secara umum asas perjanjian ada lima yaitu:

#### a. Asas kebebasan berkontrak

“Sepakat mereka yang mengikatkan diri” adalah asas esensial dari Hukum Perjanjian. Asas ini dinamakan juga asas otonomi “*konsesualisme*” yang menentukan adanya (*raison d’etre, het bestaanwaarde*) perjanjian.<sup>57</sup>

Kebebasan Berkontrak merupakan satu asas yang penting sebab merupakan perwujudan dari kehendak bebas, pancaran dari hak manusia. Setiap orang bebas membuat perjanjian dengan siapapun, apapun isinya, apapun bentuknya sejauh tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

---

<sup>55</sup>*Ibid.* hlm.163.

<sup>56</sup>Santi Dewi & Fauwas Diradja. *Op. cit.*

<sup>57</sup>Taryana Soenandar dkk, *Op.cit.* hlm 83.

Menurut Sutan Remi Sjahdeini asas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup sebagai berikut:

- 1) Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian;
- 2) Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian;
- 3) Kebebasan untuk menentukan atau memilih kuasa dari perjanjian yang akan dibuatnya;
- 4) Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian;
- 5) Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian.
- 6) Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (*aanvullend optional*).<sup>58</sup>

b. Asas Konsensualisme

Kata konsensualisme berasal dari kata *consensus* yang artinya sepakat. Asas konsensualisme adalah bahwa suatu perikatan itu terjadi (ada) sejak saat tercapainya kata sepakat antara para pihak. Dengan kata lain bahwa perikatan sudah sah dan mempunyai akibat hukum sejak saat tercapai kata sepakat antara para pihak mengenai pokok perikatan.<sup>59</sup> Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHP. Pada pasal tersebut ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kata sepakat antara kedua belah pihak. Asas ini merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakannya secara formal, melainkan cukup dengan adanya kesepakatan diantara kedua belah pihak. Ini berarti pada prinsipnya perjanjian yang mengikat dan berlaku sebagai perikatan bagi para pihak yang berjanji tidak memerlukan formalitas, walau demikian, untuk menjaga kepentingan pihak debitur (atau yang berkewajiban untuk

---

<sup>58</sup>Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, (Jakarta: Kencana, 2011), hlm.110.

<sup>59</sup>Salim, HS. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Cetakan I, (Jakarta : PT Sinar Grafika, 2001), hlm. 157.



memenuhi prestasi) diadakanlah bentuk-bentuk formalitas atau dipersyaratkan adanya suatu tindakan tertentu.<sup>60</sup>

c. Asas kepastian hukum (*pacta sunt servanda*)

Asas ini sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, sehingga para pihak yang berjanji harus memenuhi isi dari perjanjian tersebut. Asas kepastian hukum atau disebut juga dengan asas *pacta sunt servanda* merupakan asas yang berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas *pacta sunt servanda* dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPer.

d. Asas itikad baik

Setiap pihak yang membuat dan melaksanakan perjanjian harus melandasinya dengan itikad baik.<sup>61</sup> Dalam melaksanakan perjanjian para pihak tidak boleh melakukan sesuatu yang merugikan pihak lain. Mereka harus menjunjung tinggi kebenaran dan kejujuran. Asas itikad baik tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPer yang berbunyi:

“perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, asas ini merupakan asas bahwa para pihak harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak”.

Itikad baik ada dua yakni :<sup>62</sup>

“bersifat objektif artinya mengindahkan kepatutan dan kesusilaan dan bersifat subjektif artinya ditentukan sikap batin seseorang”.

e. Asas Kepribadian (personalitas)

Asas kepribadian adalah asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat suatu kontrak adalah hanya

---

<sup>60</sup>Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Op.cit.*, hlm. 34.

<sup>61</sup>Yunirman Rijan & Ira Koesoemawati, *Cara Mudah Membuat Surat Perjanjian/ Kontrak dan Surat Penting Lainnya*, cetakan II, (Jakarta: Raih Asa Sukses, 2009), hlm. 8.

<sup>62</sup>Handri Raharjo, *Hukum perjanjian di Indonesia*, cetakan pertama, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009), hlm. 45.

untuk kepentingan perseorangan.<sup>63</sup> Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPer. Pasal 1315 KUHPer menegaskan pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri. Inti ketentuan ini sudah jelas bahwa untuk mengadakan suatu perjanjian orang tersebut harus untuk kepentingan dirinya sendiri. Pasal 1340 KUHPer berbunyi perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya. Hal ini mengandung maksud bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya sebagaimana di intriduksi dalam Pasal 1317 KUHPer yang menyatakan dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian diadakan yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu.

#### 4. Unsur-Unsur Perjanjian

##### a. Unsur Essensialia

Unsur essensialia adalah unsur perjanjian yang selalu harus ada di dalam suatu perjanjian unsur mutlak, dimana tanpa adanya unsur tersebut, perjanjian tidak mungkin ada.<sup>64</sup> Sebagai contoh, dalam perjanjian jual beli harus ada kesepakatan mengenai barang dan harga karena tanpa kesepakatan mengenai barang dan harga dalam perjanjian jual beli, perjanjian tersebut batal demi hukum karena tidak ada hal tertentu yang diperjanjikan.<sup>65</sup>

##### b. Unsur Naturalia

Unsur naturalia adalah unsur yang telah diatur dalam undang-undang, dengan demikian apabila tidak diatur oleh para pihak dalam perjanjian, maka undang-undanglah yang mengaturnya. Unsur yang lazimnya ada atau sifat bawaan perjanjian sehingga secara diam-diam melekat pada perjanjian. Contohnya Jika dalam perjanjian tidak

---

<sup>63</sup>Yunirman Rijan & Ira Koesoemawati, *Op.cit.*, hlm. 9.

<sup>64</sup>J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1992), hlm. 57.

<sup>65</sup>Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, cetakan pertama, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014), hlm. 19.

diperjanjikan tentang cacat tersembunyi, secara otomatis berlaku ketentuan dalam KUHPer bahwa penjual yang harus menanggung cacat tersembunyi.<sup>66</sup>

c. Unsur Aksidentalialia

Unsur Aksidentalialia adalah unsur yang nanti ada atau mengikat para pihak jika para pihak memperjanjikannya. Contohnya Pemilihan tempat kedudukan.

## B. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

### 1. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Pengertian perjanjian pengikatan jual beli dapat lihat dengan cara memisahkan kata dari Perjanjian pengikatan jual beli menjadi perjanjian dan pengikatan jual beli. Kita telah tahu apa itu perjanjian, sedangkan pengikatan jual beli pengertiannya menurut R. Subekti dalam bukunya adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli. Menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.<sup>67</sup>

Menurut Subekti, dalam sistem KUHPer selalu merinci suatu proses pemindahan hak milik menjadi dua babakan atau tahapan, yaitu babakan *obligator* dan babakan *zekelijke overeenkomst* (yaitu *levering-nya*).<sup>68</sup> Dilihat dari sudut pandang Subekti tersebut, maka pengikatan jual beli merupakan suatu perjanjian *obligator* sehingga perjanjian itu baru dapat dikatakan sebagai perjanjian jual beli apabila disertai penyerahan yang dijual hak kepemilikannya. Perjanjian pengikatan jual beli tidak termasuk dalam hukum agraria, melainkan termasuk ke dalam hukum perjanjian, yaitu

---

<sup>66</sup>*Ibid.*

<sup>67</sup>Herlien Budiono, artikel “*Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*” Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004, hlm. 57.

<sup>68</sup>Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cet.10, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 2.

perjanjian untuk melakukan sesuatu yang mana berlaku pasal 1239 KUHPer yang berbunyi :

“tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaian dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga.”

## 2. Alasan dan Isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Alasan dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli di karenakan beberapa hal yaitu:<sup>69</sup>

- a. Pembayaran sebagai konsekuensi jual beli belum bisa dilaksanakan dengan penuh atau lunas;
- b. Surat-surat atau dokumen tanah belum lengkap;
- c. Obyek atau bidang tanah belum dapat dikuasai oleh para pihak, pihak penjual ataupun pihak pembeli, dalam hal ini pemilik asal ataupun pemilik baru;
- d. Besaran obyek jual beli masih dalam pertimbangan para pihak;
- e. Akta jual beli belum dapat ditandatangani (belum dipenuhinya syarat tertentu atau tanah yang menjadi objek jual beli terletak di luar wilayah jabatan Notaris/PPAT);
- f. Alasan PPJB diuraikan secara jelas dan tegas dalam PPJB;
- g. Harga belum dibayar lunas;
- h. Tanah belum dilakukan pemecahan, digabung atau belum dibaliknama atau akan dilakukan perpanjangan hak terlebih dahulu dan proses lainnya.

Beberapa hal yang dicantumkan dalam PPJB sebagaimana Pasal 11 ayat 2 Permen PUPR Nomor 11 Tahun 2019 yaitu:

- a. Identitas para pihak;
- b. Uraian objek PPJB;
- c. Harga Rumah dan tata cara pembayaran;

---

<sup>69</sup>M. Sudirman, *Diskusi Hukum Interaktif Pengurus Daerah Kabupaten Bekasi Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Seminar, Hotel Santika Cikarang, Kabupaten Bekasi, 26 Nopember 2019.

- d. Jaminan pelaku pembangunan;
- e. Hak dan kewajiban para pihak;
- f. Waktu serah terima bangunan;
- g. Pemeliharaan bangunan;
- h. Penggunaan bangunan;
- i. Pengalihan hak;
- j. Pembatalan dan berakhirnya PPJB; dan
- k. Penyelesaian sengketa.

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perbuatan yang dilakukan oleh dua atau lebih dimana masing-masing pihak yang ada didalamnya dituntut untuk melakukan satu atau lebih prestasi, pada umumnya perjanjian pengikatan jual beli dibuat secara otentik atau dibuat di hadapan Notaris selaku pejabat umum, sebaliknya ada juga Perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dibawah tangan.

- a. Perjanjian pengikatan jual beli dibawah tangan

Perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di bawah tangan, dibuat secara tertulis di atas kertas bermaterai dan ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi. Pihak-pihak yang dimaksudkan adalah calon penjual dan calon pembeli. Mereka membuat suatu perjanjian yang isinya ditentukan sendiri berdasarkan kesepakatan para pihak dan ditandatangani oleh kedua belah pihak. Perjanjian tersebut berisikan hal-hal yang disepakati oleh para pihak dan apa yang diperjanjikan tersebut harus ditaati dan tidak boleh dilanggar. Dasar hukum dari diperkenalkannya para pihak untuk membuat dan menentukan isi perjanjian sendiri adalah berdasarkan asas kebebasan berkontrak yang dianut oleh hukum perikatan.<sup>70</sup> Akta dibawah tangan ialah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari

---

<sup>70</sup>Arifudin, “*Tesis pembatalan perjanjian pengikatan jual beli oleh ahli waris*”, Tesis (untuk memperoleh gelar Magister kenotariatan, Universitas Hasanudin, Makasar), 2017.

seorang pejabat.<sup>71</sup> Semata-mata dibuat antara para pihak yang berkepentingan.<sup>72</sup>

- b. Perjanjian Pengikatan jual beli dibuat dengan akta otentik
- Pengertian akta otentik berdasarkan Pasal 1868 KUHPer adalah: “Suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, di tempat dimana akta dibuat.”<sup>73</sup>

### 3. Syarat Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Syarat yang diperlukan dalam jual beli adalah:

- a. Data penjual yang perlu disiapkan adalah:<sup>74</sup>
- 1) Fotocopi Kartu Tanda Penduduk (KTP), apabila sudah menikah maka fotocopi KTP suami istri,
  - 2) Kartu Keluarga (KK),
  - 3) Surat Nikah (jika sudah menikah),
  - 4) Asli Sertipikat Hak atas tanah yang akan dijual meliputi (Sertipikat Hak Milik, Sertipikat Hak Guna Bangunan, Sertipikat Hak Guna Usaha, Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun). Selain 4 jenis sertipikat tersebut bukan akta PPAT yang digunakan, melainkan akta Notaris,
  - 5) Bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB),
  - 6) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP),
  - 7) Fotocopi surat keterangan Warga Negara Indonesia (WNI) atau ganti nama, bila ada untuk WNI keturunan,
  - 8) Surat bukti persetujuan suami istri (bagi yang sudah berkeluarga),
  - 9) Jika suami/istri penjual sudah meninggal maka yang harus dibawa adalah akta kematian,

---

<sup>71</sup>Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi Keempat, (Yogyakarta: Liberty, 1993), hlm. 127.

<sup>72</sup>Ratna Artha Windari. *Op.cit.*

<sup>73</sup>Arifudin, *Op.cit.*

<sup>74</sup>Sulhan, dkk *Profesi Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Panduan Praktis Dan Mudah Taat Hukum*, (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2018), hlm.156.

- 10) Jika suami istri telah bercerai, yang harus dibawa adalah Surat Penetapan dan akta
- b. Data pembeli antara lain:<sup>75</sup>
- 1) Fotocopi KTP (apabila sudah menikah maka KTP suami dan istri),
  - 2) Kartu Keluarga (KK),
  - 3) Surat Nikah (jika sudah menikah),
  - 4) NPWP.

Apabila objeknya dari waris, maka hal yang ditambahkan adalah surat keterangan atau surat pernyataan ahliwaris, KTP dan Kartu Keluarga para ahli waris.

### C. Perjanjian Jual Beli

Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik dimana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut (Pasal 1457 KUHPer). Unsur-unsur pokok *essentialia* perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas konsensualisme yang menjiwai hukum perjanjian KUHPer. Perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya “sepakat” mengenai barang dan harga. Begitu kedua pihak setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah.<sup>76</sup>

#### 1. Subjek jual beli

Istilah jual beli menyatakan bahwa terdapat dua pihak yang saling membutuhkan sesuatu melalui proses tawar-menawar. Pihak Pertama disebut penjual dan pihak kedua disebut pembeli.<sup>77</sup>

---

<sup>75</sup>*Ibid*

<sup>76</sup>R.Subekti, *Aneka Perjanjian*, cetakan keenam, (Bandung: Alumni, 1984), hlm.2.

<sup>77</sup>Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2010), hlm.313.

2. Perbuatan jual beli

Perbuatan jual beli mencakup istilah yaitu persetujuan, penyerahan dan pembayaran.<sup>78</sup>

3. Objek jual beli

Benda yang menjadi objek jual beli harus benda tertentu atau dapat ditentukan, baik bentuk wujud, jenis dan jumlah maupun harganya, benda itu memang boleh diperdagangkan. Benda yang dijualbelikan itu statusnya jelas dan sah menurut hukum, diketahui jelas oleh calon pembeli, penjual di tempat terbuka (umum) dan tidak mencurigakan calon pembeli yang jujur.<sup>79</sup>

4. Hubungan Kewajiban dan Hak

Hubungan kewajiban dan hak adalah keterikatan penjual untuk menyerahkan benda dan memperoleh pembayaran, keterikatan pembeli untuk membayar harga dan memperoleh benda.

#### D. Jual Beli

Jual beli adalah adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Jual beli menurut hukum positif adalah pemindahan hak atas tanah untuk selamanya yang dalam hukum adat itu sendiri disebut “tunai” artinya begitu terjadi jual beli, maka saat bersamaan terjadilah peralihan hak atas tanah dan pembayaran lunas, sehingga pada saat itu juga terputus hubungan pemilik tanah yang lama dengan tanahnya. Jual beli tanah yang didasarkan pada hukum adat selain bersifat tunai juga harus bersifat terang. Artinya peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli harus dilakukan dihadapan Kepala Desa atau Ketua Adat.

Penjual menyerahkan hak milik atas barangnya, jadi bukan sekedar kekuasaan atas barang tadi, yang harus dilakukan adalah penyerahan atau *levering* secara yuridis. Menurut Hukum Perdata ada tiga macam penyerahan yuridis yaitu:

---

<sup>78</sup>*Ibid*, hlm. 318.

<sup>79</sup> *Ibid*.



1. Penyerahan barang bergerak
2. Penyerahan barang tidak bergerak
3. Penyerahan piutang atas nama yang masing-masing mempunyai cara-caranya sendiri.

Berlakunya Undang-undang Pokok Agraria (yang selanjutnya akan disingkat UUPA) dan atas dasar Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, setiap perjanjian yang bermaksud mengalihkan hak atas tanah, pemberian hak baru atas tanah, penjaminan tanah atau peminjaman uang dengan hak atas tanah sebagai jaminan harus dilakukan dengan suatu akta. Akta demikian harus dibuat oleh PPAT. Peranan PPAT sebagai pencatat perbuatan hukum melakukan akta jual beli harus dipenuhi, sehingga mempunyai pembuktian yang kuat dan dapat didaftarkan balik namanya. Dengan adanya akta PPAT inilah nanti akan kembali diberikan status baru dari permohonan balik nama yang dimohon oleh pihak yang menerima pengalihan hak.<sup>80</sup>

Dengan pertimbangan dalam rangka percepatan pelaksanaan program pembangunan pemerintah untuk kepentingan umum memberikan perlindungan kepada masyarakat, pemerintah memandang perlu mengatur tentang pajak peralihan hak. Pemerintah mengatur bahwa penjual dan pembeli wajib memenuhi kewajiban pajak.

1. Pajak PPh final atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan.

Diatur dalam PP Nomor 34 Tahun 2016, atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan yaitu:

- a. Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari:
  - 1) Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan; atau
  - 2) Perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya, terutang Pajak Penghasilan yang bersifat final.

---

<sup>80</sup>Mhd.Yamin Lubis dan Abd.Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 2008), hlm.121.

- b. Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a adalah penghasilan yang diterima atau diperoleh pihak yang mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui penjualan, tukar-menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah, waris, atau cara lain yang disepakati antara para pihak.
  - c. Penghasilan dari perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b adalah penghasilan dari:
    - 1) Pihak penjual yang namanya tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli pada saat pertama kali ditandatangani; atau
    - 2) Pihak pembeli yang namanya tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli sebelum terjadinya perubahan atau adendum perjanjian pengikatan jual beli, atas terjadinya perubahan pihak pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut.
2. Biaya peralihan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB)

Sesuai Pasal 3 ayat 3 UUD 1945, disebutkan dengan jelas bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan diperuntukan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hal ini menjadi prinsip paling mendasar dari pemberlakuan BPHTB di Indonesia. Artinya, setiap orang yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, maka sewajarnya memberikan sebagian nilai ekonomi yang diperoleh kepada negara melalui pajak. Pajak ini juga yang nantinya digunakan kemakmuran rakyat secara luas.

Sebelum pembuatan akta jual beli, dimana PPAT wajib melakukan pengecekan sertipikat, keaslian dokumen, pembuatan akta, pembacaan akta, penjelasan kepada para pihak, paraf dan tandatangan oleh para penghadap, para saksi dan PPAT, sidikjari dan minuta disimpan sebagai protokol.

## **E. Pewarisan**

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia pewarisan adalah proses beralihnya harta warisan dari pewaris kepada ahli waris menurut aturan hukum

yang berlaku di masyarakat. Hukum waris meliputi aturan-aturan hukum yang bertalian dengan proses dari abad keabad yang menarik perhatian ialah proses penerusan dan peralihan kekayaan material dan immaterial dari turunan ke turunan. Hak pertuanan (*beschikkingsrecht*) membatasi pewarisan tanah, perjanjian-perjanjian tanah seperti penggadaian tanah harus dilanjutkan oleh ahli waris, kewajiban-kewajiban dari hak-hak yang timbul dari perbuatan kredit tetap berlaku terus sesudah matinya orang yang sudah berbuat itu, banggunya susunan sanak saudara, begitu juga bentuk perkawinan, kesemuanya ada pentingnya dalam hukum waris.<sup>81</sup> Sepanjang seseorang diwaktu hidupnya telah memperoleh harta benda atas usahanya sendiri (harta pencarian) maka bila ia mati barang-barang itu jatuh ke tangan anak cucunya berhak atasnya sebagai warisan yang bulat dan tak terbagi-bagi, anak cucu mana sewaktu hidupnya dulu juga sudah ada hubungannya terhadap barang-barang tadi sebagai waris.<sup>82</sup>

Bila seseorang pewaris semasa hidupnya tidak mewariskan seluruh hartanya dengan jalan pembekalan, dan jika sesudah dipotong utang-utang masih terdapat kelebihan, maka harta peninggalan tersebut dapat dibiarkan untuk tak terbagi ataupun dibagi-bagi pada waktunya.<sup>83</sup> Pada umumnya yang menjadi ahli waris ialah para warga yang paling karib dalam generasi berikutnya, ialah anak-anak yang dibesarkan didalam keluarga/brayat si pewaris, yang pertama-tama mewaris ialah anak-anak kandung.<sup>84</sup>

Berdasarkan dari uraian di atas, jelaslah bahwa pewarisan merupakan suatu sistem hukum yang mengatur tentang beralihnya harta warisan dari pewaris kepada ahli waris atau yang ditunjuknya karena kematian. Atas dasar pewarisan sebagai sistem hukum, maka dapat diketahui unsur-unsur yang terdapat dalam konsep pewarisan sebagai berikut:<sup>85</sup>

- a. Subjek hukum
- b. Status hukum

---

<sup>81</sup>B. Ter Haar Bzn, *Asas-asas dan susunan hukum adat*, terjemahan K. Ng. Soebakti Poesponoto, Cetakan kesebelas, (Jakarta: PT Pradnya Paramita, 1994), hlm. 202.

<sup>82</sup>*Ibid.* hlm. 204.

<sup>83</sup>Iman Sudiyat, *Hukum Adat Sketsa Asas*, cetakan kedua, (Yogyakarta: Liberty, 1981), hlm. 162.

<sup>84</sup>*Ibid.*

<sup>85</sup>Abdulkadir Muhammadf, *Op. cit*, hlm.195.

- c. Peristiwa hukum
- d. Hubungan hukum
- e. Objek hukum

Adanya hukum waris di Indonesia adalah hukum waris adat, hukum waris Islam, dan hukum waris perdata. Dalam KUHPer hukum waris diatur pada buku II, jumlah Pasal yang mengatur hukum waris sebanyak 300 Pasal, yang dimulai dari Pasal 830 KUHPer sampai dengan Pasal 1130 KUHPer. Dalam KUHPer tidak ditemukan pengertian hukum waris, tetapi yang ada hanya konsep-konsep tentang pewarisan, orang yang berhak dan tidak berhak menerima warisan.<sup>86</sup> Jadi jelaslah bahwa kematian seseorang tersebut merupakan syarat utama dari terjadinya pewarisan dalam KUHPer. Dengan meninggalnya seseorang tersebut maka seluruh harta kekayaannya beralih kepada ahli waris. KUHPer tidak membedakan antara anak laki-laki dan anak perempuan, antara suami dan istri. Mereka berhak mewaris dengan mendapat bagian yang sama. Apabila dihubungkan dengan sistem keturunan, KUHPer menganut sistem bilateral. Setiap orang itu menghubungkan dirinya ke dalam keturunan ayah ataupun keturunan ibunya. Artinya ahli waris berhak mewaris dari ayah jika ayahnya meninggal dan berhak mewaris dari ibu jika ibu meninggal. Pada dasarnya dalam konsep KUHPer, yang dapat diwariskan hanya hak-hak dan kewajiban di bidang hukum kekayaan saja. Terjadinya pewarisan (warisan terbuka) dapat dilihat dari Pasal 830 KUHPer yang menyatakan bahwa pewarisan hanya terjadi karena kematian.<sup>87</sup>

Ketika seorang dinyatakan meninggal dunia, maka ada beberapa kewajiban dan hak bagi para ahli waris terhadap pewaris. Kewajiban-kewajiban tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) Biaya pengurusan mayat. Biaya-biaya dimaksud menyangkut biaya untuk membeli tanah kuburan, biaya pemandian, pengkafanan, dan biaya pemakaman
- 2) Membayar utang-utang si mayit, bila ada
- 3) Menunaikan wasiat si mayit, bila ada.

---

<sup>86</sup>Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2014), hlm. 137.

<sup>87</sup>Henny Tanuwidjaja, *Hukum Waris menurut BW*, (Bandung : Refika Aditama, 2012), hlm. 2.

Sedangkan hak-hak ahli waris adalah sebagai berikut:

1) Hak *Saisine*

Hak tersebut diatur dalam Pasal 833 ayat (1) KUHPer menyatakan bahwa “Selain ahli waris dengan sendirinya karena hukum memperoleh hak atas segala barang, segala hak dan segala piutang yang meninggal dunia”

2) Hak *Hereditatis Petitio*

Hak ini diberikan oleh undang-undang kepada para ahli waris terhadap mereka, baik atas dasar suatu titel atau tidak menguasai seluruh atau sebagian dari harta peninggalan, diatur dalam Pasal 834 dan Pasal 835 KUHPer.

3) Hak untuk Menuntut Bagian Warisan

Hak ini diatur dalam Pasal 1066 KUHPer.

4) Hak untuk Menolak Warisan

Hak ini diatur dalam Pasal 1045 *jo.* Pasal 1051 KUHPer.

Dalam undang-undang terdapat dua cara untuk mendapat suatu warisan, yaitu sebagai berikut:

- a) Secara *ab intestato* (ahli waris menurut undang-undang) dalam pasal 832 KUHPer. Menurut ketentuan undang-undang ini, yang berhak menerima bagian warisan adalah para keluarga sedarah, baik sah maupun diluar kawin dan suami istri yang hidup terlama. Keluarga sedarah yang menjadi ahli waris ini dibagi dalam empat golongan yang masing-masing merupakan ahli waris golongan pertama, kedua, ketiga, dan golongan keempat.
- b) Secara *testamentair* (ahli waris karena ditunjuk dalam wasiat = testamen) dalam Pasal 899 KUHPer. Dalam hal ini pemilik kekayaan membuat wasiat untuk para ahli warisnya ditunjuk dalam surat wasiat/testamen.

Sifat Hukum Waris Perdata Barat, yaitu menganut:

1) Sifat Pribadi

Ahli waris adalah perseorangan, bukan kelompok ahli waris

2) Sistem bilateral

Mewaris dari pihak ibu maupun bapak

3) Sistem perderajatan

Ahli waris yang derajatnya lebih dekat dengan si pewaris menutup ahli waris yang lebih jauh derajatnya.

## **F. Perbuatan Melawan Hukum**

### **1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum**

Perbuatan melanggar hukum menurut Wirjono Prodjodikoro adalah: “agak sempit tidak saja perbuatan yang langsung melawan hukum melainkan perbuatan yang secara langsung melanggar peraturan lain misalnya peraturan dilapangan kesusilaan, keagamaan dan sopan santun”.<sup>88</sup>

Menurut Pasal 1365 KUHPer Perbuatan melawan hukum memuat ketentuan sebagai berikut:

“Setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian.”

Maka yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Ilmu hukum mengenal 3 (tiga) kategori dari perbuatan melawan hukum, yaitu:

- a. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan;
- b. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian);
- c. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian.

Dengan demikian tiap perbuatan melanggar, baik sengaja maupun tidak sengaja yang sifatnya melanggar. Berarti unsur kesengajaan dan kelalaian di sini telah terpenuhi. Kemudian yang dimaksud dengan hukum dalam Pasal tersebut di atas adalah segala ketentuan dan peraturan-peraturan atau kaedah-kaedah, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis dan segala sesuatu yang dianggap sebagai hukum. Berarti jelas bahwa yang dilanggar itu adalah

---

<sup>88</sup>Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan melanggar Hukum*, (Bandung: Sumur, 2006), hlm. 12

hukum dan yang dipandang atau dianggap sebagai hukum, seperti undang-undang, adat kebiasaan yang mengikat, keputusan hakim dan lain sebagainya.

Dalam arti sempit, perbuatan melawan hukum diartikan bahwa "orang yang berbuat pelanggaran terhadap orang lain atau ia telah berbuat bertentangan dengan suatu kewajiban hukumnya sendiri".<sup>89</sup> Setelah adanya *arrest* dari *Hoge Raad* 1919 Nomor 110 tanggal 31 Januari 1919, maka pengertian perbuatan melawan hukum lebih diperluas, yaitu:

“Hal berbuat atau tidak berbuat itu adalah melanggar hak orang lain, atau itu adalah bertentangan dengan kewajiban hukum dari orang yang berbuat (sampai di sini adalah merupakan perumusan dari pendapat yang sempit), atau berlawanan baik dengan kesusilaan maupun melawan kepantasan yang seharusnya ada di dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri atau benda orang lain”.

Dengan demikian pengertian perbuatan melawan hukum dalam arti luas berdasarkan pernyataan di atas, bahwa perbuatan itu tidak saja melanggar hak orang lain dan bertentangan dengan kewajiban hukum dari pelakunya atau yang berbuat, tetapi perbuatan itu juga berlawanan dengan kesusilaan dan kepantasan terhadap diri atau benda orang lain, yang seharusnya ada di dalam masyarakat, dalam arti bertentangan dengan ketentuan-ketentuan yang tidak tertulis, seperti adat istiadat dan lain-lain.

Abdulkadir Muhammad berpendapat, bahwa perbuatan melawan hukum dalam arti sempit hanya mencakup Pasal 1365 KUHPer dalam arti pengertian tersebut dilakukan secara terpisah antara kedua Pasal tersebut. Sedangkan pengertian perbuatan melawan hukum dalam arti luas adalah merupakan penggabungan dari kedua Pasal tersebut. Lebih jelasnya pendapat tersebut adalah:

Perbuatan dalam arti "perbuatan melawan hukum" meliputi perbuatan positif, yang dalam bahasa asli bahasa Belanda "*daad*" (Pasal 1365) dan perbuatan negatif, yang dalam bahasa asli bahasa Belanda "*nataligheid*" (kelalaian) atau "*onvoorzigtigheid*" (kurang hati-hati) seperti ditentukan dalam Pasal 1365 KUHPer.<sup>90</sup>

---

<sup>89</sup>H.F.A. Volmar, *Pengantar Study Hukum Perdata, diterjemahkan I.S. Adiwinata*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2004), hlm. 184.

<sup>90</sup>Abdulkadir Muhammad., *Hukum Perikatan*, (Bandung: Alumni, 2002), hlm. 142

Dengan demikian Pasal 1365 KUHPer untuk orang-orang yang betul-betul berbuat, sedangkan dalam Pasal 1366 KUHPer itu untuk orang yang tidak berbuat. Pelanggaran kedua Pasal ini mempunyai akibat hukum yang sama yaitu mengganti kerugian. Perumusan perbuatan positif Pasal 1365 KUHPer dan perbuatan negatif Pasal 1366 KUHPer hanya mempunyai arti sebelum ada putusan Mahkamah Agung Belanda 31 Januari 1919, karena pada waktu itu pengertian melawan hukum (*onrechtmatig*) itu masih sempit. Setelah putusan Mahkamah Agung Belanda tersebut, pengertian melawan hukum itu sudah menjadi lebih luas yaitu mencakup juga perbuatan negatif. Ketentuan Pasal 1366 KUHPer itu sudah termasuk pula dalam rumusan Pasal 1365 KUHPer.

Berdasarkan pengertian perbuatan melawan hukum di atas, baik yang secara etimologi, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, keputusan Mahkamah Agung Belanda dengan *arrest* tanggal 31 Januari 1919 dan pendapat para sarjana hukum, walaupun saling berbeda antara satu sama lainnya, namun mempunyai maksud dan tujuan yang sama, yaitu memberi penegasan terhadap tindakan-tindakan seseorang yang telah melanggar hak orang lain atau yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri, sementara tentang hal tersebut telah ada aturannya atau ketentuan-ketentuan yang mengaturnya, baik secara tertulis maupun tidak tertulis, seperti adat kebiasaan dan lain sebagainya.<sup>91</sup>

## 2. Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum

Unsur-unsur yang harus dipenuhi agar seseorang dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum ialah:

- a. Perbuatan itu harus melawan hukum (*onrechtmatig*).
- b. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian.
- c. Adanya kesalahan
- d. Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal.

---

<sup>91</sup>*Ibid*, hlm. 144.



Berbeda halnya dengan pendapat yang dikemukakan oleh R. Suryatin, yang mengatakan:

“Pasal 1365 memuat beberapa unsur yang harus dipenuhinya, agar supaya dapat menentukan adanya suatu perbuatan melanggar hukum. Unsur pertama adalah perbuatan itu harus melanggar undang-undang. Perbuatan itu menimbulkan kerugian (unsur kedua), sehingga antara perbuatan dan akibat harus ada sebab musabab. Unsur ketiga ialah harus ada kesalahan di pihak yang berbuat.”<sup>92</sup>

Menurut pernyataan di atas unsur dari perbuatan melawan hukum itu adalah sebagai berikut:

- a. Perbuatan itu harus melanggar undang-undang.
- b. Perbuatan itu mengakibatkan kerugian, sehingga antara perbuatan dan akibat harus ada sebab musabab.
- c. Harus ada kesalahan di pihak yang berbuat.

Dibandingkan kedua unsur-unsur di atas, jelas terlihat perbedaannya, dimana menurut pendapat Abdulkadir Muhammad, unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dikemukakannya lebih luas, jika dibandingkan dengan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dikemukakan oleh R. Suryatin. Kalau perbuatan yang dikemukakan Abdulkadir Muhammad lebih luas, yaitu terhadap hukum yang termasuk di dalamnya Undang-Undang. Sedangkan perbuatan yang dikemukakan R. Suryatin, hanya terhadap Undang-undang saja. Kemudian antara perbuatan dan akibat terdapat hubungan kausal (sebab musabab), menurut Abdulkadir Muhammad merupakan salah satu unsur, sedangkan menurut R. Suryatin digabungkan dengan unsur perbuatan itu menimbulkan kerugian.

Abdulkadir Muhammad menyebutkan bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum yaitu:<sup>93</sup>

- a. Perbuatan itu harus melawan hukum

Prinsipnya tentang unsur yang pertama ini telah dikemukakan di dalam sub bab di atas, yaitu di dalam syarat-syarat perbuatan melawan

---

<sup>92</sup>R. Suryatin, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2001), hlm. 82.

<sup>93</sup>R. Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, (Bandung: Sumur, 2003), hlm. 72.

hukum. Dalam unsur pertama ini, sebenarnya terdapat dua pengertian, yaitu "perbuatan" dan "melawan hukum". Namun keduanya saling berkaitan antara satu dengan yang lainnya. Keterkaitan ini dapat dibuktikan dengan dua cara, yaitu dengan cara penafsiran bahasa, melawan hukum menerangkan sifatnya dari perbuatan itu dengan kata lain "melawan hukum" merupakan kata sifat, sedangkan "perbuatan" merupakan kata kerja. Sehingga dengan adanya suatu "perbuatan" yang sifatnya "melawan hukum", maka terciptalah kalimat yang menyatakan "perbuatan melawan hukum".

Kemudian dengan cara penafsiran hukum. Cara penafsiran hukum ini terhadap kedua pengertian tersebut, yaitu "perbuatan", untuk jelasnya telah diuraikan di dalam sub bab di atas, baik dalam arti sempit maupun dalam arti luas. Pengertian perbuatan melawan hukum dalam arti sempit, hanya meliputi hak orang lain, dan kewajiban si pembuat yang bertentangan atau hanya melanggar hukum/undang-undang saja. Pendapat ini dikemukakan sebelum adanya *arrest Hoge Raad* Tahun 1919. Sedangkan dalam arti luas, telah meliputi kesusilaan dan kepatutan yang berlaku dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri dan barang-barang orang lain. Pendapat ini dikemukakan setelah pada waktu *arrest Hoge Raad* Tahun 1919 digunakan.

b. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian

Kerugian yang dimaksud di dalam unsur kedua ini, Undang-undang tidak hanya menjelaskannya tentang ukurannya dan yang termasuk kerugian itu. Undang-undang hanya menyebutkan sifat dari kerugian tersebut, yaitu materiil dan imateriil. "Kerugian ini dapat bersifat kerugian materil dan kerugian inmateril, Apa ukurannya, apa yang termasuk kerugian itu, tidak ada ditentukan lebih lanjut dalam undang-undang sehubungan dengan perbuatan melawan hukum."<sup>94</sup>

---

<sup>94</sup>Abdulkadir Muhammad., *Op.cit*, hlm. 148

Dengan pernyataan di atas, bagaimana caranya untuk menentukan kerugian yang timbul akibat adanya perbuatan melawan hukum tersebut. Karena undang-undang sendiri tidak ada menentukan tentang ukurannya dan apa saja yang termasuk kerugian tersebut. Undang-undang hanya menentukan sifatnya, yaitu materil dan immateril. Termasuk kerugian yang bersifat materil dan immateril ini adalah:

- 1) Materil, maksudnya bersifat kebendaan (*zakelijk*). Contohnya: Kerugian karena kerusakan tubrukan mobil, rusaknya rumah, hilangnya keuntungan, keluarnya ongkos barang dan sebagainya.
- 2) Immateril, maksudnya bersifat tidak kebendaan. Contohnya: Dirugikan nama baik seseorang, harga diri, hilangnya kepercayaan orang lain, membuang sampah (kotoran) di pekarangan orang lain hingga udara tidak segar pada orang itu atau polusi, pencemaran lingkungan, hilangnya langganan dalam perdagangan.<sup>95</sup>

Berdasarkan pernyataan di atas, apakah contoh-contoh tersebut telah memenuhi ukuran dari kerugian yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum. Hal ini dapat saja terjadi, karena undang-undang itu sendiri tidak ada mengaturnya namun demikian bukan berarti orang yang dirugikan tersebut dapat menuntut kerugian orang lain tersebut sesuka hatinya. Karena ada pendapat yang mengatakan

*“Hoge Raad* berulang-ulang telah memutuskan, bahwa kerugian yang timbul karena perbuatan melawan hukum, ketentuannya sama dengan ketentuan yang timbul karena wanprestasi dalam perjanjian (Pasal 1246-1248), walaupun ketentuan tersebut tidak dapat langsung diterapkan. Akan tetapi jika penerapan itu dilakukan secara analogis, masih dapat diperkenankan.”<sup>96</sup>

Dalam praktek hukumnya, pernyataan di atas dapat dibuktikan kebenarannya, bahwa secara umum pihak yang dirugikan selalu mendapat ganti kerugian dari si pembuat perbuatan melawan hukum, tidak hanya kerugian yang nyata saja, tetapi keuntungan yang seharusnya

---

<sup>95</sup>Marheinis Abdulhay, *Hukum Perdata*, (Jakarta: Pembinaan UPN, 2006), hlm. 83.

<sup>96</sup>R. Wirjono Prodjodikoro., *Op.cit*, hlm. 85.

diperoleh juga diterimanya. Dengan demikian, kerugian yang dimaksud pada unsur kedua ini, dalam prakteknya dapat diterapkan ketentuan kerugian yang timbul karena wanprestasi dalam perjanjian.

Walaupun penerapan ini hanya bersifat analogi. Namun tidak menutup kemungkinan terlaksananya penerapan ketentuan tersebut terhadap perbuatan melawan hukum. Alasannya, karena tidak adanya pengaturan lebih lanjut dari Undang-undang tentang hal tersebut, sehingga masalah ini dapat merupakan salah satu masalah pengembangan hukum perdata, yang layak untuk diteliti.

c. Perbuatan itu hanya dilakukan dengan kesalahan

Perbuatan melawan hukum harus dipenuhinya adanya unsur kesalahan (*schuld*).”Dengan masyarakat adanya kesalahan dalam Pasal 1365 KUHP, pembuat undang-undang berkehendak menekankan bahwa si pelaku perbuatan melawan hukum hanyalah bertanggung jawab atas kerugian tersebut yang di persalahkan padanya.”<sup>97</sup>

Pembuat undang-undang menerapkan istilah kesalahan dalam beberapa arti, yakni dalam arti:

- 1) Pertanggungjawaban si pelaku atas perbuatan dan atas kerugian yakni yang ditimbulkan karena perbuatan itu
- 2) Kealpaan sebagai lawan dari kesengajaan
- 3) Sifat melawan hukum

Pertanggungjawaban si pelaku atas perbuatan dan atas kerugian yang ditimbulkan karena perbuatan melawan hukum. Bilamana seorang karena perbuatan melawan hukum telah menimbulkan kerugian kepada orang lain, maka harus mengganti kerugian tersebut, karena perbuatan dan akibat-akibatnya dapat dipersalahkan kepada si pelaku.

Kesalahan dalam uraian ini, ialah perbuatan yang disengaja atau lalai melakukan suatu perbuatan atau yang perbuatan itu melawan hukum (*onrechtmatigedaad*).

---

<sup>97</sup>Martiman Prodjohamidjojo, *Ganti Rugi dan Rehabilitasi, Seri pemerataan Keadilan*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2009), hlm. 66.

Menurut hukum perdata, seseorang 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 pada dapat atau tidaknya hal-hal itu dikira-dira. Dapat dikira-kira itu harus diukur secara objektif, artinya manusia normal dapat mengira-ngirakan dalam keadaan tertentu perbuatan seharusnya dilakukan/tidak dilakukan.<sup>98</sup>

Berdasarkan pendapat di atas, berarti perbuatan melawan hukum itu adalah perbuatan yang sengaja atau lalai melakukan suatu perbuatan. Kesalahan dalam unsur ini merupakan suatu perbuatan yang dapat dikira-kira atau diperhitungkan oleh pikiran manusia yang normal sebagai tindakan yang dilakukan atau tidak dilakukannya perbuatan itu. Dengan demikian, melakukan atau tidak melakukan dapat dikategorikan ke dalam bentuk kesalahan. Pendapat di atas dapat dimaklumi, karena sifat dari hukum adalah mengatur, yang berarti ada larangan dan ada suruhan. jika seseorang melakukan suatu perbuatan, perbuatan mana dilarang oleh undang-undang, maka orang tersebut dinyatakan telah bersalah. Kemudian jika seseorang tidak melakukan perbuatan, sementara perbuatan itu merupakan perintah yang harus dilakukan, maka orang tersebut dapat dikatakan telah bersalah. Inilah pengertian kesalahan dari maksud pernyataan di atas.

Perbuatan yang memang disengaja, berarti sudah ada niat dari pelakunya atau si pembuat. Tetapi jika perbuatan itu tidak disengaja untuk dilakukan, dalam arti unsur kesilapan, suatu contoh dalam hal pembayaran harga barang dalam jual beli tanah yang dilakukan si pembeli, apakah si pembeli dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, menurut pendapat di atas. Atau seorang kasir pada suatu bank, yang silap melakukan perhitungan terhadap rekening si nasabah. Apakah perbuatan si kasir tersebut dapat dikatakan sebagai

---

<sup>98</sup>Abdulkadir Muhammad., *Op.cit*, hlm. 147.

suatu kesalahan dan kepadanya dapat digugat Pasal 1365 KUHPer tersebut.

d. Antara perbuatan dan kerugian ada hubungan kausal

Pasal 1365 KUHPer hubungan kausal ini dapat terlihat dari kalimat perbuatan yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian. Sehingga kerugian itu timbul disebabkan adanya perbuatan, atau kerugian itu merupakan akibat dari perbuatan. Hal yang menjadi masalah di sini, apakah kerugian itu merupakan akibat perbuatan, sejauhmanakah hal ini dapat dibuktikan kebenarannya. Jika antara kerugian dan perbuatan terdapat hubungan kausalitas (sebab akibat), maka sudah pasti dapat dikatakan bahwa setiap kerugian merupakan akibat dari suatu perbuatan. Apakah pendapat tersebut tidak bertentangan dengan hukum alam, yang menyatakan bahwa terjadinya alam ini, mengalami beberapa proses yang disebabkan oleh beberapa faktor yang saling berkaitan.

Dilihat dari uraian di atas, hubungan kausalitas tersebut terdiri dari beberapa sebab yang merupakan peristiwa, sehingga kerugian bukan hanya disebabkan adanya perbuatan, tetapi terdiri dari beberapa syarat dari perbuatan. Hubungan kausalitas yang merupakan salah satu unsur dari perbuatan melawan hukum dapat dikatakan bahwa kerugian itu timbul disebabkan adanya perbuatan yang sifatnya melawan hukum.

### 3. Subjek Perbuatan Melawan Hukum

Menurut Marheinis Abdulhay bahwa "yang dinyatakan bersalah adalah subjek hukum atau orang (*person*), karena subjek diakui mempunyai hak dan kewajiban."<sup>99</sup> Berdasarkan pernyataan tersebut dinyatakan bersalah adalah subjek hukum yang dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah juga subjek hukum, alasannya karena subjek hukum mempunyai hak dan kewajiban.

---

<sup>99</sup>*Ibid*, hlm. 89.

Subjek dalam kamus istilah hukum adalah "pokok, subjek dari hubungan hukum, orang pribadi atau badan hukum yang dalam kedudukan demikian berwenang melakukan tindakan hukum."<sup>100</sup> Berarti yang termasuk dikatakan atau digolongkan sebagai subjek dalam pandangan hukum adalah orang pribadi dan badan hukum. Kemudian yang dimaksud dengan subjek hukum adalah orang pribadi atau badan hukum yang dalam kedudukannya sebagai subjek mempunyai wewenang untuk melakukan tindakan hukum. Dengan demikian yang termasuk subjek perbuatan melawan hukum adalah orang pribadi atau badan hukum yang telah melakukan tindakan atau perbuatan yang sifatnya melawan hukum.

#### 4. Tuntutan Ganti Kerugian Karena Perbuatan Melawan Hukum

Ada hubungan yang erat antara ganti rugi yang terjadi karena adanya wanprestasi dalam suatu perjanjian dengan apa yang dikenal dengan ganti rugi sebagai akibat perbuatan melawan hukum (*onrechtmetige daad*). Sebab dengan tindakan debitur dalam melaksanakan kewajiban "tidak tepat waktu" atau "tidak layak", adalah jelas merupakan pelanggaran hak kreditur. Setiap pelanggaran hak orang lain, berarti pula merupakan perbuatan melawan hukum.

“Memang hampir serupa *onrechtmatigedaad* dengan wanprestasi, itu sebabnya dikatakan bahwa wanprestasi adalah juga merupakan "*genus specifiek*" dari *onrechtmatigedaad* seperti yang dirumuskan dalam Pasal 1365 KUHPer.”<sup>101</sup>

Dengan demikian, jika diperhatikan bahwa para ahli menyebutkan juga bahwa ketentuan tentang ganti rugi yang terdapat di dalam bagian wanprestasi tersebut juga berlaku akan halnya dengan ganti rugi sebagai akibat dari adanya perbuatan melawan hukum tersebut. Dengan pengertian lain, ketentuan ganti rugi dalam wanprestasi dapat diberlakukan secara analogis dalam hal adanya ganti rugi karena perbuatan melawan hukum.

<sup>100</sup>N.E. Algra, *Kamus Istilah Hukum*, (Bandung: Bina Cipta, 2003), hlm. 549.

<sup>101</sup>M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 2002), hlm. 61.

Menurut Abdulkadir Muhammad, bahwa yang dimaksudkan dengan ganti kerugian itu ialah "ganti kerugian yang timbul karena debitur melakukan wanprestasi karena lalai."<sup>102</sup> Sebagai perbandingan tentang ganti kerugian disebabkan wanprestasi dan ganti rugi sebagai akibat adanya perbuatan yang melawan hukum, berikut ini akan dikutipkan Pasal 1243 KUHPer dan Pasal 1365 KUHPer.

Pasal 1243 KUHPer, dengan tegas disebutkan bahwa penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila debitur setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya. Sedangkan dalam Pasal 1365 KUHPer disebutkan bahwa tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut.

Jika diperhatikan dengan seksama kedua kutipan pasal tersebut, jelas tidak ada disebutkan dengan tegas apa yang dimaksudkan dengan ganti rugi itu sendiri, hanya saja, ganti rugi dalam hal wanprestasi berdasarkan Pasal 1245 KUHPer baru timbul bilamana debiturnya telah dinyatakan berada dalam keadaan lalai setelah dilakukannya peringatan tetapi tetap juga dilalaikannya. Sedangkan di dalam Pasal 1365 KUHPer juga tidak disebutkan tentang apa yang dimaksud dengan pengertian ganti rugi itu.<sup>103</sup>

##### **5. Perbuatan Melawan Hukum Dalam Suatu PPJB**

Perjanjian pengikatan jual beli dimana objek yang dijual adalah harta warisan yang belum dibagi waris, sehingga untuk melakukan perjanjian pengikatan jual beli harus melibatkan seluruh ahli waris, ketika ahli waris bertindak sendiri melakukan perjanjian pengikatan jual beli maka perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum, karena terpenuhinya unsur perbuatan melawan hukum yaitu menimbulkan kerugian. Berdasarkan hal

---

<sup>102</sup>Abdulkadir Muhammad., *Op.cit*, hlm.39.

<sup>103</sup>*Ibid*, hlm. 41.



tersebut menimbulkan kerugian bagi ahli waris yang lain dan juga menimbulkan kerugian pada pihak pembeli. Tindakan salah satu ahli waris tersebut melanggar hak subyektif orang lain.

**BAB III**

**KONTRADIKTIF PEMBATALAN PERBUATAN MELAWAN  
HUKUM DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI  
(PPJB) TERHADAP TANAH HAK WARIS**

**A. Kasus Posisi**

**1. Para Pihak**

Penggugat yaitu Nurul Aslamiyah, umur 29 tahun, pekerjaan, Wiraswasta, agama Islam, beralamat di Desa Brondong RT.002, RW.001, Kecamatan Brondong, Kabupaten Lamongan.

Tergugat yaitu Haji Karnoto, beralamat di Desa Pangkatrejo RT.001, RW.001, Kecamatan Maduran, Kabupaten Lamongan, Provinsi Jawa Timur.

**2. Duduk Perkara dan Alasan Gugatan**

Awal mula terjadinya sengketa pada perkara ini adalah pada tanggal 26 April 2015 antara Penggugat (Nurul Aslamiyah) dengan Tergugat (Haji Karnoto) telah mengadakan perjanjian pengikatan jual beli dibawah tangan dengan obyek 1 (satu) bidang tanah seluas 2.275 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Deandels/Jalan Kramat Jaya, Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan. Tanah tersebut adalah harta peninggalan almarhumah Leha dan yang berhak mewarisi adalah Nurul Aslamiyah, Erwin Wahyu Busthomi dan Anita Ernawati, dimana harta peninggalan tersebut belum di bagi waris. Pada saat penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli, Nurul Aslamiyah bertindak sendiri menjual tanah tersebut tanpa melibatkan ahli waris yang lain.

Nurul Aslamiyah merasa ada kejanggalan dan ketidakwajaran dalam perjanjian dan merasa telah berbuat khilaf. Oleh karena itu penggugat menyerahkan permasalahan tersebut ke Kantor Pengadilan Negeri Lamongan. Adanya kejanggalan dan ketidakwajaran tersebut yaitu obyek tanah yang akan dijualbelikan tidak jelas yaitu tidak disebutkan nomor sertifikatnya, batas-batasnya, surat ukur dan gambar situasi atas nama siapa

dan sebagainya dan sistem dan cara pembayaran sangat merugikan penjual, terutama dalam hal pembayaran uang muka yang dilakukan setelah peralihan hak dilakukan dan sisanya baru akan dibayarkan 1 tahun kemudian setelah peralihan hak, tidak jelas letaknya, batas-batasnya, atas nama siapa, luasnya dan sebagainya, uang muka kedua yang dibayarkan berupa rumah type 54 blok a-18 juga tidak jelas letaknya, batas-batasnya atas nama siapa luasnya.

Pada kejanggalan tersebut diatas jelas melanggar ketentuan-ketentuan yang berlaku dan melanggar ketentuan-ketentuan mengenai jual beli dan peralihan hak atas tanah yaitu melanggar pasal 1320 ayat (3) dan ayat (4) KUHPer, melanggar Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang jual beli dan peralihan hak atas tanah, melanggar azas umum tentang Perjanjian yaitu azas Itikad baik dan melanggar pasal 1321 KUHPer. Oleh karenanya patutlah apabila Penggugat memohon untuk membatalkan perjanjian pengikatan Jual Beli tertanggal 26 April 2015 tersebut.

### **3. Pertimbangan Hukum Hakim**

#### **a. Pengadilan Negeri Lamongan**

Hakim memberikan pertimbangan hukum bahwa mengenai jual beli antara penggugat dengan tergugat telah disepakati antara penggugat dengan tergugat. Hal ini berdasarkan keterangan saksi Kifayatul Islamiyah dan saksi Marjuni, bahwa perjanjian dinyatakan sah menurut Pasal 1320 KUHPer, bahwa penggugat dan tergugat telah bersepakat untuk mengikat diri satu sama lain yang kemudian dituangkan dalam perjanjian. "Hal tertentu" yang dimaksudkan dalam Pasal 1320 KUHPer dipertegas oleh Pasal 1332 KUHPer bahwa obyek dari perjanjian tersebut yaitu berupa tanah merupakan barang yang dapat diperdagangkan dan merupakan benda tidak bergerak. Unsur keempat dari sahnya suatu perjanjian adalah suatu sebab yang halal. Penggugat mengadakan perjanjian jual beli sebidang tanah dengan tergugat dan hal tersebut tidaklah bertentangan dengan Undang-undang, kesusilaan maupun ketertiban umum. Hal ini berdasarkan Pasal 1337 KUHPer

dan juga karena penggugat menjual tanahnya kepada penggugat berdasarkan kesepakatan. Berdasarkan uraian di atas maka perjanjian adalah sah secara hukum.

Menimbang bahwa walaupun tidak dilakukan secara tunai dan terang, bukan berarti perjanjian tersebut cacat demi hukum karena berdasarkan Pasal 1338 KUHPer yang menyatakan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya” dan “suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-undang dinyatakan cukup untuk itu” maka Majelis Hakim menyatakan bahwa perjanjian yang sah antara penggugat dan tergugat merupakan Undang-undang bagi penggugat dan tergugat.

Menimbang bahwa penggugat telah khilaf dan terdapat hal yang tidak wajar dalam perjanjian jual beli tersebut. Berdasarkan keterangan saksi Kifayatul Islamiyah dan saksi Marjuni, saat surat perjanjian tersebut dibuat penggugat membacanya berulang-ulang sampai dengan sore hari menjelang magrib dan kemudian penggugat setuju dengan isi surat perjanjian tersebut dan menandatangani, bahwa pada faktanya pembayaran yang dilakukan oleh tergugat dilakukan secara bertahap bahkan sebelum surat perjanjian ini dibuat, hal ini semua tercantum dalam kwitansi bukti P-2/bukti T-2 dan bukti P-3 atau bukti T-3.

Majelis Hakim berpendapat secara hukum antara penggugat dan tergugat telah terjadi jual beli dimana telah terjadi kesepakatan tentang benda tidak bergerak meskipun tanah tersebut belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Hal ini berdasarkan Pasal 1457 KUHPer dan Pasal 1458 KUHPer serta menurut keterangan saksi Marjuni bahwa harga tanah tersebut telah disepakati oleh penggugat dan tergugat yang mana sebelumnya telah terjadi proses tawar-menawar dan hal ini sesuai dengan Pasal 1465 KUHPer. Penggugat dalam gugatannya juga mendalilkan bahwa perjanjian tersebut adalah tidak wajar karena obyek jual beli tidak disertakan dengan batas dan surat ukur. Majelis Hakim

menilai hal tersebut bukanlah tidak wajar karena pada dasarnya dalam perjanjian tersebut telah disebutkan luas tanah yang dijual. Hal ini berdasarkan Pasal 1484 KUHPer ditambah lagi dengan keterangan para saksi yang menerangkan tergugat sangat tahu lokasi tanahnya karena tanah tersebut berbatasan langsung dengan usaha perumahan milik Tergugat. Begitu pula dengan rumah Type 54 Blok A-18 di Perumahan Paciran Regency yang tidak dirinci dalam perjanjian tersebut tidak membuat cacat hukum perjanjian ini karena rumah yang ditawarkan kepada penggugat adalah milik usaha perumahan tergugat sendiri yaitu di Perumahan Paciran Regency dan penggugat sendiri telah memilih sendiri rumah mana yang penggugat inginkan sehingga kedua belah pihak sudah paham akan perjanjian tersebut.

Majelis Hakim melihat bahwa jangka waktu antara perjanjian jual beli ditandatangani dengan pengajuan pembatalan perjanjian jual beli tersebut oleh penggugat selama  $\pm$  1 (satu) bulan menjadi janggal, yaitu:

- 1) Jika penggugat mengatakan khilaf mengapa harus menyadari khilaf tersebut selama 1 (satu) bulan lamanya padahal di gugatan dan replik penggugat menyatakan pada saat penandatanganan surat perjanjian jual beli tersebut penggugat sudah merasa khilaf? Manakah yang benar?
- 2) Mengapa dalam waktu 1 (satu) bulan tersebut penggugat tidak berupaya untuk merubah hak kepemilikan dalam SHM Nomor 346 sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian jual beli tersebut? karena walau bagaimanapun yang menjadi pihak dalam jual beli tersebut adalah penggugat sendiri dan bukan Leha;
- 3) Perjanjian mengenai jangka waktu 1 (satu) tahun telah disepakati dari awal dan bagaimana mungkin penggugat tidak menyadari jangka waktu tersebut yang menurut penggugat dapat merugikan penggugat apalagi telah dibaca berulang-ulang?

Berdasarkan keterangan saksi Kifayatul Islamiyah diatas tanah yang menjadi obyek perjanjian antara penggugat dan tergugat saat ini

telah diadakan pembangunan. Majelis Hakim menilai bahwa penggugatlah yang mempunyai itikad buruk dalam perjanjian tersebut. Hakim memberikan pertimbangan hukum permintaan pembatalan tersebut dikaitkan dengan semua pertimbangan hukum tersebut di atas maka Majelis Hakim menyatakan bahwa tergugat sebagai pembeli yang beritikad baik dan perjanjian jual beli tersebut adalah sah menurut hukum sehingga tidak dapat dibatalkan dan tetap mengikat penggugat dan tergugat sampai dengan saat ini karena belum ada penyerahan tanah tersebut. Selain itu, Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan jual beli tersebut telah selesai dan dikarenakan ada pelunasan dalam jangka waktu 1 (satu) tahun tersebut maka saat ini hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat adalah hutang-piutang.

Majelis Hakim telah menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat antara penggugat dan tergugat adalah sah dan tidak mengandung cacat hukum maka Majelis Hakim beralasan hukum menolak petitim ke-2 tersebut. Berdasarkan fakta hukum yang terungkap di persidangan, penggugat rekonsensi dan tergugat rekonsensi telah mengadakan perjanjian, Majelis Hakim telah menyatakan sah perjanjian jual beli tersebut dengan sistem pembayaran sebagaimana telah dituangkan dalam surat perjanjian jual beli. Tergugat rekonsensi mengajukan pembatalan yang ditolak oleh Majelis Hakim dan berdasarkan Pasal 1266 KUHPer dan Pasal 1267 KUHPer, syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam suatu perjanjian dan karena dalam perjanjian jual beli tersebut tidak mencantumkan mengenai syarat batal tersebut maka Majelis Hakim leluasa untuk menurut keadaan atas permintaan penggugat rekonsensi yaitu untuk melanjutkan perjanjian tersebut sesuai dengan tahapan sistem pembayaran berikutnya.

**b. Pengadilan Tinggi Surabaya**

Hakim Pengadilan Tinggi memberikan pertimbangan hukum bahwa berdasarkan surat keterangan waris tertanggal 7 Januari 2015, menyatakan bahwa Leha adalah orang tua kandung yang sudah

meninggal dunia pada tahun 2010, sehingga tanah Sertipikat Hak Milik nomor 346/Desa Kandangsemangkong menjadi harta peninggalan Leha dan yang berhak mewarisi adalah ahli waris Leha yaitu Pemanding dan 2 (dua) saudara kandungnya bernama Erwin Wahyu Busthomi dan Anita Ermawati. Demikian untuk sahnya perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 346/Desa Kandangsemangkong, tanah objek sengketa, perbuatan hukum tersebut harus melibatkan seluruh ahli waris almarhumah Leha.

Pemanding bukan satu-satunya orang yang berhak atas tanah objek sengketa. Oleh karena tanah objek sengketa yang dimaksud dalam perjanjian tersebut adalah harta warisan yang belum dibagi waris, maka tanpa ada persetujuan dari Erwin Wahyu Busthomi dan Anita Ermawati selaku ahli waris Leha yang juga berhak atas tanah objek sengketa, Pemanding tidak dapat bertindak sendiri untuk melakukan perbuatan hukum apapun atas tanah objek sengketa yang merupakan harta warisan yang belum dibagi waris tersebut, dengan demikian perjanjian yang hanya dibuat oleh Pemanding sendiri dengan tanpa melibatkan ahli waris lainnya bernama Erwin Wahyu Busthomi dan Anita Ermawati, maka perbuatan Pemanding tersebut harus dinyatakan tidak sah, sehingga perjanjian harus juga dinyatakan tidak sah.

Selanjutnya berdasarkan klausul-klausul dalam perjanjian dapat disimpulkan bahwa Terbanding sendiri sebenarnya telah mengetahui jika tanah dimaksud belum menjadi milik Pemanding, sehingga perbuatan Terbanding yang tetap membuat perjanjian tersebut, membuktikan adanya itikad tidak baik dari Terbanding.

Pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan perjanjian yang dibuat oleh Pemanding dengan Terbanding sah, semata-mata hanya didasarkan pada terpenuhinya syarat-syarat yang ditentukan Pasal 1320 KUHP, tanpa mempertimbangkan lebih lanjut mengenai status dari tanah yang disepakati akan dijual oleh

Pembanding kepada Terbanding, padahal status tanah tersebut akan menentukan apakah Pembanding berhak atau berwenang untuk bertindak sendiri dalam melakukan perbuatan hukum atas tanah tersebut, dengan demikian pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan perjanjian yang dibuat oleh Pembanding dengan Terbanding sah adalah pertimbangan yang kurang tepat, maka tuntutan Pembanding agar perjanjian dinyatakan mengandung cacat hukum dan dibatalkan, tuntutan demikian cukup beralasan hukum, sehingga dapat dikabulkan dengan perbaikan pada redaksinya yaitu perjanjian harus dinyatakan tidak sah dan batal.

**c. Mahkamah Agung Tingkat Kasasi**

Hakim memberikan pertimbangan bahwa *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan bahwa penggugat bukanlah ahli waris lainnya yang tidak setuju atas tindakan penggugat sebagai ahli waris yang mengadakan perjanjian pengikatan jual beli, tetapi penggugat adalah pelaku pembuat perjanjian pengikatan jual beli yang ingin membatalkan perjanjian yang dibuatnya dengan tergugat. Oleh sebab itu yang harus dipertimbangkan adalah alasan-alasan sah yang dapat membenarkan pembatalan, ternyata berdasarkan fakta persidangan dapat diketahui syarat-syarat sahnya pembuat perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPer terpenuhi sehingga tidak dapat dibenarkan adanya pembatalan karena perjanjian yang sah berlaku sebagai Undang-undang bagi para pembuatnya.

Perjanjian pengikatan jual beli belum merupakan perjanjian jual beli tanah tetapi harus dipatuhi, untuk kemudian ditindaklanjuti dengan akta jual beli sesuai peraturan perundang-undangan setelah tahap pembayaran yang disebutkan dalam perjanjian pengikatan diikuti.

**d. Mahkamah Agung Peninjauan Kembali**

Menimbang bahwa peralihan hak atas tanah seharusnya dibuat di hadapan pejabat yang telah ditentukan untuk itu yaitu Notaris/ PPAT/ Camat ataupun setidaknya di hadapan kepala Desa setempat,



sehingga surat perjanjian pengikatan jual beli tersebut tidak memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam peralihan hak atas tanah dalam hukum pertanahan nasional, tergugat selaku calon pembeli mengetahui tanah dan rumah objek pengikatan jual beli yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 346 masih atas nama Alm. Leha. Almarhumah Leha memiliki 3 (tiga) orang anak yaitu Erwin Wahyu Buthomi, Anita Ermawati dan penggugat, sedangkan yang membuat surat perjanjian pengikatan jual beli hanyalah penggugat (anak gadis Alm. Leha) yang pada waktu perjanjian tersebut dibuat penggugat berusia 29 (dua puluh sembilan) tahun, tergugat tidak meneliti tanah dan rumah yang dibelinya. Seharusnya tergugat mengetahui siapa yang harus bertindak selaku penjual. Telah terjadi kedudukan yang tidak seimbang antara penggugat dengan tergugat dengan pertimbangan sebagai berikut yaitu dalam surat dibawah tangan berupa perjanjian pengikatan jual beli tanggal 26 April 2018 diketahui pada intinya hingga saat ini tergugat membayar uang muka sebesar Rp. 51.000.000,- (lima puluh satu juta rupiah) sedangkan sisanya sebanyak Rp 1.882.750.000,- (satu miliar delapan ratus delapan puluh dua juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) akan dibayar penggugat 1 tahun setelah terjadi peralihan hak, dari ketentuan yang terdapat dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut tidak ada batas waktu kapan tergugat akan melunasi karena tidak diatur kapan batas waktu dibuat peralihan hak dan juga tergugat sebagai penggugat rekonsensi tidak dapat dipaksa untuk melaksanakan kewajibannya karena sebagai pemenang gugatan tidak ada pintu masuk tergugat dalam rekonsensi selaku pihak yang kalah untuk melakukan eksekusi sehingga pihak penjual akan sangat dirugikan dengan kenaikan harga tanah dikemudian hari.

#### **4. Amar Putusan Pengadilan**

Pengadilan Negeri Lamongan telah mengambil keputusan dengan nomor Putusan 25/Pdt.G/2015/PN.Lmg, dengan amar putusannya yaitu menyatakan sah perjanjian pengikatan jual beli tertanggal 26 April 2015.

Merasa tidak puas dengan putusan Pengadilan Negeri Lamongan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding mengajukan banding di Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 402/PDT/2016/PT.SBY tanggal 19 Agustus 2016 yang amar putusannya yaitu menyatakan perjanjian pengikatan jual beli tanggal 26 April 2015 tidak sah, menyatakan batal perjanjian yang dibuat Pembanding dengan Terbanding.

Begitu juga Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat konvensi/ Penggugat Rekonvensi/Terbanding karena merasa tidak puas mengajukan banding ke Mahkamah Agung dengan Nomor 707K/Pdt/2017 tanggal 19 Juni 2017 yang amar putusannya yaitu menyatakan sah perjanjian pengikatan jual beli tertanggal 26 April 2015.

Merasa tidak puas dengan hasil putusan kasasi, Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding/Pemohon Peninjauan kembali mengajukan peninjauan kembali dengan putusannya yaitu menyatakan perjanjian pengikatan jual beli tanggal 26 April 2015 tidak sah, menyatakan batal perjanjian pengikatan jual beli tertanggal 26 April 2015.

#### **B. Indikasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Hak Waris Yang Dilakukan Oleh Salah Satu Ahli Waris Merupakan Suatu Perbuatan Melawan Hukum Yang Dapat Dibatalkan**

Perbuatan Nurul Aslamiyah yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain dimana Nurul Aslamiyah merasa khilaf pada saat penandatanganan perjanjian tertanggal 26 April 2015, Nurul Aslamiyah bertindak sendiri tanpa melibatkan para ahli waris lainnya, maka Nurul Aslamiyah telah melakukan perbuatan yang masuk kategori dari perbuatan melawan hukum, yaitu:

1. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan;
2. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian);
3. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian.

Perbuatan Nurul Aslamiyah telah melakukan perbuatan melawan hukum baik dalam arti sempit maupun dalam arti luas meskipun masing-masing putusan pengadilan tidak menyebutkan bahwa Nurul Aslamiyah telah melakukan perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum Nurul Aslamiyah dalam arti sempit yaitu telah melanggar hukum pewarisan, atas perbuatannya Nurul Aslamiyah telah membuat kerugian pada ahli waris yang lain yaitu Erwin Busthomi dan Anita Ernawati dimana objek yang dijual Nurul Aslamiyah belum dibagi waris dan penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli tanpa persetujuan dari mereka. Perbuatan melawan hukum Nurul Aslamiyah dalam arti luas telah melanggar hak subjektif orang lain dalam penelitian ini adalah hak ahli waris yang lain, dan juga perbuatan Nurul Aslamiyah telah melanggar kesusilaan dan kepatutan dalam masyarakat.

Peneliti berpendapat tanah yang dijual tersebut masih atas nama almarhumah ibu Leha yang merupakan warisan dari almarhum, berdasarkan Pasal 830 KUHPer yang menyatakan bahwa pewarisan hanya terjadi karena kematian. Menurut Wirjono yang menyatakan bahwa:

“Pengertian warisan ialah bahwa warisan itu adalah soal apakah dan bagaimanakah pelbagai hak-hak dan kewajiban-kewajiban tentang kekayaan seseorang pada waktu ia meninggal dunia akan beralih kepada orang lain yang masih hidup”

dan menurut Soepomo menyatakan bahwa:

“Hukum adat waris memuat peraturan-peraturan yang mengatur proses meneruskan serta mengoperkan barang-barang harta benda dan barang-barang yang tidak terwujud benda dari suatu angkatan manusia kepada turunannya”.

Dimana ada 3 (tiga) unsur esensial yaitu:

1. Seorang peninggal warisan yang pada saat wafatnya meninggalkan harta kekayaan;
2. Seorang atau beberapa orang ahli waris yang berhak menerima kekayaan yang ditinggalkan ini;
3. Harta warisan atau harta peninggalan, yaitu kekayaan “*in concreto*” yang ditinggalkan dan sekali beralih kepada para ahli waris itu.

Berdasarkan keterangan di atas bahwa anak kandung almarhumah Leha ada 3 orang berdasarkan surat keterangan waris tertanggal 7 Januari 2015 yaitu:

1. Nurul Aslamiyah
2. Erwin Wahyu Busthomi
3. Anita Ernawati

Jadi, dengan meninggalnya Almarhumah Leha pada tahun 2010 maka tanah SHM nomor 346/Desa Kandangsemangkon, merupakan harta peninggalan dan yang berhak mewarisi adalah para ahli waris tersebut. Dengan demikian sahnya perbuatan hukum dalam penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli tertanggal 26 April 2015 harus melibatkan seluruh ahli waris almarhumah Leha yaitu Nurul Aslamiyah, Erwin Wahyu Busthomi dan Anita Ernawati, karena tanah yang menjadi objek jual beli tersebut belum di bagi waris, maka tanpa adanya persetujuan dari Erwin Wahyu Busthomi dan Anita Ernawati selaku ahli waris, Nurul Aslamiyah tidak bisa bertindak sendiri untuk melakukan perbuatan hukum apapun atas tanah yang merupakan harta warisan yang belum dibagi waris.

Berdasarkan keterangan di atas perbuatan hukum yang dilakukan oleh Nurul Aslamiyah dengan bertindak sendiri menandatangani perjanjian pengikatan jual beli tertanggal 26 April 2015 adalah tindakan perbuatan melawan hukum dimana menurut Pasal 1365 KUHPer memuat ketentuan yaitu:

“Setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian”.

Berdasarkan doktrin *injuria sine damno*, yang mengatakan bahwa kendati tidak ada kerugian, pelaku tetap wajib mengganti kerugian. Pendapat peneliti kerugian yang dimaksud Undang-undang tidak hanya menjelaskannya tentang ukurannya dan yang termasuk kerugian itu. Undang-undang hanya menyebutkan sifat dari kerugian tersebut, yaitu materiil dan imateriil. “Kerugian ini dapat bersifat kerugian materiil dan kerugian inmateriil. Apa ukurannya, apa yang termasuk kerugian itu, tidak ada ditentukan lebih lanjut dalam undang-undang sehubungan dengan perbuatan melawan hukum.”

Berdasarkan pendapat di atas, berarti perbuatan melawan hukum itu adalah perbuatan yang sengaja atau lalai melakukan suatu perbuatan. Kesalahan dalam unsur ini merupakan suatu perbuatan yang dapat dikira-kira atau diperhitungkan oleh pikiran manusia yang normal sebagai tindakan yang dilakukan atau tidak dilakukannya perbuatan itu. Melakukan atau tidak melakukan dapat dikategorikan kedalam bentuk kesalahan. Sifat dari hukum adalah mengatur, yang berarti ada larangan dan ada suruhan. jika seseorang melakukan suatu perbuatan, perbuatan mana dilarang oleh undang-undang, maka orang tersebut dinyatakan telah bersalah, kemudian jika seseorang tidak melakukan perbuatan, sementara perbuatan itu merupakan perintah yang harus dilakukan, maka orang tersebut dapat dikatakan telah bersalah. Inilah pengertian kesalahan dari maksud pernyataan di atas.

Pasal 1320 KUHPer mengatur syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yang harus diberlakukan pada semua perjanjian Pasal 1320 KUHPer menyatakan bahwa:

1. Kesepakatan mereka untuk mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian
3. Suatu pokok hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Suatu Perjanjian mempunyai beberapa asas, asas yang pertama adalah asas kebebasan berkontrak yang menduduki posisi sentral didalam hukum kontrak, asas yang dituangkan menjadi aturan hukum namun mempunyai pengaruh yang kuat dalam hubungan kontraktual para pihak. Kebebasan berkontrak yang merupakan perwujudan dari kehendak bebas, bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun sepanjang isinya tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Asas yang kedua yaitu asas konsensualisme yang diatur dalam dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPer yang pada dasarnya salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kata sepakat antara kedua belah pihak. Asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, melainkan cukup dengan adanya kesepakatan diantara kedua belah pihak. Asas yang ketiga adalah asas kepastian hukum (*pacta sunt*

*servanda*) asas ini sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, sehingga para pihak yang berjanji harus memenuhi isi dari perjanjian tersebut yang dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPer. Asas yang keempat adalah asas itikad baik, setiap pihak yang membuat dan melaksanakan perjanjian harus melandasinya dengan itikad baik. Dalam melaksanakan perjanjian para pihak tidak boleh melakukan sesuatu yang merugikan pihak lain. Asas itikad baik tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPer. Asas yang terakhir adalah asas kepribadian (*personalititas*) yaitu asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat suatu kontrak adalah hanya untuk kepentingan perseorangan. Ditegaskan dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPer, dimana seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.

Perjanjian pengikatan jual beli sebenarnya sama dengan perjanjian lainnya, hanya saja perjanjian pengikatan jual beli lahir dari adanya sifat terbuka, yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada para pihak untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan dalam bentuk apa saja, asalkan tidak melanggar perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

Adapun faktor yang menjadi alasan dilakukannya perjanjian pengikatan jual beli diantaranya adalah:

1. Pembayaran terhadap jual beli belum dilakukan secara lunas;
2. Berkas atau dokumen yang belum dipenuhi atau dilengkapi oleh kedua belah pihak;
3. Masih dalam proses pemecahan sertipikat karena hanya dibeli sebagian;
4. Masih dalam proses permohonan balik nama waris di kantor pertanahan'

Dengan adanya alasan-alasan di atas, tentu akan menghambat pembuatan akta jual beli, untuk tetap dapat melaksanakan proses jual beli maka para pihak sepakat untuk melakukan perjanjian pengikatan jual beli, sebagai langkah pendahuluan, sebelum dilakukannya akta jual beli. Perjanjian pengikatan jual beli menurut R. Subekti adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu untuk dapat dilakukan jual beli antara lain sertipikat

belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan. Berdasarkan adanya alasan tersebut, maka untuk menghindari kemungkinan terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan maka diperlukan adanya suatu pegangan, untuk melindungi kepentingan para pihak, dengan membuat suatu akta perjanjian pengikatan jual beli.

Perjanjian pengikatan jual beli Nomor. PPJB/...../LAM/PCR/VI/2015 tertanggal 26 April 2015, yang mengenai pemenuhan persyaratan dari pihak pembeli (Haji Karnoto) yaitu sistem pembayaran dari harga transaksi dan persyaratan dari pihak penjual (Nurul Aslamiyah) yaitu proses balik nama waris, dan pemecahan sertipikat. Pelaksanaan akta jual beli dilaksanakan setelah pihak penjual melunasi sisa pembayaran dan pembeli telah selesai proses balik nama waris dan pemecahan sertipikat di Kantor Pertanahan sehingga dapat dilangsungkannya akta jual beli. Beberapa yang harus diperhatikan dalam pelaksanaan perjanjian jual beli adalah:

1. Objek tanah dan bangunan harus jelas luasnya, batas-batasnya, sertipikat pemegang haknya;
2. Harga tanah permeter dan harga total keseluruhan serta cara atau termin pembayaran dan kapan dilaksanakannya akta jual beli;
3. Konsekuensi apabila para pihak tidak melaksanakan isi perjanjian;
4. Pembayaran pajak yang menjadi kewajiban masing-masing dan biaya yang diperlukan, misalnya tunggakan PBB, biaya pengukuran, biaya Notaris/PPAT.
5. adanya klausul pernyataan jaminan dari penjual bahwa tanah yang akan dijual tidak dalam jaminan hutang atau tidak pernah dibikin duplikat.

Perjanjian pengikatan jual beli ada yang dibuat dalam akta otentik maupun akta dibawah tangan. Dalam penelitian ini dilakukan perjanjian pengikatan jual beli dibawah tangan dimana perjanjian ini tidak mempunyai kekuatan hukum hanya sebatas ikatan bukan beralihnya hak kepemilikan.

Berdasarkan jawaban rumusan masalah di atas, untuk mendukung jawaban tersebut, peneliti telah melakukan wawancara dengan ahli hukum yaitu:

A. Prof. Dr. I Ketut Oka Setiawan, S.H.,Sp.N.,M.H.<sup>104</sup>

Perbuatan Nurul Aslamiyah dalam putusan Nomor 25/PDT.G/2015/PN.LMG Jo Putusan Nomor 833 PK/PDT/2018 telah melakukan perbuatan melawan hukum. Meskipun perbuatan melawan hukum itu ada, kenapa tidak disebut dalam kasus karena tidak harus disebut, hakim tidak perlu menggunakan kata-kata melakukan perbuatan melawan hukum Nurul Aslamiyah, karena perbuatan melawan hukum itu perbuatan atas hukum yang ada dilanggar timbul rugi unsurnya adanya kerugian kalau gak ada kerugian gak bisa disebut perbuatan melawan hukum. Dimana hakim harusnya menyebutkan perbuatan melawan hukum dalam putusannya. Karena unsur-unsur telah terpenuhi, artinya (*onrechtmatige daad*) perbuatan melawan hukum menurut Pasal 1365 KUHPer hukumnya dilanggar oleh Nurul Aslamiyah bagaimana hukumnya, yaitu pada saat orang meninggal beralihlah hak dan kewajiban kepada ahli waris, dengan meninggalnya ibu Leha maka kepada ketiga anaknya itulah hak dan kewajibannya beralih. Asas tersebut tercantum dalam bahasa Prancis yang berbunyi *le mort saisit le vif* dan termuat dalam Pasal 833 KUHPer yang berbunyi sekalian ahli waris dengan sendirinya demi hukum memperoleh hak milik atas semua barang semua hak dan semua piutang dari si meninggal. Berdasarkan Pasal 1365 KUHPer Nurul Aslamiyah telah melakukan perbuatan melawan hukum baik dalam arti sempit maupun dalam arti luas.

Dalam arti sempit yaitu sebagai berbuat atau tidak berbuat sesuatu melanggar hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku yang diatur oleh undang-undang. Dalam arti luasnya yaitu sebagai berbuat atau tidak berbuat yang bertentangan dengan atau melanggar hak subyektif orang lain, kewajiban hukum pelaku, serta kaidah kesusilaan dan kepatutan dalam masyarakat. Perbuatan Nurul Aslamiyah telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam arti yang sempit atau dalam arti yang luas. Kedua-duanya telah dilanggar karena dalam arti sempit hanya hukum

---

<sup>104</sup>I Ketut Oka Setiawan, wawancara pribadi *via zoom meeting*, Guru Besar Hukum Pedata Universitas Pancasila, Jakarta, 9 Januari 2021.



saja yg dilanggar yaitu hukum waris tentang kepemilikan yang diperoleh karena pewarisan, orang lain yang rugi. Siapa yang rugi disini adalah ahli waris yg lain yaitu Erwin Wahyu Busthomi dan Anita Ernawati. lalu bisa dikatakan melanggar dalam arti luas yaitu, kesusilaan dan kepatutan dalam masyarakat, tidak sopan Nurul Aslamiyah terlalu rakus, bukan saudara yang normal, mengambil bagian saudaranya yang lain. Nurul Aslamiyah telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam arti sempit dan dan dalam arti luas.

Letak perbuatan melawan hukumnya dalam masing-masing putusan pengadilan tersebut yaitu di tingkat Pengadilan Negeri Lamongan perbuatan melawan hukum itu tidak dihukum, dimana telah terjadi kasus perbuatan melawan hukum di Pengadilan Negeri Lamongan tidak dihukum, di Pengadilan Tinggi Surabaya dan peninjauan kembali dihukum, di tingkat Mahkamah Agung tidak dinyatakan perbuatan melawan hukum karena dinyatakan sahnya PPJB menurut Pasal 1338 KUHPer, kenapa di Pengadilan Negeri Lamongan tidak menyatakan penggugat melakukan perbuatan hukum malah dibenarkan perbuatan pembeli. Pembeli dimenangkan. Tetapi bisa diartikan dimenangkan oleh Pengadilan Negeri Lamongan namanya penetapan, Penetapan itu Pernyataan sepihak tidak ada lawan tidak ada pemeriksaan secara kontradiktoir tidak ada benar dan salah. Sifat Hakim tersebut hanya pegawai tata usaha Negara. Hakim dalam pertimbangannya melihat Pasal 1338 KUHPer tetapi hidup gak, disini Pasal 1338 KUHPer tidak hidup.

B. Dr. H. Wira Franciska, S.H, M.H.<sup>105</sup>

Peralihan hak atas tanah ada 2 macam yaitu:

1. Beralih

Belum lahir suatu perbuatan hukum tetapi haknya sudah beralih contohnya adalah pewarisan. Dalam hukum waris berlaku suatu asas

---

<sup>105</sup>Wira Franciska, wawancara pribadi *via zoom meeting*, Notaris, PPAT, Dosen UNDIP dan Universitas Pancasila, Jakarta 18 Januari 2021.

yang menyatakan bahwa begitu seorang meninggal, maka segala hak dan kewajibannya beralih kepada para ahli warisnya. Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan juga wajib didaftar dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada para ahli waris dan demi tertibnya Tata Usaha Pendaftaran Tanah, agar data tersimpan dan disajikan selalu dalam keadaan mutakhir. Sebagaimana PP nomor 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, Pasal 20 ayat 1 yang berbunyi:

“jika orang yang mempunyai hak atas tanah meninggal dunia, maka yang menerima tanah itu sebagai warisan wajib meminta pendaftaran peralihan hak tersebut dalam waktu 6 bulan sejak tanggal meninggalnya orang itu”.

PP nomor 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah telah diganti dengan PP 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dalam Pasal 36 yang berbunyi:

- (1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.
- (2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

## 2. Dialihkan

Perbuatan Hukum Pemindahan hak dialihkan kepada pihak lain contohnya Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah, Pemasukan dalam perusahaan (*inbrens*) hanya dapat dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Nurul Aslamiah merugikan para ahli waris lainnya dan juga pihak pembeli, meskipun belum adanya tuntutan atau gugatan dari para ahli waris. Sepanjang belum adanya gugatan dari para ahli waris itu tidak masalah, tapi dalam prakteknya, peralihan hak harus melibatkan para ahli waris. Langkah Hukum Para ahli yang merasa haknya dilanggar karena tanah milik mereka dijual tanpa persetujuan dari dapat

melakukan gugatan perdata Pasal 1365 KUHPer (perbuatan melawan hukum). Unsur-unsur Perbuatan melawan hukum yaitu:

1. ada perbuatan melawan hukum;
2. ada kesalahan;
3. ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;
4. ada kerugian.

yang termasuk ke dalam perbuatan melawan hukum, adalah perbuatan-perbuatan yang meliputi:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku
2. Bertentangan dengan hak subyektif orang lain
3. Bertentangan dengan kesusilaan
4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap kehati-hatian.

Cara tersebut yaitu:

1. Perbuatan orang yang menjual tanah para ahli waris tanpa persetujuan ahli waris merupakan perbuatan yang melanggar hak Subjektif
2. Gugatannya adalah gugatan perdata
3. Dasar Hukumnya Pasal 834 KUHPer yang menyatakan bahwa:

“Tiap-tiap waris berhak mengajukan gugatan guna memperjuangkan hak warisnya, terhadap segala mereka, yang baik atas dasar hak yang sama, baik tanpa dasar sesuatu hak pun menguasai seluruh atau sebagian harta peninggalan, seperti pun terhadap mereka, yang secara licik telah menghentikan penguasaannya.

Nurul Aslamiyah boleh memajukan gugatan itu untuk seluruh warisan, jika ia adalah waris satu-satunya, atau hanya untuk sebagian jika ada berapa waris lainnya.” yang memberikan hak kepada ahli waris untuk mengajukan gugatan untuk memperjuangkan hak warisnya (Hak hereditas petitio). Hak hereditas petitio yakni hak untuk menggugat seseorang atau ahli waris lainnya yang menguasai sebagian atau seluruh harta warisan yang menjadi haknya. Dasar Hukumnya yaitu:

- a. KUHPer
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- d. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

**C. Pendapat Pengadilan Yang Kontradiktif Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Hak Waris Sebagaimana Dalam Putusan Nomor 25/PDT.G/2015/PN.LMG Jo Putusan Nomor 402/PDT/2016/PT SBY Jo Putusan Nomor 707 K/PDT/2017 Jo Putusan Nomor 833 PK/PDT/2018**

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perikatan bersyarat. Kata bersyarat pada suatu perikatan tersebut memiliki arti bahwa apabila perikatan bergantung pada peristiwa yang akan datang dan belum tentu akan terjadi, baik dengan perikatan ditangguhkan hingga peristiwa tersebut terjadi, maupun dengan melakukan pembatalan perikatan atas tidak terjadi atau terjadinya peristiwa tersebut. Perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan suatu perikatan bersyarat atau suatu perjanjian pendahuluan, yang memberikan penegasan untuk melakukan jual beli setelah apa yang disepakati para pihak dalam perjanjian telah dilaksanakan. Perjanjian pengikatan jual beli biasanya berisi apa yang diinginkan baik dari pihak penjual maupun dari pihak pembeli, berisi janji-janji yang harus ditepati kedua belah pihak dan berisi konsekuensi jika para pihak tidak memenuhi isi dalam perjanjian. Perjanjian pengikatan jual beli yang tidak diatur secara tegas dalam peraturan perundang-undangan maka perjanjian pengikatan jual beli tidak mempunyai bentuk tertentu, sehingga perjanjian pengikatan jual beli mempunyai bentuk yang bebas. Perjanjian

pengikatan jual beli sebagai perjanjian pendahuluan sudah sering digunakan untuk membantu dalam melakukan perjanjian jual beli hak atas tanah yang dalam penerapannya hanya memakai asas umum dalam perjanjian yang diatur dalam KUHPer atau dengan kata lain belum di atur secara tegas dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah. perjanjian pengikatan jual beli merupakan terobosan hukum yang dilakukan oleh Notaris yang bertujuan untuk memudahkan penjual dan pembeli untuk melakukan jual beli tanah. Perikatan bersyarat dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu:

1. Perikatan dengan syarat tangguh, merupakan perikatan yang lahir apabila peristiwa telah terjadi pada saat terjadinya suatu peristiwa tersebut. Perikatan dengan syarat tangguh telah diatur dalam Pasal 1263 KUHPer yang menyatakan bahwa:

“Suatu perikatan dengan suatu syarat tangguh adalah suatu perikatan yang bergantung pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan yang masih belum tentu akan terjadi, atau yang bergantung pada suatu hal yang sudah terjadi tetapi tidak diketahui oleh kedua belah pihak. Dalam hal yang pertama, perikatan yang tidak dapat dilaksanakan sebelum peristiwa terjadi. Dalam hal yang kedua, perikatan mulai berlaku sejak hari ia dilahirkan”.

2. Perikatan dengan syarat batal diatur dalam Pasal 1265 KUHPer bahwa perikatan yang telah ada akan dibatalkan atau berakhir apabila suatu peristiwa terjadi. Apabila perikatan berkaitan dengan hal-hal yang dilarang oleh undang-undang serta bertentangan dengan kesusilaan maka perikatan tersebut juga batal. Hal ini diatur dalam Pasal 1254 KUHPer yang menyatakan bahwa:

“semua syarat yang bertujuan melakukan sesuatu yang tak mungkin terlaksana, sesuatu yang bertentangan dengan kesusilaan baik, atau sesuatu yang dilarang undang-undang, adalah batal, dan berakibat bahwa perjanjian yang digantungkan padanya tak berdaya”.

Pasal 1256 KUHPer perikatan juga menjadi batal apabila dalam pelaksanaannya hanya berdasarkan pada keinginan si berutang (debitur). Batal dalam hal ini merupakan batal yang dinyatakan batal oleh hakim, bukan merupakan batal demi hukum. Pasal 1266 KUHPer mencantumkan

syarat batal dalam perikatan, namun pembatalan tersebut harus terlebih dahulu dimintakan pembatalan kepada hakim. Pembatalan harus dimintakan kepada hakim, meskipun syarat batal dicantumkan dalam perikatan, Pasal 1266 KUHPer dinyatakan bahwa:

“Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam perjanjian-perjanjian yang bertimbal balik manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal yang demikian perjanjian tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam perjanjian. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam perjanjian, hakim adalah leluasa untuk, menurut keadaan, atas permintaan si tergugat, memberikan suatu jangka waktu untuk masih juga memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana namun itu tidak boleh lebih dari satu bulan”.

Mengenai Pendapat pengadilan yang kontradiktif terhadap perjanjian pengikatan jual beli tertanggal 26 April 2015 antara Penggugat (Nurul Aslamiyah) dengan Tergugat (Haji Karnoto) dimana menurut saksi Kifayatul Islamiyah perjanjian tersebut dilakukan di kantor Tergugat yang berada di Perumahan Paciran Regency, atas sebiang tanah seluas 2275 M2 terletak di Jalan Deandels/Jalan Kramat Jaya Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran Kabupaten Lamongan yang masih terdaftar masih atas nama almarhum Ibu Leha, dimana berdasarkan Surat keterangan waris tertanggal 7 Januari 2015 bermeterai cukup (tanda bukti P-8), dimana almarhumah Leha memiliki 3 (tiga) orang anak atau 3 ahli waris yaitu Erwin Wahyu Busthomi, Anita Ermawati dan Nurul Aslamiyah, maka mereka bertiga berhak atas peninggalan almarhumah ibu Leha. Sedangkan yang membuat surat perjanjian pengikatan jual beli hanyalah Nurul Aslamiyah. Pendapat peneliti dimana berdasarkan syarat sahnya perjanjian Pasal 1320 KUHPer dimana berdasarkan syarat subyektif tidak terpenuhinya syarat subyektif yaitu cakap dan kesepakatan.

Cakap yang dimaksud bahwa Nurul Aslamiyah tidak bisa bertindak sendiri melakukan perbuatan hukum, dimana kepemilikannya berdasarkan warisan yang belum dibagi waris, seharusnya untuk melakukan penandatanganan PPJB tertanggal 26 April 2015 melibatkan para ahli waris.

Kesepakatan yang dimaksud adalah sepakat bagi mereka yang mengadakan perjanjian berarti bahwa kedua subjek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang diadakan. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak lain. Pihak-pihak yang mengadakan perjanjian betul-betul sepakat dan tidak adanya tekanan dari pihak lain dalam hal ini seharusnya yang melakukan perbuatan adalah para ahli waris.

Terpenuhinya kesepakatan, perjanjian telah mengikat sejak adanya kata sepakat, tidak peduli apakah perjanjian itu berbentuk lisan atau tertulis. Berdasarkan syarat sahnya perjanjian tersebut di atas, khusus syarat kesepakatan yang merupakan penentu terjadinya atau lahirnya perjanjian, berarti bahwa tidak adanya kesepakatan para pihak, dalam permasalahan yang dibahas adalah para ahli waris dan Haji Karnoto, dimana yang bertandatangan hanya satu orang tanpa melibatkan ahli waris yang lain maka tidak terjadi kontrak.

Pendapat peneliti walaupun terjadi kesepakatan para pihak yang melahirkan perjanjian, terdapat kemungkinan bahwa kesepakatan yang telah tercapai tersebut mengalami kecacatan, sehingga memungkinkan perjanjian tersebut dimintakan pembatalan oleh pihak yang merasa dirugikan oleh perjanjian tersebut. Cacat kehendak atau cacat kesepakatan dapat terjadi karena terjadinya hal-hal di antaranya:

1. Kekhilafan atau kesesatan;
2. Paksaan;
3. Penipuan; dan
4. Penyalagunaan keadaan.

Secara sederhana keempat hal yang menyebabkan terjadinya cacat pada kesepakatan tersebut secara sederhana dapat dijelaskan sebagai berikut:

- a) Kekhilafan terjadi jika salah satu pihak keliru tentang apa yang di perjanjiakan, namun pihak lain membiarkan pihak tersebut dalam keadaan keliru;
- b) Paksaan terjadi jika salah satu pihak memberikan kesepakatannya karena di tekan (dipaksa secara psikologis), jadi yang dimaksud dengan paksaan

bukan paksaan fisik karena jika yang terjadi adalah paksaan fisik pada dasarnya tidak ada kesepakatan;

- c) Penipuan terjadi jika salah satu pihak secara aktif memengaruhi pihak lain sehingga pihak yang dipengaruhi menyerahkan sesuatu atau melepaskan sesuatu;
- d) Penyalagunaan keadaan terjadi jika pihak yang memiliki posisi yang kuat (posisi tawarnya) dari segi ekonomi maupun psikologi menyalahgunakan keadaan sehingga pihak lemah menyepakati hal-hal yang memberatkan baginya. Penyalahgunaan ini disebut juga cacat kehendak yang keempat karena tidak diatur dalam KUHPer, sedangkan tiga lainnya, yaitu penipuan, kekhilafan, dan paksaan diatur dalam KUHPer. Berdasarkan hal tersebut diatas maka perjanjian pengikatan jual beli tertanggal 26 April 2015 tidak sah.

Pendapat peneliti dengan tidak sahnya perjanjian pengikatan jual beli tertanggal 26 April 2015 maka berdasarkan pasal 1266 KUHPer dan Pasal 1267 KUHPer. Selain pembatalan perjanjian sebagai akibat tidak terpenuhinya syarat subyektif, KUHPer dalam rumusan Pasal 1266 dan Pasal 1267 kedua rumusan tersebut memberikan syarat limitatif lainnya untuk membatalkan perikatan. Berdasarkan permasalahan yang ada dimana Nurul Aslamiyah telah mengajukan gugatan untuk dibatalkannya PPJB tindakan Nurul Aslamiyah tersebut sudah benar dan seharusnya Pengadilan Negeri Lamongan dapat mengabulkan gugatan Nurul Aslamiyah.

Peneliti berpendapat Nurul Aslamiyah juga melanggar syarat sahnya perjanjian Pasal 1320 KUHPer dimana berdasarkan syarat obyektif, tidak terpenuhinya syarat obyektif yaitu suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Dimana obyek yang dijual adalah cacat, karena kepemilikannya adalah 3 orang ahli waris. Berdasarkan hal tersebut diatas maka perjanjian pengikatan jual beli tertanggal 26 April 2015 batal demi hukum.

Berdasarkan pendapat peneliti Perjanjian yang batal demi hukum seperti itu berlaku surut hingga ke titik awal perjanjian itu dibuat. Akibatnya pihak yang



telah menerima prestasi atau sesuatu dari pihak lain maka ia harus mengembalikannya.

Pendapat peneliti berdasarkan Pasal 1265 KUHPer menyatakan bahwa:

“Suatu syarat batal adalah syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan. Syarat ini tidak menunda pemenuhan perikatan, ia hanya mewajibkan kreditur mengembalikan apa yang telah diterimanya, bila peristiwa dimaksudkan terjadi”.

Berdasarkan batal demi hukumnya perjanjian pengikatan jual beli tertanggal 26 April 2015 maka berdasarkan pasal 1265 KUHPer uang yang harus dikembalikan adalah sebesar uang yang telah dibayarkan yaitu Rp. 51.000.000,- (lima puluh satu juta rupiah).

Berdasarkan Yurisprudensi yang menyatakan bahwa suatu perjanjian dinyatakan batal demi hukum yaitu:

1. Putusan MA RI Nomor 82 K/PDT/2004 Tanggal 22 Mei 2007
2. Putusan MA RI Nomor 3005 K/PDT/1998 tanggal 14 Januari 2008
3. Putusan MA RI Nomor 1423 K/PDT/2007 tanggal 20 Pebruari 2008
4. Putusan MA RI Nomor 600 K/PDT/2008 tanggal 28 Oktober 2008

Pendapat peneliti berdasarkan rumusan masalah tersebut yang mengajukan pembatalan disini adalah pihak penjual (Nurul Aslamiyah) atau penggugat dimana Nurul Aslamiyah merasa khilaf menandatangani perjanjian pengikatan jual beli tertanggal 26 April 2015. Berdasarkan kesaksian kifayatul Islamiyah dan saksi Marjuni yang menyatakan bahwa Nurul Aslamiyah sebelum tanda tangan di surat perjanjian jual beli pada saat itu Nurul Aslamiyah membaca berulang kali isi surat perjanjian mulai siang sampai menjelang magrib (malam), maka pendapat Peneliti Nurul Aslamiyah tidak melakukan kekhilafan. Pendapat peneliti kekhilafan disini adalah bahwa perbuatan Nurul Aslamiyah cacat hukum dimana yang seharusnya menandatangani Perjanjian pengikatan jual beli adalah Erwin Wahyu Busthomi, Anita Ermawati dan Nurul Aslamiyah.

Pendapat peneliti bahwa perjanjian harus berlandaskan asas itikad baik, setiap pihak yang membuat dan melaksanakan perjanjian harus melandasinya

dengan itikad baik. Dalam melaksanakan perjanjian para pihak tidak boleh melakukan sesuatu yang merugikan pihak lain. Mereka harus menjunjung tinggi kebenaran dan kejujuran. Asas itikad baik tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPer.

Pendapat peneliti bahwa pembeli harus beritikad baik berdasarkan surat edaran Nomor 4 Tahun 2016. Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah sebagai berikut:

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
  - Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
  - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
  - Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
    - dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
    - didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
    - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
  - Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
  - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
  - Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;

- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Berdasarkan SEMA tersebut jelaslah bahwa Pembeli/Haji Karnoto tidak beritikad baik, tanpa didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual dan tidak adanya kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain adalah apakah penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya.

Menurut peneliti pembatalan yang dimintakan oleh penggugat untuk dibatalkannya perjanjian pengikatan jual beli yang telah disepakati bersama dengan Tergugat harus dikabulkan. Suatu perjanjian yang telah dibuat dapat dibatalkan jika perjanjian tersebut dalam pelaksanaannya akan merugikan pihak-pihak tertentu. Pihak-pihak ini tidak hanya pihak dalam perjanjian tersebut, tetapi meliputi juga setiap individu yang merupakan pihak ketiga di luar para pihak yang mengadakan perjanjian. Pembatalan atas perjanjian tersebut dapat terjadi, baik sebelum perikatan yang lahir dari perjanjian itu dilaksanakan maupun setelah prestasi yang wajib dilaksanakan berdasarkan perjanjian yang dibuat tersebut dilaksanakan. Berdasarkan ketentuan Pasal 1451 dan Pasal 1452 KUHPer menentukan bahwa setiap kebatalan membawa akibat bahwa semua keadaan dan orang-orangnya dipulihkan sama keadaan sebelum perjanjian dibuat.

Peneliti menyatakan tidak sependapat dengan hasil putusan maupun pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Lamongan dan Mahkamah Agung tingkat Kasasi, dalam amarnya menyatakan sahnya perjanjian pengikatan jual beli tanggal 26 April 2015, Pendapat peneliti dari adanya fakta dan alat bukti dipersidangkan bahwa perjanjian tersebut dinyatakan sah, semata-mata hanya berdasarkan Pasal 1320 KUHPer tanpa mempertimbangkan lebih lanjut mengenai kecakapan, kesepkatan, dan status tanah yang dijual oleh Nurul Aslamiyah.

Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya dan Peninjauan kembali memutus dengan amar putusannya yaitu menyatakan Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015 tidak sah, menyatakan batal Perjanjian yang dibuat Perbanding dengan Terbanding. Peneliti menyatakan sependapat dengan hasil putusan maupun pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya dan Peninjauan Kembali tersebut.

Berdasarkan jawaban rumusan masalah di atas, untuk mendukung jawaban tersebut, peneliti telah melakukan wawancara dengan ahli hukum yaitu:

A. Prof. Dr. I Ketut Oka Setiawan, S.H.,Sp.N.,M.H.<sup>106</sup>

Akibat hukum PPJB dalam putusan Nomor 25/PDT.G/2015/PN.LMG Jo Putusan Nomor 833 PK/PDT/2018 adalah karena perbuatan Nurul Aslamiyah cacat hukum dilihat dari 1320 tentang syarat sahnya perjanjian mengenai cakap, cakap yaitu dilihat dari segi umur 18 tahun atau telah kawin disebut dewasa, ia melakukan perbuatan dibenarkan berkopentensi, dalam hal ini Nurul Aslamiyah tidak berkopentensi sendiri harusnya bertiga yaitu ahli waris yang lain yaitu Erwin Wahyu Busthomi dan Anita Ernawati. Karena Nurul Aslamiyah menyadari sendiri perbuatannnya itu, dia yang berbuat khilaf. Nurul Aslamiyah yang mengajukan pembatalan, harusnya hakim Pengadilan Negeri Lamongan dan Mahkamah Agung memutus mengabulkan permohonan si penggugat (Nurul Aslamiyah). Karena ia melakukan perbuatan yang cacat hukum, PPJB dibatalkan maka tidak ada jual beli maka dikembalikan uangnya. setuju dengan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya dan Peninjauan Kembali.

Setuju dengan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya dan Peninjauan Kembali. Pengadilan Negeri Lamongan dalam pertimbangannya berdasarkan 1338 KUHPer yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, padahal Hakim tidak tahu, tetapi syaratnya menjadi Undang-Undang itu Pasal 1320 KUHPer, Hakim Pengadilan Negeri Lamongan

---

<sup>106</sup>I Ketut Oka Setiawan, wawancara pribadi *via zoom meeting*, Guru Besar Hukum Pedata Universitas Pancasila, Jakarta, 9 Januari 2021.

salah, Pengadilan Tinggi Surabaya benar, Mahkamah Agung salah karena menguatkan pendapat Pengadilan Negeri Lamongan, Peninjauan Kembali benar, yang endingnya putusan itu adil dengan dibatalkan PPJB orang yang tidak berhak sepenuhnya yaitu Nurul Aslamiyah. Dalam hal ini melakukan perbuatan sepenuhnya harusnya bertiga yaitu Nurul Aslamiyah, Erwin Wahyu Busthomi dan Anita Ernawati. Pasal 1338 KUHPer belum mempunyai roh, belum mempunyai kekuatan karena belum dinyatakan sah berdasarkan Pasal 1320 KUHPer tentang syarat sahnya perjanjian. Bagian yang pertama tentang tidak boleh, cacat tentang kesepakatan, tidak boleh cacat dibidang kapasitas orang itu yaitu kecakapan, dimana kedua-duanya itu terpenuhi yaitu:

1. Nurul Aslamiyah tidak cakap, harusnya PPJB di tandatangani oleh 3 orang ahli waris yaitu Nurul Aslamiyah, Erwin Wahyu Busthomi dan Anita Ernawati baru dinyatakan cakap;
2. Kesepakatannya juga tidak terpenuhi yang disepakati itu tanah milik bertiga para ahli waris Nurul Aslamiyah, Erwin Wahyu Busthomi dan Anita Ernawati kenapa hanya satu orang yang bertindak.

Dengan demikian yang benar adalah putusan Pengadilan Tinggi dan Peninjauan Kembali. Pengadilan Tinggi mengatakan perbuatan melanggar Undang-undang. Undang-Undang tentang kepemilikan cara orang mejadi pemilik yaitu:

1. Pasal 584 KUHPer yang menyatakan *Hak* milik atas suatu benda tidak dapat diperoleh dengan cara lain melainkan dengan pemilikan, karena perlekatan, karena daluwarsa, karena pewarisan, baik menurut undang-undang maupun menurut surat wasiat dan karena penunjukkan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat *bebas terhadap benda itu*. Pengambilan, pendakuan, mengambil ikan disungai dan dilaut, kalau ditelaga orang mencuri pengambilan pendakuan.

2. Penyerahan kepemilikannya berupa jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian menurut adat, pemasukan dalam perusahaan (*inbreng*), hibah wasiat atau *legaat*.

Penyerahan kepemilikan Nurul Aslamiyah tidak bisa karena dia mendapatkannya dari cara menurut Pasal 584 KUHPer dibagian pewarisan, berdasarkan pewarisan ada dua kategori cara mewaris yaitu:

1. Berdasarkan undang-undang (*ab intestato*) *uit eigenhoofde* (berdasarkan kedudukan)
2. berdasarkan *testamentair* (berdasarkan wasiat).
3. Dalam hal ini pewarisan berdasarkan *ab intestato*, bisa menggantikan kedudukan orang lain. Kakek meninggal terlebih dahulu jatuh ke Bapak, Bapak meninggal jatuh ke cucunya *Bij Plaatsvervulling* (berdasarkan pergantian). Karena kedudukan Nurul Aslamiyah sebagai ahli waris namanya *uit eigenhoofde* (berdasarkan kedudukan), dalam hal itu dalam para ahli waris ketiga-tiganya beredudukan *ab intestato* melalui *uit eigenhoofde*. Berdasarkan Undang-undang dan karena kedudukannya. Para Ahli Waris ketiga-tiganya bukan satu.

Cara mewaris bisa juga melalui kehendaknya ketika sewaktu hidup *testamentair* (berdasarkan wasiat) yaitu *Erfsteling* (berdasarkan pengangkatan) dan *legaat* (berdasarkan pemberian) jadi dalam hal ini perolehan Nurul Aslamiyah dan ahli warisnya yang lain secara *ab intestato* berdasarkan undang-undang berdasarkan kedudukannya, jadi tidak boleh hanya sepakat saja merupakan undang-undang. Salah besar Hakim Pengadilan Negeri, salah besar Hakim Mahkamah Agung, harus terpenuhi dulu sepakat, baru syah atau tidak, kacamatanya itu berdasarkan Pasal 1320 KUHPer tentang syarat sahnya perjanjian. Obyeknya juga cacat. Karena milik bertiga, hanya satu yg mengakui, harusnya tidak saja atas permohonan pembatalan asalkan ada gugatan *ex aequo et bono* (meminta putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan undang-undang yang berlaku) kepada hakim. Hakim bisa menyatakan batal demi hukum.

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPer yaitu cakap dan sepakat bagian subyek kontrak. Hal tertentu dan sebab yang halal bagian obyeknya. Dimana kalau subyeknya cacat dapat dibatalkan, Nurul Aslamiyah sudah minta pembatalan. Dimana pembatalan boleh dimintai bukan lawannya saja yang minta pembatalan.

B. Dr. H. Wira Franciska, S.H, M.H.<sup>107</sup>

Akibat hukum terhadap PPJB yang dibuat Nurul Aslamiyah tanpa persetujuan para ahli waris yang lain yaitu PPJB batal demi hukum karena tidak terpenuhinya syarat sahnya suatu perjanjian Pasal 1320 KUHPer ayat 3 dan ayat 4, harus ada suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal, dimana tindakan Nurul Aslamiyah ini dibuat tanpa adanya sebab yang halal, maka perjanjian tersebut tidak sah, tidak berkekuatan hukum, sebagaimana Pasal 1335 KUHPer yang menyatakan bahwa:

“Perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau dibuat dengan sebab yang palsu atau telarang akan dianggap "tidak mempunyai kekuatan”.

Obyek yang dijual oleh Nurul Aslamiyah adalah harta warisan yang belum dibagi waris, maka Perjanjian tidak boleh atau tidak dapat dilaksanakan sebab melanggar hukum atau kesusilaan atau ketertiban umum. Perbuatan Nurul Aslamiyah telah melanggar hukum pewarisan. Kepemilikan hak atas tanah tersebut melalui warisan berdasarkan kedudukan undang-undang (*ab intestato*) berdasarkan Surat keterangan waris yang menyebutkan ahli warisnya ada 3 orang.

Pertimbangan Pengadilan Negeri Lamongan yang mengacu pada Pasal 1338 KUHPer ayat 1 yang menyatakan bahwa:

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Berdasarkan Pasal 1338 KUHPer tersebut bersinggungan dengan Pasal 1320 KUHPer tentang syarat sahnya perjanjian.

---

<sup>107</sup>Wira Franciska, wawancara pribadi *via zoom meeting*, Notaris, PPAT, Dosen UNDIP dan Universitas Pancasila, Jakarta 18 Januari 2021.

Syarat sahnya perjanjian diperlukan empat syarat yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu pokok persoalan tertentu
4. Suatu sebab yang tidak terlarang

Keempat unsur tersebut selanjutnya digolongkan menjadi:

1. Dua unsur pokok yang menyangkut subjek yang mengadakan perjanjian unsur subyektif yaitu Kesepakatan dan kecakapan.
2. Dua unsur pokok lainnya yang berhubungan dengan obyek perjanjian unsur obyektif yaitu suatu pokok persoalan tertentu dan suatu sebab yang tidak terlarang.

Syarat Subyektif:

- a) Kesepakatan,

KUHPer tidak menjelaskan tentang apa yang diartikan dengan sepakat, tetapi sebaliknya justru mengatur tentang kondisi yang menyebabkan tidak adanya kata sepakat dari pihak yang membuatnya. Kondisi tertentu yang menjadikan perjanjian cacat sehingga dapat dimintakan pembatalan Pasal-pasal tersebut adalah Pasal 1321 sampai dengan Pasal 1328 KUHPer tidak boleh adanya Paksaan, kekhilafan dan penipuan.

- b) Kecakapan

Kecakapan bertindak ini dalam banyak hal berhubungan dengan masalah kewenangan bertindak dalam hukum.

Dengan tidak terpenuhinya syarat Subyektif untuk sahnya perjanjian, dapat dilakukan penuntutan pembatalan di pengadilan.

Syarat Obyektif

- a) Tentang hal tertentu dalam perjanjian

Diatur dalam Pasal 1332 sampai dengan Pasal 1334 KUHPer

- b) sebab yang halal

Di ataur dalam Pasal 1335 sampai 1337 KUHPer.

Apabila tidak terpenuhinya syarat obyektif maka perjanjian tersebut batal demi hukum menimbulkan akibat kembalinya keadaan pada kondisi



semula pada saat timbulnya perikatan itu atau dengan kata lain perjanjian yang batal demi hukum seperti berlaku surut hingga ketitik awal perjanjian itu dibuat.

Putusan PN Lamongan dan Mahkamah Agung dengan mengesahkannya PPJB adalah salah sedangkan Putusan PT Surabaya dan Peninjauan Kasasi dengan membatalkannya PPJB telah benar.

Hakim Pengadilan Negeri Lamongan harus mengabulkan gugatan Penggugat dengan dibatalkannya PPJB karena tidak terpenuhinya Pasal 1320 KUHPer, bertentangan dengan undang-undang kepastian hukum peralihan hak syarat formil dan materil.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan pembahasan dan analisis hasil penelitian yang telah diuraikan dan dijelaskan diatas, maka dapat ditarik simpulkan sebagai berikut:

1. Suatu Perjanjian harus memenuhi Pasal 1320 KUHPer, tanah yang dijual belum dibagi waris, sehingga apabila dijual harus ada persetujuan dari para ahli waris lainnya, karena tanpa adanya persetujuan ahli waris lainnya, merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPer.
2. Perjanjian pengikatan jual beli tanah hak waris tanpa persetujuan para ahli waris menyebabkan tidak terpenuhinya Pasal 1320 KUHPer, sehingga pengikatan jual beli tidak sah dan menjadi batal.

#### **B. Saran**

1. Bilamana mau mengadakan perjanjian jual beli, yang mana objeknya adalah tanah hak waris yang belum dibagi waris, maka perjanjian tersebut harus melibatkan semua ahli waris serta mendapatkan persetujuan dari semua ahli waris tersebut dan sebaiknya perjanjian dibuat dihadapan Notaris
2. Bilamana mau mengadakan perjanjian jual beli yang obyeknya adalah tanah waris, sebaiknya lebih memperhatikan kelengkapan dokumen dan dibuat secara hati-hati dengan memperhatikan hukum dan asas yang berlaku, untuk menghindari terjadinya pembatalan atau batal demi hukum suatu perjanjian karena tidak terpenuhinya Pasal 1320 KUHPer.

## DAFTAR PUSTAKA

### 1. Buku

- Abdulhay, Marheinis, *Hukum Perdata*, Jakarta: Pembinaan UPN, 2006.
- Algra, N.E., *Kamus Istilah Hukum*, Bandung: Bina Cipta, 2003.
- Artha Windari, Ratna, *Hukum Perjanjian*, cetakan pertama, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014.
- Bzn, B.Ter Haar, *Asas-asas dan susunan hukum adat*, terjemahan K.Ng.Soebakti Poesponoto, Cetakan kesebelas, Jakarta: PT Pradnya Paramita, 1994.
- Dewi, Santi & Fauwas Diradja, *Panduan Teori & Praktik Notaris*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2011.
- Erawati, Elly dan Herlien Budiono, *Penjelasan Hukum tentang Kebatalan Perjanjian*, Jakarta: NLRP, 2010.
- Fuady, Munir, *Hukum Kontrak Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, Bandung: Citra AdityaBakti, 2007.
- HS. Salim, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Cetakan I, Jakarta : PT Sinar Grafika, 2001.
- \_\_\_\_\_, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- \_\_\_\_\_, Abdullah, Wiwiek Wahyuningsih, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, Cetakan Kedua, Jakarta : PT Sinar Grafika, 2007.
- Ibrahim, Johnny, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Kencana Media Group, 2008.
- Khairandy, Ridwan, *Hukum Kontrak Indonesia: dalam Perspektif Perbandingan (Bagian pertama)*, Cetakan Kedua, Yogyakarta: FH UII Press, 2014.
- Mertokusumo, Sudikno, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi Keempat, Yogyakarta: Liberty, 1993.
- Mertokusumo, Sudikno, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Yogyakarta: Liberty, 2003.
- Muhammad, AbdulKadir, *Hukum Perikatan*, Bandung : Alumni, 1982.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Perikatan*, Bandung: Alumni, 2002.
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2010.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang lahir Dari Perjanjian*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006.
- Raharjo, Handri, *Hukum perjanjian di Indonesia*, cetakan pertama, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009.
- Riduan Syahrani, H., *Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung: PT.Alumni, 2013.

- Rijan Yunirman & Ira Koesoemawati, *Cara Mudah Membuat Surat Perjanjian/ Kontrak dan Surat Penting Lainnya*, cetakan II, Jakarta: Raih Asa Sukses, 2009.
- Rubaie, Achmad, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Malang: Bayumedia, 2007.
- Satrio, J., *Hukum Perjanjian*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1992.
- Setiawan, R., *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung : Alumni, 1982.
- \_\_\_\_\_, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bandung. Putra A. Bardin 1999.
- Setiawan, I Ketut Oka, *Hukum Perikatan*, Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2015.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Perikatan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Agraria*, Jakarta: FHUP 2020.
- Soenandar, Taryana, dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, cetakan kedua, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2016.
- Soekanto, Soerjono & Purnadi Purbacaraka, *Sendi-sendi Ilmu Hukum Dan Tata Hukum*, cetakan v, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1989.
- \_\_\_\_\_, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet.3, Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 1986.
- \_\_\_\_\_, *Aneka Perjanjian*, Cet.10, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Perjanjian*, cetakan xvi, Jakarta: Intermasa, 1996.
- \_\_\_\_\_, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, 2003.
- Subekti, R., *Aneka Perjanjian*, cetakan keenam, Bandung: Alumni, 1984.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT Intermassa, 1985.
- \_\_\_\_\_, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998.
- Sudiyat, Iman, *Hukum Adat Sketsa Asas*, cetakan kedua, Yogyakarta: Liberty, 1981.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2009
- Sulhan, dkk *Profesi Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Panduan Praktis Dan Mudah Taat Hukum)*, Jakarta: Mitra Wacana Media, 2018.
- Suryatin, R., *Hukum Perikatan*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2001.
- Tanuwidjaja, Henny, *Hukum Waris menurut BW*, Bandung : Refika Aditama, 2012.
- Tutik, Titik Triwulan, *Pengantar Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2006.
- Parman, Ali, *Kewarisan Dalam Al-Quran*, Cetakan Pertama, Jakarta: Rajawali Pers, 1995.
- Prodjohamidjojo, Martiman, *Ganti Rugi dan Rehabilitasi, Seri pemerataan Keadilan*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2009.
- Prodjodikoro, Wirjono, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Bandung: Sumur, 2006.
- \_\_\_\_\_, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Bandung: Mandar Maju, 2000.

- Poerwadarminta, W.J.S, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1986.
- Wirjono Prodjodikoro,R., *Perbuatan Melanggar Hukum*, Bandung: Sumur, 2003.
- Witanto, D.Y., *Hukum Acara mediasi*, setaka kedua Bandung: Alfabeta, 2012.
- Volmar, H.F.A., *Pengantar Study Hukum Perdata, diterjemahkan I.S. Adiwinata*, Jakarta: Rajawali Pers, 2004.
- Yahya Harahap, M, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1986.
- Yahya Harahap, M., *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 2002.
- Yamin Lubis, Mhd. dan Abd.Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju, 2008.
- Yudha Hernoko, Agus, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Jakarta: Kencana, 2011

## 2. Peraturan Perundang-undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 31, Jakarta: Pradnya Paramita, 2001, Pasal. 1313.
- Sema Nomor VII Tahun 2012 dewasa untuk melakukan perbuatan hukum.
- Surat Keputusan Dirjen Agraria Direktorat Pendaftaran Tanah (Kadaster) No. Dpt.7/539/7-77
- Surat Edaran Menteri Agraria dan tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4/SE/I/2015 tentang Batasan Usia Dewasa dalam Rangka Pelayanan Pertanahan.
- Surat edaran Nomor 4 Tahun 2016 pemberlakuan rumusan hasil rapat pleno kamar mahkamah agung tahun 2016 sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi pengadilan
- Peraturan Pemerintah Nomor 10/1961 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.
- Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.
- Undang-Undang tentang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 BPHTB.

Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No.477/K/ Sip./1976.

### 3. Tesis

Arifudin, “*Tesis pembatalan perjanjian pengikatan jual beli oleh ahli waris*”, Tesis (untuk memperoleh gelar Magister kenotariatan, Universitas Hasanudin, Makasar), 2017.

Ridayanthi, Rani, “*Tesis Analisis Hubungan Kontraktual Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah*”, Tesis (untuk memperoleh gelar Magister Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta), 2016.

### 4. Makalah

Budiono, Herlien, artikel “*Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*” Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004.

M., Sudirman, *Diskusi Hukum Interaktif Pengurus Daerah Kabupaten Bekasi Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Seminar, Hotel Santika Cikarang, Kabupaten Bekasi, 26 Nopember 2019.

### 5. Internet

<https://lektur.id/arti-kontradiktif>, pada tanggal 02 Mei 2021.

<https://lektur.id/arti-pembatalan>, pada tanggal 02 Mei 2021.

Tampubolon, Boris, *Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum*, diakses dari <http://konsultanhukum.web.id>, pada tanggal 4 Oktober 2020.

Tobing, Letezia, *Apakah Jual Beli Tanah Bisa Dibatalkan* diakses dari <https://www.hukumonline.com>, pada tanggal 28 Januari 2021.

### 6. Wawancara

Wawancara dengan Prof. Dr. I Ketut Oka Setiawan, S.H., M.H., Sp.N., Guru Besar Hukum Perdata Universitas Pancasila, 9 Januari 2021, Pukul 19.30 WIB.

Wawancara Dr. H. Wira Franciska, S.H., M.H., Notaris, PPAT, Dosen UNDIP dan Dosen Universitas Pancasila, 18 Januari 2021, Pukul 11.20 WIB.



**PUTUSAN**

**Nomor 25/Pdt.G/2015/PN.Lmg**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Lamongan yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata gugatan pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**NURUL ASLAMIYAH**, Umur 29 tahun, Pekerjaan Wiraswasta, agama Islam, beralamat di Desa Brondong RT. 002 RW. 001, Kecamatan Brondong, Kabupaten Lamongan, dalam hal ini memberi kuasa baik bertindak sendiri-sendiri maupun bersama-sama kepada **LILIEK DJALIAH MA SURURI, SH., MH.** dan **RIYANTO, SH.**, Para Advokat beralamat di Perum Griya Mapan Sentosa Blok EA III-12 Kelurahan Tambaksawah, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, Propinsi Jawa Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Juni 2015, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lamongan di bawah Register Nomor: 79/2015/PN.Lmg. tanggal 18 Juni 2015; Untuk selanjutnya disebut sebagai.....**PENGGUGAT;**

**M E L A W A N :**

**HAJI KARNOTO**, beralamat di Desa Pangkatrejo Rt. 001 Rw. 001, Kecamatan Maduran, Kabupaten Lamongan, Provinsi Jawa Timur; Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama: **EDI YUSUF, SH.MH**, Advokad & konsultan hukum yang berkantor di Ruko LTC Blok-B Nomor. 25 - Lamongan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 Juli 2015, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lamongan di bawah Register Nomor: 85/2015/PN.Lmg. tanggal 8 Juli 2015; Untuk selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT;**

**Pengadilan Negeri tersebut;**

**Telah membaca:**

Hal. 1 dari 36 hal. Putusan Perdata Nomor 25/Pdt.G/2015/PN.Lmg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Lamongan tanggal 26 Juni 2015 Nomor 25/Pdt.G/2015/PN.Lmg Tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan memutus perkara tersebut;
2. Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lamongan tanggal 29 Juni 2015 Nomor 25/Pdt.G/2015/PN.Lmg Tentang Hari Persidangan terhadap perkara tersebut;
3. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Lamongan tanggal 8 Desember 2015 Nomor 25/Pdt.G/2015/PN.Lmg Tentang Penunjukan Majelis Hakim yang baru untuk memeriksa dan memutus perkara tersebut;

Setelah membaca surat gugatan Penggugat;

Setelah membaca dan mempelajari surat-surat yang berhubungan dengan perkara tersebut;

Setelah mendengar jawab-jinawab dari kedua belah pihak yang berpekar;

## **TENTANG DUDUKNYA PERKARA:**

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan surat gugatannya tanggal 25 Juni 2015 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lamongan pada tanggal 26 Juni 2015 di bawah register perkara Nomor 25/Pdt.G/2015/PN.Lmg, yang isinya menerangkan pada pokoknya hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 26 April 2015 antara Penggugat (Nurul Aslamiyah) dengan Tergugat (Haji Karnoto) telah terjadi Perjanjian Perikatan Jual Beli dibawah tangan dengan obyek: 1 (satu) bidang tanah seluas 2275 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Deandels/Jalan Kramat Jaya Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran Kabupaten Lamongan. Dalam Perjanjian yang dibuat oleh Tergugat tersebut Penggugat sebagai Pihak I dan Tergugat sebagai Pihak II;
2. Bahwa dalam perikatan jual beli tersebut tercantum harga tanah Rp. 1.933.750.000,- (satu milyar sembilan ratus tiga puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dengan sistim dan pembayaran sebagai berikut:
  - I. Ikatan Tanda Jadi (ITJ) sebesar: Rp. 1.000.000,- dibayar tanggal 15 Maret 2015;
  - II. Ikatan Tanda Jadi (ITJ) sebesar: Rp.50.000.000,- dibayar tanggal 26 April 2015;
  - III. Uang Muka sebesar: Rp. 500.000.000,- akan dibayar setelah peralihan hak dari Pihak I ke Pihak ke II;

Hal. 2 dari 36 hal. Putusan Perdata Nomor 25/Pdt.G/2015/PN.Lmg





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- IV. Uang muka sebesar: Rp. 291.300.000,- dibayar berupa rumah Type 54 Blok A-18;
  - V. Sisa pelunasan sebesar: Rp. 1.091.450.000,- akan dibayar 1 tahun dari tanggal peralihan hak dari Pihak I ke Pihak II;
3. Bahwa pada tanggal 15 Maret 2015 Pihak II (Pembeli) telah membayar Ikatan Tanda Jadi sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) dan setelah Perjanjian Perikatan Jual Beli tersebut ditanda tangani kedua belah pihak pada tanggal 26 April 2015, Pihak II telah membayar uang Tanda Jadi sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah). Jadi total pembayaran dari Pihak II kepada Pihak I berjumlah Rp.51.000.000,-;
  4. Bahwa setelah Perjanjian Perikatan Jual Beli tersebut ditanda tangani oleh kedua belah pihak dan Pihak II telah membayar Ikatan Tanda Jadi sebesar Rp.51.000.000,-, kemudian Pihak II meneliti seluruh isi dari Perjanjian Perikatan Jual Beli secara detail dan barulah Pihak II merasa ada kejanggalan dan ketidakwajaran dalam Perjanjian tersebut. Pihak I merasa telah berbuat khilaf sehingga mau menanda tangani Perjanjian yang janggal dan tidak wajar tersebut;
  5. Bahwa untuk menghindari hal-hal yang lebih buruk akibat kekhilafan Penggugat menanda tangani Perjanjian Perikatan Jual Beli yang tidak wajar tersebut, maka Penggugat kemudian memberitahukan kepada Tergugat untuk bersama-sama melakukan addendum terhadap Perjanjian Perikatan Jual Beli tertanggal 26 April 2015, namun Tergugat tidak menggubrisnya. Oleh karena itu kemudian Penggugat mengirimkan surat tertanggal 14 Mei 2015 yang isinya tentang Pembatalan Perjanjian Perikatan Jual Beli tertanggal 26 April 2015. Untuk surat inipun Tergugat tidak menggubrisnya. Oleh karena itu tiada jalan lain bagi Penggugat selain menyerahkan permasalahan tersebut ke Kantor Pengadilan Negeri Lamongan;
  6. Bahwa kejanggalan dan ketidakwajaran tersebut antara lain:
    - a. Obyek tanah yang akan dijualbelikan tidak jelas yaitu tidak disebutkan Nomor Sertifikatnya, batas-batasnya, Surat Ukurnya, GSNya, atas nama siapa dsb;
    - b. Sistem dan Cara Pembayaran sangat merugikan Pihak I (Penjual), terutama dalam hal pembayaran uang muka yang dilakukan setelah peralihan hak dilakukan dan sisanya baru akan dibayarkan 1 (satu) tahun kemudian setelah peralihan hak;

Hal. 3 dari 36 hal. Putusan Perdata Nomor 25/Pdt.G/2015/PN.Lmg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Uang muka kedua yang dibayarkan berupa rumah Type 54 Blok A-18, juga tidak jelas letaknya, batas-batasnya, atas nama siapa, luasnya dsb;
7. Bahwa kejanggalan tersebut diatas jelas melanggar ketentuan-ketentuan yang berlaku dan melanggar ketentuan-ketentuan mengenai jual beli dan peralihan hak atas tanah, yaitu:
  - a. Melanggar pasal 1320 ayat (3) dan ayat (4) Kitab Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa syarat-syarat sahnya perjanjian antara lain adanya suatu pokok persoalan tertentu dan suatu sebab yang tidak terlarang; Padahal dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli tertanggal 26 April 2015 tersebut diatas jelas mengandung cacad pada obyek perjanjian, karena obyek yang dijadikan jual beli tidak disebutkan Nomor Sertifikatnya, batas-batasnya, Surat Ukurnya, GSNya, atas nama siapa dsb. Demikian juga obyek yang akan dipakai sebagai alat pembayaran jual beli yang berupa rumah Type 54 Blok A-18, juga tidak jelas letaknya, batas-batasnya, atas nama siapa, luasnya dsb;
  - b. Melanggar Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang jual beli dan peralihan hak atas tanah. Dalam peraturan tersebut dijelaskan bahwa peralihan hak atas tanah harus dilakukan secara TERANG dan TUNAI. Terang artinya harus melalui Pejabat Yang Berwenang (PPAT) dan Tunai artinya harus sudah dibayar secara tunai;
  - c. Melanggar azas umum tentang Perjanjian yaitu azas itikad baik. Bahwa Pihak II (Tergugat) ditengarai tidak mempunyai itikad baik dengan membuat isi Perjanjian Perikatan Jual Beli yang sangat merugikan Pihak I (Penggugat) khususnya seperti yang termuat Pasal 3 tentang Sistim dan Cara Pembayaran;
  - d. Melanggar pasal 1321 yang berbunyi: Tiada suatu persetujuanpun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan;
8. Bahwa apabila dicermati isi Perjanjian Perikatan Jual Beli tertanggal 26 April 2015 utamanya Pasal 3 tentang Sistim dan Cara Pembayaran, jelas mengandung cacad hukum yang berat karena melanggar ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku seperti yang terurai dalam poin 7a s/d c tersebut diatas. Oleh karenanya patutlah apabila Penggugat mohon kehadiran Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Lamongan untuk berkenan membatalkan Perjanjian Perikatan Jual Beli tertanggal 26 April 2015 dengan kewajiban bagi Penggugat untuk

Hal. 4 dari 36 hal. Putusan Perdata Nomor 25/Pdt.G/2015/PN.Lmg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

mengembalikan Ikatan Tanda Jadi sebesar Rp.51.000.000,- (lima puluh satu juta rupiah);

9. Bahwa oleh karena Tergugat adalah pihak yang menyebabkan/menimbulkan kerugian terhadap diri Penggugat, maka patut dan adil apabila Tergugat dihukum membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

10. Bahwa gugatan ini akan dibuktikan dengan bukti-bukti autentik dan saksi-saksi, oleh karena itu patutlah kiranya Penggugat mohon agar putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi (*uit voor bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana terurai di atas, Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berkenan memeriksa perkara ini dengan cermat, adil dan seksama, kemudian memberikan putusan sebagai berikut:

### DALAM KONPENSI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perjanjian Perikatan Jual Beli tertanggal 26 April 2015 yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat adalah mengandung cacad hukum.
3. Menyatakan batal Perjanjian Perikatan Jual Beli tertanggal 26 April 2015 yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat;
4. Mewajibkan bagi Penggugat untuk mengembalikan Ikatan Tanda Jadi sebesar Rp.51.000.000,- (lima puluh satu juta rupiah) kepada Tergugat;
5. Menyatakan agar putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding maupun kasasi;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

### SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan undang-undang yang berlaku (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang ditetapkan telah datang menghadap sendiri Penggugat melalui Kuasanya sedangkan Tergugat juga telah datang menghadap Kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara melalui prosedur mediasi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan menunjuk seorang Hakim Mediator yaitu

Hal. 5 dari 36 hal. Putusan Perdata Nomor 25/Pdt.G/2015/PN.Lmg

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Sdr. RAJA MAHMUD, SH., MH. namun mediasi tersebut tidak berhasil berdasarkan Laporan Mediator tanggal 25 Agustus 2015;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat membacakan Gugatan Penggugat dan menyatakan tetap pada maksud dan isi gugatannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan eksepsi dan jawabannya tanggal 15 September 2015, yang mana isi jawaban tersebut pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut:

## **DALAM POKOK PERKARA:**

### **DALAM KOMPENSI:**

1. Bahwa dalil gugatan Penggugat sebagaimana terurai pada posita point Nomor. 1,2 dan 3 adalah benar adanya;
2. Bahwa dalil gugatan Penggugat sebagaimana pada posita point Nomor. 4 tidak semua benar, memang benar Penggugat selaku penjual atas tanah yang terletak di jalan Deandels / Jalan Kramat jaya Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan seluas 2275 M2, telah menjual tanah tersebut kepada Tergugat (selaku pembeli) dengan Ikatan Tanda jadi uang sebesar Rp 51.000.000,- (lima puluh satu juta rupiah) dan dalil gugatan Penggugat yang menyatakan perjanjian ikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat ada kejanggalan dan ketidak wajaran, adalah sama sekali tidak beralasan karena sebelum Penggugat menanda tangani surat perjanjian perikatan jual beli tersebut telah dibaca berulang-ulang dan juga telah dijelaskan oleh Tergugat dan Penggugat juga tidak keberatan;
3. Bahwa dalil gugatan Penggugat sebagaimana terurai pada posita point Nomor 5 adalah sama sekali tidak benar dan dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Penggugat telah mengirimkan surat tertanggal 14 Mei 2015 tentang pembatalan perjanjian Perikatan jual beli tertanggal 26 April 2015, adalah merupakan dalil yang mengada-ada dan sama sekali tidak benar, karena Tergugat tidak pernah menerima surat yang dimaksud;
4. Bahwa dalil gugatan Penggugat sebagaimana terurai pada posita point Nomor. 6, a, adalah sama sekali tidak beralasan, meskipun dalam perjanjian jual beli tersebut tidak diuraikan Nomor. Sertifikat, batas-batas, surat ukur, GS, dan atas namanya namun dalam dalam perjanjian ikatan jual beli tersebut telah diuraikan dengan jelas luas, letak dan harga tanah dan hal tersebut juga telah diketahui baik dari penjual maupun pembeli karena letak

Hal. 6 dari 36 hal. Putusan Perdata Nomor 25/Pdt.G/2015/PN.Lmg

#### *Disclaimer*

*Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :*

*Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah yang dibeli oleh Tergugat tersebut berbatasan dengan perumahan milik Tergugat dan tidak ada lain tanah yang dijual oleh Penggugat tersebut adalah sebagaimana yang tertuang pada perjanjian perikatan jual beli yang dibuat tanggal 26 April 2015;

5. Bahwa dalil gugatan Penggugat sebagaimana terurai pada posita point Nomor 6 b adalah sama sekali tidak benar karena pembayaran harga jual beli tanah tersebut telah disepakati bersama antara Penggugat dengan Tergugat mengenai sistem pembayarannya dan ternyata Penggugat telah salah dalam menafsirkan isi perjanjian perikatan jual beli tertanggal 26 April 2015, karena yang yang dimaksud dengan peralihan hak bukan merupakan peralihan sertifikat hak milik namun peralihan hak kepemilikannya, sedangkan tentang peralihan sertifikat hak milik baru dibuat melalui Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Notaris/Pejabat PPAT dan hal tersebut dilakukan setelah harga pembelian dibayar lunas oleh Tergugat;
6. Bahwa dalil gugatan Penggugat sebagaimana terurai pada posita point Nomor 6 c, adalah merupakan dalil yang mengada-ada karena sebelum perjanjian perikatan jual beli ditanda tangani Penggugat telah ditunjukkan oleh Tergugat letak perumahan milik Tergugat dengan Type 54, Blok A-18 dan dengan diuraikan Type dan Blok maka perumahan tersebut telah jelas letak dan luas tanahnya;
7. Bahwa dalil gugatan Penggugat sebagaimana terurai pada posita point Nomor 7a adalah dalil yang mengada-ada dan sama sekali tidak beralasan, karena obyek jual beli telah jelas bersebelahan dengan perumahan milik Tergugat, apalagi luas maupun harga telah disebutkan dengan jelas pada surat perjanjian perikatan jual beli, sedangkan rumah yang dipakai pembayaran jual beli juga telah jelas letak, type, Blok A-18, justru kalau Penggugat menyatakan obyek tanah yang diperjualbelikan tidak jelas, akan tetapi uang muka telah dibayar oleh pembeli atau diterima oleh Penggugat selaku penjual, maka hal tersebut bisa diduga Penggugat telah melakukan penipuan terhadap Tergugat;
8. Bahwa dalil gugatan Penggugat sebagaimana terurai pada posita point Nomor 7b, jelas sama sekali tidak beralasan, dan hal tersebut membuktikan Penggugat tidak memahami isi perjanjian perikatan jual beli tertanggal tertanggal 26 April 2015, karena didalam perjanjian tersebut belum/sama sekali tidak menyebutkan tentang peralihan atas nama sertifikat dari Penggugat kepada Tergugat sebelum uang pembelian telah dilunasi oleh Tergugat selaku pembeli, dan hal tersebut akan diselesaikan melalui Akta Jual Beli Lewat Pejabat PPAT, pada saat pelunasan harga pembelian dalam waktu yang diperjanjikan yakni dalam tenggang waktu 1 (satu) Tahun setelah peralihan hak sesuai yang diperjanjikan oleh Tergugat dan Penggugat;

Hal. 7 dari 36 hal. Putusan Perdata Nomor 25/Pdt.G/2015/PN.Lmg

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa dalil gugatan Penggugat sebagaimana terurai pada posita point Nomor 7c membuktikan Penggugat mencari-cari alasan untuk mendukung dalil gugatannya, karena didalam perjanjian perikatan jual beli antara Penggugat (selaku penjual) dengan Tergugat (selaku pembeli) telah sepakat uang pembayaran jual beli dibayar dengan cara diangsur dan isi perjanjian tersebut telah dibaca berulang-ulang oleh Penggugat selaku penjual baru kemudian tanda tangani, maka hal tersebut membuktikan Penggugat telah mengerti dan memahami isi perjanjian tersebut dan jelas sama sekali tidak ada iktikat buruk dari Tergugat selaku Pembeli sebagaimana didalihkan oleh Penggugat dalam gugatannya;
10. Bahwa dalil gugatan Penggugat sebagaimana terurai pada posita point Nomor 7d adalah sama sekali tidak benar karena jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas dasar kesepakatan kedua belah pihak dan sama sekali tidak ada unsur paksaan, maka jual beli tersebut telah sah menurut hukum;
11. Bahwa dalil gugatan Penggugat sebagaimana terurai pada posita point Nomor 8 adalah sama sekali tidak beralasan oleh karenanya dalil gugatan Penggugat tersebut sudah selayaknya ditolak;
12. Bahwa dalil gugatan Penggugat sebagaimana terurai pada posita point Nomor. 9 dan 10 sama sekali tidak didasarkan atas fakta yang benar oleh karenanya dalil gugatan Penggugat tesebut sudah selayaknya dikesampingkan;

## DALAM REKONPENSİ:

1. Bahwa terhadap semua dalil sebagaimana terurai pada Konpensi diatas mohon dianggap terulang kembali dan merupakan satu kesatuan tak terpisahkan dalam gugatan Penggugat Rekonpensi ini;
2. Bahwa Penggugat dalam Konpensi mohon disebut sebagai Tergugat dalam Rekonpensi dan Tergugat Konpensi mohon disebut sebagai Penggugat dalam Rekonpensi;
3. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1320 KUH Perdata menguraikan tentang syarat sahnya suatu perjanjian ada 4 syarat:
  - Syarat mereka yang mengikatkan dirinya;
  - Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
  - Suatu hal tertentu;
  - Suatu sebab yang halal;
4. Bahwa jual beli antara Penggugat dalam Rekonpensi dengan Tergugat dalam Rekonpensi telah memenuhi ketentuan pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya perjanjian, atas sebidang tanah yang terletak di jalan Deandels/jalan Kramat jaya Desa Kandangsemgankon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan, seluas 2275 M2 (25

Hal. 8 dari 36 hal. Putusan Perdata Nomor 25/Pdt.G/2015/PN.Lmg

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- M X 91 M) dan Tergugat dalam Rekonpensi juga telah menerima uang muka sebesar Rp 51.000.000,- (lima puluh satu juta rupiah) dan 1 (satu) unit rumah yang terletak di Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan Type 54, Blok A-18 sebagaimana diakui oleh Tergugat dalam Rekonpensi;
5. Bahwa oleh karena perjanjian jual beli antara Penggugat dalam Rekonpensi dengan Tergugat dalam Rekonpensi telah sah secara hukum, maka Tergugat Rekonpensi haruslah dihukum untuk melanjutkan tahapan jual beli sebagaimana tertuang pada perjanjian perikatan jual beli yang dibuat antara Penggugat dalam Rekonpensi dengan Tergugat dalam Rekonpensi tertanggal 26 April 2015;
  6. Bahwa apabila Tergugat Rekonpensi tidak mau menerima sisa pembayaran jual beli atas tanah obyek sengketa, maka Penggugat dalam Rekonpensi dapat melakukan pembayaran kepada Tergugat Rekonpensi melalui konsinyasi lewat Pengadilan Negeri Lamongan dan bukti pelunasan sebagai kuasa peralihan hak atas tanah sengketa;
  7. Bahwa apabila Tergugat dalam Rekonpensi tidak mau melaksanakan isi perikatan jual beli perjanjian jual beli tertanggal 26 April 2015, maka Penggugat Rekonpensi dapat bertindak untuk dan atas nama Tergugat dalam Rekonpensi untuk melakukan proses balik nama sertifikat dan melaksanakan jual beli obyek sengketa dihadapan pejabat PPAT dan pejabat lain yang berwenang;
  8. Bahwa apabila Penggugat dalam Rekonpensi telah membayar lunas sesuai perjanjian perikatan jual beli tertanggal 26 April 2015 maka Tergugat dalam Rekonpensi haruslah di hukum untuk menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat dalam Rekonpensi dalam keadaan kosong dan baik;
  9. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam Rekonpensi telah didasarkan atas bukti-bukti yang autentik, maka Penggugat dalam Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berkenan menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun Tergugat dalam Rekonpensi melakukan upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi;
  10. Bahwa Penggugat dalam Rekonpensi merasa khawatir apabila tanah obyek sengketa dipindah tangankan oleh Tergugat dalam Rekonpensi kepada pihak lain, maka Penggugat dalam Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berkenan melaksanakan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas sebidang tanah obyek sengketa yang terletak di Jl. Deandels/Jl. Kramat Jaya Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan, seluas 2275 M<sup>2</sup> (25M X 91 M);

Hal. 9 dari 36 hal. Putusan Perdata Nomor 25/Pdt.G/2015/PN.Lmg

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Berdasarkan atas dasarkan alasan-alasan sebagaimana terurai diatas Tergugat mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

DALAM KONPENS:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum kepada Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

DALAM REKONPENS:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah Perjanjian Perikatan jual beli tertanggal 26 April 2015 antara Penggugat dalam Rekonpensi selaku Pembeli dengan Tergugat dalam Rekonpensi Selaku Penjual atas sebidang tanah yang terletak di Jl. Deandels/Jl. Kramat Jaya, Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan, seluas 2275 M2 (25 M X 91 M);
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (**Conservatoir Beslag**) atas tanah obyek sengketa sebagaimana terurai pada posita point Nomor 2 diatas;
4. Menghukum kepada Tergugat dalam Rekonpensi untuk melanjutkan tahapan perjanjian perikatan jual beli tertanggal 26 April 2015 atas tanah obyek sengketa;
5. Menyatakan apabila Tergugat dalam Rekonpensi tidak mau menerima sisa pembayaran jual beli atas tanah obyek sengketa, maka Penggugat dalam Rekonpensi dapat melakukan pembayaran melajui konsinyasi di Pengadilan dan bukti pelunasan sebagai kuasa peralihan hak atas tanah obyek sengketa dari atas nama Tergugat dalam Rekonpensi menjadi atas nama Penggugat dalam Rekonpensi;
6. Menyatakan apabila Tergugat dalam Rekonpensi tidak melaksanakan isi perjanjian perikatan jual beli tertanggal 26 April 2015, maka Penggugat dalam Rekonpensi dapat bertindak untuk dan atas nama Tergugat dalam Rekonpensi untuk melakukan proses balik nama atas sertifikat tanah obyek sengketa dihadapan pejabat PPAT dan pejabat lain yang berwenang;
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun Tergugat dalam Rekonpensi melakukan upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi;
8. Menyatakan apabila Penggugat dalam Rekonpensi telah membayar lunas harga pembelian maka Tergugat dalam Rekonpensi atau siapa saja yang mendapatkan hak

Hal. 10 dari 36 hal. Putusan Perdata Nomor 25/Pdt.G/2015/PN.Lmg

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dari padanya haruslah dihukum untuk menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat dalam Rekonpensi dalam keadaan kosong dan baik;

9. Menghukum kepada Tergugat Rekonpensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

**Atau:** Apabila Majelis Hakim memeriksa perkara ini berpendapat lain mohon putusan seadil adilnya;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat selanjutnya menyampaikan Replik atau tanggapan terhadap Jawaban dari Tergugat secara tertulis ke persidangan tanggal 1 Oktober 2015;

Menimbang, bahwa kemudian Kuasa Tergugat menyampaikan Duplik atau tanggapan terhadap Replik Penggugat secara tertulis pada persidangan tanggal 15 Oktober 2015;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian Putusan, Replik dan Duplik sebagaimana terlampir dalam Berita Acara pemeriksaan dianggap menyatu sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan uraian Putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah mengajukan bukt-bukti surat berupa fotocopy yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-8, yang perinciannya adalah sebagai berikut:

1. Fotocopy Surat Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor. PPJB/...../LAM/PCR/VI/2015 tanggal 26 April 2015, bermaterai cukup dan fotocopynya telah disesuaikan dengan aslinya, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy Kwitansi Pembayaran ITJ Tanah Jl. Deandles dari H. Karnoto kepada Nurul Aslamiyah tertanggal 15 Maret 2015, bermaterai cukup dan fotocopynya telah disesuaikan dengan aslinya, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy Kwitansi Pembayaran ITJ 2 Tanah Jl. Deandles dari H. Karnoto kepada Nurul Aslamiyah tertanggal 26 April 2015, bermaterai cukup dan fotocopynya telah disesuaikan dengan aslinya, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopy Surat Perjanjian Kesepakatan Fee Penjualan tertanggal 26 April 2015, bermaterai cukup dan fotocopynya telah disesuaikan dengan fotocopynya, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotocopy Transkrip SMS, bermaterai cukup dan fotocopynya telah disesuaikan dengan fotocopynya, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-5;

Hal. 11 dari 36 hal. Putusan Perdata Nomor 25/Pdt.G/2015/PN.Lmg

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

6. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 346 atas nama LEHA, Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan, bermaterai cukup dan fotocopynya telah disesuaikan dengan aslinya, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
7. Fotocopy Surat Perihal Pembatalan Perikatan Jual Beli (PPJB) tertanggal Mei 2015, bermaterai cukup dan fotocopynya telah disesuaikan dengan aslinya, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-7;
8. Fotocopy Surat Keterangan Waris tertanggal 7 Januari 2015, bermaterai cukup dan fotocopynya telah disesuaikan dengan fotocopynya, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-8;

Menimbang, bahwa atas pertanyaan Majelis Hakim, Kuasa Penggugat menyatakan tidak akan mengajukan saksi dan kemudian Majelis Hakim melanjutkan persidangan dengan bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat melalui Kuasanya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil pendukung bantahannya, Kuasa Tergugat mengajukan bukti-bukti pendahuluan bagi Tergugat berupa fotocopy yang diberi tanda bukti T-1 sampai dengan T-5, yaitu sebagai berikut:

1. Fotocopy Surat Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor: PPJB/.../LAM/PCR/VI/2015 tanggal 26 April 2015, bermaterai cukup dan fotocopynya telah disesuaikan dengan aslinya, yang selanjutnya diberi tanda bukti T-1;
2. Fotocopy Kwitansi Pembayaran ITJ Tanah Jl. Deandles dari H. Karnoto tertanggal 15 Maret 2015, bermaterai cukup dan fotocopynya telah disesuaikan dengan fotocopy, yang selanjutnya diberi tanda bukti T-2;
3. Fotocopy Kwitansi Pembayaran ITJ 2 Tanah Jl. Deandles dari H. Karnoto tertanggal 26 April 2015, bermaterai cukup dan fotocopynya telah disesuaikan dengan aslinya, yang selanjutnya diberi tanda bukti T-3;
4. Fotocopy Foto Bangunan rumah type 54, blok A-18 atas nama NURUL ASLAMIAH, bermaterai cukup dan fotocopynya telah disesuaikan dengan aslinya, yang selanjutnya diberi tanda bukti T-4;
5. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 346 atas nama LEHA, Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan, bermaterai cukup dan fotocopynya telah disesuaikan dengan fotocopy, yang selanjutnya diberi tanda bukti T-5;

Menimbang, bahwa terhadap bukti yaitu T-1, T-2 dan T-4 telah diberi materai secukupnya serta dilegalisasi dari Kantor Pos dan di muka persidangan telah

Hal. 12 dari 36 hal. Putusan Perdata Nomor 25/Pdt.G/2015/PN.Lmg

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dicocokkan dengan aslinya yang ternyata telah sesuai sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah menurut hukum sedangkan bukti T-3 dan T-5 telah diberi materai secukupnya serta dilegalisasi dari Kantor Pos dan di muka persidangan telah dicocokkan dengan fotocopynya yang ternyata telah sesuai sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, Kuasa Tergugat juga mengajukan saksi di bawah sumpah sesuai dengan agamanya yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

## 1. Saksi KIFAYATUL ISLAMIYAH

- Bahwa saksi bekerja di PT. Sumber Ayem Makmur perusahaan milik Tergugat selama 4 (empat) tahun di bagian Administrasi;
- Bahwa saksi mengetahui sendiri transaksi jual beli antara Tergugat dengan Penggugat pada bulan Maret 2015 yang dilakukan di Kantor milik Tergugat yang ada di Perumahan Paciran Regency;
- Bahwa lokasi tanah yang dijual oleh Penggugat kepada Tergugat berada di Jalan Kramat Jati, Dusun Dengok, Desa Kandangsemangkon, Kec. Paciran, Kab. Lamongan dengan ukuran Panjang 91 meter x Lebar 25 meter;
- Bahwa kondisi tanah milik Penggugat pada saat di jual kondisinya masih dalam keadaan kosong tidak ada bangunannya dan lokasinya berdampingan dengan usaha Perumahan milik Tergugat;
- Bahwa Tanah milik Penggugat tersebut dijual dengan harga Rp 850.000,- (delapan ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi atau totalnya kurang lebih sekitar Rp 1.900.000.000,- (satu milyar sembilan ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi melihat saat pertama Penggugat diberi uang muka sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) pada tanggal 15 Maret 2015 oleh Tergugat, setelah itu Tergugat membayar lagi kepada Penggugat sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) pada tanggal 26 April 2015 dan saat itu saksi tidak tahu penyerahannya karena oleh Tergugat ditransfer ke Rekening Penggugat;
- Bahwa selain dibayar memakai uang tunai, juga ada pembayaran dengan sebuah rumah yang letaknya di Perumahan Paciran Regency dengan type 54;
- Bahwa Tanah milik Penggugat yang dijual kepada Tergugat tersebut sudah ada Sertifikat Hak Miliknya namun bukan atas nama Penggugat akan tetapi masih

Hal. 13 dari 36 hal. Putusan Perdata Nomor 25/Pdt.G/2015/PN.Lmg

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

atas nama Ibu LEHA (orang tua Penggugat) serta saksi tahu jika Penggugat adalah ahli warisnya;

- Bahwa yang saksi tahu Tergugat akan membayar sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) jika Sertifikat Hak Milik sudah berganti nama dari Ibu LEHA menjadi atas nama Penggugat sehingga Tergugat menunggu proses balik nama Sertifikat Hak Milik dari Penggugat ke Tergugat atau tepatnya Tergugat meminta semua surat sudah beres sehingga meminta waktu 1 (satu) tahun kemudian akan dilunasi;
- Bahwa saksi pernah melihat surat perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tersebut karena saksi juga ikut menjadi saksi dalam Surat Perjanjian jual beli tersebut;
- Bahwa sebelum tanda tangan di surat perjanjian jual beli saat itu Penggugat membaca berulang kali isi Surat Perjanjian mulai dari siang sampai menjelang Maghrib (malam) hingga akhirnya tidak ada keberatan dan bersedia tanda tangan;
- Bahwa yang meminta pertama adalah Tergugat untuk supaya pembayaran secara bertahap hingga lunas setelah Sertifikat Hak Milik beralih nama dari Penggugat kepada Tergugat dan saat itu Penggugat tidak ada komplain atau keberatan atas permintaan Tergugat tersebut;
- Bahwa Tergugat pernah menawar lagi harga tanah dengan harga Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) / meter persegi dan bahkan akan dibayar lunas hari itu juga, namun dari pihak Penggugat tidak bersedia dan tetap dengan harga semula;
- Bahwa pembayaran yang kedua tidak lama setelah selesai tanda tangan surat perjanjian jual beli kemudian Tergugat keluar kantor dan kemudian kembali lagi dan bilang pada Penggugat "Sudah saya transfer Rp 50.000.000,- ke Rekeningnya, tolong dicek";
- Bahwa saksi tahu untuk pembayaran selanjutnya belum ada karena Sertifikat Hak Milik belum selesai diurus oleh Penggugat;
- Bahwa saksi tahu Penggugat akhirnya tidak setuju dengan sistem pelunasan/pembayaran dalam jangka waktu 1 (satu) tahun setelah beberapa hari ditandatangani dan saat itu Penggugat bilang kepada saksi dikarenakan ingin menemui Tergugat tidak pernah bisa ketemu;

Hal. 14 dari 36 hal. Putusan Perdata Nomor 25/Pdt.G/2015/PN.Lmg

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat pernah mengirim SMS kepada saksi untuk minta dipertemukan dengan Tergugat namun setelah saksi sampaikan kepada Tergugat saat itu dijawab "Saya mau bertemu setelah semua surat-surat Tanah sudah selesai";
- Bahwa sampai dengan sekarang tanah masih dikuasai oleh Penggugat karena Sertifikat Hak Milik masih dalam proses pemecahan Ahli Waris;
- Bahwa Tergugat tidak pernah meminta uangnya sebesar Rp 51.000.000,- (lima puluh satu juta rupiah) tersebut dikembalikan oleh Penggugat sampai dengan sekarang;
- Bahwa yang pertama mempertemukan Penggugat dengan Tergugat adalah Sdr. YANTO yang saat itu bilang kepada saksi jika menawarkan tanah milik Penggugat;
- Bahwa Sdri. MARJUNI dan Sdr. YANTO adalah orang suruhan Penggugat untuk menawarkan tanahnya kepada Tergugat;
- Bahwa setelah Gugatan masuk atau diajukan ke Pengadilan Negeri Lamongan kemudian Penggugat membangun diatas tanah yang sebelumnya ditawarkan kepada Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu pastinya kenapa pihak Penggugat membawa permasalahan ini hingga ke Pengadilan;

Atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat akan menanggapi keterangan dalam Kesimpulan;

## 2. Saksi MARJUNI

- Bahwa Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat namun tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan;
- Bahwa saksi mengetahui sendiri transaksi jual beli yang dilakukan oleh Tergugat dengan Penggugat karena saksi sendiri yang menjadi perantara pada awalnya;
- Bahwa sebelum terjadinya transaksi jual beli ini, Penggugat belum kenal dengan Tergugat sehingga saksi yang awalnya mengenalkan hingga akhirnya terjadi transaksi tersebut;
- Bahwa lokasi tanah yang dijual oleh Penggugat kepada Tergugat tersebut berada di sebelah Timur tanah Perumahan milik Tergugat;
- Bahwa luas tanah yang dijual oleh Penggugat kepada Tergugat adalah  $\frac{1}{2}$  (setengah) dari total luas tanah milik Ibu Leha (orang tua Penggugat) yang

Hal. 15 dari 36 hal. Putusan Perdata Nomor 25/Pdt.G/2015/PN.Lmg

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

seluas  $\pm$  4500 m<sup>2</sup> (empat ribu lima ratus meter persegi), yaitu tanah seluas 2275 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus tujuh puluh lima meter persegi);

- Bahwa tanah yang dijual oleh Penggugat kepada Tergugat sudah ada suratnya berupa Sertifikat Hak Milik namun masih atas nama LEHA (orang tua Penggugat);
- Bahwa tanah setengah dari milik Penggugat telah dijual oleh kakak Penggugat yang bernama Sdri. IRMA kepada dr. ROSIDI;
- Bahwa setelah dibicarakan oleh Penggugat dengan Tergugat maka disepakati dengan harga Rp 850.000,- (delapan ratus lima puluh ribu rupiah) per meter;
- Bahwa sistem pembayaran yang saksi tahu adalah Tergugat akan membayar sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) jika Sertifikat Hak Milik sudah berganti nama dari Ibu LEHA menjadi atas nama Penggugat dan kemudian memberi waktu 1 (satu) tahun untuk pelunasan;
- Bahwa Tergugat sudah pernah membayar kepada Penggugat, yaitu pembayaran yang pertama untuk ikatan tanda jadi sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) pada bulan Maret 2015, kemudian Penggugat meminta lagi sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk pemecahan Sertifikat Hak Milik pada bulan April 2015;
- Bahwa pembicaraan mengenai jual beli tersebut dari pertama sampai dengan yang terakhir dilakukan di Kantor Tergugat;
- Bahwa Tergugat pernah menawar harga kepada Penggugat yang awalnya Tergugat pernah menawar harga tanah sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per meter, namun oleh Penggugat tidak diperbolehkan dan tetap dengan harga Rp 850.000,- (delapan ratus lima puluh ribu rupiah) per meter;
- Bahwa saksi masih berada di Kantor milik Tergugat pada saat proses pembuatan Surat Perjanjian dan juga saat penandatanganan, namun saat itu saksi tidak dijadikan saksi dalam Surat Perjanjian tersebut karena tidak membawa KTP sehingga diwakili oleh anak saksi yang bernama NURYANTO;
- Bahwa Penggugat membaca isi surat perjanjian bahkan membacanya berulang-ulang mulai dari siang hingga menjelang maghrib;
- Bahwa setelah tanda tangan Surat Perjanjian, pembayaran pertama adalah Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

Hal. 16 dari 36 hal. Putusan Perdata Nomor 25/Pdt.G/2015/PN.Lmg

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa setelah membaca isi Surat Perjanjian dalam waktu lama yang akhirnya tidak ada keberatan dari Penggugat bahkan selanjutnya langsung bersedia tanda tangan;
- Bahwa perihal pembayaran yang Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dilakukan seketika hari itu juga oleh Tergugat setelah tanda tangan surat perjanjian jual beli dengan rincian Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dibayar tunai dan Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) ditransfer ke Rekening Penggugat;
- Bahwa yang punya niat atau inisiatif untuk menjual adalah Penggugat sendiri dan saksi diminta untuk mencari pembeli yang mau membeli tanahnya tersebut;
- Bahwa saksi sering menjadi perantara dalam hal jual beli, dan untuk barangnya tidak pasti harus Tanah, kadang pernah dalam bentuk rumah ataupun barang-barang lainnya;
- Bahwa saksi pernah diberitahu jika Penggugat keberatan dengan isi Surat Perjanjian jual beli tersebut namun saat itu sudah terlambat karena sudah ditandatangani oleh kedua belah pihak;
- Bahwa saksi sudah lama tidak berkomunikasi dengan Penggugat sehingga tidak tahu perkembangan proses jual beli yang dilakukan dulu masih berjalan atau dihentikan;
- Bahwa saat Penggugat meminta dicarikan pembeli untuk membeli tanahnya, saksi diminta menawarkan sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) per meter;
- Bahwa saat antara Penggugat dan Tergugat pertama bertemu langsung bertransaksi dan juga tawar menawar harga hingga akhirnya sepakat dengan harga tanah sebesar Rp 850.000,- (delapan ratus lima puluh ribu rupiah) per meter;
- Bahwa dibicarakan juga sistem pembayarannya saat itu yaitu Tergugat akan membayar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) jika Sertifikat Hak Milik sudah beralih nama menjadi Penggugat dan kemudian untuk pelunasannya minta waktu selam 1 (satu) tahun;
- Bahwa perihal waktu 1 tahun, saksi tidak tahu apakah saat itu Penggugat melakukan penawaran jangka waktu pelunasan yang diminta Tergugat selama 1 (satu) tahun tersebut;

Hal. 17 dari 36 hal. Putusan Perdata Nomor 25/Pdt.G/2015/PN.Lmg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa yang awalnya meminta waktu 1 (satu) tahun pelunasan adalah Tergugat dan dari Penggugat saat itu tidak mengajukan keberatan bahkan langsung bersedia tanda tangan di Surat Perjanjian jual belinya;
- Bahwa Tergugat sudah tahu jika Sertifikat Hak Milik tanah tersebut masih atas nama LEHA (orang tua Penggugat) sehingga minta dipecah dahulu dan merubah menjadi atas nama Penggugat;
- Bahwa saksi pernah melihat kuitansi untuk pembayaran Rp 1.000.000,- dan Rp 50.000.000,-;
- Bahwa saksi pernah melihat rumah yang dipilih oleh Penggugat di Perumahan milik Tergugat yaitu pada saat setelah tanda tangan surat perjanjian jual beli karena rumah tersebut termasuk dalam surat perjanjian jual belinya karena Tergugat membayar sebagian tanah milik Penggugat dengan 1 (satu) buah rumah;
- Bahwa rumah yang dipilih oleh Penggugat pada saat itu belum ditempati oleh Penggugat sampai dengan sekarang;
- Bahwa sebagai perantara jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, sampai dengan sekarang saksi belum menerima komisi dari Penggugat;
- Bahwa saksi butuh waktu 1 (satu) tahun untuk menawarkan tanah milik Penggugat kepada orang lain hingga akhirnya bertemu dengan Tergugat yang mau membelinya;
- Bahwa yang saksi tahu dan lihat pastinya tidak ada paksaan kepada Penggugat untuk mau tanda tangan di dalam Surat Perjanjian jual beli tersebut;
- Bahwa saat Penggugat menjual tanahnya kepada Tergugat, tanah tersebut masih kosong saat ditawarkan kepada Tergugat namun untuk sekarang ini sudah ada bangunannya dan saksi sendiri tidak tahu siapa yang membangunnya;
- Bahwa saat Penggugat membaca isi Surat Perjanjian jual beli, tidak ada yang melakukan apa-apa dimana saksi diam saja menunggu bersama dengan anak saksi (NURYANTO) sedangkan Tergugat sendiri sedang berbicara dengan anak buahnya;

Atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat akan menanggapi keterangan saksi dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa persidangan dilanjutkan dengan Kesimpulan. Atas pertanyaan Majelis Hakim, Kuasa Penggugat mengajukan Kesimpulan secara tertulis

Hal. 18 dari 36 hal. Putusan Perdata Nomor 25/Pdt.G/2015/PN.Lmg

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

pada tanggal 18 Februari 2016 sedangkan Kuasa Tergugat mengajukan pula Kesimpulan secara tertulis di persidangan pada tanggal 18 Februari 2016;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ada lagi hal-hal yang akan disampaikan oleh para pihak, maka selanjutnya para pihak menyatakan memohon Putusan dalam perkara ini;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana terurai di atas;

### **DALAM KOMPENSI:**

#### **DALAM EKSEPSI:**

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya tidak mengajukan eksepsi sehingga Majelis Hakim akan langsung mempertimbangkan pokok perkara;

#### **DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa untuk menentukan apakah gugatan Penggugat mempunyai dasar hukum atau beralasan maka lebih lanjut Majelis Hakim akan memeriksa dan mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan Penggugat maupun Tergugat di persidangan;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari gugatan dalam perkara ini, maka yang menjadi pokok persoalan hukum adalah:

- a. Apakah perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat adalah sah?
- b. Apakah perjanjian jual beli tersebut dapat dibatalkan oleh Penggugat?

Menimbang, bahwa dipersidangan untuk meneguhkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan bukti P-8 dimana alat bukti yang diajukan Penggugat di muka persidangan telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku sehingga terhadap alat bukti berupa surat bukti dari Penggugat dinyatakan sah untuk memperkuat dalil gugatan Penggugat dalam pembuktian perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya di persidangan Tergugat juga telah mengajukan bukti surat berupa bukti T-1 sampai dengan T-5 dan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi Kifayatul Islamiyah dan saksi Marjuni yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah dimana alat bukti yang diajukan Tergugat

Hal. 19 dari 36 hal. Putusan Perdata Nomor 25/Pdt.G/2015/PN.Lmg

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

di muka persidangan telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku sehingga terhadap alat bukti berupa surat bukti dan keterangan saksi dari Tergugat dinyatakan sah untuk memperkuat bantahan Tergugat dalam pembuktian perkara ini;

Menimbang, bahwa dari proses persidangan dihubungkan dengan keseluruhan bukti-bukti yang diajukan pihak Penggugat maupun Tergugat di persidangan telah diperoleh fakta-fakta yang sudah menjadi kebenaran karena diakui dan tidak disangkal oleh para pihak, sehingga menjadi tetap, yaitu:

1. Bahwa pada tanggal 26 April 2015 antara Penggugat dan Tergugat telah diadakan Perjanjian Jual Beli berupa tanah seluas 2275 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus tujuh puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Deandels/Jalan Kramat Jaya Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan dengan harga Rp. 1.933.750.000,- (satu milyar sembilan ratus tiga puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);
2. Bahwa sistem pembayaran yang telah disepakati oleh Penggugat selaku Penjual dan Tergugat selaku Pembeli adalah sebagai berikut:
  - Ikatan Tanda Jadi (ITJ) sebesar: Rp. 1.000.000,- dibayar tanggal 15 Maret 2015;
  - Ikatan Tanda Jadi (ITJ) sebesar: Rp.50.000.000,- dibayar tanggal 26 April 2015;
  - Uang Muka sebesar: Rp. 500.000.000,- akan dibayar setelah peralihan hak dari Pihak I ke Pihak ke II;
  - Uang muka sebesar: Rp. 291.300.000,- dibayar berupa rumah Type 54 Blok A-18;
  - Sisa pelunasan sebesar: Rp. 1.091.450.000,- akan dibayar 1 tahun dari tanggal peralihan hak dari Pihak I ke Pihak II;
11. Bahwa pada tanggal 15 Maret 2015 Tergugat telah membayar Ikatan Tanda Jadi (ITJ) yang pertama sejumlah Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) dan setelah Perjanjian Perikatan Jual Beli tersebut ditandatangani kedua belah pihak pada tanggal 26 April 2015, Tergugat membayar lagi Ikatan Tanda Jadi yang kedua sejumlah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah). Jadi total pembayaran dari Tergugat kepada Penggugat sejumlah Rp 51.000.000,- (lima puluh satu juta rupiah);
12. Bahwa tanah yang dijual Penggugat kepada Tergugat tersebut mempunyai Sertifikat Hak Milik atas nama Leha (ibu Penggugat);

Hal. 20 dari 36 hal. Putusan Perdata Nomor 25/Pdt.G/2015/PN.Lmg

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terurai di atas, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Petitem Gugatan Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Para Penggugat telah dibantah oleh Para Tergugat, oleh karenanya berdasarkan ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara dan Pasal 163 HIR yang pada pokoknya menyatakan "*Barang siapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak atau mengajukan suatu peristiwa (feit) untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut.*" Maka menurut hemat Majelis Hakim kewajiban pertama diberikan kepada Para Penggugat untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalil gugatannya tersebut, hal ini dilakukan agar beban pembuktian menjadi rata dan adil bagi para pihak sehingga tercipta suatu pembuktian yang sinergis dan tidak berat sebelah;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat menjual tanah seluas 2275 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus tujuh puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Deandels/Jalan Kramat Jaya Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan kepada Tergugat dengan harga yang telah disepakati yaitu Rp. 850.000,- (delapan ratus limapuluh ribu rupiah) per meter atau dengan total sejumlah Rp. 1.933.750.000,- (satu milyar sembilan ratus tiga puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah). Kesepakatan jual beli tanah tersebut dituangkan dalam Surat Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor: PPJB/.../LAM/PCR/VI/ 2015 tanggal 26 April 2015 (Bukti P-1 atau Bukti T-1) yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat dan Tergugat telah membayar sejumlah uang sebesar Rp 51.000.000,- (lima puluh satu juta rupiah). Namun kemudian Penggugat merasa isi dari Perjanjian tersebut tidak wajar sehingga menginginkan pembatalan;

Menimbang, bahwa di lain pihak Tergugat mendalilkan bahwa Tergugat telah melaksanakan sebagaimana dari Perjanjian tersebut, yaitu:

1. Bahwa pada tanggal 15 Maret 2015 Tergugat telah membayar Ikatan Tanda Jadi yang pertama sejumlah Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada Penggugat di kantor Tergugat (Bukti T-2 atau Bukti P-2);
2. Bahwa kemudian pada tanggal 26 April 2015 antara Penggugat dengan Tergugat membuat Surat Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor: PPJB/.../LAM/PCR/VI/ 2015 tanggal 26 April 2015 (Bukti P-1 atau Bukti T-1) dan kemudian Tergugat membayar Ikatan Tanda Jadi yang kedua sejumlah Rp.

Hal. 21 dari 36 hal. Putusan Perdata Nomor 25/Pdt.G/2015/PN.Lmg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat di kantor Tergugat (Bukti T-3 atau Bukti P-3);

3. Bahwa Tergugat akan membayar selanjutnya berdasarkan sistem pembayaran dalam Perjanjian Jual Beli tersebut namun akhirnya tidak berlanjut sampai dengan sekarang. Bahkan tanah yang akan dijual oleh Penggugat kepada Tergugat tersebut telah dibangun oleh Penggugat sendiri;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai jual beli antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor: PPJB/.../LAM/PCR/VI/ 2015 tanggal 26 April 2015;

Menimbang, bahwa pada tanggal 16 April 2015 telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat mengenai jual beli sebidang tanah seluas 2275 m2 (dua ribu dua ratus tujuh puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Deandels/Jalan Kramat Jaya Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan dengan harga Rp. 850.000,- (delapan ratus limapuluh ribu rupiah) per meter atau dengan total sejumlah Rp. 1.933.750.000,- (satu milyar sembilan ratus tiga puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dimana Penggugat selaku Penjual dan Tergugat selaku Pembeli. Hal ini berdasarkan keterangan saksi Kifayatul Islamiyah dan saksi Marjuni yang kemudian saksi Marjuni menerangkan bahwa Penggugat yang ingin menjual tanah tersebut dan meminta tolong kepada saksi Marjuni untuk mencari pembeli. Saksi Marjuni menawarkan ke beberapa orang sehingga akhirnya Tergugatlah yang ingin membeli tanah tersebut lalu akhirnya Penggugat dan Tergugat bertemu dengan saling menawarkan yang kemudian sepakat dengan harga Rp. 850.000,- (delapan ratus limapuluh ribu rupiah) per meter atau dengan total sejumlah Rp. 1.933.750.000,- (satu milyar sembilan ratus tiga puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah). Hal ini tercantum jelas dalam Surat Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor: PPJB/.../LAM/PCR/VI/ 2015 Pasal 1 dan Pasal 2;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada tanggal 15 Maret, Tergugat membayar uang sejumlah Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) sebagai Ikatan Tanda Jadi yang pertama sebagaimana kesepakatan Penggugat dengan Tergugat (Bukti P-2 atau Bukti T-2). Kemudian kesempatan jual beli tersebut dituangkan dalam bentuk tertulis yaitu Surat Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor: PPJB/.../LAM/PCR/VI/ 2015

Hal. 22 dari 36 hal. Putusan Perdata Nomor 25/Pdt.G/2015/PN.Lmg

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

tanggal 26 April 2015 yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat serta 2 (dua) orang saksi yaitu saksi Kifayatul Islamiyah dari pihak Tergugat dan Sdr. Moh. Noryanto dari pihak Penggugat. Setelah itu, Tergugat membayar Ikatan Tanda Jadi yang kedua sejumlah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) pada tanggal 26 April 2015 itu juga (Bukti P-3 atau Bukti T-3). Hal ini semua tertuang dalam Surat Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor: PPJB/.../LAM/PCR/VI/ 2015 tanggal 26 April 2015 pasal 3 tentang Sistem dan Cara Pembayaran;

Menimbang, bahwa perjanjian dinyatakan sah menurut Pasal 1320 KUHPerduta apabila memenuhi 4 (empat) syarat, yaitu:

1. sepakat untuk mengikatkan diri;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat telah bersepakat untuk mengikat diri satu sama lain yang kemudian dituangkan dalam Surat Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor: PPJB/.../LAM/PCR/VI/ 2015 tanggal 26 April 2015 yaitu mengenai jual beli tanah seluas 2275 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus tujuh puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Deandels/Jalan Kramat Jaya Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan antara Penggugat dengan Tergugat. Perjanjian tersebut juga telah ditandatangani oleh 2 (dua) orang saksi sehingga dalam hal ini Penggugat dan Tergugat telah sepakat mengenai jual beli tanah tersebut. Penggugat dalam perjanjian ini adalah pihak yang cakap dalam hukum terutama untuk menandatangani perjanjian tersebut. Hal ini terlihat dalam Surat Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor: PPJB/.../LAM/PCR/VI/ 2015 tanggal 26 April 2015 (Bukti P-1 atau Bukti T-1) dimana pada Kartu Tanda Penduduk (KTP) Penggugat tercantum tanggal lahir Penggugat yaitu pada tanggal 9 Oktober 1986, yang berarti pada saat Perjanjian ini dibuat Penggugat telah berumur 29 tahun dan juga Penggugat bertatus belum kawin sehingga tidak membutuhkan persetujuan dari siapapun. Begitu pula dengan Tergugat bahwa Tergugat sudah dinyatakan dewasa saat menandatangani perjanjian. Berdasarkan Pasal 330 KUHPerduta, Pasal 1330 KUHPerduta dan Pasal 1331 KUHPerduta maka Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa Penggugat dan Tergugat adalah orang yang cakap dalam hukum dan berhak melakukan perbuatan hukum seperti mengadakan perjanjian;

Hal. 23 dari 36 hal. Putusan Perdata Nomor 25/Pdt.G/2015/PN.Lmg

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek dalam Perjanjian Jual Beli ini adalah sebidang tanah seluas 2275 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus tujuh puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Deandels/Jalan Kramat Jaya Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan dengan harga Rp. 850.000,- (delapan ratus limapuluh ribu rupiah) per meter atau dengan total sejumlah Rp. 1.933.750.000,- (satu milyar sembilan ratus tiga puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah). "Hal tertentu" yang dimaksudkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara dipertegas oleh Pasal 1332 KUHPerdara bahwa yang menjadi pokok suatu perjanjian adalah barang-barang yang dapat diperdagangkan. Dalam perkara *aquo* Penggugat menjual sebidang tanah kepada Tergugat sebagaimana yang telah dituangkan dalam Surat Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor: PPJB/.../LAM/PCR/VI/ 2015 pada tanggal 26 April 2015. Oleh karena itu, Majelis Hakim menilai bahwa obyek dari perjanjian tersebut yaitu berupa tanah merupakan barang yang dapat diperdagangkan dan merupakan benda tidak bergerak;

Menimbang, bahwa unsur keempat dari sahnya suatu perjanjian adalah suatu sebab yang halal. Penggugat mengadakan perjanjian jual beli sebidang tanah dengan Tergugat dan hal tersebut tidaklah bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan maupun ketertiban umum. Hal ini berdasarkan Pasal 1337 KUHPerdara dan juga karena Penggugat menjual tanahnya kepada Penggugat berdasarkan kesepakatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas maka Majelis Hakim menyatakan bahwa perjanjian antara Penggugat dan Tergugat adalah sah secara hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bahwa perjanjian jual beli tersebut telah dilakukan secara tunai dan terang. Yang dimaksud dengan tunai adalah penyerahan hak atas tanah terjadi bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli sehingga seketika itu juga hak atas tanah sudah beralih. Sedangkan yang dimaksud dengan terang adalah penyerahan hak atas tanah dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pembelian tanah seluas 2275 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus tujuh puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Dandles/Jalan Kramat Jaya Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan tersebut tidak dibayar secara tunai oleh Tergugat namun telah disepakati oleh para pihak sebagaimana dalam Pasal 3 Surat Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor:

Hal. 24 dari 36 hal. Putusan Perdata Nomor 25/Pdt.G/2015/PN.Lmg

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

PPJB/.../LAM/PCR/VI/2015 tanggal 26 April 2015 tentang Sistem dan Cara Pembayaran dimana Tergugat akan melaksanakan pembayaran dengan ketentuan sebagai berikut:

- Ikatan Tanda Jadi (ITJ) sebesar Rp. 1.000.000,- dibayar tanggal 15 Maret 2015;
- Ikatan Tanda Jadi (ITJ) II sebesar Rp.50.000.000,- dibayar tanggal 26 April 2015;
- Uang Muka sebesar Rp. 500.000.000,- akan dibayar setelah peralihan hak dari Pihak I ke Pihak ke II;
- Uang muka sebesar Rp. 291.300.000,- dibayar berupa rumah Type 54 Blok A-18;
- Sisa pelunasan sebesar Rp. 1.091.450.000,- akan dibayar 1 (satu) tahun dari tanggal peralihan hak dari Pihak I ke Pihak II;

Begitu pula dengan Surat Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor: PPJB/.../LAM/PCR/VI/2015 tersebut tidak dilakukan di depan pejabat yang berwenang atau PPAT melainkan hanya bersama para pihak dan saksi serta dibuat 2 (dua) rangkap yang mempunyai kekuatan hukum yang sama sesuai dengan Pasal 7 Surat Perjanjian Perikatan Jual Beli;

Menimbang, bahwa walaupun tidak dilakukan secara tunai dan terang, bukan berarti perjanjian tersebut cacat demi hukum karena berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan bahwa "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya" dan "Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu" maka Majelis Hakim menyatakan bahwa perjanjian yang sah antara Penggugat dan Tergugat merupakan Undang-Undang bagi Penggugat dan Tergugat serta karena tidak ada kesepakatan dari Penggugat dan Tergugat untuk menarik Perjanjian Jual Beli tersebut maka menurut Majelis Hakim Perjanjian Jual Beli tanggal 26 April 2015 tersebut masih mengikat Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat mengemukakan bahwa Penggugat telah khilaf dan terdapat hal yang tidak wajar dalam Perjanjian Jual Beli tersebut. Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut: bahwa berdasarkan keterangan saksi Kifayatul Islamiyah dan saksi Marjuni, saat surat perjanjian tersebut dibuat Penggugat membacanya berulang-ulang sampai dengan sore hari menjelang

Hal. 25 dari 36 hal. Putusan Perdata Nomor 25/Pdt.G/2015/PN.Lmg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

maghrib dan kemudian Penggugat setuju dengan isi Surat Perjanjian tersebut dan menandatangani. Sebaliknya, Penggugat mendalilkan dalam Repliknya angka 3 bahwa pada saat Perjanjian Jual Beli itu dibuat Penggugat menyadari isi Perjanjian Jual Beli tersebut merugikan Penggugat sehingga Penggugat meminta dilakukan adendum pada saat itu juga namun Tergugat tidak menghiraukannya. Majelis Hakim memberikan kesempatan kepada para pihak untuk membuktikan dalilnya masing-masing namun Penggugat tidak mengajukan saksi yang secara langsung berada pada saat Perjanjian Jual Beli itu dibuat sehingga Majelis Hakim menilai bahwa dalil tersebut hanya opini Penggugat sendiri dan Penggugat tidak dapat membuktikannya, sedangkan Tergugat mengajukan saksi Kifayatul Islamiyah dan saksi Marjuni yang mana dua saksi tersebut melihat secara langsung Perjanjian Jual Beli tersebut dan bahkan saksi Kifayatul Islamiyah menjadi saksi dalam Surat Perjanjian tersebut sedangkan Moh. Noryanto yang merupakan anak saksi Marjuni yang turut menjadi saksi pada Surat Perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa pada faktanya pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat dilakukan secara bertahap bahkan sebelum Surat Perjanjian ini dibuat, Tergugat telah membayar Ikatan Tanda Jadi yang pertama pada tanggal 15 Maret 2015 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) dan pada Surat Perjanjian ini ditandatangani Tergugat juga kembali membayar Ikatan Tanda Jadi yang kedua sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah). Hal ini semua tercantum dalam kuitansi Bukti P-2 atau Bukti T-2 dan Bukti P-3 atau Bukti T-3. Menurut keterangan saksi Kifayatul Islamiyah dan saksi Marjuni Ikatan Tanda Jadi tersebut diminta oleh Penggugat sehingga Tergugat menyetujuinya. Begitu pula dengan Uang Muka yang kedua sebagaimana yang tercantum dalam Surat Perjanjian Jual Beli bahwa Uang Muka tersebut tidak berbentuk uang melainkan bentuk rumah dalam perumahan milik Tergugat yang mana Penggugat sendiri memilih rumah Type 54 Blok A-18 (Bukti T-4) tersebut dan kemudian rumah tersebut dinilai dengan uang sejumlah Rp. 291.300.000,- (dua ratus sembilan puluh satu juta tiga ratus ribu rupiah). Saksi Kifayatul Islamiyah menerangkan bahwa Penggugat memilih rumah tersebut dan Tergugat menyetujuinya sehingga rumah tersebut merupakan milik Penggugat sampai dengan sekarang sebagaimana yang telah diperjanjikan tersebut;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim semua yang telah diterima maupun yang telah dijanjikan kepada Penggugat adalah hal yang dialami oleh Penggugat secara sadar sehingga yang dimaksud dengan kekhilafan tersebut tidak

Hal. 26 dari 36 hal. Putusan Perdata Nomor 25/Pdt.G/2015/PN.Lmg

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dapat dibuktikan oleh Penggugat. Saat penandatanganan Surat Perjanjian Beli tersebut menurut keterangan para saksi, semua pihak yang ada dalam keadaan sadar dan tidak ada paksaan kepada Penggugat sehingga Penggugat merasa bebas untuk mempelajari Surat Perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat merasa keberatan dengan jangka waktu 1 (satu) tahun sebagaimana yang ada dalam Sistem dan Cara Pembayaran Surat Perjanjian Jual Beli tersebut. Berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan dan saling bersesuaian satu sama lain, bahwa diketahui bahwa tanah seluas 2275 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus tujuh puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Dandles/Jalan Kramat Jaya Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan yang dijual oleh Penggugat kepada Tergugat merupakan tanah yang mana Sertifikat Hak Milik tanah tersebut masih atas nama Leha yaitu ibu kandung Penggugat (Bukti P-6 atau Bukti T-5). Surat Keterangan Waris Nomor: 180.1/02/413.412/2015 tanggal 7 Januari 2015 (Bukti P-8) menerangkan bahwa Penggugat merupakan salah satu ahli waris Leha dan Sertifikat Hak Milik Nomor 346 atas nama Leha tersebut mencantumkan bahwa luas tanah milik Leha adalah 4500 m<sup>2</sup> (empat ribu lima ratus meter persegi) sedangkan yang dijual oleh Penggugat kepada Tergugat adalah tanah seluas 2275 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus tujuh puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Dandles/Jalan Kramat Jaya Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan;

Menimbang, bahwa Tergugat mengetahui hal ini dan tentu Tergugat ingin SHM Nomor 346 tersebut sudah atas nama Penggugat karena Penggugat yang menjual kepada Tergugat, bukan Leha. Oleh karena proses balik nama ataupun peralihan hak tersebut memakan waktu lama sehingga jangka waktu pembayaran 1 (satu) tahun tersebutlah yang disepakati oleh para pihak;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat secara hukum antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi jual beli dimana telah terjadi kesepakatan tentang benda tidak bergerak yaitu berupa tanah seluas 2275 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus tujuh puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Dandles/Jalan Kramat Jaya Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan dengan harga Rp. 850.000,- (delapan ratus lima puluh ribu rupiah) per meter atau dengan total sejumlah Rp. 1.933.750.000,- (satu milyar sembilan ratus tiga puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) meskipun tanah tersebut belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Hal ini berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdata dan

Hal. 27 dari 36 hal. Putusan Perdata Nomor 25/Pdt.G/2015/PN.Lmg

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Pasal 1458 KUHPdata serta menurut keterangan saksi Kifayatul Islamiyah dan saksi Marjuni bahwa harga tanah tersebut telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat yang mana sebelumnya telah terjadi proses tawar-menawar antara Penggugat dan Tergugat dan hal ini sesuai dengan Pasal 1465 KUHPdata;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Gugatannya juga mendalilkan bahwa Perjanjian Jual Beli tersebut adalah tidak wajar karena obyek jual beli tidak disertakan dengan batas dan surat ukur. Majelis Hakim menilai hal tersebut bukanlah tidak wajar karena pada dasarnya dalam Surat Perjanjian Beli tersebut telah disebutkan luas tanah yang dijual yaitu tanah seluas 2275 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus tujuh puluh lima meter persegi) dengan perincian 25 m x 91 m, harga total atau harga menurut ukurannya yaitu harga Rp. 850.000,- (delapan ratus limapuluh ribu rupiah) per meter atau dengan total sejumlah Rp. 1.933.750.000,- (satu milyar sembilan ratus tiga puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah serta lokasi tanah tersebut yaitu di Jalan Dandles/Jalan Kramat Jaya Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan. Hal ini berdasarkan Pasal 1484 KUHPdata ditambah lagi dengan keterangan para saksi yang menerangkan Tergugat sangat tahu lokasi tanahnya karena tanah tersebut berbatasan langsung dengan usaha perumahan milik Tergugat. Begitu pula dengan rumah Type 54 Blok A-18 di Perumahan Paciran Regency yang tidak dirinci dalam Perjanjian Jual Beli tersebut tidak membuat cacat hukum perjanjian ini karena rumah yang ditawarkan kepada Penggugat adalah milik usaha perumahan Tergugat sendiri yaitu di Perumahan Paciran Regency dan Penggugat sendiri telah memilih sendiri rumah mana yang Penggugat inginkan sehingga kedua belah pihak sudah paham akan perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa mengenai sistem pembayaran jual beli tanah tersebut yang didalilkan Penggugat sebagai hal yang tidak wajar, akan dipertimbangkan sebagai berikut bahwa hal tersebut telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat dalam Surat Perjanjian Jual Beli dan menurut Majelis Hakim hal tersebut sudah mengikat kedua belah pihak dan mengingat SHM Nomor 346 tersebut masih atas nama Leha (ibu Penggugat) maka Tergugat ingin uang muka akan dibayar oleh Tergugat ketika SHM Nomor 346 tersebut telah beralih atas nama kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai sistem pembayaran dalam Pasal 3 Surat Perjanjian Jual Beli mendapatkan pemahaman yang berbeda baik untuk Penggugat

Hal. 28 dari 36 hal. Putusan Perdata Nomor 25/Pdt.G/2015/PN.Lmg

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

maupun Tergugat. Sistem pembayaran tersebut merupakan janji Tergugat untuk melunasi pembelian rumah tersebut dan karena ada 2 (dua) pengertian maka Majelis Hakim harus memilih pengertian yang sedemikian yang memungkinkan janji itu dilaksanakan dan paling selaras dengan sifat perjanjian tersebut berdasarkan Pasal 1344 KUHPerduta dan Pasal 1345 KUHPerduta;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam sistem pembayaran yang menjadi permasalahan dalam perkara ini sebagai berikut: *Pertama*, Uang Muka yang pertama akan dibayarkan oleh Tergugat sesuai Pasal 3 Surat Perjanjian Jual Beli dengan syarat jika telah terjadi peralihan hak dari Leha kepada Penggugat. *Kedua*, Uang Muka kedua akan dibayar oleh Tergugat dengan bentuk rumah Type 54 Blok A-18 yang telah dipilih oleh Penggugat dan dihargai sejumlah Rp. 291.300.000,- (dua ratus sembilan puluh satu juta tiga ratus ribu rupiah). *Ketiga*, Sisa pelunasan akan dibayar oleh Tergugat dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak SHM Nomor 346 tersebut telah menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa dari fakta hukum yang terdapat di persidangan diketahui bahwa SHM Nomor 346 tersebut masih atas nama Leha ketika Perjanjian Jual Beli ini ditandatangani padahal yang menjualnya adalah Penggugat. Oleh karena itu untuk melindungi kepentingan Tergugat sendiri, Tergugat meminta supaya SHM Nomor 346 tersebut sudah atas nama Penggugat sendiri. Namun sepanjang waktu berjalan sampai dengan saat ini ternyata Penggugat belum melakukan peralihan hak dari Leha kepada Penggugat sehingga hal ini yang menyebabkan Tergugat tidak melunasi pembayarannya. Majelis Hakim menilai bahwa peralihan hak yang dimaksud dalam Surat Perjanjian Jual Beli disini adalah perubahan nama sebagai pemilik yang terdapat di SHM Nomor 346 sehingga hal ini menyebabkan menjadi multi tafsir sehingga Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa apa yang meragukan dalam perjanjian tersebut harus ditafsirkan menurut apa yang menjadi kebiasaan di Lamongan dimana Perjanjian Jual Beli tersebut telah dibuat berdasarkan Pasal 1346 KUHPerduta. Menurut keterangan para saksi dan yang merupakan kebiasaan di wilayah Lamongan adalah Tergugat dapat memiliki hak milik dalam SHM Nomor 346 ketika melunasi pembayaran jual beli tersebut sehingga sangat tidak mungkin sebelum lunas hak milik tanah tersebut beralih kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa hal tersebut telah ditegaskan dalam Pasal 1459 KUHPerduta bahwa hak milik atas tanah yang dijual tersebut tidaklah berpindah kepada Tergugat selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 616

Hal. 29 dari 36 hal. Putusan Perdata Nomor 25/Pdt.G/2015/PN.Lmg

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

KUHPerdata dengan didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional untuk melakukan balik nama terhadap SHM Nomor 346 tersebut menjadi milik Tergugat. Jadi Majelis Hakim menilai bahwa meskipun bagaimana luasnya kata-kata dalam Perjanjian Jual Beli tersebut disusun, namun Perjanjian Jual Beli itu hanya meliputi hal-hal yang nyata-nyata dimaksudkan oleh Penggugat dan Tergugat sewaktu membuat Perjanjian Jual Beli tersebut, yaitu melakukan jual beli tanah dan mengutamakan kepentingan Penggugat dan Tergugat dalam Perjanjian Jual Beli ini sebagaimana Pasal 1350 KUHPerdata;

Menimbang, bahwa kemudian Penggugat mengajukan pembatalan Perjanjian Jual Beli tersebut dalam gugatannya. Hal ini juga telah disampaikan Penggugat kepada Tergugat melalui Surat Pembatalan Perikatan Jual Beli pada Mei 2015 (Bukti P-7) dan melalui sms yang dikirim oleh Penggugat kepada saksi Kifayatul Islamiyah pada tanggal 21 Mei 2015 (Bukti P-5). Saksi Kifayatul Islamiyah menerangkan bahwa Tergugat mau melaksanakan kewajiban selanjutnya jika SHM Nomor 346 tersebut sudah atas nama Penggugat karena jelas bahwa atas tanah tersebut ada 3 (tiga) ahli waris yang berhak termasuk Penggugat sendiri namun ternyata belum dilaksanakan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim melihat bahwa jangka waktu antara Perjanjian Jual Beli ditandatangani dengan pengajuan Pembatalan Perjanjian Jual Beli tersebut oleh Pengugat selama  $\pm$  1 (satu) bulan menjadi janggal, yaitu:

1. Jika Penggugat mengatakan khilaf mengapa harus menyadari khilaf tersebut selama 1 (satu) bulan lamanya padahal di gugatan dan replik Penggugat menyatakan pada saat penandatanganan Surat Perjanjian Jual Beli tersebut Penggugat sudah merasa khilaf? Manakah yang benar?
2. Mengapa dalam waktu 1 (satu) bulan tersebut Penggugat tidak berupaya untuk merubah hak kepemilikan dalam SHM Nomor 346 sebagaimana yang telah disepakati dalam Perjanjian Jual Beli tersebut?  
Karena walau bagaimanapun yang menjadi Pihak dalam jual beli tersebut adalah Penggugat sendiri dan bukan Leha;
3. Perjanjian mengenai jangka waktu 1 (satu) tahun telah disepakati dari awal dan bagaimana mungkin Penggugat tidak menyadari jangka waktu tersebut yang menurut Penggugat dapat merugikan Penggugat apalagi telah dibaca berulang-ulang?

Hal. 30 dari 36 hal. Putusan Perdata Nomor 25/Pdt.G/2015/PN.Lmg

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi KIFAYATUL ISLAMIYAH, diatas tanah yang menjadi obyek Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat saat ini telah diadakan pembangunan padahal Perjanjian Jual Beli tersebut belum berakhir sehingga Majelis Hakim menilai bahwa Penggugatlah yang mempunyai itikad buruk dalam Perjanjian Jual Beli tersebut. Dalam hal ini tidak melaksanakan tahapan Perjanjian sebagaimana yang disepakati antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, permintaan pembatalan tersebut dikaitkan dengan semua pertimbangan hukum tersebut di atas maka Majelis Hakim menyatakan bahwa Tergugat sebagai pembeli yang beritikad baik dan Perjanjian Jual Beli tersebut adalah sah menurut hukum sehingga tidak dapat dibatalkan dan tetap mengikat Penggugat dan Tergugat sampai dengan saat ini karena belum ada penyerahan tanah tersebut. Selain itu, Majelis Hakim berpendapat bahwa Perbuatan Jual Beli tersebut telah selesai dan dikarenakan ada pelunasan dalam jangka waktu 1 (satu) tahun tersebut maka saat ini hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat adalah hutang-piutang;

Menimbang, bahwa mengenai bukti Penggugat P-4, Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti tersebut tidak berkaitan langsung dengan permasalahan perkara *a quo* namun dari bukti tersebut juga dapat dilihat bahwa benar telah terjadi kesepakatan jual beli tanah seluas 2275 m2 (dua ribu dua ratus tujuh puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Dandles/Jalan Kramat Jaya Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian Jual Beli (Bukti P-1 atau Bukti T-1) dimana Penggugat berjanji akan memberikan Fee Penjualan Tanah sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) namun sampai sekarang tidak dilaksanakan oleh Penggugat menurut keterangan saksi Marjuni;

Menimbang, bahwa oleh karenanya kini akan dipertimbangkan keseluruhan *petitum* Penggugat tersebut, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa mengenai *petitum* nomor 1 yang pada pokoknya mohon agar gugatan Penggugat seluruhnya dikabulkan, oleh karena *petitum* ini berkaitan dengan *petitum-petitum* selanjutnya, maka akan dipertimbangkan nanti pada bagian akhir putusan ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah menyatakan bahwa Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015 yang dibuat antara Penggugat dan

Hal. 31 dari 36 hal. Putusan Perdata Nomor 25/Pdt.G/2015/PN.Lmg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Tergugat adalah sah dan tidak mengandung cacat hukum maka Majelis Hakim beralasan hukum untuk menolak petitum ke-2 tersebut;

Menimbang, bahwa dalam petitum ke-3 berkaitan dengan petitum sebelumnya dimana Perjanjian Jual Beli tersebut dinyatakan sah sehingga petitum ke-3 patut pula untuk ditolak oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa petitum ke-4 merupakan rangkaian yang berkaitan dengan petitum ke-3, maka beralasan hukum pula untuk menolak petitum ke-4 Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa *petitum* ke-5 mengenai putusan dapat dijalankan terlebih dahulu dinyatakan ditolak oleh Majelis Hakim karena Majelis Hakim memandang hal tersebut tidak perlu dilakukan dan tidak ada urgensi untuk hal tersebut. Hal ini berdasarkan syarat untuk dapat dijatuhkannya putusan secara serta merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) sebagaimana ditentukan dalam pasal 180 HIR tidak terpenuhi;

## **DALAM REKONPENSİ:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonpensi adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan gugatan Penggugat Rekonpensi, Majelis Hakim mengambil alih pertimbangan hukum dalam Gugatan Rekonpensi dan menjadi bagian dari pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam mempertimbangkan Gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Rekonpensi, oleh karena dalil gugatan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Rekonpensi pada pokoknya adalah sama dengan dalil jawabannya yang diajukan dalam Gugatan Rekonpensi sehingga menurut Majelis Hakim tidak perlu untuk mengulang kembali pertimbangan hukum dalam Gugatan Rekonpensi ke dalam pertimbangan hukum dalam Gugatan Rekonpensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang terungkap di persidangan, Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi telah mengadakan Perjanjian Jual Beli sebidang tanah seluas 2275 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus tujuh puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Dandles/Jalan Kramat Jaya Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan dan Majelis Hakim telah menyatakan sah Perjanjian Jual Beli tersebut dengan sistem pembayaran sebagaimana telah dituangkan dalam Surat Perjanjian Jual Beli tersebut (Bukti P-1 atau Bukti T-1). Dengan demikian petitum ke-2 dinyatakan dikabulkan;

Hal. 32 dari 36 hal. Putusan Perdata Nomor 25/Pdt.G/2015/PN.Lmg

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-3 tersebut Majelis Hakim menyatakan ditolak karena Majelis Hakim memandang belum perlu dilakukan sita jaminan terhadap tanah seluas 2275 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus tujuh puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Dandles/Jalan Kramat Jaya Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat Rekonpensi mengajukan pembatalan yang ditolak oleh Majelis Hakim dan berdasarkan Pasal 1266 KUHPerdata dan Pasal 1267 KUHPerdata, syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam suatu perjanjian dan karena dalam Perjanjian Jual Beli tersebut tidak mencantumkan mengenai syarat batal tersebut maka Majelis Hakim leluasa untuk menurut keadaan atas permintaan Penggugat Rekonpensi yaitu untuk melanjutkan Perjanjian Jual Beli tanggal 26 April 2015 tersebut sesuai dengan tahapan sistem pembayaran berikutnya. Oleh karenanya Majelis Hakim mengabulkan petitum ke-4 tersebut;

Menimbang, bahwa untuk langkah kongkrit melanjutkan Perjanjian Jual Beli tersebut maka Penggugat Rekonpensi bersedia untuk membayar sisa dari pembayaran jual beli tanah tersebut. Majelis Hakim memerintahkan Penggugat Rekonpensi untuk membayar langsung kepada Tergugat Rekonpensi namun jika Tergugat Rekonpensi menolak untuk menerima pembayaran tersebut, maka patut apabila petitum ke-5 Tergugat Rekonpensi dikabulkan, yaitu bahwa Penggugat Rekonpensi akan melakukan pembayaran secara tunai kepada Tergugat Rekonpensi melalui penitipan atau konsinyasi melalui Pengadilan Negeri Lamongan. Hal ini berdasarkan Pasal 1404 KUHPerdata dan dengan penitipan ini akan membebaskan Penggugat Rekonpensi sebagai pihak yang berutang dan penitipan tersebut berlaku sebagai pembayaran serta sejumlah pembayaran yang dititipkan tersebut merupakan tanggungan atau millik Tergugat Rekonpensi;

Menimbang, bahwa dengan penitipan atau konsinyasi tersebut maka jelas Penggugat Rekonpensi telah melaksanakan kewajibannya dan hal tersebut haruslah diterima sebagai bukti pelunasannya. Dengan demikian Majelis Hakim berpendapat petitum ke-6 dikabulkan bahwa Penggugat Rekonpensi dapat melakukan peralihan hak atas tanah seluas 2275 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus tujuh puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Dandles/Jalan Kramat Jaya Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan menjadi atas nama Penggugat Rekonpensi dengan melakukan proses balik nama SHM NOmor 346 di hadapan Pejabat PPAT dan pejabat lain yang berwenang;

Hal. 33 dari 36 hal. Putusan Perdata Nomor 25/Pdt.G/2015/PN.Lmg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa *petitum* ke-7 mengenai putusan perkara dapat dijalankan terlebih dahulu dinyatakan ditolak oleh Majelis Hakim karena Majelis Hakim memandang hal tersebut tidak perlu dilakukan dan tidak ada urgensi untuk hal tersebut. Hal ini berdasarkan syarat untuk dapat dijatuhkannya putusan secara serta merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) sebagaimana ditentukan dalam pasal 180 HIR tidak terpenuhi;

Menimbang, bahwa tentang *petitum* ke-8 dapat dikabulkan yaitu Penggugat Rekonpensi yang telah membayar lunas maka Tergugat Rekonpensi dihukum untuk menyerahkan obyek Perjanjian Jual Beli tersebut kepada Penggugat Rekonpensi dalam keadaan kosong dan baik;

## **DALAM KONPENSIDAN REKONPENSI :**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi ditolak seluruhnya dan gugatan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi dikabulkan sebagian, maka biaya perkara yang timbul dalam perkara ini haruslah dibebankan kepada Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan musyawarah Majelis Hakim;

Mengingat, Pasal 1320 KUHPerdata dan ketentuan-ketentuan yang telah disebutkan di atas serta aturan-aturan hukum lainnya yang berhubungan dengan perkara ini;

## **MENGADILI :**

### **DALAM KONPENSI:**

### **DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak Gugatan Penggugat Konpensi untuk seluruhnya;

### **DALAM REKONPENSI:**

- Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi untuk sebagian;
- Menyatakan sah Perjanjian Perikatan Jual Beli tertanggal 26 April 2015 antara Penggugat Rekonpensi selaku Pembeli dengan Tergugat Rekonpensi selaku Penjual atas sebidang tanah seluas 2275 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus tujuh puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Dandles/Jalan Kramat Jaya Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan;

Hal. 34 dari 36 hal. Putusan Perdata Nomor 25/Pdt.G/2015/PN.Lmg

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Menghukum kepada Tergugat Rekonpensi untuk melanjutkan tahapan pembayaran Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015 atas tanah seluas 2275 m2 (dua ribu dua ratus tujuh puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Dandles/Jalan Kramat Jaya Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan;
- Menyatakan apabila Tergugat Rekonpensi tidak mau menerima sisa pembayaran jual beli atas tanah seluas 2275 m2 (dua ribu dua ratus tujuh puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Dandles/Jalan Kramat Jaya Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan, maka Penggugat Rekonpensi dapat melakukan pembayaran melalui konsinyasi di Pengadilan Negeri Lamongan dan bukti pelunasan sebagai kuasa peralihan hak atas tanah tersebut dari atas nama Tergugat Rekonpensi menjadi atas nama Penggugat Rekonpensi;
- Menyatakan apabila Tergugat Rekonpensi tidak melaksanakan isi Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015, maka Penggugat Rekonpensi dapat bertindak untuk dan atas nama Tergugat Rekonpensi untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 346 atas nama Leha di hadapan Pejabat PPAT dan pejabat lain yang berwenang;
- Menyatakan apabila Penggugat Rekonpensi telah membayar lunas harga pembelian maka Tergugat Rekonpensi atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya haruslah dihukum untuk menyerahkan tanah seluas 2275 m2 (dua ribu dua ratus tujuh puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Dandles/Jalan Kramat Jaya Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan kepada Penggugat Rekonpensi dalam keadaan kosong dan baik;
- Menolak Gugatan Penggugat Rekonpensi untuk selain dan selebihnya;

### **DALAM KONPENSIDAN REKONPENSI:**

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp 1.341.000,00 (Satu Juta Tiga Ratus Empat Puluh Satu Ribu Rupiah);

Hal. 35 dari 36 hal. Putusan Perdata Nomor 25/Pdt.G/2015/PN.Lmg

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lamongan pada hari Kamis, tanggal 17 Maret 2016 oleh Kami **JUMADI APRI AHMAD, SH., MH.** sebagai Hakim Ketua, **Dr. CAROLINA, SH., MH.** dan **RUDY WIBOWO, SH., MH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 24 Maret 2016 oleh Hakim Ketua didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh **ISMANU, SH.** selaku Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Lamongan serta dihadiri Kuasa Tergugat dan tanpa dihadiri oleh Kuasa Penggugat.

### HAKIM ANGGOTA

**Dr. CAROLINA, SH., MH.**

**RUDY WIBOWO, SH., MH.**

### HAKIM KETUA,

**JUMADI APRI AHMAD, SH., MH.**

### PANITERA PENGGANTI

**ISMANU, SH.**

### Biaya-biaya:

- Pendaftaran	Rp	30.000,00
- ATK	Rp	50.000,00
- Panggilan	Rp	1.190.000,00
- Materai	Rp	6.000,00
- Redaksi	Rp	5.000,00
- PNBP	Rp	60.000,00

**Jumlah** Rp **1.341.000,00**

**(Satu Juta Tiga Ratus Empat Puluh Satu Ribu Rupiah)**



**P U T U S A N**

**NOMOR 402/PDT/2016/PT SBY**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Surabaya yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**NURUL ASLAMIYAH**, bertempat tinggal di Desa Brondong RT 002 RW 001, Kecamatan Brondong, Kabupaten Lamongan. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Lilik Djaliyah MA Sururi, S.H.,M.H., Riyanto, S.H., para Advokat, berkantor di Perum Griya Mapan Sentosa Blok EA III-12, Kelurahan Tambaksawah, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, sesuai Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Juni 2015, semula **Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi** sekarang sebagai **Pembanding**;

**MELAWAN:**

**HAJI KARNOTO**, bertempat tinggal di Desa Pangkatrejo RT 001 RW 001, Kecamatan Maduran, Kabupaten Lamongan. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Edi Yusuf, S.H.,M.H., Advokat, berkantor di Ruko LTC Blok B Nomor 25 Lamongan, sesuai Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Juli 2015, semula **Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi** sekarang sebagai **Terbanding**;

**Pengadilan Tinggi tersebut ;**

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini;

**TENTANG DUDUK PERKARA.**

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan Putusan Pengadilan Negeri Lamongan Nomor 25/Pdt.G/2015/PN Lmg tanggal 24 Maret 2016 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM KONPENSI:

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat Kompensi untuk seluruhnya;

Hal 1 dari 10 hal. Put. No.402/PDT/2016/PT SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM REKONPENSI:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi untuk sebagian;
- Menyatakan sah Perjanjian Perikatan Jual Beli tertanggal 26 April 2015 antara Penggugat Rekonpensi selaku Pembeli dengan Tergugat Rekonpensi selaku penjual atas sebidang tanah seluas 2275 m2 (dua ribu dua ratus tujuh puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Daendles/Jalan Kramat Jaya, Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan;
- Menghukum kepada Tergugat Rekonpensi untuk melanjutkan tahapan pembayaran Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015 atas tanah seluas 2275 m2 (dua ribu dua ratus tujuh puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Daendles/Jalan Kramat Jaya, Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan;
- Menyatakan apabila Tergugat Rekonpensi tidak mau menerima sisa pembayaran jual beli atas tanah seluas 2275 m2 (dua ribu dua ratus tujuh puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Daendles/Jalan Kramat Jaya, Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan, maka Penggugat Rekonpensi dapat melakukan pembayaran melalui konsinyasi di Pengadilan Negeri Lamongan dan bukti pelunasan sebagai kuasa peralihan hak atas tanah tersebut dari atas nama Tergugat Rekonpensi menjadi atas nama Penggugat Rekonpensi;
- Menyatakan apabila Tergugat Rekonpensi tidak melaksanakan isi Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015, maka Penggugat Rekonpensi dapat bertindak untuk dan atas nama Tergugat Rekonpensi untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 346 atas nama Leha dihadapan Pejabat PPAT dan Pejabat lain yang berwenang;
- Menyatakan apabila Penggugat Rekonpensi telah membayar lunas harga pembelian maka Tergugat Rekonpensi atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya haruslah dihukum untuk menyerahkan tanah seluas 2275 m2 (dua ribu dua ratus tujuh puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Daendles/Jalan Kramat Jaya, Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan kepada Penggugat Rekonpensi dalam keadaan kosong dan baik;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk selain dan selebihnya;

Hal 2 dari 10 hal. Put. No.402/PDT/2016/PT SBY

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.341.000.00 (satu juta tiga ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 25/Pdt.G/2015/PN Lmg yang ditandatangani Panitera Pengadilan Negeri Lamongan menyatakan pada tanggal 12 April 2016 Pembanding menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Lamongan Nomor 25/Pdt.G/2015/PN Lmg tanggal 24 Maret 2016 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding pada tanggal 13 April 2016;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Penerimaan Memori Banding Nomor 25/Pdt.G/2015/PN Lmg yang ditandatangani Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Lamongan menyatakan pada tanggal 25 April 2016 Pembanding menyerahkan Memori Banding dan Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding pada tanggal 18 Mei 2016 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Penerimaan Kontra Memori Banding Nomor 25/Pdt.G/2015/PN Lmg yang ditandatangani Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Lamongan menyatakan pada tanggal 24 Mei 2016 Terbanding menyerahkan Kontra Memori Banding dan Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding pada tanggal 24 Mei 2016;

Menimbang, bahwa kepada Pembanding dan Terbanding masing-masing pada tanggal 24 Mei 2016 dan tanggal 25 Mei 2016 telah diberitahukan dan diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage) dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak diterimanya pemberitahuan tersebut;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Lamongan Nomor 25/Pdt.G/2015/PN Lmg diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada tanggal 24 Maret 2016 dihadiri Terbanding tanpa hadirnya Pembanding dan putusan tersebut telah diberitahukan secara sah kepada Pembanding pada tanggal 21 April 2016, kemudian pada tanggal 12 April 2016 Pembanding menyatakan permohonan banding ke Panitera Pengadilan Negeri Lamongan dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah kepada

Hal 3 dari 10 hal. Put. No.402/PDT/2016/PT SBY

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding, maka permohonan banding tersebut telah diajukan sesuai tenggang waktu dan telah dilakukan menurut cara-cara yang ditentukan Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang RI Nomor 20 Tahun 1947, sehingga memenuhi syarat formal dan karenanya dapat diterima;

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan Pembanding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Lamongan Nomor 25/Pdt.G/2015/PN Lmg tanggal 24 Maret 2016 adalah sebagaimana tersebut dalam Memori Banding tertanggal 19 April 2016 dan tanggapan Terbanding terhadap keberatan Pembanding adalah sebagaimana dalam Kontra Memori Banding tertanggal 24 Mei 2016;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan meneliti serta mempelajari dengan seksama berita acara sidang dan surat-surat lainnya dalam berkas perkara Nomor 25/Pdt.G/2015/PN Lmg dan salinan Putusan Pengadilan Negeri Lamongan Nomor 25/Pdt.G/2015/PN Lmg tanggal 24 Maret 2016, dihubungkan dengan Memori Banding Pembanding dan Kontra Memori Banding Terbanding, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut;

#### DALAM KONPENSI:

Menimbang, bahwa Pembanding dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan bahwa Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015 yang dibuat oleh Pembanding dengan Terbanding tidak sah, karena mengandung kejanggalan dan ketidakwajaran yaitu tidak menyebutkan nomor sertifikat tanah dan batas-batasnya, sistem dan cara pembayarannya merugikan Pembanding, sehingga melanggar Pasal 1320 dan 1321 KUHPerdara, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dan asas itikad baik;

Menimbang, bahwa gugatan tersebut telah disangkal oleh Terbanding yang menyatakan Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015 yang dibuat oleh Pembanding dengan Terbanding sah karena telah memenuhi syarat yang ditentukan Pasal 1320 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya menilai Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015 yang dibuat Pembanding dengan Terbanding memenuhi syarat yang ditentukan Pasal 1320 KUHPerdara dan karenanya perjanjian dinyatakan sah, sehingga gugatan (kompensi) Pembanding ditolak dan sebaliknya gugatan (rekompensi) Terbanding dikabulkan;

Hal 4 dari 10 hal. Put. No.402/PDT/2016/PT SBY

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Terbanding dalam sangkalannya mengakui telah membuat Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015 atas objek sengketa berupa bidang tanah seluas 2275 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus tujuh puluh lima meter persegi), terletak di Jalan Daendles/Jalan Kramat Jaya, Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan. Dan bukti P-1/T-1 menyatakan Pembanding dan Terbanding telah menandatangani Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015, sedangkan bukti P-2/T-2, P-3/T-3 menyatakan Pembanding telah menerima pembayaran ikatan tanda jadi tanah dari Terbanding, maka berdasarkan pengakuan Terbanding yang didukung bukti P-1/T-1, P-2/T-2, P-3/T-3, telah membuktikan bahwa pada tanggal 26 April 2015 Pembanding dan Terbanding telah mengadakan Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah;

Menimbang, bahwa sesuai substansinya, Perjanjian Perikatan Jual Beli Sebidang Tanah tanggal 26 April 2015 adalah perjanjian pengikatan untuk melakukan transaksi jual beli tanah dan bukan perjanjian jual beli tanah, sehingga jika seluruh klausul dalam perjanjian telah dipenuhi, maka Pembanding dan Terbanding akan melanjutkan dengan membuat perjanjian jual beli tanah;

Menimbang, bahwa dengan demikian bukti P-1/T-1 bukan perjanjian jual beli tanah, tetapi perjanjian (pendahuluan) yang mengikat Pembanding dan Terbanding untuk membuat perjanjian jual beli tanah;

Menimbang, bahwa oleh karena Perjanjian Perikatan Jual Beli tertanggal 26 April 2015 hanya perjanjian mengenai pengikatan untuk melakukan jual beli tanah dan bukan perjanjian jual beli tanah, maka sudah benar jika perjanjian tersebut dilakukan dihadapan dan dibuat oleh Notaris, bukan dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT);

Menimbang, bahwa selanjutnya yang menjadi sengketa antara Pembanding dengan Terbanding adalah apakah Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015 sah atau tidak ?;

Menimbang, bahwa sesuai bukti P-1/T-1, objek dalam perjanjian tersebut adalah pengikatan untuk melakukan jual beli atas bidang tanah objek sengketa dan Terbanding dalam jawabannya menyatakan bahwa tanah objek sengketa tersebut adalah bagian dari tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 346/Desa Kandangsemangkon atas nama Leha;

Hal 5 dari 10 hal. Put. No.402/PDT/2016/PT SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti T-5 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 346/Desa Kandangsemangkon menyatakan bahwa pemegang hak atas bidang tanah seluas 4.500 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Daendles/Jalan Kramat Jaya, Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan adalah Leha, sedangkan bukti P-8 berupa Surat Keterangan Waris tertanggal 7 Januari 2015 menyatakan bahwa Leha adalah orang tua kandungnya Pembanding yang sudah meninggal dunia pada tahun 2010 dan anak kandung Leha selain Pembanding adalah Erwin Wahyu Busthomi dan Anita Ermawati;

Menimbang, bahwa dengan demikian sesuai pengakuan Terbanding yang didukung bukti T-5 dan bukti P-8, maka telah terbukti bahwa tanah objek sengketa adalah bagian dari tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 346/Desa Kandangsemangkon milik Leha;

Menimbang, bahwa dengan meninggalnya Leha pada tahun 2010, maka tanah SHM Nomor 346/Desa Kandangsemangkon, termasuk didalamnya tanah objek sengketa, menjadi harta peninggalan Leha dan yang berhak mewarisi adalah ahli waris Leha yaitu Pembanding dan 2 (dua) saudara kandungnya bernama Erwin Wahyu Busthomi dan Anita Ermawati;

Menimbang, bahwa dengan demikian untuk sahnya perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 346/Desa Kandangsemangkon, i.c. tanah objek sengketa, perbuatan hukum tersebut harus melibatkan seluruh ahli waris almarhumah Leha;

Menimbang, bahwa selama dalam persidangan ternyata tidak ada bukti-bukti yang menyatakan bahwa atas harta peninggalan almarhumah Leha yaitu tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 346/Desa Kandangsemangkon, telah dilakukan pembagian waris dan tanah objek sengketa merupakan bagian waris untuk Pembanding. Fakta demikian membuktikan bahwa tanah objek sengketa merupakan harta warisan yang belum dibagi waris dan Pembanding bukan satu-satunya orang yang berhak atas tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena tanah objek sengketa yang dimaksud dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015 tersebut adalah harta warisan yang belum dibagi waris, maka tanpa ada persetujuan dari Erwin Wahyu Busthomi dan Anita Ermawati selaku ahli waris Leha yang juga berhak atas tanah objek sengketa, Pembanding tidak dapat bertindak sendiri untuk melakukan perbuatan hukum apapun atas tanah objek sengketa yang merupakan harta warisan yang belum dibagi waris tersebut;

Hal 6 dari 10 hal. Put. No.402/PDT/2016/PT SBY

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian Perjanjian Perikatan Jual Beli Sebidang Tanah tanggal 26 April 2015 yang hanya dibuat oleh Pembanding sendiri dengan tanpa melibatkan ahliwaris lainnya bernama Erwin Wahyu Busthomi dan Anita Ermawati, maka perbuatan Pembanding tersebut harus dinyatakan tidak sah, sehingga Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015 harus juga dinyatakan tidak sah;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan klausul-klausul dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015, dapat disimpulkan bahwa Terbanding sendiri sebenarnya telah mengetahui jika tanah dimaksud belum menjadi milik Pembanding, sehingga perbuatan Terbanding yang tetap membuat perjanjian tersebut, membuktikan adanya itikad tidak baik dari Terbanding;

Menimbang, bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015 yang dibuat oleh Pembanding dengan Terbanding sah, semata-mata hanya didasarkan pada terpenuhinya syarat-syarat yang ditentukan Pasal 1320 KUHPerdata, tanpa mempertimbangkan lebih lanjut mengenai status dari tanah yang disepakati akan dijual oleh Pembanding kepada Terbanding, padahal status tanah tersebut akan menentukan apakah Pembanding berhak atau berwenang untuk bertindak sendiri dalam melakukan perbuatan hukum atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015 yang dibuat oleh Pembanding dengan Terbanding sah adalah pertimbangan yang kurang tepat, sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan Terbanding dalam Kontra Memori Bandingnya yang berpendapat putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka tuntutan Pembanding agar Perjanjian Perikatan Jual Beli Sebidang Tanah tanggal 26 April 2015 dinyatakan mengandung cacat hukum dan dibatalkan, tuntutan demikian cukup beralasan hukum, sehingga dapat dikabulkan dengan perbaikan pada redaksinya yaitu Perjanjian Perikatan Jual Beli Sebidang Tanah tanggal 26 April 2015 harus dinyatakan tidak sah dan batal;

Menimbang, bahwa dengan dibatalkannya Perjanjian Perikatan Jual Beli Sebidang Tanah tanggal 26 April 2015 tersebut, maka sebagai konsekuensi yuridisnya adalah uang pembayaran tanda jadi yang telah diterima

Hal 7 dari 10 hal. Put. No.402/PDT/2016/PT SBY

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Pembanding dari Terbanding seluruhnya sebesar Rp51.000.000,00 (lima puluh satu juta rupiah), harus dikembalikan kepada Terbanding, sehingga tuntutan Pembanding agar ia dihukum untuk mengembalikan uang tanda jadi tersebut cukup beralasan dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan putusan serta merta, karena tidak didukung oleh bukti-bukti yang mendukung terpenuhinya syarat-syarat yang ditentukan secara limitatif dalam Pasal 180 HIR, maka tuntutan tersebut tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Pembanding hanya dapat dikabulkan sebagian, sedangkan yang sebagian lagi harus ditolak;

DALAM REKONPENSI:

Menimbang, bahwa Terbanding dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan bahwa Perjanjian Perikatan Jual tanggal 26 April 2015 yang dibuat oleh Terbanding dengan Pembanding adalah perjanjian yang sah sehingga Pembanding harus dihukum untuk melaksanakan perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam bagian konpensi bahwa Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015 tersebut adalah perjanjian yang tidak sah, maka dengan mengambil alih pertimbangan pada bagian konpensi tersebut diatas, gugatan Terbanding yang mendalilkan bahwa Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015 adalah perjanjian yang sah, tidak beralasan hukum, sehingga gugatan Terbanding harus ditolak seluruhnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

Menimbang, bahwa karena gugatan konpensi dikabulkan, sedangkan gugatan rekompensi ditolak, maka Terbanding berada dipihak yang kalah, sehingga harus dihukum membayar biaya perkara dalam dua tingkat pengadilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Putusan Pengadilan Negeri Lamongan Nomor 25/Pdt.G/2015/PN Lmg tanggal 24 Maret 2016 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding akan mengadili sendiri dengan amar sebagaimana tersebut dibawah;

Memperhatikan, Pasal-pasal HIR, Undang-undang R.I. Nomor 20 Tahun 1947 dan peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;

Hal 8 dari 10 hal. Put. No.402/PDT/2016/PT SBY

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



**MENGADILI:**

- Menerima permohonan banding Pembanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Lamongan Nomor 25/Pdt.G/2015/PN Lmg tanggal 24 Maret 2016 yang dimohonkan banding tersebut;

**MENGADILI SENDIRI:**

**DALAM KONPENSI:**

1. Mengabulkan gugatan konpensi Pembanding untuk sebagian;
2. Menyatakan Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015 yang dibuat Pembanding dengan Terbanding tidak sah;
3. Menyatakan batal Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015 yang dibuat Pembanding dengan Terbanding;
4. Menghukum Pembanding untuk mengembalikan uang ikatan tanda jadi sebesar Rp51.000.000,00 (lima puluh satu juta rupiah) kepada Terbanding;
5. Menolak gugatan konpensi Pembanding yang selebihnya;

**DALAM REKONPENSI:**

- Menolak gugatan rekompensi Terbanding seluruhnya;

**DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:**

- Menghukum Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat pengadilan, dalam tingkat pertama sebesar Rp1.341.000,00 (satu juta tiga ratus empat puluh satu ribu rupiah) dan dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari **Jumat** tanggal **19 Agustus 2016** oleh kami : **Heru Mulyono Ilwan, S.H.,M.H.** sebagai Ketua Majelis, **H. Djohan Afandi, S.H.,M.H.** dan **Gunawan Gusmo, S.H.,M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 402/PEN.PDT/2016/PT SBY tanggal 12 Juli 2016 ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ditingkat banding. Putusan mana pada hari dan tanggal itu juga diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim-hakim Anggota tersebut, dibantu **Laode**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Siramu, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri Pembanding dan Terbanding maupun Kuasanya.-----

**Hakim-Hakim Anggota,**

**Hakim Ketua,**

ttd

ttd

**1. H. Djohan Afandi, S.H.,M.H.**

**Heru Mulyono Ilwan, S.H.,M.H.**

ttd

**2. Gunawan Gusmo, S.H.,M.H.**

**Panitera Pengganti,**

ttd

**Laode Siramu, S.H.**

Rincian biaya perkara :

Meterai .....	Rp.	6.000,00
Redaksi.....	Rp.	5.000,00
Pemberkasan.....	Rp.	139.000,00 +
Jumlah.....	Rp.	150.000,00

Hal 10 dari 10 hal. Put. No.402/PDT/2016/PT SBY

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

**HAJI KARNOTO**, bertempat tinggal di Desa Pangkatrejo RT 001 RW 001, Kecamatan Maduran, Kabupaten Lamongan, Provinsi Jawa Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Edi Yusuf, S.H., M.H., Advokat, berkantor di Ruko LTC Blok-B Nomor 25, Lamongan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Oktober 2016;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding;

L a w a n

**NURUL ASLAMIYAH**, bertempat tinggal di Desa Brondong RT 002 RW 001, Kecamatan Brondong, Kabupaten Lamongan;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Lamongan pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa pada tanggal 26 April 2015 antara Penggugat (Nurul Aslamiyah) dengan Tergugat (Haji Karnoto) telah terjadi Perjanjian Perikatan Jual Beli di bawah tangan dengan objek: 1 (satu) bidang tanah seluas 2.275 (dua ribu dua ratus tujuh puluh lima) meter persegi terletak di Jalan Deandels/Jalan Kramat Jaya Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan. Dalam perjanjian yang dibuat oleh Tergugat tersebut Penggugat sebagai Pihak I dan Tergugat sebagai Pihak II;
2. Bahwa dalam perikatan jual beli tersebut tercantum harga tanah Rp1.933.750.000,00 (satu miliar sembilan ratus tiga puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dengan sistem dan pembayaran sebagai berikut:

Halaman 1 dari 18 hal. Put Nomor 707 K/Pdt/2017

Disclaimer



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- I. Ikatan Tanda Jadi (ITJ) sebesar: Rp1.000.000,00 dibayar tanggal 15 Maret 2015;
  - II. Ikatan Tanda Jadi (ITJ) sebesar: Rp50.000.000,00 dibayar tanggal 26 April 2015;
  - III. Uang Muka sebesar: Rp500.000.000,00 akan dibayar setelah peralihan hak dari Pihak I ke Pihak ke II;
  - IV. Uang muka sebesar: Rp291.300.000,00 dibayar berupa rumah tipe 54 Blok A-I8;
  - V. Sisa pelunasan sebesar: Rp1.091.450.000,00 akan dibayar 1 tahun dari tanggal peralihan hak dari Pihak I ke Pihak II;
3. Bahwa pada tanggal 15 Maret 2015 Pihak II (Pembeli) telah membayar ikatan tanda jadi sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) dan setelah Perjanjian Perikatan Jual Beli tersebut ditandatangani kedua belah pihak pada tanggal 26 April 2015, Pihak II telah membayar uang tanda jadi sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah). Jadi total pembayaran dari Pihak II kepada Pihak I berjumlah Rp51.000.000,00;
  4. Bahwa setelah Perjanjian Perikatan Jual Beli tersebut ditandatangani oleh kedua belah pihak dan Pihak II telah membayar ikatan tanda jadi sebesar Rp51.000.000,00, kemudian Pihak II meneliti seluruh isi dari Perjanjian Perikatan Jual Beli secara detail dan barulah Pihak II merasa ada kejanggalan dan ketidak wajaran dalam Perjanjian tersebut. Pihak I merasa telah berbuat khilaf sehingga mau menandatangani Perjanjian yang janggal dan tidak wajar tersebut;
  5. Bahwa untuk menghindari hal-hal yang lebih buruk akibat kekhilafan Penggugat menandatangani Perjanjian Perikatan Jual Beli yang tidak wajar tersebut, maka Penggugat kemudian memberitahukan kepada Tergugat untuk bersama-sama melakukan addendum terhadap Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015, namun Tergugat tidak menggubrisnya. Oleh karena itu kemudian Penggugat mengirimkan Surat tertanggal 14 Mei 2015 yang isinya tentang Pembatalan Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015. Untuk surat ini pun Tergugat tidak menggubrisnya. Oleh karena itu tiada jalan lain bagi Penggugat selain menyerahkan permasalahan tersebut ke Kantor Pengadilan Negeri Lamongan;
  6. Bahwa kejanggalan dan ketidakwajaran tersebut antara lain:

Halaman 2 dari 18 hal. Put Nomor 707 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Objek tanah yang akan dijualbelikan tidak jelas yaitu tidak disebutkan Nomor Sertifikatnya, batas-batasnya, Surat Ukurnya, GS nya, atas nama siapa dan sebagainya;
  - b. Sistem dan cara pembayaran sangat merugikan Pihak I (Penjual), terutama dalam hal pembayaran uang muka yang dilakukan setelah peralihan hak dilakukan dan sisanya baru akan dibayarkan 1 (satu) tahun kemudian setelah peralihan hak;
  - c. Uang muka kedua yang dibayarkan berupa rumah tipe 54 Blok A-18, juga tidak jelas letaknya, batas-batasnya, atas nama siapa, luasnya dan sebagainya;
7. Bahwa kejanggalan tersebut di atas jelas melanggar ketentuan-ketentuan yang berlaku dan melanggar ketentuan-ketentuan mengenai jual beli dan peralihan hak atas tanah, yaitu:
- a. Melanggar Pasal 1320 ayat (3) dan ayat (4) Kitab Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa syarat-syarat sahnya perjanjian antara lain adanya suatu pokok persoalan tertentu dan suatu sebab yang tidak terlarang;  
Padahal dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015 tersebut di atas jelas mengandung cacat pada objek perjanjian, karena objek yang dijadikan jual beli tidak disebutkan Nomor Sertifikatnya, batas-batasnya, Surat Ukurnya, GS nya, atas nama siapa dan sebagainya. Demikian juga objek yang akan dipakai sebagai alat pembayaran jual beli yang berupa rumah tipe 54 Blok A-18, juga tidak jelas letaknya, batas-batasnya, atas nama siapa, luasnya dan sebagainya;
  - b. Melanggar Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang jual beli dan peralihan hak atas tanah. Dalam peraturan tersebut dijelaskan bahwa peralihan hak atas tanah harus dilakukan secara terang dan tunai. Terang artinya harus melalui Pejabat Yang Berwenang (PPAT) dan tunai artinya harus sudah dibayar secara tunai;
  - c. Melanggar azas umum tentang Perjanjian yaitu azas iktikad baik. Bahwa Pihak II (Tergugat) ditengarai tidak mempunyai iktikad baik dengan membuat isi Perjanjian Perikatan Jual Beli yang sangat merugikan Pihak I (Penggugat) khususnya seperti yang termuat Pasal 3 tentang sistem dan cara pembayaran;

Halaman 3 dari 18 hal. Put Nomor 707 K/Pdt/2017

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



d. Melanggar Pasal 1321 yang berbunyi: Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan;

8. Bahwa apabila dicermati isi Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015 utamanya Pasal 3 tentang sistem dan cara pembayaran, jelas mengandung cacat hukum yang berat karena melanggar ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku seperti yang terurai dalam poin 7a sampai dengan c tersebut di atas. Oleh karenanya patutlah apabila Penggugat mohon ke hadapan Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Lamongan untuk berkenan membatalkan Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015 dengan kewajiban bagi Penggugat untuk mengembalikan ikatan tanda jadi sebesar Rp51.000.000,00 (lima puluh satu juta rupiah);
9. Bahwa oleh karena Tergugat adalah pihak yang menyebabkan/ menimbulkan kerugian terhadap diri Penggugat, maka patut dan adil apabila Tergugat dihukum membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;
10. Bahwa gugatan ini akan dibuktikan dengan bukti-bukti autentik dan saksi-saksi, oleh karena itu patutlah kiranya Penggugat mohon agar putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Lamongan agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015 yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat adalah mengandung cacat hukum;
3. Menyatakan batal Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015 yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat;
4. Mewajibkan bagi Penggugat untuk mengembalikan ikatan tanda jadi sebesar Rp51.000.000,00 (lima puluh satu juta rupiah) kepada Tergugat;
5. Menyatakan agar putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding maupun kasasi;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Subsida:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan undang-undang yang berlaku (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan rekonsvansi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa terhadap semua dalil sebagaimana terurai pada konvensi di atas mohon dianggap terulang kembali dan merupakan satu kesatuan tak terpisahkan dalam gugatan Penggugat Rekonsvansi ini;
2. Bahwa Penggugat dalam Konvensi mohon disebut sebagai Tergugat dalam Rekonsvansi dan Tergugat Konvensi mohon disebut sebagai Penggugat dalam Rekonsvansi;
3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata menguraikan tentang syarat sahnya suatu perjanjian ada 4 syarat:
  - Syarat mereka yang mengikatkan dirinya;
  - Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
  - Suatu hal tertentu;
  - Suatu sebab yang halal;
4. Bahwa jual beli antara Penggugat dalam Rekonsvansi dengan Tergugat dalam Rekonsvansi telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya perjanjian, atas sebidang tanah yang terletak di jalan Deandels/Jalan Kramat Jaya Desa Kandangsemgangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan, seluas 2.275 (dua ribu dua ratus tujuh puluh lima) meter persegi (25 m x 91 m) dan Tergugat dalam Rekonsvansi juga telah menerima uang muka sebesar Rp51.000.000,00 (lima puluh satu juta rupiah) dan 1 (satu) unit rumah yang terletak di Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan Type 54, Blok A-18 sebagaimana diakui oleh Tergugat dalam Rekonsvansi;
5. Bahwa oleh karena perjanjian jual beli antara Penggugat dalam Rekonsvansi dengan Tergugat dalam Rekonsvansi telah sah secara hukum, maka Tergugat Rekonsvansi haruslah dihukum untuk melanjutkan tahapan jual beli sebagaimana tertuang pada perjanjian perikatan jual beli yang dibuat antara Penggugat dalam Rekonsvansi dengan Tergugat dalam Rekonsvansi tanggal 26 April 2015;
6. Bahwa apabila Tergugat Rekonsvansi tidak mau menerima sisa pembayaran jual beli atas tanah objek sengketa, maka Penggugat dalam Rekonsvansi dapat melakukan pembayaran kepada Tergugat Rekonsvansi melalui

Halaman 5 dari 18 hal. Put Nomor 707 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



konsinyasi lewat Pengadilan Negeri Lamongan dan bukti pelunasan sebagai kuasa peralihan hak atas tanah sengketa;

7. Bahwa apabila Tergugat dalam Rekonvensi tidak mau melaksanakan isi perikatan jual beli Perjanjian Jual Beli tanggal 26 April 2015, maka Penggugat Rekonvensi dapat bertindak untuk dan atas nama Tergugat dalam Rekonvensi untuk melakukan proses balik nama sertifikat dan melaksanakan jual beli objek sengketa dihadapan pejabat PPAT dan pejabat lain yang berwenang;
8. Bahwa apabila Penggugat dalam Rekonvensi telah membayar lunas sesuai Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015 maka Tergugat dalam Rekonvensi haruslah di hukum untuk menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat dalam Rekonvensi dalam keadaan kosong dan baik;
9. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam Rekonvensi telah didasarkan atas bukti-bukti yang autentik, maka Penggugat Dalam Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berkenan menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun Tergugat Dalam Rekonvensi melakukan upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi;
10. Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi merasa khawatir apabila tanah objek sengketa dipindahtangankan oleh Tergugat dalam Rekonvensi kepada pihak lain, maka Penggugat dalam Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berkenan melaksanakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas sebidang tanah objek sengketa yang terletak di Jalan Deandels/Jalan Kramat Jaya Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan, seluas 2.275 (dua ribu dua ratus tujuh puluh lima) meter persegi (25 m x 91 m);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Lamongan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015 antara Penggugat dalam Rekonvensi selaku Pembeli dengan Tergugat dalam Rekonvensi selaku Penjual atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Deandels/Jalan Kramat Jaya, Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan, seluas 2.275 (dua ribu dua ratus tujuh puluh lima) meter persegi (25 m x 91 m);
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek sengketa sebagaimana terurai pada posita poin Nomor 2 di atas;

4. Menghukum kepada Tergugat dalam Rekonvensi untuk melanjutkan tahapan perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015 atas tanah objek sengketa;
5. Menyatakan apabila Tergugat dalam Rekonvensi tidak mau menerima sisa pembayaran jual beli atas tanah objek sengketa, maka Penggugat dalam Rekonvensi dapat melakukan pembayaran melalui konsinyasi di pengadilan dan bukti pelunasan sebagai kuasa peralihan hak atas tanah objek sengketa dari atas nama Tergugat dalam Rekonvensi menjadi atas nama Penggugat dalam Rekonvensi;
6. Menyatakan apabila Tergugat dalam Rekonvensi tidak melaksanakan isi perjanjian perikatan jual beli tanggal 26 April 2015, maka Penggugat dalam Rekonvensi dapat bertindak untuk dan atas nama Tergugat dalam Rekonvensi untuk melakukan proses balik nama atas sertifikat tanah objek sengketa dihadapan pejabat PPAT dan pejabat lain yang berwenang;
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun Tergugat dalam Rekonvensi melakukan upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi;
8. Menyatakan apabila Penggugat dalam Rekonvensi telah membayar lunas harga pembelian maka Tergugat dalam Rekonvensi atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya haruslah dihukum untuk menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat dalam Rekonvensi dalam keadaan kosong dan baik;
9. Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau: Apabila Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berpendapat lain mohon putusan seadil adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Lamongan telah memberikan Putusan Nomor 25/Pdt.G/2015/PN Lmg., tanggal 24 Maret 2016 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk sebagian;
- Menyatakan sah Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015

Halaman 7 dari 18 hal. Put Nomor 707 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



antara Penggugat Rekonvensi selaku Pembeli dengan Tergugat Rekonvensi selaku Penjual atas sebidang tanah seluas 2.275 (dua ribu dua ratus tujuh puluh lima) meter persegi yang terletak di Jalan Dandles/Jalan Kramat Jaya Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan;

- Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi untuk melanjutkan tahapan pembayaran Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015 atas tanah seluas 2.275 (dua ribu dua ratus tujuh puluh lima) meter persegi yang terletak di Jalan Dandles/Jalan Kramat Jaya Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan;
- Menyatakan apabila Tergugat Rekonvensi tidak mau menerima sisa pembayaran jual beli atas tanah seluas 2.275 (dua ribu dua ratus tujuh puluh lima) meter persegi yang terletak di Jalan Dandles/Jalan Kramat Jaya Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan, maka Penggugat Rekonvensi dapat melakukan pembayaran melalui konsinyasi di Pengadilan Negeri Lamongan dan bukti pelunasan sebagai kuasa peralihan hak atas tanah tersebut dari atas nama Tergugat Rekonvensi menjadi atas nama Penggugat Rekonvensi;
- Menyatakan apabila Tergugat Rekonvensi tidak melaksanakan isi Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015, maka Penggugat Rekonvensi dapat bertindak untuk dan atas nama Tergugat Rekonvensi untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 346 atas nama Leha di hadapan Pejabat PPAT dan pejabat lain yang berwenang;
- Menyatakan apabila Penggugat Rekonvensi telah membayar lunas harga pembelian maka Tergugat Rekonvensi atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya haruslah dihukum untuk menyerahkan tanah seluas 2.275 (dua ribu dua ratus tujuh puluh lima) meter persegi yang terletak di Jalan Dandles/Jalan Kramat Jaya Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong dan baik;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp1.341.000,00 (satu juta tiga ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat Konvensi putusan Pengadilan Negeri Lamongan tersebut telah dibatalkan oleh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 402/PDT/2016/PT SBY., tanggal 19 Agustus 2016 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding Pembanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Lamongan Nomor 25/Pdt.G/2015/PN Lmg., tanggal 24 Maret 2016 yang dimohonkan banding tersebut;

## MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan konvensi Pembanding untuk sebagian;
2. Menyatakan Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015 yang dibuat Pembanding dengan Terbanding tidak sah;
3. Menyatakan batal Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015 yang dibuat Pembanding dengan Terbanding;
4. Menghukum Pembanding untuk mengembalikan uang ikatan tanda jadi sebesar Rp51.000.000,00 (lima puluh satu juta rupiah) kepada Terbanding;
5. Menolak gugatan konvensi Pembanding yang selebihnya;

Dalam Rekonvensi

- Menolak gugatan konvensi Terbanding seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat pengadilan, dalam tingkat pertama sebesar Rp1.341.000,00 (satu juta tiga ratus empat puluh satu ribu rupiah) dan dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding pada tanggal 5 Oktober 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Oktober 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 18 Oktober 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 25/Pdt.G/2015/PN Lmg., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Lamongan, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 31 Oktober 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding pada tanggal 7 November 2016;

Halaman 9 dari 18 hal. Put Nomor 707 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding mengajukan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lamongan pada tanggal 11 November 2016;

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, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa, Majelis Hakim Tingkat Banding di Pengadilan Tinggi Surabaya nyata-nyata telah khilaf dan keliru dalam menerapkan hukum pada putusan *a quo* sehingga menyebabkan amar putusannya juga telah keliru pula;
2. Bahwa, Majelis Hakim Tingkat Banding Pengadilan Tinggi Surabaya telah keliru dalam menerapkan hukum, dalil Termohon Kasasi/Pembanding, di Pengadilan Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Lamongan mengajukan gugatan tentang pembatalan perjanjian perikatan jual beli tanggal 26 April 2015 antara Penggugat dengan Tergugat terhadap tanah objek sengketa mengandung kecacatan:
  - Karena tanah yang akan dijual belikan tidak jelas yaitu tidak disebutkan Nomor sertifikatnya, batas-batas surat ukurnya GSNya atas nama siapa?;
  - Sistem dan cara pembayarannya sangat merugikan pihak penjual, terutama pembayaran uang muka yang dilakukan setelah peralihan hak dan sisanya akan dibayar satu tahun kemudian setelah;
  - Uang muka ke dua yang dibayarkan berupa rumah tipe 54 Blok A-18, juga tidak jelas letaknya batas-batasnya, atas nama siapa, luasnya dan seterusnya;
  - Gugatan Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi yang petitum gugatannya sebagaimana tertuang pada gugatan Penggugat (mohon dilihat Putusan Pengadilan Negeri Lamongan Nomor 5/Pdt.G/2015/PN Lmg., halaman 5 alinea ke 2);
  - Bahwa, sedangkan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim di Tingkat Banding Pengadilan Tinggi Surabaya mempertimbangkan permohonan Banding sebagai berikut:

Halaman 10 dari 18 hal. Put Nomor 707 K/Pdt/2017



- Dengan meninggalnya Leha pada tahun 2010 maka tanah SHM Nomor 346/Desa Kandangsemangkon, termasuk di dalamnya tanah objek sengketa, menjadi harta peninggalan Leha dan yang berhak mewaris adalah ahli waris Leha yaitu Pembanding dan 2 (dua) saudara kandungnya yang bernama Erwin Wahyu Busthomi dan Anita Ermawati dengan demikian sahnya perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 346/Desa Kandangsemangkon ic tanah objek sengketa perbuatan hukum tersebut harus melibatkan seluruhnya ahli waris almarhumah Leha (mohon dilihat pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding Pengadilan Tinggi Surabaya pada Putusan Nomor 402/PDT/016/PT SBY., halaman 6 alinea 3 dan 4);
  - Bahwa, jika disimak pertimbangan hukum Majelis Hakim di Tingkat Banding Pengadilan Tinggi Surabaya tersebut adalah mempertimbangkan kaitan dengan kedudukan ahli waris/masalah waris, akan tetapi amar putusan dari Majelis Hakim di Tingkat Banding Pengadilan Tinggi Surabaya yang mengadili sendiri amar putusannya sama dengan gugatan Penggugat yang menyangkut tentang sah perjanjian perikatan jual beli yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi (mohon dilihat amar putusan perkara *a quo* halaman 9 alinea ke 2);
3. Bahwa, jika memang benar ahli waris Leha yang lain yang bernama Erwin Wahyu Busthomi dengan Anita Ermawati tidak mendapatkan bagian waris tanah objek sengketa dan tanah lain peninggalan Leha yang sebagian telah di jual oleh Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi maka seharusnya yang mengajukan gugatan ke Pengadilan adalah Erwin Wahyu Busthomi dengan Anita Ermawati yang dirugikan, namun pada kenyataannya tidak dilakukan malah yang mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Lamongan adalah Termohon Kasasi yang telah mendapatkan bagian waris sebagaimana tercatat pada Register perkara Nomor 25/Pdt.G/2015/PN Lmg., tentang perjanjian perikatan jual beli hal tersebut membuktikan ke dua saudara dari Termohon Kasasi telah mendapatkan bagian waris masing-masing atas harta peninggalan dari Leha orang tuanya;
4. Bahwa, pertimbangan hukum Majelis Hakim di tingkat Banding Pengadilan Tinggi Surabaya sebagaimana putusan *a quo* halaman 6 alinea ke 2 dan ke 3 telah keliru dan khilaf dalam menerapkan hukum,



bahwa memang benar tanah objek sengketa adalah bagian dari tanah sertifikat hak milik Nomor 346/Desa Kandangsemangkon milik Leha dan dengan meninggalnya Leha yang berhak mewarisi adalah ahli waris Leha yaitu Pembanding dan 2 (dua) saudara kandungnya yang bernama Erwin Wahyu Busthomi dan Anita Ermawati, namun tanah objek sengketa yang dijual kepada Tergugat Konvensi/Terbanding/Pemohon Kasasi telah diadakan pembagian yang pada saat perjanjian perikatan jual beli dibuat sertifikat Hak Milik Nomor 346/Desa Kandangsemangkon dalam proses pemecahan untuk dibagi menjadi 2 (dua) sebagian bagian dari Anita Ermawati yang kemudian dijual kepada Dr. Rosyidi, sedangkan yang sebagian bagian dari Nurul Aslamiyah (Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi) dijual kepada H. Karnoto (Tergugat/Terbanding/Pemohon Kasasi), sebagaimana surat Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015 sedangkan saudara dari Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi yang bernama Erwin Wahyu Busthomi tidak mendapat bagian tanah objek sengketa namun mendapat bagian tanah pekarangan beserta bangunan rumah yang dahulu ditempati Leha, suaminya dan anak-anak yang sekarang dijadikan rumah toko (Ruko) yang terletak di Desa Blimbing, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan, sehingga tanah objek sengketa yang tercatat pada Sertifikat Hak Milik Nomor 346/Desa Kandangsemangkon dibagi menjadi 2 (dua) bagian sebagian hak dari Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi sebagian hak dari Anita Ermawati saudara dari Termohon Kasasi;

5. Bahwa, Pemohon Kasasi sangat keberatan atas pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi di Tingkat Banding sebagaimana putusan *a quo* halaman 6, alinea ke 5 yang menyatakan selama dalam persidangan ternyata tidak ada bukti-bukti yang menyatakan bahwa atas harta peninggalan almarhumah Leha yaitu tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 236/Desa Kandangsemangkon, telah dilakukan pembagian waris dan tanah objek sengketa merupakan bagian waris untuk Pembanding, fakta demikian membuktikan bahwa tanah objek sengketa merupakan harta warisan yang belum dibagi waris dan Pembanding bukan satu-satunya orang yang berhak atas tanah objek sengketa, adalah merupakan pertimbangan hukum yang keliru, karena bagian dari saudara Pembanding/Termohon Kasasi yang bernama Anita Ermawati yang tercatat pada sertifikat Hak Milik Nomor 236/Desa





Kandangsemangkon justru telah dijual lebih dulu kepada Dr. Rosyidi sejak sebelum bagian dari Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi dijual kepada Tergugat/Terbanding/Pemohon Kasasi (H. Karnoto) sebagaimana surat perjanjian perikatan jual beli yang dibuat pada tanggal 26 April 2015 yang ditandatangani bersama yang kemudian timbul sengketa;

6. Bahwa, Majelis Hakim di Tingkat Banding Pengadilan Tinggi Surabaya telah keliru dan salah dalam menerapkan hukum hal tersebut sebagaimana pertimbangan dalam perkara *a quo* halaman 6 alinea ke 6 jika tanah objek sengketa belum dibagi waris dan penjualannya tanpa mendapat persetujuan dari Erwin Busthomi dengan Anita Ermawati saudara dari Termohon Kasasi maka tidak hanya Pemohon Kasasi yang tidak bersedia untuk membeli tanah objek sengketa, tetapi Termohon Kasasi juga tidak berani untuk menjual tanah objek sengketa karena selain Termohon Kasasi masih mempunyai 2 (dua) saudara lagi, hal tersebut dijual oleh Termohon Kasasi karena ke dua saudara dari Termohon Kasasi telah mendapatkan bagian masing-masing;
7. Bahwa, pertimbangan Majelis Hakim di Tingkat Banding Pengadilan Tinggi Surabaya sebagaimana putusan *a quo* halaman 7 alinea pertama adalah telah salah dan keliru dalam menerapkan karena perjanjian perikatan jual beli antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi atas sebagian tanah objek sengketa hanyalah merupakan tanda jadi sehingga belum melibatkan ahli waris, dan bukan merupakan Akta jual beli, dan perjanjian perikatan jual beli dibuat antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi hanya merupakan perjanjian awal karena uang pembelian atas harga tanah objek sengketa belum lunas, sedangkan Akta Jual Beli antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi akan dibuat setelah uang pembelian lunas dan hal tersebut akan dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan harus melibatkan ahli waris dengan dilengkapi dengan surat keterangan waris yang dibuat oleh Kepala Desa dan dikuatkan oleh Camat;
8. Bahwa, pertimbangan Majelis Hakim di tingkat Banding Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum hal tersebut sebagaimana terurai pada putusan *a quo* halaman 7 alinea ke dua, justru sebaliknya Pemohon Kasasi telah tahu kalau sebagian tanah objek sengketa adalah telah menjadi bagian dari Termohon Kasasi karena telah diadakan pembagian waris sehingga



Pemohon Kasasi bersedia membeli, selain itu yang menawarkan adalah keluarga dari Termohon Kasasi sendiri dan letak tanah objek sengketa adalah berdampingan dengan perumahan milik Pemohon Kasasi sehingga Pemohon Kasasi sangat tahu kalau tanah objek sengketa yang dibeli oleh Pemohon Kasasi adalah milik Termohon Kasasi, sedangkan jual beli antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi dikatakan tidak sah padahal jauh sebelum sebagian tanah objek sengketa dibeli oleh Pemohon Kasasi, sebagian telah dijual terlebih dahulu oleh saudaranya Termohon Kasasi yang bernama Anita Ermawati kepada Dr. Rosyidi yang merupakan bagiannya dan Pemohon Kasasi berani membeli sebagian tanah objek sengketa karena sebagian telah dibeli lebih dulu oleh Dr. Rosyidi, dan yang sebagian adalah milik Termohon Kasasi;

9. Bahwa, telah keliru dan salah menerapkan hukum jika pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding di Surabaya dalam perkara *a quo* halaman 7 alinea 3, justru pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama di Pengadilan Negeri Lamongan yang mempertimbangkan tentang sahnya perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata telah tepat, benar dan tidak salah dalam menerapkan hukum karena perjanjian perikatan jual beli antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi yang dibuat dan ditandatangani bersama pada tanggal 26 April 2015 terhadap tanah objek sengketa yang dijual oleh Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi merupakan bagiannya, sehingga perjanjian perikatan jual beli yang dibuat oleh Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi tersebut adalah sah menurut hukum;

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

Bahwa alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat bukanlah ahli waris lainnya yang tidak setuju atas tindakan Penggugat sebagai ahli waris yang mengadakan Perjanjian Perikatan Jual Beli, tetapi Penggugat adalah pelaku pembuat Perjanjian Perikatan Jual Beli yang ingin membatalkan perjanjian yang dibuatnya dengan Tergugat. Oleh sebab itu yang harus dipertimbangkan adalah alasan-alasan sah yang dapat membenarkan pembatalan, ternyata



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan fakta persidangan dapat diketahui syarat-syarat sahnya pembuat perjanjian menurut Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata terpenuhi sehingga tidak dapat dibenarkan adanya pembatalan karena perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pembuatnya;

- Bahwa Perjanjian Perikatan Jual Beli (surat bukti bertanda P-1) belum merupakan perjanjian jual beli tanah tetapi harus dipatuhi, untuk kemudian ditindaklanjuti dengan Akta Jual Beli sesuai peraturan perundang-undangan setelah tahap pembayaran yang disebutkan dalam Perjanjian Perikatan diikuti;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Haji Karnoto dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 402/PDT/2016/PT SBY., tanggal 19 Agustus 2016 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Lamongan Nomor 25/Pdt.G/2015/PN Lmg., tanggal 24 Maret 2016 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **HAJI KARNOTO** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 402/PDT/2016/PT SBY., tanggal 19 Agustus 2016 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Lamongan Nomor 25/Pdt.G/2015/PN Lmg., tanggal 24 Maret 2016;

## MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

Halaman 15 dari 18 hal. Put Nomor 707 K/Pdt/2017

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan sah Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015 antara Penggugat Rekonvensi selaku Pembeli dengan Tergugat Rekonvensi selaku Penjual atas sebidang tanah seluas 2.275 (dua ribu dua ratus tujuh puluh lima) meter persegi yang terletak di Jalan Dandles/Jalan Kramat Jaya Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan;
3. Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi untuk melanjutkan tahapan pembayaran Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015 atas tanah seluas 2.275 (dua ribu dua ratus tujuh puluh lima) meter persegi yang terletak di Jalan Dandles/Jalan Kramat Jaya Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan;
4. Menyatakan apabila Tergugat Rekonvensi tidak mau menerima sisa pembayaran jual beli atas tanah seluas 2.275 (dua ribu dua ratus tujuh puluh lima) meter persegi yang terletak di Jalan Dandles/Jalan Kramat Jaya Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan, maka Penggugat Rekonvensi dapat melakukan pembayaran melalui konsinyasi di Pengadilan Negeri Lamongan dan bukti pelunasan sebagai kuasa peralihan hak atas tanah tersebut dari atas nama Tergugat Rekonvensi menjadi atas nama Penggugat Rekonvensi;
5. Menyatakan apabila Tergugat Rekonvensi tidak melaksanakan isi Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015, maka Penggugat Rekonvensi dapat bertindak untuk dan atas nama Tergugat Rekonvensi untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 346 atas nama Leha di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pejabat lain yang berwenang;
6. Menyatakan apabila Penggugat Rekonvensi telah membayar lunas harga pembelian maka Tergugat Rekonvensi atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya haruslah dihukum untuk menyerahkan tanah seluas 2.275 (dua ribu dua ratus tujuh puluh lima) meter persegi yang terletak di Jalan Dandles/Jalan Kramat Jaya Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong dan baik;
7. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/ Pemanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 19 Juni 2017, oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut dan Selviana Purba, S.H., LL.M., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.  
LL.M.

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H.,

ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./

Selviana Purba, S.H., LL.M.

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah .....	Rp500.000,00

UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG RI  
a/n. PANITERA  
PANITERA MUDA PERDATA

Halaman 17 dari 18 hal. Put Nomor 707 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.

Nip. 19630325 198803 1 001

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



**DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam pemeriksaan peninjauan kembali telah memutus sebagai berikut dalam perkara antara:

**NURUL ASLAMIYAH**, bertempat tinggal di Desa Brondong, RT 002 RW 001, Kecamatan Brondong, Kabupaten Lamongan;  
Pemohon Peninjauan Kembali;

L a w a n

**HAJI KARNOTO**, bertempat tinggal di Desa Pangkatrejo, RT 001 RW 001, Kecamatan Maduran, Kabupaten Lamongan, Provinsi Jawa Timur;  
Termohon Peninjauan Kembali;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Konvensi

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perjanjian Perikatan Jual Beli tertanggal 26 April 2015 yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat adalah mengandung cacat hukum;
3. Menyatakan batal Perjanjian Perikatan Jual Beli tertanggal 26 April 2015 yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat;
4. Mewajibkan bagi Penggugat untuk mengembalikan ikatan tanda jadi sebesar Rp51.000.000,00 (lima puluh satu juta rupiah) kepada Tergugat;
5. Menyatakan agar putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding maupun kasasi;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsider:

Halaman 1 dari 11 hal. Put. Nomor 833 PK/Pdt/2018



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya  
putusan.mahkamahagung.go.id sesuai dengan undang-undang yang berlaku (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Lamongan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat dalam rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah Perjanjian Perikatan jual beli tertanggal 26 April 2015 antara Penggugat dalam Rekonvensi selaku pembeli dengan Tergugat dalam rekonvensi selaku penjual atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Deandels/Jalan Kramat Jaya, Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan, seluas 2275 m<sup>2</sup> (25 m x 91 m);
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah objek sengketa sebagaimana terurai pada posita poin nomor 2 di atas;
4. Menghukum kepada Tergugat dalam rekonvensi untuk melanjutkan tahapan Perjanjian Perikatan Jual Beli tertanggal 26 April 2015 atas tanah objek sengketa;
5. Menyatakan apabila Tergugat dalam rekonvensi tidak mau menerima sisa pembayaran jual beli atas tanah obyek sengketa, maka Penggugat dalam rekonvensi dapat melakukan pembayaran melalui konsinyasi di pengadilan dan bukti pelunasan sebagai kuasa peralihan hak atas tanah objek sengketa dari atas nama Tergugat dalam rekonvensi menjadi atas nama Penggugat dalam rekonvensi;
6. Menyatakan apabila Tergugat dalam rekonvensi tidak melaksanakan isi Perjanjian Perikatan Jual Beli tertanggal 26 April 2015, maka Penggugat dalam rekonvensi dapat bertindak untuk dan atas nama Tergugat dalam rekonvensi untuk melakukan proses balik nama atas sertifikat tanah obyek sengketa di hadapan pejabat PPAT dan pejabat lain yang berwenang;
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun Tergugat dalam rekonvensi melakukan upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi;
8. Menyatakan apabila Penggugat dalam rekonvensi telah membayar lunas harga pembelian maka Tergugat dalam rekonvensi atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya haruslah dihukum untuk menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat dalam rekonvensi dalam

Halaman 2 dari 11 hal. Put. Nomor 833 PK/Pdt/2018

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

9. Menghukumi kepada Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut ditolak oleh Pengadilan Negeri Lamongan dengan Putusan Nomor 25/Pdt.G/2015/PN.Lmg. tanggal 24 Maret 2016, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk sebagian;
- Menyatakan sah Perjanjian Perikatan Jual Beli tertanggal 26 April 2015 antara Penggugat Rekonvensi selaku pembeli dengan Tergugat Rekonvensi selaku penjual atas sebidang tanah seluas 2.275 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus tujuh puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Dandles/Jalan Kramat Jaya, Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan;
- Menghukumi kepada Tergugat Rekonvensi untuk melanjutkan tahapan pembayaran Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015 atas tanah seluas 2.275 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus tujuh puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Dandles/Jalan Kramat Jaya Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan;
- Menyatakan apabila Tergugat Rekonvensi tidak mau menerima sisa pembayaran jual beli atas tanah seluas 2.275 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus tujuh puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Dandles/Jalan Kramat Jaya Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan, maka Penggugat Rekonvensi dapat melakukan pembayaran melalui konsinyasi di Pengadilan Negeri Lamongan dan bukti pelunasan sebagai kuasa peralihan hak atas tanah tersebut dari atas nama Tergugat Rekonvensi menjadi atas nama Penggugat Rekonvensi;
- Menyatakan apabila Tergugat Rekonvensi tidak melaksanakan isi Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015 maka Penggugat

Halaman 3 dari 11 hal. Put. Nomor 833 PK/Pdt/2018



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Rekonvensi dapat bernilai baik untuk dapat atas nama tergugat Rekonvensi putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan apabila Penggugat Rekonvensi telah membayar lunas harga pembelian maka Tergugat Rekonvensi atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya haruslah dihukum untuk menyerahkan tanah seluas 2.275 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus tujuh puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Dandles/Jalan Kramat Jaya Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong dan baik;
  - Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;
- Dalam Konvensi Dan Rekonvensi

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp1.341.000,00 (satu juta tiga ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 402/PDT/2016/PT.SBY. tanggal 19 Agustus 2016 yang amar selengkapannya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding Pemanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Lamongan Nomor 25/Pdt.G/2015/PN.Lmg. tanggal 24 Maret 2016 yang dimohonkan banding tersebut;

### MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi

1. Mengabulkan gugatan konvensi Pemanding untuk sebagian;
2. Menyatakan Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015 yang dibuat Pemanding dengan Terbanding tidak sah;
3. Menyatakan batal Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015 yang dibuat Pemanding dengan Terbanding;
4. Menghukum Pemanding untuk mengembalikan uang ikatan tanda jadi sebesar Rp51.000.000,00 (lima puluh satu juta rupiah) kepada Terbanding;
5. Menolak gugatan konvensi Pemanding yang selebihnya;

Dalam Rekonvensi

- Menolak gugatan konvensi Terbanding seluruhnya;

Halaman 4 dari 11 hal. Put. Nomor 833 PK/Pdt/2018



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Dalam Konvensi dan Rekonvensi  
putusan.mahkamahagung.go.id  
Mengkhususkan Tersendiri untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat pengadilan, dalam tingkat pertama sebesar Rp1.341.000,00 (satu juta tiga ratus empat puluh satu ribu rupiah) dan dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut dimohonkan kasasi, yang atas permohonan tersebut dikabulkan oleh Mahkamah Agung dengan Putusan Nomor 707 K/Pdt/2017 tanggal 19 Juni 2017, yang amarnya sebagai berikut:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Haji Karnoto tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 402/PDT/2016/PT.SBY. tanggal 19 Agustus 2016 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Lamongan Nomor 25/Pdt.G/2015/PN.Lmg. tanggal 24 Maret 2016;

### MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan sah Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015 antara Penggugat Rekonvensi selaku Pembeli dengan Tergugat Rekonvensi selaku penjual atas sebidang tanah seluas 2.275 (dua ribu dua ratus tujuh puluh lima) meter persegi yang terletak di Jalan Dandles/Jalan Kramat Jaya Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan;
3. Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi untuk melanjutkan tahapan pembayaran Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015 atas tanah seluas 2.275 (dua ribu dua ratus tujuh puluh lima) meter persegi yang terletak di Jalan Dandles/Jalan Kramat Jaya Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan;
4. Menyatakan apabila Tergugat Rekonvensi tidak mau menerima sisa pembayaran jual beli atas tanah seluas 2.275 (dua ribu dua ratus tujuh puluh lima) meter persegi yang terletak di Jalan Dandles/Jalan Kramat Jaya Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan, maka Penggugat Rekonvensi dapat melakukan pembayaran

Halaman 5 dari 11 hal. Put. Nomor 833 PK/Pdt/2018

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melelui konsinyasi Pengadilan Negeri Lamongan dan bukti pelaksanaan

sebagai kuasa peralihan hak atas tanah tersebut dari atas nama

Tergugat Rekonvensi menjadi atas nama Penggugat Rekonvensi;

5. Menyatakan apabila Tergugat Rekonvensi tidak melaksanakan isi Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015, maka Penggugat Rekonvensi dapat bertindak untuk dan atas nama Tergugat Rekonvensi untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 346 atas nama Leha di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pejabat lain yang berwenang;

6. Menyatakan apabila Penggugat Rekonvensi telah membayar lunas harga pembelian maka Tergugat Rekonvensi atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya haruslah dihukum untuk menyerahkan tanah seluas 2.275 (dua ribu dua ratus tujuh puluh lima) meter persegi yang terletak di Jalan Dandles/Jalan Kramat Jaya Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong dan baik;

7. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya; Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Putusan Mahkamah Agung Nomor 707 K/Pdt/2017 tanggal 19 Juni 2017 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut diberitahukan kepada Pemohon Peninjauan Kembali pada tanggal 28 Desember 2017 kemudian Pemohon Peninjauan Kembali mengajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 4 April 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 25/Pdt.G/2015/PN.Lmg. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Lamongan, permohonan tersebut diikuti dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan peninjauan kembali tersebut

Halaman 6 dari 11 hal. Put. Nomor 833 PK/Pdt/2018

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan memori peninjauan kembali yang diterima tanggal 4 April 2018 merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Peninjauan Kembali pada pokoknya mendalilkan bahwa dalam putusan kasasi tersebut terdapat kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata kemudian memohon putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan Pemohon Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali Nurul Aslamiyah;
2. Membatalkan Putusan Kasasi Nomor 707K/PDT/ 2017 tanggal 24 Juni 2017;

Dengan mengadili sendiri:

Dalam Konvensi

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanggal 26 April 2015 yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat adalah tidak sah;
3. Menyatakan batal Perjanjian Perikatan jual beli tanggal 26 April 2015 yang dibuat Penggugat dengan Tergugat;
4. Menghukum Penggugat untuk mengembalikan uang ikatan tanda jadi sebesar Rp51.000.000.00 (lima puluh satu juta rupiah);

Dalam Rekonvensi

- Menolak gugatan rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi

- Menghukum kepada Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Bapak Ketua Mahkamah Agung RI c.q. Majelis Hakim Agung RI berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa setelah meneliti memori peninjauan kembali yang diterima tanggal 4 April 2018 dihubungkan dengan pertimbangan *judex juris*, Mahkamah Agung berpendapat sebagai berikut:

Bahwa alasan-alasan peninjauan kembali sebagaimana terdapat dalam memori peninjauan kembali dapat dibenarkan oleh karena *judex juris* telah melakukan kekhilafan atau kekeliruan yang nyata dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya yaitu surat perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dibawah tangan tanggal 26 April

Halaman 7 dari 11 hal. Put. Nomor 833 PK/Pdt/2018

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam surat mukadimah dengan pertimbangan sebagai berikut:  
Bahwa peralihan hak atas tanah seharusnya dibuat di hadapan pejabat yang telah ditentukan untuk itu yaitu Notaris/PPAT/Camat ataupun setidaknya di hadapan kepala Desa setempat, sehingga surat perjanjian pengikatan jual beli tersebut tidak memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam peralihan hak atas tanah dalam hukum pertanahan nasional;

Bahwa Tergugat selaku calon pembeli mengetahui tanah dan rumah objek pengikatan jual beli yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 346 masih atas nama Alm. Leha;

Bahwa Alm. Leha memiliki 3 (tiga) orang anak yaitu Erwin Wahyu Busthomi, Anita Ermawati dan Penggugat, sedangkan yang membuat surat perjanjian pengikatan jual beli hanyalah Penggugat (anak gadis Alm. Leha) yang pada waktu perjanjian tersebut dibuat Penggugat berusia 29 (dua puluh sembilan) tahun;

Bahwa Tergugat tidak meneliti tanah dan rumah yang dibelinya. Seharusnya Tergugat mengetahui siapa yang harus bertindak selaku penjual;

Bahwa telah terjadi kedudukan yang tidak seimbang antara Penggugat dengan Tergugat dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa dalam surat dibawah tangan berupa Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 26 April 2018 diketahui pada intinya hingga saat ini Tergugat membayar uang muka sebesar Rp51.000.000,00 (lima puluh satu juta rupiah) sedangkan sisanya sebanyak Rp1.882.750.000,00 (satu miliar delapan ratus delapan puluh dua juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) akan dibayar Penggugat 1 (satu) tahun setelah terjadi peralihan hak;

Bahwa dari ketentuan yang terdapat dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut tidak ada batas waktu kapan Tergugat akan melunasi karena tidak diatur kapan batas waktu dibuat peralihan hak dan juga Tergugat sebagai Penggugat Rekonvensi tidak dapat dipaksa untuk melaksanakan kewajibannya karena sebagai pemenang gugatan tidak ada pintu masuk Tergugat dalam rekonvensi selaku pihak yang kalah untuk melakukan eksekusi sehingga pihak penjual akan sangat dirugikan dengan kenaikan harga tanah dikemudian hari;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali NURUL ASLAMIYAH dan membatalkan Putusan

Halaman 8 dari 11 hal. Put. Nomor 833 PK/Pdt/2018

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung akan mengadili kembali perkara ini dengan amar putusan

sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Peninjauan Kembali berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

### MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **NURUL ASLAMIYAH** tersebut;
- Membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 707 K/Pdt/2017 tanggal 19 Juni 2017;

### MENGADILI KEMBALI:

Dalam Konvensi

1. Mengabulkan gugatan untuk sebagian;
2. Menyatakan Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015 yang dibuat Penggugat dengan Tergugat tidak sah;
3. Menyatakan batal Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015 yang dibuat Penggugat dengan Tergugat;
4. Menghukum Penggugat untuk mengembalikan uang ikatan tanda jadi sebesar Rp51.000.000,00 (lima puluh satu juta rupiah) kepada Tergugat;
5. Menolak gugatan untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi

- Menolak gugatan untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Termohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan dalam pemeriksaan peninjauan kembali sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Halaman 9 dari 11 hal. Put. Nomor 833 PK/Pdt/2018



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung no 833 PK/Pdt/2018

Denyutan putusan dalam rapat musyawarah para hakim pada  
 Jumat, tanggal 30 November 2018 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim  
 Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis,  
 Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn. dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M,  
 Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang  
 terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri  
 Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Thomas Tarigan, S.H., M.H., Panitera  
 Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis

ttd

ttd

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

ttd

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

Panitera Pengganti

ttd

Thomas Tarigan, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai .....	Rp	6.000,00
2. Redaksi .....	Rp	5.000,00
3. Administrasi PK .....	Rp	2.489.000,00 +
Jumlah .....	Rp	2.500.000,00

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Halaman 10 dari 11 hal. Put. Nomor 833 PK/Pdt/2018

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
 Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 11 dari 11 hal. Put. Nomor 833 PK/Pdt/2018

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)