

**KEABSAHAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN  
BANGUNAN ANTARA YAYASAN BATANG HARI SEMBILAN SUMATERA  
SELATAN DENGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
(Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2347 K/PDT/ 2022)**

**TESIS**



Oleh :

**Nama Mhs. : Maharani Pratiwi**

**No. Induk Mhs. : 22921026**

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
2025**

**HALAMAN PERSETUJUAN**  
**KEABSAHAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN**  
**BANGUNAN ANTARA YAYASAN BATANG HARI SEMBILAN SUMATERA**  
**SELATAN DENGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH**  
**(Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2347 K/PDT/ 2022)**

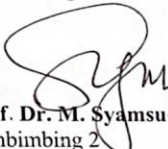
Oleh :

Nama Mhs. : Maharani Pratiwi

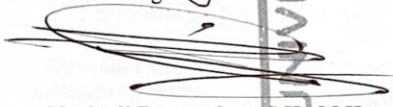
No. Induk Mhs. : 22921026

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis Program Studi  
Kenotariatan Program Magister dan dinyatakan **Lulus** pada hari **Senin 3 November**  
**2025.**

Pembimbing 1

  
Prof. Dr. M. Syamsudin, S.H., M.H.  
Pembimbing 2

Yogyakarta, 24-11-2025

  
Nurhadi Darussalam, S.H., M.Hum.  
Anggota Penguji

Yogyakarta, 25-11-2025

  
Dr. Bambang Sutiyoso, S.H., M.Hum

Yogyakarta, 24-11-2025

Mengetahui  
Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister  
Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia



  
Dr. Nurhidayah, S.H., M.H.

**HALAMAN PENGESAHAN**  
**KEABSAHAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN**  
**BANGUNAN ANTARA YAYASAN BATANG HARI SEMBILAN SUMATERA**  
**SELATAN DENGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH**  
**(Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2347 K/PDT/ 2022)**

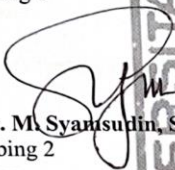
Oleh :

Nama Mhs. : Maharani Pratiwi


No. Induk Mhs. : 22921026

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis Program Studi  
Kenotariatan Program Magister dan dinyatakan **Lulus** pada hari **Senin 3 November**  
**2025**.

Pembimbing 1

  
Prof. Dr. M. Syamsudin, S.H., M.H.  
Pembimbing 2

Yogyakarta, 24-11-2025

  
Nurhadi Darussalam, S.H., M.Hum.  
Anggota Penguji

Yogyakarta, 25-11-2025

  
Dr. Bambang Sutiyo, S.H., M.Hum

Yogyakarta, 24-11-2025

Mengetahui  
Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister

Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia



Dr. Nurjihad, S.H., M.H.

**MOTTO**

*“Dan hendaklah ada di antara kamu segolongan umat yang menyeru kepada kebajikan, menyuruh kepada yang ma’ruf, dan melarang dari yang mungkar. Merekalah orang-orang yang beruntung.”*

(Q.S. Ali Imran : 104)

*“Barang siapa yang hendak menginginkan dunia, maka hendaklah ia menguasai ilmu.*

*Barang siapa menginginkan akhirat, hendaklah ia menguasai ilmu.*

*Dan barangsiapa yang menginginkan keduanya (dunia dan akhirat), hendaklah ia menguasai ilmu”*

*-HR. Ahmad-*

*“Be the best version of yourself.”*

**PERSEMBAHAN:**

Tesis ini khusus penulis persembahkan kepada:

Allah S.W.T.

Papa tercinta Sunarto dan Mama Titik Fadhilah.

Suami Rasyid Hanavi dan

Kedua anaku Haidar dan Haikal

## PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : **Maharani Pratiwi**

No. Induk MHS : 22921026

Adalah benar-benar mahasiswa Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan karya ilmiah (Tugas Akhir) berupa tesis dengan judul **“KEABSAHAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN ANTARA YAYASAN BATANG HARI SEMBILAN SUMATERA SELATAN DENGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH (Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2347 K/PDT/ 2022)”**

Karya ilmiah ini telah saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan :

1. Bahwa karya tulis ini adalah benar-benar karya tulis saya yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar asli, bebas dari unsur yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan penjiplakan karya ilmiah.
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada diri saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada perpustakaan Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah yang ini.

Selanjutnya berkaitan dengan hal diatas (butir no. 1 dan 2) saya sanggup menerima

sanksi baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, apabila saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, dalam kondisi sehat tidak ada dalam bentuk tekanan oleh siapapun.

Yogyakarta, 5 - 10 - 2025

Yang membuat pernyataan,

  
91B1AANX089385565  
**Maharani Pratiwi**

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayahnya kepada penulis, sehingga dapat menyelesaikan tesis dengan judul KEABSAHAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN ANTARA YAYASAN BATANG HARI SEMBILAN SUMATERA SELATAN DENGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH (Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2347 K/PDT/2022). Tesis ini disusun guna memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum di Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Penulis menyadari bahwa terselesaikannya tesis ini tidak terlepas dari bantuan dan bimbingan berbagai pihak, maka dari itu penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Allah SWT untuk segala kemudahan kepada penulis.
2. Kedua orangtuaku tercinta, Papa Sunarto, dan Mama Titik Fadhilah berkat doa, dukungan, dan segala sesuatunya sehingga penulis dapat menyelesaikan Strata-2 ini.
3. Ibu Mertua tercinta, Ibu Dra. Sumarsini, M.Psi. Terima kasih atas segala dukungan, doa, dan kasih sayang yang telah ibu berikan kepada saya.
4. Suami Rasyid Hanavi, S.T.P. yang telah menjadi sumber kebahagiaan dan kesuksesan saya. Terima kasih atas cinta dan dukungannya. Semoga tesis ini dapat menjadi kenang-kenangan yang berharga bagi kita berdua.

5. Kedua anakku Fahreza Haidar Rizky dan Haikal Qeenan Aufarrizky tercinta, Terima kasih kerjasamanya anak-anakku. Semoga tesis ini dapat menjadi inspirasi bagi kalian untuk selalu berusaha dan mencapai impian kalian.
6. Mas dan Mbakku, Mas Yudhi Bawono Dwi Susanto, Mbak Inda Derryane Kurnia Sari, S.E., Mas Eric Prabowo, S.E., Mas Wima Pradipta, S.E. Terima kasih doa dan dukungannya untuk penulis. Semoga sukses bersama.
7. Bapak Prof. Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D. selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.
8. Bapak Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
9. Bapak Dr. Nurjihad, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
10. Bapak Prof. Dr. M. Syamsudin, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing tesis I merupakan sosok yang konsisten memberikan arahan dan pengetahuan yang berharga kepada penulis, serta berkontribusi pada penyelesaian tesis ini.
11. Bapak Nurhadi Darussalam, S.H., M.Hum. selaku dosen pembimbing tesis II merupakan sosok yang konsisten memberikan arahan dan pengetahuan yang berharga kepada penulis, serta berkontribusi pada penyelesaian tesis ini.
12. Bapak Dr. Bambang Sutiyoso, S.H., M.Hum. selaku dosen penguji tesis atas kesediaannya untuk menjadi bagian dari proses penilaian tesis saya dan memberikan kontribusi pada perkembangan ilmu pengetahuan.
13. Seluruh Dosen di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum di Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang tidak dapat penulis sebutkan satu

persatu, yang telah memberikan ilmu yang sangat berharga bagi penelitian, baik untuk penelitian tesis ini maupun untuk masa yang akan datang.

14. Seluruh staf di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum di Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah meluangkan waktu untuk penulis.
15. Teruntuk Lara Delanosa Almira, S.H., M.Kn. yang telah menjadi sahabat dan turut membantu dalam proses penulisan tesis ini. Semoga karya ini dapat menjadi kenang-kenangan yang berharga bagi kita semua.
16. Teruntuk Asty Wira Kusumaningrum, S.H. sahabat sedari semester I di Program Sarjana FH UMY yang telah menjadi bagian penting dalam perjalanan akademik saya, terima kasih dukungannya.
17. Sahabat-sahabat GengJogs sedari 2010, Mbak Marina, S.Pd., Mbak Rachel Yunia Kusumawati, M.Pd., Mbak Retno Risti Handayani, S.Kom. yang senantiasa memberikan semangat-semangat yang tiada henti dan telah menjadi bagian penting dalam perjalanan akademik saya, terima kasih dukungannya.
18. Teman-teman Angkatan 17 Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia yang tidak bisa disebutkan satu-persatu.
19. Untuk semua pihak yang terlibat yang tidak dapat disebutkan satu persatu oleh penulis.

Semoga dengan doa, dukungan, bantuan dan semangat yang diberikan kepada penulis, mendapatkan balasan yang setimpal dari Allah SWT, penulis menyadari bahwa penulisan tesis ini jauh dari kata sempurna, maka penulis mengharapkan saran

dan kritik yang membangun dari pembaca agar menjadi acuan dan pedoman peneliti

kelak di masa mendatang. Akhir kata, penulis berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi penulis pada khususnya, dan bagi pembaca pada umumnya.

Yogyakarta, 5 - 10 9 2025

Penulis



Maharani Pratiwi

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	iv
PERNYATAAN ORISINALITAS .....	v
KATA PENGANTAR .....	vii
DAFTAR ISI.....	xi
ABSTRAK .....	xv
<i>ABSTRACT</i> .....	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Tinjauan Pustaka dan Orisinalitas Penelitian .....	8
F. Kerangka Teori.....	18
1. Yayasan .....	18
2. Pengikatan Jual Beli.....	26
3. Teori Keabsahan Hukum.....	28
4. Pertimbangan Hakim.....	30
G. Metode Penelitian.....	32
1. Tipe Penelitian.....	32
2. Objek dan Subjek Penelitian .....	32
3. Pendekatan Penelitian .....	33
4. Jenis dan Sumber Data Penelitian .....	33
5. Teknik Pengumpulan Data .....	35
6. Analisis Data Penelitian .....	36
H. Pertanggung Jawaban Sistematika dan Penulisan.....	36
BAB II KAJIAN TEORETIK TENTANG YAYASAN, PERJANJIAN JUAL BELI TANAH, DAN PUTUSAN PENGADILAN .....	38
A. Kajian tentang Yayasan.....	38

1.	Pengertian Yayasan .....	38
2.	Kedudukan Hukum Yayasan sebagai Badan Hukum .....	39
3.	Macam-Macam Yayasan.....	40
4.	Hak dan Kewenangan Yayasan dalam Mengadakan Perjanjian .....	41
5.	Pengelolaan dan Pemanfaatan Kekayaan Yayasan .....	42
B.	Kajian tentang Perjanjian Jual Beli Tanah .....	43
1.	Pengertian Perjanjian pada Umumnya dan Perjanjian Jual Beli Tanah ...	43
2.	Syarat-syarat Sah Perjanjian Jual Beli Tanah .....	45
3.	Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli Tanah .....	49
4.	Jenis-jenis Perjanjian Jual Beli Tanah.....	53
5.	Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah .....	59
6.	Fungsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah.....	62
7.	Syarat-syarat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah .....	62
8.	Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Jual Beli (AJB) Tanah .....	63
9.	Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Perjanjian Jual Beli Tanah.....	64
10.	Wanprestasi dan <i>Force Majeure</i> dalam Perjanjian Jual Beli Tanah .....	66
11.	Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian .....	68
C.	Kajian tentang Putusan Pengadilan .....	69
1.	Pengertian Putusan Pengadilan .....	69
2.	Macam-macam Putusan Pengadilan.....	70
3.	Asas-Asas Umum Putusan Pengadilan .....	80
4.	Formulasi dan Isi Putusan Pengadilan .....	85
5.	Pertimbangan Hakim dalam Putusan Pengadilan.....	85
6.	Kekuatan Hukum Putusan Pengadilan ( <i>Inkracht van Gewijsde</i> ) .....	87
<b>BAB III ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG RI NOMOR 2347 K/PDT/2022 TERKAIT DENGAN KEABSAHAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN ANTARA YAYASAN BATANG HARI SEMBILAN SUMATERA SELATAN DENGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH.....</b>		
A.	Gambaran Umum Isi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2347 K/PDT/2022.....	88
B.	Analisis Pertimbangan Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2347 K/PDT/2022 terkait Jual Beli Tanah dan Bangunan antara Yayasan	

Batang Hari Sembilan Sumatera Selatan dengan Pimpinan Pusat Muhammadiyah.....	95
C. Analisis Keabsahan Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan antara Yayasan Batang Hari Sembilan Sumatera Selatan dengan Pimpinan Pusat Muhammadiyah.....	103
BAB IV PENUTUP .....	111
A. Kesimpulan.....	111
B. Saran.....	112
DAFTAR PUSTAKA .....	113
CURRICULUM VITAE.....	11200

## DAFTAR TABEL DAN BAGAN

Tabel 1. 1 Beberapa Hasil Penelitian Terdahulu.....	8
Tabel 2. 1 Perbedaan PPJB dan AJB .....	63
Bagan 3. 1 Pokok Perkara .....	89

## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pertimbangan hakim dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2347 K/PDT/2022 terkait jual beli tanah dan bangunan antara Yayasan Batang Hari Sembilan Sumatera Selatan dengan Pimpinan Pusat Muhammadiyah serta menganalisis keabsahan pengikatan jual beli tanah dan bangunan tersebut. Permasalahan utama yang dikaji adalah bagaimana paradigma pertimbangan hakim dalam putusan tersebut dan bagaimana keabsahan perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan oleh para pihak. Penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis empiris dengan pendekatan konseptual dan pendekatan perundang-undangan. Objek penelitian adalah perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan di Yogyakarta sebagaimana menjadi objek Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2347 K/PDT/2022, dengan subjek penelitian Yayasan Batang Hari, Yayasan Batang Hari Sembilan Sumatera Selatan, Pimpinan Pusat Muhammadiyah, dan Notaris. Data dikumpulkan melalui studi pustaka dan studi dokumen, kemudian dianalisis secara deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2347 K/PDT/2022 menegaskan dominasi paradigma *legal-positivistik* dalam hukum acara perdata dengan menekankan kepastian hukum prosedural melalui syarat *legal standing* serta perlindungan bagi transaksi formal dan pembeli beritikad baik, namun pendekatan ini mengabaikan peluang pemeriksaan substantif terhadap status kepemilikan tanah, kewenangan yayasan, dan klaim historis para pemohon kasasi sehingga menyisakan kekosongan keadilan materiil. Keabsahan PPJB antara YBHSSS dan Pimpinan Pusat Muhammadiyah dinilai sah secara formil tetapi tetap menimbulkan keraguan substantif sehingga menegaskan perlunya keseimbangan antara kepastian hukum dan pencarian kebenaran materiil dalam sengketa agraria.

**Kata-Kata Kunci:** PPJB, Jual Beli, Legal-Positivistik

## **ABSTRACT**

*This study aims to analyze the judge's considerations in the Supreme Court Decision of the Republic of Indonesia Number 2347 K/PDT/2022 regarding the sale and purchase of land and buildings between the Batang Hari Sembilan Foundation of South Sumatra and the Muhammadiyah Central Leadership and analyze the validity of the binding sale and purchase of land and buildings. The main problem studied is how the judge's considerations were paradigm in the decision and how the validity of the binding sale and purchase agreement made by the parties. This research is an empirical juridical legal research with a conceptual approach and a statutory approach. The object of the research is the binding sale and purchase agreement of land and buildings in Yogyakarta as the object of the Supreme Court Decision of the Republic of Indonesia Number 2347 K/PDT/2022, with the research subjects of the Batang Hari Foundation, the Batang Hari Sembilan Foundation of South Sumatra, the Muhammadiyah Central Leadership, and a Notary. Data were collected through literature and document studies, then analyzed descriptively qualitatively. The research results show that Supreme Court Decision No. 2347 K/PDT/2022 affirms the dominance of the legal-positivistic paradigm in civil procedural law by emphasizing procedural legal certainty through legal standing requirements and protection for formal transactions and buyers in good faith. However, this approach ignores the opportunity for substantive examination of land ownership status, the authority of foundations, and the historical claims of the cassation applicants, leaving a void in material justice. The validity of the PPJB between YBHSSS and the Muhammadiyah Central Leadership is deemed formally valid but still raises substantive doubts, thus emphasizing the need for a balance between legal certainty and the search for material truth in agrarian disputes.*

*Keywords: PPJB, Sale and Purchase, Legal-Positivistic*

## **BAB I PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Keberadaan yayasan di Indonesia sebagai organisasi dan badan hukum berfokus pada kegiatan sosial. Hal ini sejalan dengan ketentuan dalam UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang pada beberapa pasal mengatur tentang kebutuhan akan organisasi. Pasal 27, Pasal 31, dan Pasal 34 UUD 1945 menunjukkan bahwa baik pemerintah maupun masyarakat memerlukan adanya lembaga yang berorientasi pada kepentingan sosial.

Yayasan sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan juncto Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 adalah badan hukum terdiri atas kekayaan yang dipisahkan dan diperuntukkan untuk mencapai tujuan tertentu. Pasal tersebut dengan jelas menyatakan bahwa yayasan merupakan badan hukum yang tidak memiliki anggota, dan seluruh harta kekayaannya hanya digunakan untuk tujuan yang berkaitan dengan sosial, keagamaan, dan kemanusiaan.

Yayasan sebagai suatu subjek hukum membutuhkan keberadaan perangkat atau organ yang mendukung operasionalnya. Berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Yayasan, organ-organ tersebut memiliki peran penting dalam menjalankan fungsi dan tujuan yayasan secara efektif. Organ yayasan terdiri atas tiga bagian, yaitu pembina, pengurus, dan pengawas.

*Pertama*, pengurus yayasan memiliki wewenang penuh dalam mengelola kegiatan yayasan, baik secara internal maupun eksternal, dan berhak mewakili yayasan di pengadilan atau di tempat lain. Untuk menghindari pertentangan kepentingan, pengurus tidak boleh merangkap jabatan sebagai pembina atau pengawas. Sebagai pengecualian, pengurus yang tidak memiliki hubungan khusus dengan pendiri atau pihak lain yang berkepentingan dengan yayasan boleh menerima gaji atau honorarium atas pekerjaannya.<sup>1</sup>

*Kedua*, pengawas adalah organ yayasan yang bertugas melakukan pengawasan serta memberi nasihat kepada pengurus dalam menjalankan kegiatan yayasan supaya tidak terjadi kerugian. Yayasan memiliki pengawas sekurang-kurangnya 1 (satu) orang atau lebih dengan wewenang, tugas, dan tanggung jawabnya diatur dalam anggaran dasar. Pengawas tidak boleh merangkap sebagai pembina atau pengurus.<sup>2</sup>

*Ketiga*, pembina merupakan posisi tertinggi dalam struktur organisasi yayasan dan memiliki wewenang yang sangat besar, termasuk hak untuk menolak keputusan pengurus atau pengawas. Pembina dipilih oleh kelompok pendiri atau melalui rapat para pembina dan tidak boleh merangkap jabatan lain yang berhubungan dengan yayasan.<sup>3</sup>

Yayasan memiliki kewenangan untuk melakukan berbagai tindakan hukum perdata, termasuk transaksi jual beli tanah. Tanah sebagai aset strategis memiliki nilai

---

<sup>1</sup> Supriono, F. 2015. "Implementasi Undang-Undang Yayasan dalam Mencapai Maksud dan Tujuan Yayasan". *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*. Volume 3. Nomor 1. Hlm. 5.

<sup>2</sup> Asikin, Z. 2015. *Hukum Acara Perdata di Indonesia*. Jakarta: Prenada Media Group. Hlm. 123.

<sup>3</sup> Wulandari, S. 2016. "Pertanggungjawaban Organ Yayasan terhadap Kerugian Bidang Pendidikan di Indonesia". *Jurnal Perspektif*. Volume 21. Nomor 1. Hlm. 77-78.

penting dalam kehidupan masyarakat, sehingga penguasaan dan penggunaannya diatur melalui sejumlah ketentuan hukum. Dalam konteks hukum agraria di Indonesia, hak atas tanah merupakan kewenangan yang diberikan kepada subjek hukum tertentu, baik individu, kelompok, maupun badan hukum. Hak ini memberikan wewenang untuk menguasai, menggunakan, atau memanfaatkan tanah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA) telah diatur mengenai hak-hak atas tanah. Hak atas tanah adalah hak yang dapat diberikan dan dimiliki oleh badan hukum. Hak atas tanah tersebut dimaksudkan memberi kewenangan untuk menggunakan tanah yang bersangkutan. Selanjutnya dalam Pasal 16 ayat 1 UUPA menyebutkan hak-hak atas tanah meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan. Hak atas tanah dapat dialihkan kepada pihak lain. Peralihan hak atas tanah tersebut dapat dilakukan dengan cara jual beli, tukar-menukar, hibah, pemecahan bidang tanah, pemberian menurut adat, pemasukan dalam perusahaan (*inbreng*), dan hibah wasiat (*legaat*).<sup>4</sup>

Hak milik diatur dalam Undang-Undang tersendiri agar tidak terjadi penyalahgunaan kepemilikan. Menurut Pasal 20 UUPA, hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki seseorang atas tanah. Dengan mengingat ketentuan Pasal 6, hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Perlindungan hukum bagi kepemilikan tanah diperlukan untuk menjamin kepastian dan

---

<sup>4</sup> Ekawati, D. dkk. 2021. "Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak atas Tanah di Indonesia". *Jurnal Abdi Masyarakat*. Volume 2. Nomor 1. Hlm. 97.

hak-hak kepemilikan tanah. Kepemilikan tanah membawa konsekuensi seperti kewajiban perpajakan dan perawatan tanah, sementara hak-hak kepemilikan tanah melibatkan kebebasan untuk menjual, menyewakan, memberikan jaminan hipotek, dan mewariskan tanah. Kepastian hukum mengenai pertanahan ini adalah hasil dari pendaftaran tanah yang sah sesuai dengan UUPA, dan memberikan kejelasan mengenai status tanah dan implementasinya.<sup>5</sup>

Peralihan hak atas tanah dilakukan dengan cara jual beli. Sebagaimana diatur Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah. Oleh karena itu, akta tersebut wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak atas tanah yang bersangkutan.<sup>6</sup>

Pada praktiknya, peralihan hak atas tanah sering kali berpotensi menimbulkan sengketa yang dapat berujung pada gugatan hukum dari pihak yang merasa dirugikan. Hal ini dapat terjadi akibat ketidaksesuaian dalam prosedur, perbedaan interpretasi hukum, atau konflik kepentingan antar pihak. Salah satu contohnya adalah perkara yang diputus melalui Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 185/PDT.G/2020/PN YK. Sengketa ini melibatkan objek berupa tanah dengan status Hak Guna Bangunan (HGB),

---

<sup>5</sup> Harsono, B. 2005. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djembatan. Hlm. 470.

<sup>6</sup> Ifitah, A. 2014. "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya". *Jurnal Hukum Agraria Lex Privatum*. Volume 2. Nomor 3. Hlm. 49-55.

yang menjadi titik permasalahan utama. Kasus tersebut mencakup konflik kepemilikan aset yang melibatkan dua yayasan dengan nama serupa yaitu, Yayasan Batang Hari Sembilan (untuk selanjutnya disebut YBHS), yang didirikan tahun 1952, dan Yayasan Batang Hari Sembilan Sumatera Selatan (untuk selanjutnya disebut YBHSSS), yang didirikan tahun 2015. YBHSSS mengklaim kepemilikan Asrama Pondok Mesudji Yogyakarta dan berniat menjualnya kepada Pimpinan Pusat Muhammadiyah. Hal ini digugat oleh Penggugat I (IH) dan Penggugat II (H), selaku pengurus asrama, dengan alasan bahwa tindakan YBHSSS dan MR (Ketua Pengawas YBHSSS) merupakan perbuatan melawan hukum dan bertentangan dengan tujuan pendirian yayasan.

Penggugat mengajukan tuntutan hukum dengan tujuan untuk membatalkan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang berkaitan dengan aset berupa asrama, dengan meminta ganti rugi materiil dan immateriil, serta memohon perintah kepada YBHSSS dan MR agar menghentikan tindakan yang mengganggu penghuni asrama. Gugatan ini didasarkan pada dalil bahwa YBHSSS tidak memiliki hak atas aset yayasan, sehingga tindakan yang dilakukan telah merugikan hak Penggugat untuk bertempat tinggal di asrama tersebut. Namun, Majelis Hakim dalam putusannya menolak gugatan para Penggugat dengan alasan bahwa tanah dan bangunan yang berlokasi di Jalan Puntodewo Nomor 9, Wirobrajan, Yogyakarta, sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00147/ Wirobrajan, dinyatakan sah secara hukum. Majelis Hakim juga menyatakan bahwa Akta Notariil Kuasa Menjual Nomor 33, yang dibuat pada tanggal 28 November 2017 dan dimiliki oleh Tergugat II, merupakan dokumen yang memiliki kekuatan hukum dan dianggap sah. Dalam pertimbangannya, hakim menilai bahwa Tergugat I dan II tidak memiliki

alas hak atau kedudukan hukum (*legal standing*) yang sah untuk menempati atau menguasai tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa. Oleh karena itu, tindakan tersebut dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum. Berdasarkan hal tersebut, hakim memerintahkan agar Tergugat I dan II segera mengosongkan serta meninggalkan tanah dan bangunan tersebut tanpa syarat apapun, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.<sup>7</sup>

Keabsahan gugatan ini tercermin dalam Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta, Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta, dan Mahkamah Agung Republik Indonesia. Pengambilan sebuah keputusan dalam suatu pengadilan dilakukan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, guna mewujudkan peradilan yang berkualitas dengan putusan hakim yang *eksekutabel*, serta mengandung unsur *etos* (integritas), *patos* (pertimbangan yuridis sebagai dasar utama), *filotos* (berintikan rasa keadilan dan kebenaran), dan *sosiologis* (sesuai dengan tata nilai budaya dalam masyarakat), dan *logis* (dapat diterima oleh akal sehat), demi tercapainya kemandirian para penyelenggara kekuasaan kehakiman,<sup>8</sup> Hal ini tercermin dalam Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 185/PDT.G/2020/PN YK dan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 83/PDT/2021/PT YK yang telah berkekuatan hukum tetap. Permohonan para Penggugat dinyatakan ditolak, dan amar Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 83/PDT/2021/PT YK tanggal 30 Desember 2021 diperbaiki, yang sebelumnya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 185/PDT.G/2020/PN YK

---

<sup>7</sup> Putusan Pengadilan Negeri Nomor 185/PDT.G/2020/PN YK.

<sup>8</sup> Rahardjo, S. 2006. *Ilmu Hukum: Pencarian, Pemahaman, dan Implementasi*. Jakarta: PT Citra Aditya Bakti. Hlm. 84-88.

tanggal 14 Oktober 2021. Putusan ini menunjukkan bahwa hakim mempertimbangkan berbagai aspek dalam menjatuhkan putusan.

Berdasarkan latar belakang di atas, peneliti ingin mengkaji lebih lanjut mengenai keabsahan perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan antara Yayasan Batang Hari Sembilan Sumatera Selatan dengan Pimpinan Pusat Muhammadiyah (Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2347K/PDT/2022).

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan permasalahan yang diuraikan di atas, penelitian ini penting untuk menjawab beberapa pertanyaan utama, yaitu:

1. Bagaimana paradigma pertimbangan hakim dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2347K/PDT/2022 terkait jual beli tanah dan bangunan antara Yayasan Batang Hari Sembilan Sumatera Selatan dengan Pimpinan Pusat Muhammadiyah?
2. Bagaimana keabsahan pengikatan jual beli tanah dan bangunan antara Yayasan Batang Hari Sembilan Sumatera Selatan dengan Pimpinan Pusat Muhammadiyah?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan dua pertanyaan utama tersebut, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisis pertimbangan hakim dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2347K/PDT/2022 terkait jual beli tanah dan bangunan antara Yayasan Batang Hari Sembilan Sumatera Selatan dengan Pimpinan Pusat Muhammadiyah.

2. Untuk menganalisis keabsahan pengikatan jual beli tanah dan bangunan antara Yayasan Batang Hari Sembilan Sumatera Selatan dengan Pimpinan Pusat Muhammadiyah.

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

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Sisi teoretis, dimaksudkan untuk pengembangan ilmu hukum, khususnya di bidang perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan antara Yayasan Batang Hari Sembilan Sumatera Selatan dengan Pimpinan Pusat Muhammadiyah.
2. Sisi praktis, diharapkan dapat memberikan solusi dalam menangani sengketa perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan antara Yayasan Batang Hari Sembilan Sumatera Selatan dengan Pimpinan Pusat Muhammadiyah.

#### **E. Tinjauan Pustaka dan Orisinalitas Penelitian**

Penulis mencoba melakukan penelitian dari sudut pandang yang berbeda. Berikut ini adalah beberapa penelitian serupa yang telah dilakukan. Penulis akan memaparkan sejumlah penelitian terdahulu yang berkaitan dengan perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan antara Yayasan Batang Hari Sembilan Sumatera Selatan dengan Pimpinan Pusat Muhammadiyah di Yogyakarta. Selanjutnya, penulis akan menjelaskan persamaan dan perbedaan antara penelitian-penelitian tersebut dengan penelitian ini. Penelitian-penelitian yang relevan dengan tema perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan disajikan dalam Tabel 1 berikut.

Tabel 1. 1 Beberapa Hasil Penelitian Terdahulu

No.	Judul	Penulis	Persamaan	Perbedaan
-----	-------	---------	-----------	-----------

1.	Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual yang Dibuat secara Melawan Hukum dalam Putusan Nomor 1460/Pid.b/2019/PN.Dps. <sup>9</sup>	Dheandy Dwisaptono, Enny Koeswarni, Suparjo Sujadi.	Sama-sama membahas mengenai pengikatan jual beli.	Berdasarkan penelitian terdahulu terhadap Putusan Nomor 1460/Pid.b/2019/PN. Dps, perjanjian pengikatan jual beli dan akta kuasa menjual yang dibuat oleh Notaris Ni Ketut Alit Astari dinyatakan cacat hukum, karena tidak memenuhi unsur kesepakatan. Namun, peneliti ingin membahas mengenai keabsahan perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan antara Yayasan Batang Hari Sembilan Sumatera Selatan dengan Pimpinan Pusat Muhammadiyah (studi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 185/Pdt.G/2020/PN Yk dan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 83/Pdt/2021/PT Yk).
2.	Implikasi Hukum terhadap Pembatalan	Sophia Afifa Nasution.	Sama-sama membahas mengenai	Berdasarkan penelitian ini, para pihak memperoleh implikasi hukum

<sup>9</sup> Dwisaptono, D. dkk. 2022. "Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual yang Dibuat secara Melawan Hukum dalam Putusan Nomor 1460/Pid.b/2019/PN.Dps". *Jurnal Indonesian Notary*. Volume 2. Nomor 4. Hlm. 142.

	Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak atas Tanah secara notariil bagi para pihak dan Notaris. <sup>10</sup>		pengikatan jual beli.	berupa perjanjian jual beli dengan kondisi tertentu (PPJB) yang batal demi hukum, yang berarti dianggap tidak pernah ada dan keadaannya kembali seperti semula sebelum PPJB tersebut dibuat. Namun, peneliti ingin membahas mengenai keabsahan perjanjian pengikatan jual beli tanah dan Bangunan antara yayasan.
3.	Status Hukum Kepemilikan Tanah Yayasan yang Bersertifikat atas Nama Perseorangan <sup>11</sup>	Wenni Indita Yuliardani.	Sama-sama membahas mengenai kepemilikan yayasan.	Berdasarkan penelitian ini dapat disimpulkan bahwa: 1. Yayasan sebagai badan hukum berhak memiliki tanah. Tanah yayasan yang masih bersertifikat atas nama perseorangan tetap sah sebagai milik yayasan. Namun, untuk memperkuat kepemilikan tersebut, yayasan perlu melakukan

<sup>10</sup> Nasution, S. A. 2022. "Implikasi Hukum terhadap Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak atas Tanah secara Notariil bagi Para Pihak dan Notaris". Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia. Hlm. 2.

<sup>11</sup> Yuliardani, W. I. 2017. "Status Hukum Kepemilikan Tanah Yayasan yang Bersertifikat atas Nama Perseorangan". *Mimbar Yustitia: Jurnal Hukum dan Hak Asasi Manusia*. Volume 1. Nomor 1. Hlm. 46.

				<p>upaya hukum tertentu. 2. Upaya hukum yang dapat dilakukan yayasan agar tanah yang bersertifikat atas nama perseorangan menjadi atas nama yayasan adalah dengan melakukan balik nama berdasarkan bukti pelepasan hak atas tanah oleh orang yang tercantum dalam sertifikat sebagai pemilik tanah Yayasan, atau ahli warisnya jika pemilik tanah telah meninggal dunia. Alternatif lain, pengurus yayasan mengajukan gugatan agar tanah yayasan yang bersertifikat atas nama perseorangan ditetapkan sebagai tanah milik yayasan.</p>
4.	Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah dalam Rangka Perahan Hak	Selamat Lumban Gaol.	Sama-sama membahas mengenai keabsahan perjanjian pengikatan jual beli.	Berdasarkan penelitian ini, akta PPJB tanah lunas yang memuat kuasa jual beli yang sah dan memenuhi syarat sahnya perjanjian pada umumnya serta pemberian kuasa khusus (Pasal 1320 jo. Pasal 1338 jo. Pasal 1319, Pasal

	Atas Tanah dan Penyalahgunaan Keadaan (MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN). <sup>12</sup>			1337, Pasal 1339, serta Pasal 1792, Pasal 1793, dan Pasal 1795 KUH Perdata serta Undang-Undang Jabatan Notaris) dapat dijadikan dasar pembuatan AJB tanah di hadapan PPAT yang berwenang. Hal ini menjadi bukti telah dilaksanakannya jual beli dan peralihan hak atas tanah terhadap bidang tanah yang menjadi objek akta PPJB dan AJB tersebut.
5.	Kekuatan Hukum Pembuktian Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB) dalam Kasus Sengketa Perdata (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 994/K/PDT/2020 jo.	Yuyun Sri Wahyuni.	Sama-sama membahas mengenai keabsahan perjanjian pengikatan jual beli.	Penelitian ini membahas mengenai kekuatan dan keabsahan akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) berdasarkan pertimbangan majelis hakim dalam perkara, yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 994/K/PDT/2020 jo. Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 218/PDT.G/2017/P

<sup>12</sup> Gaol, S. L. 2020. "Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah dalam Rangka Peralihan Hak atas Tanah dan Penyalahgunaan Keadaan (MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN)". *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma*. Volume 11. Nomor 1. Hlm. 1.

	Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 218/PDT.G/2017/PN Btm). <sup>13</sup>			N Btm. Adapun peneliti membahas mengenai keabsahan perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan antara Yayasan Batang Hari Sembilan Sumatera Selatan dengan Pimpinan Pusat Muhamadiyah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 185/Pdt.G/2020/PN Yk dan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 83/Pdt/2021/PT Yk).
6.	Analisis Yuridis Putusan Nomor 93/PDT.G/2018/PN Sda tentang Pemenuhan Unsur Terang dan Tunai dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah secara Angsuran yang Dibuat	Audi Fatchur Rachman, Mahendra Wardhana.	Sama-sama membahas mengenai perjanjian pengikatan jual beli.	Penelitian terdahulu membahas mengenai Putusan Nomor 93/PDT.G/2018/PN Sda. Sementara itu, peneliti membahas keabsahan perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan antara Yayasan Batang Hari Sembilan Sumatera Selatan dengan Pimpinan Pusat Muhamadiyah

<sup>13</sup> Wahyuni, Y. S. 2021. "Kekuatan Hukum Pembuktian Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB) dalam Kasus Sengketa Perdata (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 994/K/PDT/2020 jo. Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 218/PDT.G/2017/PN Btm)". *Jurnal Indonesian Notary*. Volume 3. Nomor 4. Hlm. 132.

	di Hadapan Notaris. <sup>14</sup>			(Studi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 185/Pdt.G/2020/PN Yk dan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 83/Pdt/2021/PT Yk).
7.	Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi pada Pengembangan Kota Semarang). <sup>15</sup>	Arina Ratna Parmita, dkk.	Sama-sama membahas mengenai perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan.	Penelitian terdahulu membahas mengenai kasus di Kota Semarang, sedangkan peneliti membahas kasus yang terjadi di Kota Yogyakarta.
8.	Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Jual Beli Tanah. <sup>16</sup>	Gusti Bagus Gilang Prawira, dkk.	Sama-sama membahas mengenai perjanjian pengikatan jual beli, dan objek tanah.	Penelitian terdahulu membahas mengenai kedudukan hukum akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam transaksi jual beli tanah. Sementara itu, peneliti lebih memfokuskan kajiannya pada keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual

<sup>14</sup> Rachman, A. F. dkk. 2022. "Analisis Yuridis Putusan Nomor 93/PDT.G/2018/PN Sda tentang Pemenuhan Unsur Terang dan Tunai dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Secara Angsuran yang dibuat di Hadapan Notaris". *Novum: Jurnal Hukum Jurusan Hukum. Universitas Negeri Surabaya*. Volume 9. Nomor 3. Hlm. 3.

<sup>15</sup> Paramita, A. R. dkk. 2016. "Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Penelitian pada Pengembangan Kota Semarang)". *Diponegoro Law Journal*. Volume 5. Nomor 3. Hlm. 4.

<sup>16</sup> Prawira, G. B. G. 2023. "Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Jual Beli Tanah". *Jurnal Education and Development Institut Pendidikan Tapanuli Selatan*. Volume 11. Nomor 1. Hlm. 270-274.

				Beli Tanah dan bangunan antara Yayasan Batang Hari Sembilan Sumatera Selatan dengan Pimpinan Pusat Muhamadiyah.
9.	Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihan Hak atas Tanah dan/ atau Bangunan. <sup>17</sup>	Alusianto Hamonangan, dkk.	Sama-sama membahas mengenai perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan.	Penelitian terdahulu lebih membahas mengenai proses peralihan hak atas tanah berdasarkan kuasa untuk menjual yang dibuat oleh notaris, serta isi akta perjanjian pengikatan jual beli tanah dalam transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan. Sementara itu, peneliti lebih memfokuskan ke pertimbangan hakim di Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, dan Mahkamah Agung terkait dengan jual beli tanah dan bangunan antara Yayasan Batang Hari Sembilan Sumatera Selatan dengan Pimpinan Pusat Muhammadiyah,

<sup>17</sup> Hamonangan, A. dkk. 2021. "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihan Hak atas Tanah dan/ atau Bangunan". *Jurnal Rectum: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindakan Pidana*. Volume 3. Nomor 2. Hlm. 239-255.

				serta dan keabsahan pengikatan jual beli tanah dan bangunan antara kedua pihak tersebut.
10.	Perlindungan Hukum bagi Pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang Masih Berstatus Hak Pengelolaan. <sup>18</sup>	Riza Firdaus.	Sama-sama membahas mengenai PPJB tanah yang masih berstatus hak pengelolaan.	Penelitian terdahulu membahas mengenai kedudukan perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dibawah tangan dengan objek berstatus hak pengelolaan, serta perlindungan hukum bagi pembeli atas bangunan dan tanah yang masih berstatus hak pengelolaan. Sementara itu, peneliti membahas mengenai pertimbangan hakim di Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, dan Mahkamah Agung terkait jual beli tanah dan bangunan antara kedua pihak tersebut.
11.	Kekuatan Hukum Perjanjian	Yulia Amborowati.	Sama-sama membahas mengenai PPJB.	Kekuatan hukum perjanjian terhadap perjanjian

<sup>18</sup> Firdaus, R. 2017. "Perlindungan Hukum bagi Pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang Masih Berstatus Hak Pengelolaan". *Jurnal Lamlaj Faculty Of Law*. Volume 2. Issue 1. Hlm. 1-10.

	<p>terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak atas Tanah dan Bangunan yang Belum Terdaftar.<sup>19</sup></p>		<p>pengikatan jual beli hak atas tanah dan bangunan yang belum terdaftar, sebagaimana dibahas oleh Yulia Amborowati, sama-sama mengangkat topik mengenai PPJB. Peneliti terdahulu lebih berfokus pada PPJB atas hak tanah dan bangunan belum terdaftar, sedangkan peneliti saat ini lebih berfokus pada pertimbangan hakim di Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, dan Mahkamah Agung terkait dengan jual beli tanah dan bangunan antara Yayasan Batang Hari Sembilan Sumatera Selatan dengan Pimpinan Muhammadiyah, serta keabsahan pengikatan jual beli tanah dan bangunan tersebut.</p>
--	--	--	---

Dari sebelas hasil kajian di atas, terdapat persamaan dalam hal topik yang dikaji, yaitu mengenai pengikatan jual beli, serta perbedaan yang jelas antara penelitian

---

<sup>19</sup> Amborowati, Y. 2020. "Kekuatan Hukum Perjanjian terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak atas Tanah dan Bangunan yang Belum Terdaftar". *Al Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan*. Volume 18. Nomor 1. Hlm. 302-319.

ini dan penelitian sebelumnya. Oleh karena itu, penulis bermaksud mengkaji lebih lanjut mengenai keabsahan perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan antara Yayasan Batang Hari Sembilan Sumatera Selatan dengan Pimpinan Pusat Muhammadiyah (Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2347 K/PDT/2022).

## **F. Kerangka Teori**

### **1. Yayasan**

Yayasan sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang Yayasan, merupakan badan hukum yang dibentuk berdasarkan kekayaan yang dipisahkan dan diperuntukkan untuk mencapai tujuan tertentu di bidang sosial, keagamaan, dan kemanusiaan, tanpa memiliki anggota. Sebagai badan hukum, yayasan memiliki karakteristik khusus sebagai entitas yang berorientasi pada kegiatan sosial dan usaha kemanusiaan. Proses pendirian yayasan dilakukan melalui akta notaris yang memuat informasi mengenai modal awal yayasan serta identitas para pengurusnya. Dengan demikian, yayasan diatur untuk menjalankan peran dan tanggung jawabnya sesuai dengan tujuan yang telah ditetapkan dalam anggaran dasarnya.<sup>20</sup>

Kedudukan yayasan sebagai badan hukum menunjukkan adanya pemisahan yang jelas antara harta kekayaan yayasan dengan harta pribadi pengurus atau pendirinya. Pemisahan ini mencakup tidak hanya aset, tetapi juga hak, kewajiban, dan tanggung jawab hukum yang melekat pada yayasan. Selanjutnya, akta pendirian yayasan yang telah memperoleh pengesahan sebagai badan hukum, maupun perubahan anggaran dasar yang telah disetujui, harus diumumkan dalam Tambahan Berita Negara

---

<sup>20</sup> Djatmiko, R. 2004. *Pengetahuan Hukum Perdata dan Hukum Dagang*. Bandung: Angkasa. Hlm. 56.

Republik Indonesia. Ketentuan ini wajib dilaksanakan berdasarkan permohonan yang diajukan oleh pengurus yayasan, sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>21</sup> Sebelum pengumuman resmi dilakukan, pengurus yayasan memikul tanggung jawab secara tanggung renteng atas seluruh kerugian yang dialami oleh yayasan maupun pihak ketiga. Sebagai badan hukum yang bersifat mandiri, yayasan memiliki kedudukan yang terpisah dari individu-individu yang terlibat di dalamnya.

Yayasan dalam sistem hukum dianggap sebagai subjek hukum yang setara dengan manusia, yang memiliki hak dan kewajiban sendiri serta dapat melakukan perbuatan hukum yang dapat dipertanggungjawabkan secara mandiri. Meskipun demikian, pelaksanaan fungsi dan kewenangan yayasan tersebut sepenuhnya berada di bawah tanggung jawab pengurus sebagai pihak yang menjalankan roda kepengurusan.<sup>22</sup>

Yayasan sebagai subjek hukum tidak dapat menjalankan sendiri apa yang harus dilakukan oleh badan tersebut. Oleh karena itu, diperlukan alat perlengkapan (organ) yang berwujud manusia alami untuk mengurus dan bertindak mewakili badan ini.<sup>23</sup>

Menurut Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 diatur tiga organ yayasan, yaitu: pembina, pengurus, dan pengawas. Ketiga organ inilah yang memiliki tanggung jawab dan kewenangan dalam pengelolaan yayasan agar tujuan yayasan tercapai sesuai

---

<sup>21</sup> Murjiyanto, R. 2002. *Pengantar Hukum Dagang Aspek-aspek Hukum Perusahaan dan Larangan Praktik Monopoli*. Yogyakarta: Liberty Yogyakarta. Hlm. 35.

<sup>22</sup> *Ibid.*, Hlm. 36.

<sup>23</sup> Prasetya, R. 2001. *Kedudukan Mandiri Perseroan Terbatas*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. Hlm. 11.

dengan maksud pendiriannya. Kenyataannya, dalam praktik terdapat penyimpangan dalam pengelolaan, konflik antarpengurus, atau penyalahgunaan lembaga yayasan.<sup>24</sup> Dengan sifat sosial, kemanusiaan, dan keagamaan, yayasan tidak bertujuan untuk memperoleh keuntungan, sehingga hasil usaha yayasan tidak dapat dibagikan kepada seluruh organ yayasan. Hal ini sebagaimana disebutkan dalam Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 bahwa, "Yayasan tidak boleh membagikan hasil kegiatan usaha kepada pembina, pengurus, dan pengawas." Selanjutnya, Pasal 5 juga menyatakan bahwa, "Kekayaan Yayasan, baik berupa uang, barang maupun kekayaan lainnya yang diperoleh yayasan berdasarkan undang-undang ini, dilarang dialihkan atau dibagikan secara langsung maupun tidak langsung kepada pembina, pengurus, dan pengawas, karyawan atau pihak lain yang memiliki kepentingan terhadap yayasan."

Dalam praktik hukum, pendirian yayasan dilakukan melalui keputusan atau tindakan sepihak (*eenzijdige handeling*) oleh pendirinya. Tindakan ini bertujuan untuk membentuk suatu badan atau korporasi yang mandiri, terpisah, dan diatur secara independen, dengan maksud mendukung pencapaian tujuan tertentu yang bersifat nirlaba. Yayasan didirikan atas dasar pemisahan kekayaan oleh pendirinya yang dialokasikan untuk tujuan tersebut. Pendirian yayasan dapat dilakukan oleh individu yang masih hidup maupun yang telah meninggal dunia melalui surat wasiat. Sebagai badan hukum, yayasan wajib didirikan berdasarkan ketentuan yang berlaku, termasuk pengesahannya melalui akta notaris.<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> Simamora, Y. S. 2012. "Karakteristik, Pengelolaan dan Pemeriksaan Badan Hukum Yayasan di Indonesia". *Jurnal Rechtsvinding*. Volume 1. Nomor 2. Hlm. 176.

<sup>25</sup> Ichsan, A. 1984. *Hukum Dagang*. Jakarta: Pradnyaparamita. Hlm. 111.

Berdasarkan Pasal 3 Undang-Undang Yayasan, pendirian yayasan memiliki tujuan utama untuk mendukung pelaksanaan kegiatan yang menunjang pencapaian maksud dan tujuan yayasan itu sendiri. Pencapaian tersebut dapat dilakukan melalui pendirian badan usaha atau dengan berpartisipasi dalam badan usaha tertentu. Meskipun demikian, dalam menjalankan kegiatan usahanya, yayasan dilarang untuk membagikan hasil atau keuntungan yang diperoleh kepada organ yayasan, yaitu Pembina, Pengurus, dan Pengawas. Ketentuan ini dirancang untuk menjaga integritas yayasan sebagai entitas nirlaba yang berfokus pada tujuan sosial, kemanusiaan, atau keagamaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Maksud dan tujuan yayasan dalam mencapai tujuannya mencakup beberapa bidang, di antaranya:

- a. Sosial, yang mencakup pendirian panti asuhan, panti jompo, sekolah bagi anak dengan keterbatasan mental, lembaga pendidikan nonformal seperti kursus keterampilan, pendidikan formal dari tingkat kelompok bermain hingga perguruan tinggi, serta kegiatan di bidang kesenian, olahraga, dan perlindungan konsumen.
- b. Keagamaan, yang meliputi pendirian rumah ibadah (masjid, vihara, gereja, atau klenteng), pesantren, pemeliharaan taman makam, penyaluran infaq dan sedekah, serta kegiatan keagamaan lainnya yang relevan.
- c. Kemanusiaan, mencakup pendirian rumah sakit, poliklinik, rumah singgah, layanan jenazah, penampungan pengungsi, perlindungan hak asasi manusia, serta kegiatan yang mendukung pelestarian lingkungan hidup.

Maksud dan tujuan yayasan tersebut dituangkan dalam Anggaran Dasar yayasan oleh notaris, dengan ketentuan tambahan yang menyatakan bahwa yayasan dapat melaksanakan kegiatan usaha lain yang sah, sepanjang kegiatan tersebut tidak bertentangan dengan Anggaran Dasar, maksud dan tujuan yayasan, serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>26</sup>

Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang Yayasan, pendirian yayasan wajib dilakukan dalam bentuk akta autentik yang dibuat oleh notaris. Akta autentik merupakan dokumen hukum yang disusun sesuai dengan ketentuan perundang-undangan oleh, atau di hadapan, pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk menyusunnya. Ketentuan ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan menjamin keabsahan pendirian yayasan sebagai badan hukum yang diakui secara formal.<sup>27</sup>

Doktrin ini sejalan dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menyatakan bahwa suatu akta autentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang. Selain itu, akta tersebut harus dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk melaksanakan tugas tersebut, sesuai dengan tempat dan waktu pembuatan akta. Ketentuan ini menegaskan pentingnya keabsahan formal dan material

---

<sup>26</sup> Untung, B. 2002. *Reformasi Yayasan: Perspektif Hukum dan Manajemen*. Yogyakarta: Andi Offset. Hlm. 16.

<sup>27</sup> Asikin, Z. 2015. *Hukum Acara Perdata di Indonesia*. Jakarta: Prenada Media Group. Hlm. 123.

dari sebuah akta autentik sebagai dokumen hukum yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.<sup>28</sup>

Akta pendirian sebuah yayasan merupakan dokumen hukum yang memuat berbagai ketentuan penting yang menjadi dasar pengelolaan yayasan. Dalam akta tersebut diatur mengenai penunjukan pengurus, ketentuan penggantian anggota pengurus, serta wewenang dan kewajiban pengurus. Selain itu, akta pendirian juga mencantumkan anggaran dasar yayasan yang meliputi beberapa hal berikut:

- a. Nama yayasan dan tempat kedudukannya.
- b. Maksud dan tujuan yayasan beserta kegiatan yang dilakukan untuk mencapainya.
- c. Jangka waktu pendirian yayasan.
- d. Jumlah kekayaan awal yang dipisahkan dari kekayaan pribadi pendiri, baik dalam bentuk uang maupun benda.
- e. Tata cara perolehan dan penggunaan kekayaan yayasan.
- f. Mekanisme pengangkatan, pemberhentian, dan penggantian anggota Pembina, Pengurus, dan Pengawas.
- g. Hak dan kewajiban yang dimiliki oleh anggota Pembina, Pengurus, dan Pengawas.
- h. Prosedur penyelenggaraan rapat organ yayasan.
- i. Ketentuan terkait perubahan anggaran dasar yayasan.
- j. Ketentuan penting mengenai penggabungan dan pembubaran yayasan.

---

<sup>28</sup> Harahap, Y. 2010. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika. Hlm. 41.

- k. Penyaluran atau penggunaan kekayaan sisa likuidasi setelah pembubaran yayasan.

Keseluruhan ketentuan ini dirancang untuk memastikan tata kelola yayasan dilakukan secara transparan, akuntabel, dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>29</sup> Setelah Akta Pendirian yayasan dituangkan dalam Akta Notaris, langkah berikutnya adalah mengajukan permohonan pengesahan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia. Dalam hal pengesahan Anggaran Dasar membutuhkan pertimbangan dari instansi terkait, maka instansi tersebut wajib memberikan jawaban dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak permintaan pertimbangan diterima. Apabila diperlukan pertimbangan dari instansi terkait, pengesahan oleh Menteri hanya dapat diberikan atau ditolak setelah jawaban atas permintaan tersebut diterima, dengan batas waktu maksimal 14 (empat belas) hari sejak jawaban diterima. Namun, jika dalam jangka waktu yang ditentukan jawaban dari instansi terkait belum diterima, keputusan untuk memberikan atau menolak pengesahan akan disampaikan dalam waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari sejak permohonan pertimbangan diajukan. Setelah Anggaran Dasar yayasan memperoleh pengesahan dari Menteri, langkah berikutnya adalah mengumumkan Akta Pendirian yayasan sebagaimana diatur dalam Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004.

---

<sup>29</sup> Rido, A. 1986. *Hukum dan Kedudukan Badan Hukum Perseroan, Perkumpulan, Koperasi, Yayasan, Wakaf*. Bandung: Alumni. Hlm. 115.

Pengumuman ini wajib dilakukan melalui media Tambahan Berita Negara Republik Indonesia. Pelaksanaan pengumuman tersebut menjadi tanggung jawab Menteri dan harus dilaksanakan dalam jangka waktu paling lambat 14 (empat belas) hari sejak tanggal pengesahan Akta Pendirian oleh Menteri.

Pembubaran suatu yayasan dapat terjadi berdasarkan beberapa alasan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. *Pertama*, yayasan secara otomatis bubar apabila jangka waktu yang ditetapkan dalam Anggaran Dasar telah berakhir. Hal ini berlaku untuk yayasan yang didirikan dengan batas waktu tertentu, sehingga setelah jangka waktu tersebut habis, yayasan tidak dapat lagi menjalankan kegiatannya. *Kedua*, pembubaran juga dapat terjadi jika tujuan yayasan sebagaimana tercantum dalam anggaran dasar telah tercapai atau tidak dapat dicapai. *Ketiga*, yayasan dapat dibubarkan berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Hal ini dapat terjadi apabila yayasan melanggar ketertiban umum atau kesusilaan, tidak mampu melunasi utangnya setelah dinyatakan pailit, atau jika harta kekayaan yayasan tidak cukup untuk melunasi utangnya setelah pencabutan status pailit.<sup>30</sup>

Yayasan dapat dibubarkan melalui putusan pengadilan yang diajukan berdasarkan permohonan pihak-pihak yang memiliki kepentingan, seperti kejaksaan atau pihak lain yang relevan. Proses ini dilakukan apabila terdapat alasan yang sah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, seperti pelanggaran terhadap Anggaran Dasar yayasan, penyalahgunaan aset yayasan, atau adanya kegiatan yang bertentangan dengan tujuan pendirian yayasan. Ketentuan ini bertujuan untuk menjamin

---

<sup>30</sup> Purnamasari, I. D. 2016. *Membuat Akta Notaris: Teori dan Praktik Berdasarkan UU No. 2 Tahun 2014*. Jakarta: Raih Asa Sukses. Hlm. 99.

akuntabilitas dan transparansi dalam pengelolaan yayasan, sekaligus melindungi kepentingan masyarakat dan pihak-pihak yang terlibat.<sup>31</sup> Apabila suatu yayasan mengalami pembubaran, yayasan tersebut tidak lagi memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum, kecuali dalam rangka menyelesaikan proses penyelesaian kekayaannya melalui proses likuidasi. Proses likuidasi ini dilakukan oleh likuidator yang ditunjuk oleh pembina yayasan. Apabila pembina tidak menunjuk likuidator, maka pengurus yayasan secara otomatis akan bertindak sebagai likuidator. Namun, jika pembubaran yayasan dilakukan berdasarkan putusan pengadilan, maka penunjukan likuidator dilakukan oleh pengadilan yang bersangkutan. Dalam melaksanakan tugasnya, likuidator atau kurator diwajibkan untuk mengumumkan pembubaran yayasan serta proses likuidasinya melalui media cetak berbahasa Indonesia, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.<sup>32</sup>

## 2. Pengikatan Jual Beli

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah suatu bentuk kesepakatan antara para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli, yang bertujuan untuk mengatur dan mengikat komitmen masing-masing pihak sebelum dilakukan proses pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. PPJB biasanya memuat ketentuan dan syarat yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak sebagai persiapan menuju peralihan hak secara resmi melalui akta jual beli. Dengan demikian, PPJB berfungsi sebagai pengaman hak dan kewajiban para pihak agar proses jual beli dapat berlangsung secara tertib dan sesuai

---

<sup>31</sup> Susmayanti, R. 2008. "Itikad Baik Pengurus Yayasan menurut UU Yayasan dalam Menjalankan Tugasnya pada Yayasan Pendidikan Tinggi". *Jurnal Arena Hukum*. Volume 3. Nomor 2. Hlm. 9.

<sup>32</sup> Simatupang, R. B. 1996. *Aspek Hukum Dalam Bisnis*. Jakarta: Rineka Cipta. Hlm. 26.

dengan peraturan yang berlaku.<sup>33</sup> PPJB termasuk ke dalam kategori perjanjian tidak bernama, karena ketentuan khusus yang mengatur PPJB tidak diatur secara eksplisit dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Meskipun demikian, keberadaan perjanjian tidak bernama tetap diakui dalam hukum perdata, sehingga menimbulkan perikatan hukum yang mengikat para pihak. Karena PPJB tidak diatur secara khusus dalam KUHPerdata, maka dalam penyusunannya, para pihak biasanya merujuk pada asas kebebasan berkontrak. Asas ini memberikan hak kepada para pihak untuk menyusun isi perjanjian sesuai kesepakatan bersama, selama tidak bertentangan dengan hukum, kepatutan, dan ketertiban umum.<sup>34</sup>

Jenis-jenis PPJB terbagi menjadi dua kategori, yaitu: *Pertama*, PPJB Lunas, yang mengacu pada kondisi di mana pembayaran atas objek jual beli telah sepenuhnya dilakukan oleh pembeli dan diterima oleh pihak penjual. *Kedua*, PPJB Tidak Lunas, yang menunjukkan bahwa pembayaran atas objek jual beli belum sepenuhnya dilunasi. Dalam hal ini, pembeli melakukan pembayaran secara cicilan atau kredit kepada penjual. Pelunasan atas objek jual beli tersebut disepakati oleh kedua belah pihak dan dituangkan dalam bentuk PPJB sebelum memasuki tahap selanjutnya, yaitu pembuatan Akta Jual Beli (yang selanjutnya disebut AJB).

Syarat penggunaan PPJB merupakan suatu bentuk kesepakatan yang dapat dibuat oleh para pihak apabila terdapat sejumlah kendala yang mempengaruhi proses

---

<sup>33</sup> Kholismu, F. 2021. "Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terhadap Tanah dan Bangunan dengan Kuasa Menjual". *Jurnal Signifikan Humaniora*. Volume 2. Nomor 3. Hlm. 1–12.

<sup>34</sup> Pasaribu, R. M. dkk. 2021. "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihan Hak atas Tanah dan/ atau Bangunan". *Jurnal Rectum Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana*. Volume 3. Nomor 2. Hlm. 239.

transaksi jual beli. *Pertama*, PPJB dibuat untuk mengikat para pihak dalam hal harga jual beli yang belum dilunasi, di mana pembayaran dilakukan secara kredit atau dicicil. *Kedua*, meskipun pembayaran atas objek jual beli telah dilakukan secara lunas, PPJB tetap diperlukan apabila pembuatan AJB belum dilaksanakan, karena administrasi terkait objek tersebut-seperti sertipikat yang belum dipisah, pajak yang belum dilunasi, atau proses balik nama waris yang belum selesai-belum terpenuhi. Dalam hal ini, PPJB berfungsi sebagai jaminan bahwa transaksi telah disepakati, meskipun beberapa prosedur administratif masih dalam proses penyelesaian.

Masa berakhirnya PPJB berakhir setelah para pihak menyelesaikan seluruh administrasi serta pelunasan atas objek jual beli yang telah disepakati. Selanjutnya, notaris yang bersangkutan akan mencabut akta notariil yang berkaitan dengan PPJB tersebut. Setelah itu, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan menyusun Akta Jual Beli (AJB) yang sah, dan proses selanjutnya adalah pengurusan balik nama atas objek tanah di kantor pertanahan. Proses ini memastikan bahwa seluruh tahapan administrasi dan hukum telah terpenuhi sesuai dengan peraturan yang berlaku.<sup>35</sup>

### 3. Teori Keabsahan Hukum

Teori keabsahan hukum dalam kajian hukum mengacu pada makna keabsahan sebagai proses atau tindakan pengesahan atas suatu tindakan atau dokumen. Berdasarkan Kamus Hukum, keabsahan dijelaskan melalui berbagai istilah asing seperti *convalesceren* dan *convalescentie*, yang memiliki arti serupa dengan *to*

---

<sup>35</sup> Ramadhani, R. 2022. “Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak atas tanah”. *Jurnal Kajian Hukum*. Volume 3. Nomor 3. Hlm. 45-50.

*validate, to legalize, to ratify, dan to acknowledge*. Semua istilah tersebut merujuk pada proses atau tindakan pengesahan. Sebagai contoh, dalam konteks legislasi, rancangan undang-undang yang diajukan oleh Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) memerlukan pengesahan dari Presiden untuk dapat berlaku. Apabila rancangan tersebut tidak disahkan oleh Presiden, maka rancangan itu tidak dapat diajukan kembali dalam masa sidang DPR pada tahun yang sama.<sup>36</sup>

Keabsahan, sebagaimana didefinisikan dalam *Kamus Hukum*, merujuk pada sesuatu yang memiliki kepastian. Pengertian ini relevan untuk dikutip dalam konteks tulisan ini untuk melengkapi pemahaman mengenai konsep keabsahan dalam hukum. Dengan memahami pengertian keabsahan secara umum, akan lebih mudah untuk menghubungkannya dengan keabsahan hukum, yang merupakan salah satu fokus utama pembahasan dalam kajian ini. Pemahaman yang mendalam terhadap keabsahan hukum diharapkan dapat memberikan dasar yang kuat dalam menganalisis isu-isu yang berkaitan dengan keabsahan dalam ranah hukum.

Keabsahan hukum mengacu pada keyakinan masyarakat terhadap sumber-sumber yang dapat dibuktikan secara nyata dan terlihat jelas. Hal ini menunjukkan bahwa keabsahan merupakan suatu kondisi yang pasti, telah ada, dan memiliki kekuatan berlaku yang jelas. Dalam konteks hukum, keabsahan mengacu pada aturan hukum yang berlaku, nyata, dan memiliki kepastian hukum. Di Indonesia, keabsahan hukum diwujudkan melalui pengaturan dalam bentuk dokumen tertulis, seperti

---

<sup>36</sup> Puspa, V. P. 1977. *Kamus Hukum*. Semarang: Aneka Ilmu. Hlm. 252.

peraturan perundang-undangan, peraturan pemerintah, surat edaran, serta berbagai bentuk aturan hukum tertulis lainnya.<sup>37</sup>

#### 4. Pertimbangan Hakim

Menurut Pasal 1 ayat 8 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHP), hakim didefinisikan sebagai pejabat peradilan negara yang diberi wewenang oleh undang-undang untuk mengadili. Dalam menjalankan fungsi kekuasaan kehakiman, hakim memiliki tugas dan wewenang yang meliputi menerima, memeriksa, mengadili, memutuskan, serta menyelesaikan setiap perkara yang diajukan kepadanya. Tugas ini mencerminkan peran sentral hakim dalam memastikan penegakan hukum dan keadilan sesuai dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku.

Pertimbangan hakim merupakan tahapan penting dalam proses peradilan, yang mana Majelis Hakim menilai dan menganalisis fakta yang terungkap selama persidangan. Tahapan ini menjadi salah satu elemen utama dalam mewujudkan putusan yang mencerminkan nilai keadilan, memberikan kepastian hukum, serta menghadirkan manfaat bagi para pihak yang terlibat. Oleh karena itu, pertimbangan hakim harus dilakukan secara teliti dan cermat agar menghasilkan putusan yang berkualitas dan dapat dipertanggungjawabkan. Sebaliknya, apabila pertimbangan hakim dilakukan secara kurang teliti atau tidak cermat, maka putusan yang dihasilkan berpotensi dibatalkan oleh pengadilan tinggi atau Mahkamah Agung sesuai dengan mekanisme hukum yang berlaku.<sup>38</sup>

---

<sup>37</sup> Soekanto, S. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia Press. Hlm. 20-22.

<sup>38</sup> Arto, M. 2004. *Praktik Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar Hlm. 140.

Pertimbangan hakim merupakan unsur mendasar dalam mewujudkan nilai keadilan dan kepastian hukum dalam suatu putusan. Ketentuan mengenai pertimbangan hakim diatur dalam Pasal 197 Ayat (1) Huruf d Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP), yang menyebutkan bahwa pertimbangan harus disusun secara ringkas mencakup fakta, keadaan, serta alat bukti yang diperoleh dari pemeriksaan di persidangan sebagai dasar penentuan putusan terhadap terdakwa. Dalam proses pemeriksaan perkara, pembuktian menjadi tahap penting yang digunakan oleh hakim sebagai bahan pertimbangan untuk mengambil keputusan. Tujuan utama pembuktian adalah memastikan bahwa peristiwa atau fakta yang diajukan benar-benar terjadi, sehingga putusan yang dihasilkan dapat mencerminkan keadilan dan kebenaran. Hakim tidak dapat menjatuhkan putusan tanpa keyakinan bahwa fakta tersebut telah terbukti secara sah dan meyakinkan, sehingga tercipta hubungan hukum yang jelas antara para pihak.<sup>39</sup>

Menurut Mackenzie, terdapat beberapa teori atau pendekatan yang dapat dipergunakan oleh hakim dalam mempertimbangkan penjatuhan putusan dalam suatu perkara. Pendekatan-pendekatan tersebut berfungsi sebagai kerangka berpikir yang membantu hakim dalam menganalisis fakta, menafsirkan hukum, dan mencapai keadilan substansial. Setiap pendekatan memiliki karakteristik dan prinsip yang berbeda, sehingga penerapannya harus disesuaikan dengan kompleksitas perkara yang dihadapi. Dengan menggunakan teori tersebut, hakim diharapkan dapat menghasilkan putusan yang tidak hanya sesuai dengan norma hukum yang berlaku. Beberapa teori

---

<sup>39</sup> *Ibid.*, Hlm. 141.

atau pendekatan yang dapat dipergunakan oleh hakim dalam mempertimbangkan penjatuhan putusan antara lain:<sup>40</sup>

a. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan prinsip mendasar yang menuntut agar hukum ditegakkan dan dilaksanakan secara konsisten dan tegas dalam setiap peristiwa konkret, tanpa adanya penyimpangan. Prinsip ini bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat, terutama dari tindakan sewenang-wenang yang dapat merugikan pihak tertentu. Selain itu, kepastian hukum juga berperan penting dalam menciptakan ketertiban dan kestabilan di tengah masyarakat, sehingga mampu mendukung terciptanya kehidupan yang adil dan teratur sesuai dengan norma-norma yang berlaku.

**G. Metode Penelitian**

1. Tipe Penelitian

Penelitian ini merupakan jenis yuridis empiris. Penelitian yuridis empiris adalah suatu prosedur penelitian ilmiah yang menggabungkan kajian teori hukum dengan pengamatan fakta dan realitas yang terjadi di masyarakat guna menjawab isu hukum yang sedang diteliti.

2. Objek dan Subjek Penelitian

Objek penelitian ini adalah perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan di Yogyakarta (Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2347 K/PDT/ 2022). Subjek penelitian ini terdiri atas semua yang berkaitan dengan permasalahan ini seperti

---

<sup>40</sup> Rifai, A. 2010. *Penemuan Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika. Hlm. 102.

Yayasan Batang Hari Sembilan, Yayasan Batang Hari Sembilan Sumatera Selatan, PP Muhamadiyah dan Notaris.

### 3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan konseptual (*conceptual approach*) karena pendekatan ini berfokus pada analisis dan pemahaman konsep-konsep kunci yang terkait dengan suatu topik penelitian. Selain itu, digunakan pula pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), karena pendekatan ini berfokus pada analisis norma-norma hukum tertulis, seperti undang-undang, peraturan perundang-undangan, dan perjanjian internasional.

### 4. Jenis dan Sumber Data Penelitian

Jenis data dalam penelitian ini merupakan data kualitatif. Data ini menunjukkan bahwa suatu keadaan, proses, atau kejadian termasuk dalam salah satu golongan, diperoleh dari hasil wawancara, rekaman, berupa ungkapan verbal, serta bahan hukum tertulis.<sup>41</sup>

Sumber data penelitian adalah pihak atau sumber di mana data penelitian dapat ditemukan.<sup>42</sup> Sumber-sumber data tersebut terdiri atas:

#### a. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari sumber pertama, yaitu informasi yang dikumpulkan langsung dari Putusan Pengadilan (sebagai sumber utama) untuk tujuan peneliti.

---

<sup>41</sup> Syamsudin, M. 2021. *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*. Jakarta: Pranada Media Group. Hlm. 136.

<sup>42</sup> *Ibid.*, Hlm. 138.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang dikumpulkan atau diperoleh oleh peneliti dari sumber-sumber yang telah ada sebelumnya. Data ini diperoleh melalui studi kepustakaan, yaitu dengan mempelajari dan memahami literatur ilmiah maupun sumber yang lain yang berkaitan dengan hukum sesuai dengan permasalahan yang sedang penulis teliti. Data sekunder yang penulis gunakan antara lain:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer merupakan bahan hukum yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian yang dilaksanakan, meliputi:

- a) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- b) Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik atas Tanah
- c) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan.
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 63 Tahun 2008 tentang Pelaksanaan Undang-Undang tentang Yayasan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2013 tentang

Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 63 Tahun 2008 tentang Pelaksanaan Undang-undang Tentang Yayasan.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan yang memberikan penjelasan atau informasi berupa tulisan ilmiah di bidang hukum yang mendukung pemahaman terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini antara lain:

- a) Buku-buku ilmiah di bidang hukum yang berkaitan dengan objek penelitian.
- b) Artikel atau tulisan yang berkaitan dengan isu hukum yang diteliti.<sup>43</sup>

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder meliputi:

- a) Kamus Hukum.
- b) Kamus Besar Bahasa Indonesia.
- c) Kamus Bahasa Inggris

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu Studi Pustaka dan dokumen. Studi Pustaka dan dokumen merupakan teknik pengumpulan data melalui dokumen tertulis, gambar, atau karya lainnya yang berkaitan dengan objek penelitian dokumen

---

<sup>43</sup> Ali, Z. 2010. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika. Hlm. 54.

yang digunakan dalam penelitian ini terkait dengan keabsahan perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan antara Yayasan Batang Hari Sembilan Sumatera Selatan dengan Pimpinan Pusat Muhamadiyah (Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2347 K/PDT/ 2022).

#### 6. Analisis Data Penelitian

Analisis data dalam penelitian menggunakan metode deskriptif kualitatif, yaitu dengan menggambarkan data secara kualitatif, kemudian menganalisis data tersebut untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan penelitian. Data disajikan secara deskriptif dan diolah secara kualitatif dengan cara mengklasifikasikan data yang diperoleh berdasarkan permasalahan yang diteliti. Selanjutnya, data dianalisis dan dijadikan dasar dalam penarikan kesimpulan.

#### **H. Pertanggung Jawaban Sistematika dan Penulisan**

Penulis menyusun hasil penelitian ini dalam bentuk tesis yang terdiri atas Bab I hingga Bab IV, dengan penjelasan sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan. Bab ini memuat latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, orisinalitas penelitian, dan metode penelitian. Tujuannya adalah untuk mengetahui secara menyeluruh permasalahan yang terjadi di lapangan.

Bab II Landasan Teori. Bab ini berisi uraian mengenai hukum dan teori dasar yang berhubungan dengan penelitian. Pembahasan mencakup tinjauan mengenai Pengertian Yayasan, Kedudukan Hukum Yayasan sebagai Badan Hukum, Macam-Macam Yayasan, Hak dan Kewenangan Yayasan dalam Mengadakan Perjanjian, Pengelolaan dan Pemanfaatan Kekayaan Yayasan, Pengertian Perjanjian pada

Umumnya dan Perjanjian Jual Beli Tanah, Syarat-syarat Sah Perjanjian Jual Beli Tanah, Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli Tanah, Jenis-jenis Perjanjian Jual Beli Tanah, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah, Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian, Pengertian Putusan Pengadilan, Macam-macam Putusan Pengadilan, Asas-Asas Umum Putusan Pengadilan, Formulasi dan Isi Putusan Pengadilan, Kekuatan Hukum Putusan Pengadilan (*Inkracht van Gewijsde*).

Bab III Pembahasan. Bab ini merupakan analisis terhadap permasalahan dengan mengacu pada teori-teori dalam Bab II. Bab ini dibagi menjadi tiga bagian: *Pertama*, Gambaran Umum Isi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2347 K/PDT/ 2022. *Kedua*, Analisis Pertimbangan Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2347 K/PDT/2022 terkait Jual Beli Tanah dan Bangunan antara Yayasan Batang Hari Sembilan Sumatera Selatan dengan Pimpinan Pusat Muhammadiyah. *Ketiga*, Analisis Keabsahan Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan antara Yayasan Batang Hari Sembilan Sumatera Selatan dengan Pimpinan Pusat Muhammadiyah.

Bab IV Penutup. Bab ini berisi kesimpulan dan saran berdasarkan seluruh pembahasan. Saran ditujukan kepada pihak-pihak yang terkait dengan permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini.

## **BAB II**

### **KAJIAN TEORETIK TENTANG YAYASAN, PERJANJIAN JUAL BELI TANAH, DAN PUTUSAN PENGADILAN**

#### **A. Kajian tentang Yayasan**

##### **1. Pengertian Yayasan**

Yayasan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan (Selanjutnya disebut UU Yayasan), adalah badan hukum yang memiliki kekayaan yang dipisahkan serta digunakan untuk mencapai tujuan tertentu. Pasal tersebut dengan jelas menyatakan bahwa yayasan merupakan badan hukum yang tidak memiliki anggota, dan seluruh harta kekayaannya hanya digunakan untuk tujuan yang berkaitan dengan sosial, keagamaan, dan kemanusiaan. Yayasan merupakan badan hukum yang bergerak dalam bidang sosial, termasuk usaha-usaha kemanusiaan. Yayasan didirikan dengan akta notaris dengan menunjukkan modal pendirian yayasan dan memperkenalkan para pengurusnya.<sup>44</sup> Menurut UU Yayasan, organ dalam yayasan terdiri dari:

##### **a. Pembina**

Pembina adalah organ dalam yayasan yang memiliki kewenangan yang tidak diserahkan kepada pengawas maupun pengurus.

##### **b. Pengurus**

---

<sup>44</sup> Djatmiko, R. 2004. *Pengetahuan Hukum Perdata dan Hukum Dagang*. Bandung: Angkasa. Hlm. 56.

Pengurus adalah organ dalam yayasan yang menjalankan tugas berkaitan dengan segala kepengurusan yayasan yang minimal terdiri atas ketua, sekretaris, dan bendahara.

c. Pengawas

Pengawas adalah organ dalam yayasan yang memiliki tugas untuk melaksanakan segala hal yang berkaitan dengan pengawasan serta berwenang memberikan nasihat kepada para pengurus dalam menjalankan kegiatan-kegiatan yayasan.

2. Kedudukan Hukum Yayasan sebagai Badan Hukum

Dasar utama yayasan adalah harta kekayaan yang dialokasikan oleh pemiliknya untuk mencapai tujuan tertentu. Pendiri yayasan juga menetapkan pengurus dan dapat membuat aturan untuk mengisi kekosongan jabatan pengurus. Keberadaan yayasan sebagai badan hukum diakui dalam praktik, yang memungkinkan yayasan untuk melakukan transaksi hukum seperti jual beli atau sewa-menyewa. Yayasan juga memiliki kekayaan yang terpisah dari harta pribadi pengurusnya.<sup>45</sup>

Pasal 1 angka 1 UU Yayasan, secara tegas menyatakan bahwa yayasan adalah badan hukum. Status badan hukum ini diperoleh setelah Akta Pendirian Yayasan disahkan oleh Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia. Dengan demikian, pengesahan akta pendirian merupakan satu-satunya dokumen yang menentukan kapan yayasan resmi menjadi badan hukum.

---

<sup>45</sup> R, Krisna. 2021. "Tinjauan Hukum Pendirian Yayasan sebagai Badan Hukum Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004". *Jurnal Sosial dan Ekonomi*. Volume 2. Issue 1. Hlm. 43-44.

Yayasan sebagai badan hukum memiliki karakteristik dan kemampuan bertindak layaknya subjek hukum. Ini berarti yayasan menyanggah hak dan kewajiban sendiri, dapat digugat atau menggugat di pengadilan, dan memiliki status yang disamakan dengan individu sebagai subjek hukum yang keberadaannya diakui oleh hukum.

Yayasan memiliki kapasitas hukum untuk melakukan perbuatan hukum selama perbuatan tersebut tercakup dalam maksud dan tujuan yayasan yang tertuang dalam akta pendiriannya. Jika yayasan melakukan perbuatan hukum di luar batasan ini (*ultra vires*), perbuatan tersebut dapat dianggap tidak sah (*null and void*). Achmad Ichsan menekankan bahwa yayasan sebagai badan hukum harus diatur dalam akta notaris yang memenuhi syarat-syarat tertentu, jika tidak, akta tersebut dianggap tidak sah.

### 3. Macam-Macam Yayasan

Yayasan dapat dikelompokkan berdasarkan fokus kegiatannya. Secara umum, ada tiga jenis utama yayasan, yaitu di bidang sosial, keagamaan, dan kemanusiaan. Berikut penjelasannya:<sup>46</sup>

#### a. Yayasan di Bidang Sosial

Yayasan di bidang sosial memiliki fokus utama pada pelaksanaan berbagai aktivitas yang berkaitan dengan aspek sosial masyarakat. Jenis yayasan ini sangat beragam, ada yang berkarakter formal maupun informal. Contoh umum dari yayasan sosial meliputi panti jompo, panti asuhan, atau bahkan yayasan laboratorium yang mungkin berfokus pada penelitian untuk kepentingan sosial.

---

<sup>46</sup> *Ibid.*, Hlm. 82.

b. Yayasan di Bidang Keagamaan

Salah satu fungsi utamanya dapat dilihat pada yayasan di bidang keagamaan, yaitu bergerak dalam aktivitas yang berhubungan dengan rumah ibadah dan hal-hal keagamaan. Mereka umumnya mengelola berbagai fasilitas seperti rumah ibadah, pesantren, sekolah keagamaan, dan sejenisnya. Pesantren, misalnya, seringkali menjadi contoh nyata dari yayasan pendidikan yang berlandaskan nilai-nilai keagamaan di Indonesia.

c. Yayasan di Bidang Kemanusiaan

Yayasan yang bergerak di bidang kemanusiaan memusatkan aktivitasnya pada pemberian bantuan kepada mereka yang membutuhkan sebagai wujud aksi kemanusiaan. Dalam konteks ini, peran ketua yayasan sangatlah penting untuk menggerakkan organisasi. Contoh kegiatan dari yayasan kemanusiaan antara lain memberikan bantuan kepada korban bencana alam, pengungsi, dan berbagai tindakan lain yang menunjukkan kasih sayang serta perlindungan terhadap sesama manusia.

4. Hak dan Kewenangan Yayasan dalam Mengadakan Perjanjian

Yayasan sebagai badan hukum memiliki hak dan kewajiban untuk membuat perjanjian, layaknya individu atau perusahaan dalam ranah hukum perdata. Menurut Utami Rusli, untuk dapat disebut sebagai badan hukum yang bertanggung jawab secara hukum, suatu entitas harus memiliki 5 (lima) unsur, yaitu:

- a. Harta kekayaan yang terpisah dari milik pribadi subjek hukum lain;
- b. Tujuan ideal yang tidak dapat bertentangan dengan undang-undang;
- c. Kepentingan sendiri dalam aktivitas hukum;

- d. Organisasi kepengurusan yang teratur sesuai peraturan perundang-undangan dan aturan internal;
- e. Terdaftar sebagai badan hukum sesuai ketentuan yang berlaku.<sup>47</sup>

Yayasan memiliki hak dan kewajiban untuk melaksanakan kegiatannya sendiri menggunakan harta kekayaan pendirinya. Semua tindakan yang dilakukan atas nama yayasan dilaksanakan oleh pengurus yayasan.<sup>48</sup> Pertanggungjawaban ini bertujuan memberikan perlindungan hukum terhadap kepentingan setiap orang. Yayasan, sebagai badan hukum, bertanggung jawab atas semua tindakan dan perilakunya, seperti halnya manusia, untuk melindungi kepemilikannya demi kepentingan banyak orang.

#### 5. Pengelolaan dan Pemanfaatan Kekayaan Yayasan

Pengelolaan dan pemanfaatan kekayaan yayasan diatur secara tegas dalam UU Yayasan, yang kemudian direvisi oleh Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004. Aturan ini menegaskan bahwa seluruh kekayaan yayasan baik dalam bentuk uang, barang, atau aset lainnya tidak boleh dialihkan atau dibagikan, baik secara langsung maupun tidak langsung, kepada pembina, pengurus, pengawas, karyawan, atau pihak mana pun yang memiliki kepentingan pribadi terhadap yayasan.

Yayasan sendiri didirikan oleh satu orang atau lebih yang menyisihkan sebagian harta pribadinya untuk dijadikan kekayaan awal yayasan. Kekayaan yayasan bisa bersumber dari berbagai jalan yang sah, termasuk kekayaan yang dipisahkan oleh

---

<sup>47</sup> Mulyati, N. dkk. 2024. "Tanggung jawab Perdata Organ Yayasan Berdasarkan Undang-Undang Yayasan". *Jurnal Unnes Law Review*. Volume 6. Nomor 4. Hlm. 12503-12504.

<sup>48</sup> Meliala, E. P. dkk. 2013. "Pertanggungjawaban Pengurus Yayasan terhadap Pailitnya Yayasan Menurut Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 serta perubahannya (Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang Yayasan)". *Jurnal Hukum Ekonomi*. Volume 1. Nomor 2. Hlm. 3.

pendiri, sumbangan atau bantuan yang tidak mengikat, wakaf, hibah, hibah wasiat, serta perolehan lain yang tidak bertentangan dengan anggaran dasar yayasan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ini memastikan bahwa seluruh aset yayasan semata-mata digunakan untuk mencapai tujuan sosial, keagamaan, atau kemanusiaan yang menjadi misi yayasan.

## **B. Kajian tentang Perjanjian Jual Beli Tanah**

### **1. Pengertian Perjanjian pada Umumnya dan Perjanjian Jual Beli Tanah**

Perjanjian memiliki dua makna, yaitu dari luas dan sempit. Perjanjian secara luas perjanjian mencakup setiap kesepakatan yang mana menciptakan konsekuensi hukum sesuai dengan keinginan para pihak, contohnya seperti perkawinan, perjanjian pra nikah. Perjanjian dalam arti sempit hanya merujuk pada hubungan hukum di bidang kekayaan yang telah diatur dalam KUHPerdara.<sup>49</sup>

Perjanjian merupakan suatu tindakan hukum yang timbul karena adanya suatu kesepakatan dari dua pihak atau lebih atas kehendak mereka. Kesepakatan ini menimbulkan akibat hukum berupa hak dan kewajiban timbal balik antara para pihak dengan tetap memperhatikan peraturan perundang-undang yang berlaku.<sup>50</sup>

Pengertian perjanjian menurut para ahli yaitu sebagai berikut:<sup>51</sup>

---

<sup>49</sup> J, Satrio. 1999. *Hukum Perikatan: Perikatan pada Umumnya*. Bandung: Alumni. Hlm. 23.

<sup>50</sup> Budiono, H. 2014. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di bidang Kenotariatan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti. Hlm. 20.

<sup>51</sup> Meliala, A. Q. S. 1979. *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*. Yogyakarta: Liberty. Hlm. 7.

- a. R. Wirjono Prodjodikoro, perjanjian merupakan tindakan hukum terkait harta benda kekayaan antara dua pihak. Satu pihak berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu, dan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji.
- b. KRMT Tirtodiningrat, perjanjian merupakan tindakan hukum yang timbul dari kesepakatan antara dua belah pihak atau lebih dengan memiliki tujuan dan menimbulkan konsekuensi hukum yang diizinkan oleh undang-undang.
- c. Sri Soedewi Masychoen Sofwan, perjanjian merupakan tindakan hukum dimana suatu orang atau lebih mengikatkan diri kepada suatu orang atau lebih lainnya.
- d. Subekti, perjanjian merupakan suatu peristiwa di mana satu pihak berjanji kepada pihak lain, atau ketika dua pihak saling berjanji untuk melakukan suatu hal.

Penjelasan definisi di atas dapat disimpulkan bahwa perjanjian dapat diartikan suatu tindakan atau perbuatan hukum yang lahir dari adanya kesepakatan antara dua pihak atau lebih. Kesepakatan ini menimbulkan ikatan hukum yang menciptakan hak dan kewajiban timbal balik bagi para pihak. Pelaksanaan perjanjian ini terikat dan tunduk dalam peraturan perundang-undang yang berlaku.

Perjanjian jual beli (*Sale and Purchase Agreement*) adalah perjanjian di mana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan, yang mana dijelaskan dalam Pasal 1457 KUHPerdara. Dari definisi tersebut, perjanjian jual beli menimbulkan dua kewajiban yaitu kewajiban penjual untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli dan kewajiban pembeli untuk membayar harga barang tersebut kepada penjual.<sup>52</sup>

---

<sup>52</sup> Harahap, M. Y. 1986. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni. Hlm. 181.

Perjanjian jual beli menurut pendapat Salim H.S adalah kesepakatan antara penjual dan pembeli. Penjual wajib menyerahkan objek jual beli dan berhak menerima pembayaran, sementara pembeli wajib membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.<sup>53</sup>

Unsur utama dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, namun perjanjian jual beli dianggap sah dan lahir apabila penjual dan pembeli telah mencapai kesepakatan mengenai kedua hal tersebut.<sup>54</sup> Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdara yang berbunyi:

“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.”

Apabila perjanjian jual beli yang tidak disepakati, meskipun barang dan harga sudah disetujui, maka perjanjian jual beli tersebut tidak terjadi, dan apabila para pihak menyepakati barang dan harga, serta tidak mempermasalahkan hal-hal lainnya, maka jual beli yang diatur dalam KUHPerdara secara otomatis akan berlaku dalam perjanjian tersebut.<sup>55</sup>

## 2. Syarat-syarat Sah Perjanjian Jual Beli Tanah

Pasal 1338 KUHPerdara menyebutkan “semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Perjanjian ini

---

<sup>53</sup> Salim, H. S. 2003. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika. Hlm. 49.

<sup>54</sup> Subekti, R. 1995. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti. Hlm. 2.

<sup>55</sup> Miru, A. 2007. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. Hlm. 127.

tidak dapat dicabut kembali kecuali dengan persetujuan kedua belah pihak atau berdasarkan alasan-alasan yang ditetapkan oleh undang-undang.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara dengan adanya perjanjian dapat diartikan bahwa yang satu memiliki hak dan kewajiban memenuhi hak pihak lainnya, dengan hak atas sesuatu dari pihak yang lainnya. Syarat sah dalam perjanjian berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yaitu:<sup>56</sup>

a. Kesepakatan

Syarat utama dalam suatu perjanjian merupakan adanya kesepakatan dari semua pihak yang terlibat. Kesepakatan ini tidak hanya setuju terikat dalam perjanjian, tetapi juga setuju terhadap prestasi. Dalam perjanjian timbal balik, setiap pihak memiliki kewajiban sekaligus berhak atas prestasi yang telah disetujui. Meskipun suatu perjanjian sepihak hanya melibatkan hak atau kewajiban bagi satu pihak untuk menerima atau memberikan prestasi, kesepakatan dari kedua belah pihak tetap menjadi prasyarat mutlak.

b. Kecakapan untuk Membuat Suatu Perjanjian

Subjek hukum adalah siapa saja yang memiliki hak dan kewajiban, serta memiliki kewenangan untuk bertindak secara hukum (*rechtsbevoegd*). Seseorang yang cakap bertindak (*handelingsbekwaam*) adalah mereka yang dianggap mampu dan berwenang untuk melakukan tindakan hukum yang menimbulkan konsekuensi hukum, termasuk mengikatkan diri pada suatu

---

<sup>56</sup> Budiono, H. *Op.Cit*, Hlm. 73.

perjanjian. Dasarnya, setiap orang (*natuurlijke persoon*) dianggap cakap untuk melakukan tindakan hukum, kecuali undang-undang menentukan lain.

Pasal 1329 KUHPerdata menjelaskan bahwa setiap orang pada dasarnya dianggap cakap untuk membuat perikatan atau perjanjian, kecuali undang-undang secara tegas menyatakan sebaliknya. Artinya, ketidakcakapan bertindak (tidak mampu melakukan tindakan hukum secara sah) adalah pengecualian, sedangkan kecakapan bertindak adalah aturan umumnya. Jadi, seseorang dianggap mampu melakukan tindakan hukum, kecuali jika ada ketentuan hukum yang membatasi kemampuannya.

Secara hukum, seseorang dianggap tidak cakap untuk melakukan tindakan hukum jika undang-undang melarangnya, tanpa memandang apakah ia sebenarnya memahami dampak dari tindakannya. Kelompok yang termasuk dalam kategori ini adalah anak di bawah umur (*minderjarig*) dan mereka yang berada di bawah pengampuan (*curatele*). Individu-individu ini, kecuali diwakili oleh orang tua atau wali mereka sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, tidak dapat melakukan tindakan hukum sendiri.

Menurut Pasal 1330 angka 1 KUHPerdata, seseorang dianggap belum dewasa jika usianya belum mencapai 21 tahun penuh dan belum pernah menikah. Selain itu, Undang-Undang Perkawinan juga secara tidak langsung mengatur batasan usia dewasa. Pasal 47 menyatakan bahwa anak di bawah 18 tahun atau yang belum menikah masih berada di bawah pengawasan orang tua. Aturan serupa berlaku bagi mereka yang berada di bawah kekuasaan wali, sebagaimana diatur dalam Pasal 50 Undang-Undang Perkawinan.

Penting untuk membedakan ketidakcakapan melakukan tindakan hukum (*handelingsonbekwaamheid*) dan ketidakwenangan melakukan tindakan hukum (*handelingsonbevoegheid*). Seseorang disebut tidak berwenang jika undang-undang melarangnya melakukan tindakan hukum tertentu. Demi kepastian hukum, penentuan ketidakcakapan dan ketidakwenangan ini didasarkan pada fakta-fakta eksternal yang mudah diverifikasi dan memiliki batasan yang jelas, seperti akta kelahiran, putusan pengadilan, atau bukti kepemilikan.<sup>57</sup>

c. Suatu Hal Tertentu

Pasal 1333 KUHPerdara menyebutkan bahwa suatu perjanjian harus memiliki objek yang jenisnya setidaknya sudah ditentukan. Ini berarti, objek perjanjian tidak perlu dijelaskan secara sangat spesifik, cukup jenisnya saja yang jelas. Konsep "benda" (*zaak*) dalam Pasal ini lebih relevan dalam perjanjian yang berupa pemberian suatu barang. Namun, untuk perjanjian yang berupa melakukan atau tidak melakukan sesuatu, istilah "benda" menjadi kurang tepat. Oleh karena itu, lebih akurat jika kita menyebut objek perjanjian sebagai prestasi yang menjadi inti dari perjanjian tersebut.

Sebagaimana disebutkan di dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, yang dimaksud dengan "suatu hal tertentu" tidak lain adalah apa yang menjadi kewajiban dari debitur dan hak kreditor, atau dapat disebut sebagai prestasi pokok perjanjian yang bersangkutan. Sejalan dengan itu adalah pendapat Asser-

---

<sup>57</sup> *Ibid.*, Hlm. 82.

Rutten yang menyatakan bahwa suatu hal tertentu sebagai objek perjanjian dapat diartikan sebagai keseluruhan hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian.

d. Sebab yang Halal

“Suatu sebab yang halal” atau disebut dengan “*causa* yang halal”, sesuai dengan ketentuan Pasal 1335 KUHPerdara menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan (hukum). Menurut Hamker, kausa suatu perjanjian adalah akibat yang sengaja ditimbulkan oleh tindakan menutup perjanjian, yaitu apa yang menjadi tujuan para pihak untuk menutup perjanjian dan karena itu disebut tujuan objektif untuk membedakannya dari tujuan subjektif, yang dianggap sebagai motif.

Suatu perjanjian tanpa sebab yang halal akan berakibat batal demi hukum. Kausa yang palsu dapat terjadi jika suatu kausa yang tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya atau kausa yang disimulasikan. Kemungkinan juga telah terjadi kekeliruan terhadap kausanya. Dengan demikian, yang penting adalah bukan apa yang dinyatakan sebagai kausa, melainkan apa yang menjadi kausa yang sebenarnya.

3. Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli Tanah

Penjual memiliki hak menerima pembayaran harga barang yang telah dijualnya, sesuai dengan harga yang sudah disepakati oleh para pihak. Namun, kewajiban penjual adalah sebagai berikut:

a. Menyerahkan Hak Milik atas Barang yang Diperjualbelikan

KUHPerdata mengklasifikasikan benda menjadi 3 (tiga) jenis, yaitu benda bergerak, benda tidak bergerak, dan benda tidak berwujud (benda tidak bertubuh). Setiap penyerahan hak milik memiliki cara yang berbeda-beda, yaitu sebagai berikut:

1) Penyerahan Benda Bergerak

Sebagaimana diatur dalam Pasal 612 KUHPerdata yang berbunyi:

“Penyerahan barang-barang bergerak, kecuali yang tidak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci bangunan tempat barang-barang itu berada. Penyerahan tidak diharuskan, bila barang-barang yang harus diserahkan, dengan alasan hak lain, telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya.”

2) Penyerahan Benda Tidak Bergerak

Sebagaimana diatur dalam Pasal 616 – 620 KUHPerdata disebutkan bahwa:

Pasal 616

“Penyerahan atau penunjukan barang tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara seperti yang ditentukan dalam Pasal 620.”

Pasal 617

“Semua akta penjualan, penghibahan, pembagian, pembebanan dan atau pemindahtanganan barang tak bergerak harus dibuat dalam bentuk otentik, atau ancaman kebatalan. Tiap petikan dalam bentuk biasa dari rol atau daftar kantor lelang, guna pembuktian penjualan barang yang diselenggarakan dengan perantaraan kantor tersebut menurut peraturan yang telah ada atau yang akan diadakan harus dianggap sebagai akta otentik.”

Pasal 618

“Semua akta pemisahan harta kekayaan, sepanjang itu mengenai barang tak bergerak, harus diumumkan juga dengan cara sebagaimana diatur dalam Pasal 620.”

Pasal 619

“Kepada yang memperoleh barang tidak boleh diberikan akta pemindahtanganan atau akta pemisahan tanpa kuasa khusus dari pihak yang memindahtangankan barang atau pihak yang ikut berhak, baik dalam akta sendiri, maupun dalam akta otentik lain yang kemudian dibuat dan yang harus diumumkan, juga pada waktu dan dengan cara seperti yang diatur dalam pengumuman akta pemindahtanganan atau pemisahan tersebut. Tanpa kuasa demikian, penyimpan hipotek harus menolak pengumuman tersebut. Semua pengumuman yang bertentangan dengan ketentuan ini adalah batal, tanpa mengurangi tanggung jawab pegawai yang telah memberikan salinan akta tersebut tanpa kuasa yang diperlukan, dan tanggung jawab penyimpan hipotek yang melakukan pengumuman tanpa kuasa.”

#### Pasal 620

“Dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam tiga Pasal yang lalu, pengumuman termaksud di atas dilakukan dengan memindahkan salinan otentik yang lengkap dari akta tersebut atau surat keputusan Hakim ke kantor penyimpan hipotek di lingkungan tempat barang tak bergerak yang harus diserahkan itu berada, dan dengan mendaftarkan salinan ini dalam daftar yang telah ditentukan. Bersama dengan itu, orang yang bersangkutan harus menyampaikan juga salinan otentik yang kedua atau petikan dari akta atau keputusan Hakim, agar penyimpan hipotek mencatat di dalamnya hari pemindahan beserta bagian dan nomor daftar yang bersangkutan.”

Penjelasan di atas menunjukkan bahwa penyerahan barang tidak bergerak dilakukan dengan balik nama. Tanah dilakukan dengan akta PPAT, sedangkan yang lain dilakukan dengan akta notaris.

#### 3) Benda Tidak Berwujud (Benda Tidak Bertubuh).<sup>58</sup>

Sebagaimana diatur dalam Pasal 613 KUHPerdara yang berbunyi:

“Penyerahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau di bawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain. Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berhutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya. Penyerahan surat-surat utang atas tunjuk dilakukan dengan memberikannya; penyerahan surat utang

---

<sup>58</sup> Badruzaman, M. D. 2006. *KUHPerdara Buku III*. Bandung: Alumni. Hlm. 108-120.

atas perintah dilakukan dengan memberikannya bersama endosemen surat itu.”

- b. Menjamin Pembeli Menikmati Barang secara Ten tram dan Menanggung Cacat Tersembunyi pada Barang.

Jual beli internasional, diatur dalam Pasal 30 hingga Pasal 52 *United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods (CISG)*, kewajiban utama penjual meliputi menyerahkan barang, menyerahkan dokumen terkait, dan mengalihkan hak milik barang kepada pembeli.

Pembeli memiliki hak untuk menerima barang yang telah dibelinya, baik secara fisik maupun secara hukum. Kewajiban pembeli sebagaimana diatur dalam (CISG) Pasal 53 sampai Pasal 60 meliputi kewajiban untuk memeriksa barang yang dikirim oleh penjual, membayar harga barang sesuai kesepakatan, dan menerima barang yang sudah disepakati. Kewajiban untuk membayar harga barang meliputi tindakan untuk melengkapi segala formalitas yang mungkin dituntut dalam kontrak atau oleh hukum agar pembayaran dapat dilaksanakan. Tempat pembayaran dilakukan di lokasi yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Secara umum, pembeli memiliki kewajiban membayar harga barang yang dibelinya sesuai dengan perjanjian yang telah dibuatnya dan memikul biaya yang timbul dari jual beli, seperti biaya pengiriman atau biaya akta dan biaya lainnya, kecuali ada kesepakatan dari para pihak.

4. Jenis-jenis Perjanjian Jual Beli Tanah

Perjanjian terdiri dari 2 (dua) jenis, yaitu *obligatoir* dan *non-obligatoir*,<sup>59</sup>

Penjelasannya adalah sebagai berikut:

a. Perjanjian *Obligatoir*

Perjanjian *obligatoir* adalah jenis perjanjian yang mewajibkan salah satu pihak untuk melakukan pembayaran atau menyerahkan sesuatu kepada pihak lain.

Perjanjian *obligatoir* dapat diklasifikasikan sebagai berikut:

1) Berdasarkan kewajiban para pihak

Berdasarkan kewajiban para pihak, terbagi menjadi dua perjanjian, yaitu:<sup>60</sup>

a) Perjanjian Sepihak

Perjanjian sepihak adalah perjanjian di mana hanya terdapat satu pihak yang memiliki kewajiban, sementara pihak lain hanya memiliki hak. Contoh perjanjian ini adalah hibah dan pinjam pakai.

Pada hibah, pemberi hibah wajib memberikan sesuatu, dan penerima hibah berhak menerimanya tanpa kewajiban timbal balik.

Pada pinjam pakai, peminjam wajib mengembalikan barang, tetapi pemberi pinjaman tidak memiliki kewajiban lain selain menyerahkan barang pada awalnya.

b) Perjanjian Timbal Balik

---

<sup>59</sup> Komariah. 2019. *Hukum Perdata Edisi Revisi*. Malang: Universitas Muhammadiyah Malang. Hlm. 169.

<sup>60</sup> *Ibid.*, Hlm. 169-170.

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang melibatkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak. Setiap pihak berkewajiban untuk memberikan suatu prestasi (melakukan sesuatu, tidak melakukan sesuatu, atau menyerahkan sesuatu) dan berhak menuntut kontra-prestasi dari pihak lain.

Contoh perjanjian timbal balik ini adalah jual beli dan sewa menyewa. Pada jual beli, penjual wajib menyerahkan barang dan berhak menerima pembayaran, sedangkan pembeli wajib membayar dan berhak menerima barang. Pada sewa menyewa, dimana penyewa wajib membayar sewa dan berhak menggunakan barang, sedangkan pemberi sewa wajib menyerahkan barang dan berhak menerima sewa.

Penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa perjanjian berdasarkan kewajiban para pihak dapat terbagi menjadi 2 yaitu, perjanjian sepihak membebaskan kewajiban hanya pada satu pihak (seperti hibah atau pinjam pakai), di mana pihak lain hanya menerima hak tanpa balasan kewajiban. Perjanjian timbal balik melibatkan kewajiban dan hak bagi kedua belah pihak, di mana setiap pihak wajib memenuhi prestasinya agar dapat menuntut kontra-prestasi dari pihak lain, seperti dalam jual beli atau sewa-menyewa.

- 2) Berdasarkan Keuntungan yang diperoleh
  - a) Perjanjian Cuma-cuma

Perjanjian Cuma-cuma adalah perjanjian di mana salah satu pihak memberikan keuntungan kepada pihak lain tanpa mengharapkan imbalan atau keuntungan dari pihak lain. Contoh perjanjian cuma-cuma adalah perjanjian hibah, yaitu ketika seseorang memberikan harta kepada orang lain tanpa mengharapkan balasan apapun.

b) Perjanjian atas Beban

Perjanjian atas beban adalah perjanjian yang mewajibkan masing-masing pihak untuk memberikan prestasi. Maksudnya, kedua belah pihak mendapatkan keuntungan dari prestasi yang dilakukan oleh pihak lainnya. Contoh perjanjian atas beban adalah perjanjian sewa-menyewa dan jual beli, karena perjanjian ini memiliki kewajiban dan keuntungan yang saling berkaitan bagi kedua belah pihak.

Penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa perjanjian berdasarkan keuntungan yang diperoleh terbagi menjadi perjanjian cuma-cuma yang memberikan keuntungan kepada satu pihak tanpa mengharapkan imbalan (contohnya hibah), dan perjanjian atas beban yang mewajibkan kedua belah pihak untuk memberikan prestasi sehingga masing-masing mendapatkan keuntungan timbal balik (contohnya jual beli dan sewa-menyewa).

3) Berdasarkan Cara Terbentuknya Perjanjian

a) Perjanjian *Konsensual*

Perjanjian *konsensual* adalah perjanjian yang sah dan mengikat sejak adanya suatu kesepakatan (*konsensus*) dari kedua belah pihak, tanpa memerlukan bentuk atau tindakan formal tertentu. Artinya, perjanjian ini lahir begitu tercapai kata sepakat. Contoh perjanjian *konsensual* yaitu: jual beli, sewa-menyewa, pengangkutan.

b) Perjanjian *Riil*

Perjanjian *riil* baru mengikat jika disertai dengan perbuatan atau tindakan nyata (penyerahan objek perjanjian). Perjanjian ini belum dianggap sah hanya dengan kata sepakat. Contoh perjanjian *riil* adalah perjanjian pinjam-meminjam barang dan perjanjian penitipan barang, karena perjanjian ini baru berlaku setelah barang diserahkan.

c) Perjanjian Formal

Perjanjian formal adalah perjanjian yang terikat pada bentuk yang telah ditetapkan oleh undang-undang. Bentuk harus dipatuhi supaya perjanjian sah dan mengikat. Contoh dari perjanjian formal adalah perjanjian jual beli tanah, karena harus dibuat dengan akta PPAT yang sah secara hukum.

Penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa perjanjian berdasarkan cara terbentuknya terbagi menjadi tiga (tiga) jenis, yaitu: perjanjian *konsensual* yang sah dan mengikat begitu ada kesepakatan antara pihak tanpa formalitas tambahan (seperti jual beli). Perjanjian *riil* baru mengikat setelah adanya tindakan nyata, yaitu penyerahan

objek perjanjian (misalnya pinjam-meminjam barang). Sementara itu, perjanjian formal mengharuskan bentuk tertentu yang diatur undang-undang agar sah dan mengikat (contohnya jual beli tanah yang memerlukan akta PPAT).

4) Berdasarkan nama atau Peraturan dalam Undang-Undang

a) Perjanjian Bernama (*Benoemd*)

Perjanjian bernama (*benoemd*) adalah perjanjian khusus yang diatur dan disebutkan secara spesifik dalam KUHPerdara Buku III Bab V hingga Bab XVII, dan juga dalam Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD). Contoh perjanjian bernama (*benoemd*) antara lain jual beli, sewa menyewa, penitipan barang, pengangkutan, asuransi, dan pinjam pakai.

b) Perjanjian Tak Bernama (*Onbenoemd*)

Perjanjian tak bernama (*onbenoemd*) adalah perjanjian yang tidak diatur atau disebutkan secara spesifik dalam KUHPerdara maupun KUHD. Perjanjian ini lahir dari praktik dan kebutuhan masyarakat. Meskipun tidak diatur secara spesifik, perjanjian ini tetap sah selama memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian.

c) Perjanjian Campuran

Perjanjian campuran adalah perjanjian yang menggabungkan berbagai unsur dari beberapa jenis perjanjian yang ada. Perjanjian ini biasanya tidak diatur secara khusus dalam KUHPerdara maupun KUHD. Contoh perjanjian campuran adalah perjanjian

sewa beli, yang merupakan gabungan unsur dari perjanjian sewa-menyewa dan jual beli.

b. Perjanjian *Non-Obligatoir*

Perjanjian *non-obligatoir* adalah perjanjian yang tidak menciptakan kewajiban untuk membayar atau menyerahkan sesuatu, melainkan memiliki fungsi spesifik lainnya. Perjanjian *non-obligatoir* dapat terbagi menjadi beberapa jenis, yaitu :

1) *Zakelijk Overeenkomst*

*Zakelijk Overeenkomst* adalah perjanjian yang secara langsung bertujuan untuk memindahkan suatu hak dari satu pihak ke pihak lain. Objek dari perjanjian ini adalah hak itu sendiri, bukan kewajiban untuk membayar atau menyerahkan barang. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian balik nama atas tanah, di mana hak kepemilikan tanah berpindah dari penjual ke pembeli secara hukum.

2) *Bewijsovereenkomst*

*Bewijsovereenkomst* adalah perjanjian yang dibuat khusus untuk membuktikan suatu fakta atau keadaan. Perjanjian ini sering kali ditujukan kepada hakim dalam konteks persidangan. Tujuannya adalah untuk memperkuat atau mendukung suatu klaim atau pembelaan hukum, bukan untuk menciptakan kewajiban baru.

3) *Liberatoir Overeenkomst*

*Liberatoir overeenkomst* adalah perjanjian di mana satu pihak membebaskan pihak lain dari suatu kewajiban yang sudah ada. Ini

berarti kewajiban sebelumnya dihapuskan atau dibatalkan. Contoh dari perjanjian ini adalah ketika A berutang kepada B, lalu B membuat perjanjian *liberatoir* yang menyatakan bahwa A tidak perlu lagi membayar utang tersebut.

4) *Vaststellingsovereenkomst*

*Vaststellingsovereenkomst* adalah perjanjian yang dibuat untuk mengakhiri perselisihan yang sedang atau berpotensi terjadi, sering kali di luar jalur pengadilan. Contoh dari perjanjian adalah *dading*, yaitu kesepakatan antara kedua belah pihak yang berselisih untuk menyelesaikan perbedaan mereka tanpa melalui proses peradilan yang panjang, dengan tujuan untuk mencapai kepastian hukum dan mencegah atau mengakhiri sengketa.

5. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah kesepakatan antara penjual dan pembeli dalam transaksi properti, seperti tanah atau bangunan. Perjanjian ini dibuat untuk mengikat janji-janji kedua belah pihak sebelum proses pengalihan hak kepemilikan yang sebenarnya terjadi. PPJB termasuk dalam kategori perjanjian tidak bernama (*onbenoemd*) karena aturannya tidak secara spesifik tercantum dalam KUHPerdara. Dengan demikian, perjanjian tidak bernama (*onbenoemd*) tetap menciptakan ikatan hukum bagi para pihak yang menyepakatinya. Karena PPJB tidak diatur secara spesifik dalam KUHPerdara, para pihak yang membuat akan merujuk pada asas kebebasan berkontrak. Mereka memiliki keleluasaan untuk menentukan isi

dan syarat-syarat perjanjian, selama tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.<sup>61</sup>

PPJB merupakan perjanjian antara pihak penjual dan pembeli sebelum melaksanakan jual beli karena adanya beberapa kondisi yang perlu dipenuhi, antara lain: pembayaran terhadap objek jual beli yang belum dapat dilunasi, surat-surat atau dokumen tanah (sertifikat) masih dalam proses/belum lengkap, ukuran objek jual masih dalam pertimbangan para pihak, dan objek/bidang tanah belum dapat dikuasai oleh para pihak, baik penjual maupun pembeli, (yaitu pemilik asal maupun pemilik baru).<sup>62</sup>

PPJB dapat juga diartikan sebagai perjanjian pendahuluan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas, perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakan perjanjian pokok atau utama.<sup>63</sup>

PPJB bertujuan untuk menegaskan kembali bahwa akta memiliki sifat sementara dalam bentuk perjanjian pengikatan. Pihak-pihak yang pada hakikatnya terkait dalam perjanjian jual beli. Penggunaan kata “pengikat” lebih meyakinkan para pihak dalam perjanjian karena semua akta perjanjian jual beli diberi judul PPJB. Dalam hal ini, PPJB mengatur kondisi tertentu dalam pengikatan perjanjian terlebih dahulu atas perbuatan hukum dan selanjutnya kesepakatan.<sup>64</sup>

PPJB dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu:

---

<sup>61</sup> Pasaribu, R.M. dkk. 2021. “Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan,” *Jurnal Rectum* 3. Nomor 2. Hlm. 239–55.

<sup>62</sup> Subekti, R.1998. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa. Hlm. 75.

<sup>63</sup> Budiono, H. 2016. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata dibidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti. Hlm. 270.

<sup>64</sup> Putri, D. K. 2021. “Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas”. *Jurnal Akta*. Volume 4. Nomor 4. Hlm. 624.

- a. PPJB Belum Lunas merupakan janji-janji para pihak karena harga dari objek tersebut belum sepenuhnya dilunasi oleh pembeli, dikarenakan masih diangsur beberapa kali pembayaran.
- b. PPJB Lunas merupakan pembayaran yang sudah dilakukan secara lunas, namun belum bisa dilaksanakan pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT yang berwenang. Hal ini disebabkan belum terpenuhinya persyaratan dan alasan yang menyebabkan Akta Jual Beli (AJB) belum bisa dibuat oleh PPAT.<sup>65</sup>

Buku II KUHPerdara telah dinyatakan dicabut dan tidak berlaku sepanjang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya bersamaan dengan diberlakukannya UUPA. Namun demikian, Buku III KUHPerdara tidak secara tegas dinyatakan tidak berlaku. Terhadap hal ini, harus dipandang bahwa norma hukum dalam Buku III KUHPerdara yang tidak secara tegas dinyatakan tidak berlaku tersebut setidaknya merupakan konsep hukum sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum agraria, di samping kenyataannya belum tersedia hukum positif mengenai perbuatan-perbuatan hukum hak atas tanah.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah, (PPJB-HAT) merupakan suatu perjanjian antara calon pembeli dan calon penjual dengan objek hak atas tanah. Hak atas tanah sebagai objek jual beli dapat berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.<sup>66</sup>

---

<sup>65</sup> Geol, S. L. 2020. "Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah sebagai Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden)". *Jurnal Ilmu Hukum Dirgantara*, Volume 11. Nomor 1. Hlm. 81.

<sup>66</sup> Supriyadi. 2016. "Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak atas Tanah dalam Perspektif Hukum Pertanahan". *Jurnal Arena Hukum*. Volume 9. Nomor 2. Hlm. 204-226.

6. Fungsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah

PPJB sebagai perjanjian pendahuluan memiliki beberapa fungsi penting:

- a. Mengikat harga sebelum Akta Jual Beli (AJB) dibuat.
- b. Memungkinkan pembeli memperoleh hak kepemilikan tanah sebelum AJB selesai.
- c. Memudahkan transaksi jual beli bagi kedua belah pihak.

Berdasarkan fungsi-fungsi tersebut, disimpulkan bahwa PPJB berfungsi untuk mempersiapkan, menegaskan, bahkan memperkuat perjanjian utama atau pokok yang akan dilakukan. Ini karena PPJB adalah perjanjian awal yang menjadi dasari lahirnya perjanjian pokok jual beli.

7. Syarat-syarat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat dibuat oleh para pihak jika terdapat kendala berikut:

- a. PPJB dibuat untuk mengikat para pihak karena harga belum lunas, dalam artian pembayaran atas objek jual beli dilakukan secara kredit (cicil).
- b. PPJB yang pembayarannya sudah dilakukan secara lunas, tetapi belum dapat dibuat Akta Jual Beli (AJB). Ini karena berkas administrasi berupa surat atau dokumen terkait objek (tanah dan/atau bangunan) belum terpenuhi, seperti belum dilakukan pemecahan sertifikat, belum lunasnya pembayaran pajak, belum balik nama waris, dan sebagainya.

8. Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Jual Beli (AJB) Tanah

PPJB dan AJB adalah dokumen penting yang memiliki perbedaan mendasar dalam fungsi, kekuatan hukum, dan waktu pembuatannya. Perbedaan ini dapat dijelaskan dalam tabel berikut:

Tabel 2. 1 Perbedaan PPJB dan AJB

<b>Keterangan</b>	<b>PPJB</b>	<b>AJB</b>
<b>Defenisi</b>	Perjanjian awal atau pendahuluan yang menyatakan komitmen penjual dan pembeli untuk melakukan transaksi jual beli properti di masa depan	Dokumen resmi yang menyatakan bahwa hak milik atas properti (tanah dan/atau bangunan) telah berpindah dari penjual kepada pembeli.
<b>Fungsi Utama</b>	Mengikat kedua belah pihak secara hukum untuk melaksanakan jual beli. Memberikan kepastian sementara sebelum AJB dibuat.	Mengesahkan secara hukum proses jual beli dan menjadi bukti otentik peralihan hak atas properti. Menjadi dasar untuk balik nama sertifikat.
<b>Kekuatan Hukum</b>	Bersifat praperjanjian atau perjanjian pendahuluan. Kekuatan hukumnya mengikat para pihak yang menandatangani. Jika dibuat di hadapan Notaris, ia menjadi akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Namun, PPJB tidak mengalihkan kepemilikan tanah.	Merupakan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Memiliki kekuatan hukum penuh dan merupakan bukti sah peralihan hak. Dengan AJB, kepemilikan tanah secara resmi beralih.
<b>Waktu Pembuatan</b>	Dibuat pada tahap awal transaksi, biasanya ketika: 1. Pembayaran belum lunas (misalnya dengan cicilan). 2. Dokumen administrasi belum lengkap, seperti sertifikat belum dipecah, pajak belum lunas, atau balik nama waris belum selesai. 3. Properti masih dalam tahap pembangunan.	Dibuat pada tahap akhir transaksi, setelah: 1. Pembayaran harga properti sudah lunas sepenuhnya. 2. Semua dokumen administrasi dan legalitas property sudah lengkap dan siap. 3. Pajak-pajak terkait transaksi sudah dibayarkan.

<b>Pihak yang Membuat</b>	Dapat dibuat di bawah tangan (meskipun sangat disarankan dihadapan Notaris untuk kekuatan hukum yang lebih kuat).	Wajib dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang.
<b>Balik Nama Sertifikat</b>	Tidak dapat digunakan sebagai dasar untuk mengajukan balik nama sertifikat tanah ke Badan Pertanahan Nasional (BPN).	Wajib dan menjadi dasar utama untuk mengajukan permohonan balik nama sertifikat tanah di BPN agar nama pemilik baru tercatat.
<b>Konsekuensi Jika Hanya PPJB</b>	Pembeli belum memiliki kepastian hukum penuh atas kepemilikan tanah, karena hak atas tanah belum beralih secara resmi. Ada risiko jika penjual wanprestasi atau menjual ke pihak lain.	Pembeli memiliki kepastian hukum penuh atas kepemilikan tanah dan dapat membuktikan haknya secara sah di mata hukum.

Penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa PPJB merupakan janji atau komitmen awal antara penjual dan pembeli sebelum semua persyaratan transaksi terpenuhi, seperti “ikat janji” untuk jual beli akan datang. AJB adalah bukti sah dan final bahwa proses jual beli sudah terlaksana dan kepemilikan tanah telah berpindah tangan secara resmi.

#### 9. Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Perjanjian Jual Beli Tanah

PPJB hak atas tanah memiliki kedudukan krusial sebagai langkah awal yang mengikat para pihak dalam transaksi jual beli tanah. Perjanjian ini merupakan perjanjian pendahuluan yang memuat janji-janji para pihak serta membahas ketentuan dan syarat jual beli yang telah terpenuhi. Sejalan dengan pandangan Herlin Budiono yang menyatakan bahwa PPJB merupakan perjanjian bantu berbentuk bebas, maka

PPJB dapat dikategorikan sebagai perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakan perjanjian utama atau pokok.<sup>67</sup>

PPJB dapat dikategorikan sebagai perjanjian obligatoir, yang berarti menciptakan kesepakatan hak dan kewajiban kedua belah pihak untuk mengikatkan diri melakukan penyerahan suatu objek. Dengan demikian, PPJB dibuat sebagai dasar pengikat peralihan hak milik atas suatu objek. Setelah PPJB dibuat dan prinsip jual beli (khususnya pelunasan pembayaran) terpenuhi, penjual berkewajiban untuk mengalihkan hak atas tanah melalui AJB yang dibuat oleh PPAT.<sup>68</sup>

Ketika PPJB dibuat secara sah dan memenuhi syarat-syarat perjanjian, maka perjanjian tersebut mengikat para pihak untuk memenuhi prestasinya. Hal ini sejalan dengan Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Oleh karena itu, PPJB yang memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerdara memiliki akibat hukum yang kuat, mengikat, dan wajib dilaksanakan oleh para pihak layaknya perintah undang-undang.

Secara keseluruhan, kedudukan PPJB hak atas tanah adalah sah dan mengikat para pihak jika pembuatannya memenuhi syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara. Selain itu, PPJB juga harus menjunjung tinggi asas-asas perjanjian lainnya, seperti asas itikad baik dan asas kebebasan berkontrak.<sup>69</sup>

---

<sup>67</sup> Prawira, G. B. dkk. 2022. "Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Jual Beli Tanah". *Jurnal Education and Development*. Volume 11. Nomor 1. Hlm. 270-274.

<sup>68</sup> Putri, D. K. dkk. 2017. "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas". *Jurnal Akta*. Volume 4. Nomor 4. Hlm. 624.

<sup>69</sup> Muhammad, S. 2023. "Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam hal Terjadinya Sengketa di Kota Baubau". *Jurnal Dinamika Hukum*. Volume 14. Nomor 1. Hlm. 215-220.

10. Wanprestasi dan *Force Majeure* dalam Perjanjian Jual Beli Tanah

Wanprestasi berarti tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.<sup>70</sup> Wanprestasi tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Wanprestasi dalam Pasal 1243 KUHPerdara yang berbunyi:

“Penggantian biaya, kerugian, dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.”

Menurut pendapat Abdul Kadir Muhamad, wanprestasi terjadi karena adanya dua faktor, yaitu keadaan memaksa (*force majeure* atau *overmacht*) dan karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan maupun kelalaian.<sup>71</sup>

*Force majeure* merupakan suatu keadaan yang dialami oleh debitur yang berada di luar kekuasaan dan kekuatannya sehingga tidak mampu melaksanakan prestasinya, misalnya karena terjadinya gempa bumi, banjir, atau kebakaran dahsyat. Karena peristiwa yang dialami oleh debitur, prestasinya tidak dapat dipenuhi. Dalam Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUHPerdara menyebutkan:

Pasal 1244: “Debitur harus di hukum untuk mengganti biaya, kerugian, dan bunga. Bila ia tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh sesuatu hal yang tak terduga, yang tak dapat dipertanggungkan kepadanya. Walaupun tidak ada itikad buruk kepadanya.”

Pasal 1245: “Tidak ada penggantian biaya, kerugian, dan bunga. Bila karena keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan, debitur

---

<sup>70</sup> Muri, D. P. D. 2020. *Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Pemborongan*. Yogyakarta: Ruas Media. Hlm. 8.

<sup>71</sup> Muhammad, A. 2014. *Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti. Hlm. 56.

terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau melakukan suatu perbuatan yang terlarang baginya.”

Penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa *force majeure* dalam hukum perdata adalah situasi di luar kendali debitur (pihak yang berkewajiban) sehingga ia tidak bisa memenuhi prestasinya (kewajibannya). Contohnya termasuk bencana alam seperti gempa bumi, banjir, atau kebakaran besar. Kedua pasal diatas juga menegaskan bahwa dalam hukum perdata, *force majeure* bisa menjadi alasan bagi debitur untuk tidak dimintai pertanggungjawaban atas kerugian yang timbul akibat tidak terpenuhinya suatu perjanjian, asalkan kondisi tersebut benar-benar diluar kendalinya dan tidak bisa diperkirakan.

*Force Majeure* dalam Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUHPerdata dapat dikategorikan sebagai berikut:

a. *Force Majeure* karena Sebab-sebab yang Tak Terduga

Artinya, jika terjadi hal-hal tak terduga yang menyebabkan kegagalan dalam melaksanakan kontrak, hal tersebut bukan termasuk kategori wanprestasi kontrak, melainkan kategori *force majeure*, yang pengaturan hukumnya sama sekali berbeda. Namun, debitur tetap dapat dimintai pertanggungjawaban apabila ia beritikad buruk.

b. *Force Majeure* karena Keadaan Memaksa

Artinya, apabila seorang debitur dianggap dalam keadaan *force majeure* sehingga ia tidak perlu bertanggung jawab atas tidak terlaksananya kontrak, yaitu jika tidak dipenuhinya kontrak tersebut disebabkan oleh keadaan memaksa.

c. *Force Majeure* karena Perbuatan Tersebut Dilarang

Artinya, jika perbuatan yang harus dilakukan oleh debitur ternyata dilarang, maka debitur tersebut tidak memiliki kewajiban membayar ganti rugi.

11. Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian

Perikatan adalah hubungan hukum antara dua pihak yang menimbulkan hak dan kewajiban. Sumber perikatan dapat berasal dari perjanjian atau undang-undang. Perjanjian adalah perbuatan yang mengikat satu pihak atau lebih terhadap pihak lainnya. Namun, definisi perjanjian dalam KUHPerdara mendapat kritik karena hanya mencakup perjanjian sepihak.

Perikatan yang timbul dari undang-undang dapat dibagi menjadi dua jenis: perikatan yang murni berasal dari undang-undang dan perikatan yang timbul dari undang-undang karena adanya perbuatan manusia. Sebagai contoh, perikatan yang murni berasal dari undang-undang adalah hak pemilik tanah yang lahannya terisolasi untuk menuntut tetangganya agar memberikan akses jalan dengan kompensasi ganti rugi.

Perikatan yang lahir dari perbuatan manusia meliputi perwakilan sukarela dan pembayaran tidak wajib. Perwakilan sukarela terjadi ketika seseorang mewakili kepentingan orang lain tanpa diminta. Pembayaran tidak wajib adalah pembayaran yang dilakukan karena mengira adanya utang padahal tidak ada.

Perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yang mewajibkan orang yang melakukan perbuatan melawan hukum untuk memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan. Tidak perlu ada hubungan kontraktual antara

pihak yang dirugikan dan pihak yang mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum.<sup>72</sup>

### **C. Kajian tentang Putusan Pengadilan**

#### **1. Pengertian Putusan Pengadilan**

Putusan pengadilan adalah pernyataan resmi dan tertulis dari seorang hakim yang bertindak sebagai pejabat negara dengan wewenang kehakiman. Pernyataan ini diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum setelah melalui proses dan prosedur hukum yang berlaku.

Tujuan utama putusan pengadilan adalah untuk menyelesaikan atau mengakhiri suatu perkara atau gugatan, baik dalam kasus perdata maupun pidana. Dengan adanya putusan, diharapkan tercipta kepastian hukum dan keadilan bagi pihak-pihak yang bersengketa. Dalam hukum acara perdata (berdasarkan Pasal 1 angka 5 RUU Hukum Acara Perdata), putusan pengadilan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu gugatan. Sementara itu, dalam hukum acara pidana (berdasarkan Pasal 1 angka 1 KUHAP), putusan pengadilan merupakan pernyataan hakim yang diucapkan dalam sidang terbuka, yang dapat berupa pemidanaan, putusan bebas, atau lepas dari segala tuntutan. Setiap putusan pengadilan wajib dituangkan dalam bentuk tertulis dan harus ditandatangani oleh hakim ketua sidang, hakim anggota yang terlibat dalam pemeriksaan dan putusan perkara, serta panitera pengganti yang hadir selama persidangan.<sup>73</sup>

---

<sup>72</sup>Yuliska, E. 2020. "Perjanjian dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian". *Jurnal Normative*. Volume 8. Nomor 1. Hlm. 30-31.

<sup>73</sup>Sururi, H. R. 2023. *Putusan Pengadilan*. Bandung : CV. Mimbar Pustaka. Hlm. 12.

Berdasarkan uraian di atas, putusan hakim atau putusan pengadilan adalah pernyataan tertulis yang dibuat oleh hakim sebagai pejabat negara yang berwenang, dan diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum setelah melalui proses dan prosedur hukum acara. Putusan ini dituangkan dalam bentuk tertulis dengan tujuan untuk menyelesaikan atau mengakhiri suatu perkara demi terciptanya kepastian hukum dan keadilan bagi para pihak yang bersengketa.

## 2. Macam-macam Putusan Pengadilan

Putusan pengadilan dapat dibedakan berdasarkan tiga kriteria utama, yaitu:<sup>74</sup>

### a. Menurut Sifatnya

Berdasarkan sifatnya, putusan pengadilan dapat dibedakan menjadi tiga jenis:

#### 1) Putusan *Deklarator/Deklaratoir*

Putusan *deklarator/deklaratoir* adalah jenis putusan pengadilan yang berfungsi untuk menerangkan atau menyatakan suatu keadaan atau status hukum yang sah. Putusan ini tidak memerintahkan pihak mana pun untuk melakukan atau memberikan sesuatu (tidak mengandung perintah prestasi), melainkan hanya mengonfirmasi atau menegaskan suatu fakta atau hubungan hukum. Contoh putusan ini dalam amar putusan: menyatakan sahnya suatu perkawinan, menyatakan seorang anak adalah anak sah dari perkawinan tertentu, menolak gugatan yang secara implisit menyatakan bahwa hak yang dituntut penggugat tidak ada atau tidak terbukti, dan menyatakan sah dan berkekuatan hukum suatu akta,

---

<sup>74</sup> *Ibid.*, Hlm. 13.

misalnya: “menyatakan sah dan berkekuatan hukum akta pengakuan utang”.

Penjelasan di atas, dapat ditarik kesimpulan bahwa putusan *deklarator/deklaratoir* adalah stempel hukum yang menegaskan sebuah kebenaran atau keadaan status hukum yang sudah ada atau yang dipermasalahkan tanpa memerintahkan tindakan lebih lanjut dari pihak mana pun.

## 2) Putusan *Konsitutif*

Putusan *konsitutif* adalah jenis putusan pengadilan yang menciptakan, mengubah, atau mengakhiri suatu status atau hubungan hukum baru. Putusan ini tidak memerlukan eksekusi paksa karena efek hukumnya otomatis berlaku begitu putusan dibacakan dan berkekuatan hukum tetap. Putusan ini tidak memuat penetapan hak atas suatu prestasi (tindakan pemenuhan kewajiban) yang dapat dipaksakan. Secara langsung, putusan ini mengubah kondisi legal para pihak. Contoh putusan ini dalam amar putusan: “Menjatuhkan talak satu *ba'in sughra...*”.

Dari penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa putusan konsitutif adalah alat hukum yang digunakan untuk secara definitif membentuk atau mengubah status hukum seseorang atau suatu hubungan hukum.

## 3) Putusan *Kondemnator*

Putusan *kondemnator* adalah jenis putusan pengadilan yang menghukum pihak yang kalah untuk memenuhi suatu prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan oleh hakim. Putusan ini bersifat memerintahkan pihak

yang dikalahkan untuk melakukan, tidak melakukan, atau menyerahkan sesuatu.

b. Menurut segi Isinya

1) Putusan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard – NO*)

Putusan *Niet Ontvankelijk Verklaard – NO* adalah keputusan pengadilan yang menyatakan bahwa gugatan yang diajukan oleh penggugat tidak dapat diterima. Hal ini terjadi karena adanya alasan-alasan yang dibenarkan oleh hukum, meskipun pokok perkaranya sendiri tidak diperiksa lebih lanjut. Beberapa alasan umum gugatan dinyatakan antara lain:

- a) Gugatan tanpa dasar hukum yaitu gugatan harus memiliki dasar hukum yang kuat menjelaskan hak yang dituntut oleh penggugat. Tanpa dasar hukum yang eksplisit, gugatan dapat dianggap tidak dapat diterima.
- b) Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum yaitu tidak semua orang yang memiliki kepentingan dalam suatu perkara dapat langsung mengajukan gugatan. Penggugat harus memiliki kepentingan hukum yang melekat secara langsung pada dirinya. Jika tidak ada hubungan langsung, penggugat perlu mendapatkan surat kuasa dari pihak atau badan hukum yang memiliki kepentingan langsung untuk mengajukan gugatan.
- c) Gugatan kabur (*obscuur libel*) yaitu gugatan dianggap kabur jika posita (uraian fakta dan dasar hukum) dan petitum (tuntutan)

tidak saling mendukung atau dalil gugatan yang kontradiktif. Selain itu, gugatan juga bisa kabur jika objek sengketa tidak jelas atau petitum tidak dirinci secara spesifik.

- d) Gugatan diajukan sebelum waktunya yaitu gugatan diajukan sebelum waktunya karena syarat-syarat atau ketentuan undang-undang belum terpenuhi. Contohnya adalah menuntut pelunasan utang yang belum jatuh tempo.
- e) Gugatan *nebis in idem* yaitu gugatan yang diajukan sudah pernah diputus oleh pengadilan yang sama, dengan objek sengketa yang sama, dan pihak-pihak yang bersengketa juga sama. Objek sengketa tersebut sudah memiliki status hukum berdasarkan putusan sebelumnya. Namun, dalam kasus perceraian, *nebis in idem* mungkin tidak terjadi jika alasan perceraian yang diajukan pada gugatan kedua berbeda dari gugatan sebelumnya yang telah diputus.
- f) Gugatan *Error in Persona* (Salah Alamat Pihak) Artinya ada kesalahan dalam menunjuk pihak yang seharusnya mengajukan gugatan. Misalnya, seorang ayah mengajukan gugatan cerai atas nama anaknya di Pengadilan Agama, padahal yang seharusnya mengajukan gugatan adalah anaknya sendiri. Gugatan semacam ini akan dinyatakan tidak dapat diterima.
- g) Gugatan diajukan melampaui batas waktu yaitu gugatan diajukan setelah batas waktu yang ditentukan oleh undang-undang telah

terlampau. Contohnya, hak untuk mengajukan pembatalan perkawinan karena ancaman akan gugur jika tidak diajukan dalam waktu enam bulan setelah ancaman berhenti dan pihak yang bersangkutan masih hidup sebagai suami istri.

h) Penghentian gugatan sementara (*schorsing van het geding*) Artinya terjadi ketika ada perselisihan kewenangan mengadili antara dua pengadilan, seperti Pengadilan Agama dan Pengadilan Negeri. Dalam situasi ini, kedua pengadilan akan menghentikan pemeriksaan dan mengirim berkas perkara ke Mahkamah Agung untuk menetapkan pengadilan mana yang berwenang. Penghentian ini bisa dicatat dalam berita acara persidangan atau dalam bentuk penetapan majelis hakim.<sup>75</sup>

## 2) Putusan Gugur

Putusan gugur dijatuhkan oleh pengadilan apabila penggugat tidak hadir di persidangan pada hari yang telah ditentukan, dan tidak pula mengutus wakilnya, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut. Jika tergugat hadir, demi kepentingannya yang telah meluangkan waktu dan mungkin mengeluarkan biaya, pengadilan akan mengambil keputusan. Gugatan penggugat akan dinyatakan gugur, dan penggugat akan dihukum untuk membayar biaya perkara. Ketentuan ini didasarkan pada Pasal 124 HIR atau Pasal 148 RBg.

---

<sup>75</sup> *Ibid.*, Hlm. 44-46.

3) Putusan *Verstek*

Putusan *verstek* adalah jenis putusan yang dijatuhkan oleh Majelis Hakim ketika tergugat tidak hadir di persidangan tanpa alasan yang sah, meskipun telah dipanggil secara resmi dan patut. Putusan ini merupakan pengecualian dari prosedur persidangan biasa yang mengharuskan kehadiran kedua belah pihak, sesuai prinsip *audi et alteram partem* yaitu (mendengar kedua belah pihak).

Persidangan *verstek*, ketidakhadiran tergugat tanpa alasan yang sah dianggap sebagai pengingkaran. Akibatnya, tergugat dianggap sepenuhnya mengakui semua dalil gugatan yang diajukan oleh penggugat. Putusan *verstek* ini hanya dapat dijatuhkan jika seluruh tergugat tidak hadir pada sidang pertama. Namun, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 9 Tahun 1964, pengertian "hari sidang pertama" dapat diperluas hingga mencakup sidang kedua dan seterusnya, selama perkara masih dalam tahap pemeriksaan awal.

4) Putusan Ditolak

Putusan ditolak dijatuhkan apabila penggugat tidak mampu menyajikan bukti yang cukup di hadapan persidangan untuk mendukung kebenaran dalil gugatannya. Penolakan ini bisa bersifat seluruhnya atau sebagian, tergantung pada seberapa banyak bukti yang dapat diajukan penggugat untuk menguatkan dalil-dalilnya. Amar putusan akan berbunyi "menolak gugatan penggugat seluruhnya" jika semua dalil tidak terbukti.

5) Putusan Dikabulkan

Putusan dikabulkan berarti gugatan yang diajukan ke pengadilan diterima karena penggugat berhasil membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya. Jika seluruh dalil gugatan terbukti benar, gugatan akan dikabulkan seluruhnya. Namun, apabila hanya sebagian dari dalil gugatan yang terbukti kebenarannya, gugatan akan dikabulkan sebagian.<sup>76</sup>

c. Menurut Jenisnya

1) Putusan Sela

Putusan sela adalah keputusan pengadilan yang belum final. Artinya, putusan ini tidak mengikat hakim secara permanen, bahkan hakim yang menjatuhkan putusan sela memiliki wewenang untuk mengubahnya jika kemudian ditemukan kesalahan.

Berdasarkan Pasal 48 dan Pasal 332 Rv, putusan sela terbagi menjadi beberapa jenis:

- a) Putusan *Preparatoir* merupakan putusan yang bertujuan untuk mempersiapkan putusan akhir tanpa memengaruhi substansi pokok perkara. Contohnya adalah putusan untuk menggabungkan dua perkara atau menolak penundaan pemeriksaan saksi.
- b) Putusan *Interlocutoir* merupakan putusan sela dalam hukum acara pidana yang isinya memerintahkan tindakan pembuktian dan

---

<sup>76</sup> *Ibid.*, Hlm. 47.

berpotensi memengaruhi putusan akhir. Contohnya termasuk putusan untuk memeriksa saksi-saksi, melakukan pemeriksaan setempat (*descente*), atau menangani intervensi pihak ketiga dalam perkara.

- c) Putusan *Insidentil*, putusan ini tidak memengaruhi pokok perkara. Contohnya adalah penetapan *prodeo* (izin berperkara tanpa biaya) atau penetapan sita jaminan.
- d) Putusan *Provisi* membahas mengenai putusan yang menjawab dari tuntutan *provisi*, yaitu permintaan sementara dari pihak-pihak yang bersengketa agar dilakukan tindakan pendahuluan sebelum putusan akhir. Misalnya, dalam gugatan cerai, istri mungkin meminta izin untuk tidak tinggal serumah sementara waktu, atau memohon penetapan nafkah yang diabaikan suami sebelum putusan akhir dijatuhkan.

## 2) Putusan Akhir

Putusan akhir adalah keputusan pengadilan yang mengakhiri sengketa antara pihak-pihak yang berperkara. Ada beberapa bentuk putusan akhir, masing-masing dengan karakteristiknya sendiri:

- a) Putusan *Deklarator* adalah putusan ini bersifat menerangkan atau menegaskan suatu keadaan hukum semata. Putusan *deklarator* tidak memerlukan upaya paksa untuk pelaksanaannya karena sudah menimbulkan akibat hukum secara otomatis, tanpa bantuan dari

pihak yang dikalahkan. Contohnya adalah putusan yang menyatakan sahnya perkawinan.

- b) Putusan *Konstitutif* adalah putusan ini menghilangkan suatu keadaan hukum yang ada atau menciptakan keadaan hukum yang baru. Putusan *konstitutif* tidak dapat dilaksanakan secara paksa karena perubahan keadaan atau hubungan hukum itu langsung terjadi saat putusan diucapkan, tanpa memerlukan tindakan *eksekusi*. Contohnya adalah putusan perceraian yang mengakhiri ikatan perkawinan.
- c) Putusan *Kondemnator* adalah putusan ini menghukum pihak yang kalah untuk memenuhi suatu prestasi (kewajiban). Dalam putusan *kondemnator*, hak penggugat atas apa yang dituntut diakui, dan tergugat diwajibkan untuk memenuhinya. Jika tergugat tidak memenuhi kewajiban tersebut, hak penggugat yang telah ditetapkan dapat dilaksanakan secara paksa (*eksekusi*). Contohnya adalah putusan yang memerintahkan pembayaran ganti rugi.

### 3) Putusan *Provisi*

Putusan *provisi* adalah tindakan sementara yang dikeluarkan oleh hakim sebelum putusan akhir dalam suatu perkara. Jika permohonan *provisi* dari penggugat dikabulkan, tindakan yang diperintahkan akan langsung dilaksanakan, bahkan jika ada upaya hukum seperti perlawanan atau banding. Hakim wajib mempertimbangkan secara cermat apakah putusan *provisi* memang sangat diperlukan. Tujuannya

adalah melindungi hak penggugat dan mencegah kerugian yang lebih besar jika tindakan tersebut tidak segera diambil. Gugatan *provisi* dapat diajukan bersamaan dengan surat gugatan utama. Jika dikabulkan, putusan *provisi* akan berbentuk putusan sela yang memerintahkan pelaksanaannya.

Pelaksanaan putusan *provisi* dilakukan oleh Ketua Pengadilan Agama setelah mendapatkan izin dari Ketua Pengadilan Tinggi yang bersangkutan. (Untuk detail lebih lanjut, rujuk pada SEMA Nomor 3 Tahun 2000 *jo*, SEMA Nomor 4 Tahun 2001). Pemeriksaan banding terhadap putusan *provisi* akan dilakukan bersamaan dengan pemeriksaan pokok perkara. Dalam kasus perceraian, gugatan yang diatur dalam Pasal 24 angka 1 dan angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1975 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 sering diajukan dalam bentuk gugatan *provisi*.

#### 4) Putusan Serta Merta

Putusan serta merta adalah jenis putusan yang dapat langsung dijalankan atau dilaksanakan, bahkan jika pihak yang kalah mengajukan upaya hukum seperti *verzet* (perlawanan), banding, atau kasasi. Dasar hukumnya dapat ditemukan dalam Pasal 180 angka 1 HIR, Pasal 191 angka 1 RBg, serta Pasal 54 dan Pasal 55 Rv.

Wewenang untuk menjatuhkan putusan serta merta ini hanya ada pada Pengadilan Agama, Pengadilan Tinggi, di sisi lain dilarang menjatuhkan putusan jenis ini. Hakim dapat menjatuhkan putusan serta

merta apabila telah mempertimbangkan secara seksama alasan-alasannya. Pertimbangan ini harus sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, yurisprudensi (putusan hakim terdahulu) yang tetap, dan doktrin hukum yang relevan.

### 3. Asas-Asas Umum Putusan Pengadilan

Asas-asas putusan pengadilan dapat dijelaskan sebagai berikut:

#### a. Memuat Alasan yang Jelas dan Rinci

Asas ini menekankan bahwa setiap keputusan yang dibuat oleh hakim harus memiliki pertimbangan yang jelas dan rinci. Jika sebuah putusan tidak memenuhi kriteria ini, putusan tersebut dianggap sebagai putusan yang tidak cukup pertimbangan atau dalam bahasa hukum disebut *onvoldoende gemotiveerd (insufficient judgment)*.

Hal ini dipertegas dalam Pasal 50 angka 1 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Pasal ini mewajibkan putusan pengadilan untuk mencantumkan alasan dan dasar putusan yang diambil. Sumber dasar ini bisa berasal dari peraturan perundang-undangan yang berlaku atau dari sumber hukum tidak tertulis (seperti hukum adat) yang digunakan hakim dalam mengadili perkara.

Pertimbangan hukum yang mendasari putusan dapat bersumber dari berbagai ketentuan, yaitu:

- 1) Pasal-pasal dalam peraturan perundang-undangan;
- 2) Hukum kebiasaan;

- 3) Yurisprudensi (putusan-putusan hakim sebelumnya yang menjadi pedoman);
- 4) Doktrin hukum (pendapat para ahli hukum).

Putusan hakim tidak boleh hanya sekadar vonis, tetapi harus didukung oleh argumen hukum yang kuat dan transparan agar dapat dipertanggungjawabkan dan dipahami oleh semua pihak.

b. Wajib Mengadili Seluruh Gugatan

Prinsip dasar dalam hukum acara adalah bahwa setiap gugatan atau permohonan yang diajukan oleh pihak-pihak yang berperkara wajib diadili secara menyeluruh oleh hakim. Hakim tidak boleh hanya memeriksa dan memutus sebagian dari gugatan, lalu mengabaikan bagian lainnya. Ketentuan ini secara eksplisit diatur dalam Pasal 178 angka 2 HIR, Pasal 189 angka 2 R.Bg, Pasal 50 Rv, dan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

Apabila majelis hakim lalai dalam mengadili seluruh bagian gugatan, termasuk gugatan *rekonvensi* (gugatan balik), permohonan sita, atau gugatan-gugatan kecil lainnya, ada beberapa konsekuensi hukum, di antaranya:

- 1) Jika perkara diajukan ke tingkat banding dan ditemukan adanya kelalaian ini, putusan pengadilan tingkat pertama dapat dibatalkan.
- 2) Dalam kasus banding, pengadilan tingkat banding bisa mengeluarkan putusan sela yang memerintahkan pengadilan tingkat pertama untuk memeriksa dan memutus bagian gugatan yang terabaikan tersebut.

3) Jika bagian gugatan yang diabaikan bersifat fundamental atau prinsipil, pengadilan tingkat pertama akan dianggap tidak menjalankan prinsip persidangan. Hal ini menjadi alasan kuat bagi majelis tingkat banding maupun kasasi untuk membatalkan putusan tersebut.

c. Tidak Mengabulkan Melebihi Tuntutan

Asas menegaskan bahwa setiap putusan yang dijatuhkan oleh hakim harus sesuai dengan tuntutan yang diajukan oleh penggugat atau pemohon. Kesesuaian ini mencakup jumlah, jenis, dan hak yang diminta dalam gugatan, selama hal tersebut dapat dibuktikan di persidangan.

Prinsip ini diatur dalam Pasal 178 angka 3 HIR dan Pasal 189 angka 3 R.Bg. Tindakan hakim yang mengadili melebihi dari yang dituntut (disebut juga *ultra vires* atau melampaui batas wewenang) adalah ilegal dan bertentangan dengan prinsip *the rule of law* (supremasi hukum), bahkan jika didasari itikad baik. Salah satu contoh kasus nyata adalah pembatalan putusan Mahkamah Agung RI terkait waduk Kedung Ombo melalui Peninjauan Kembali (PK) karena adanya putusan *ultra petitum*.

Meskipun demikian, putusan *ultra petitum* dapat dibenarkan secara kasuistik jika *judex facti* (hakim tingkat pertama atau banding) mendasarkannya pada petitum subsider yang berbentuk *ex aequo et bono* (memutus berdasarkan keadilan dan kepatutan). Namun, hal ini hanya berlaku jika putusan tersebut masih dalam kerangka yang sesuai dengan inti petitum primer atau sesuai dengan fakta material yang terjadi.

Apabila gugatan mencantumkan petitum primer dan subsider secara terperinci, hakim hanya diperbolehkan memilih salah satu di antaranya, yaitu mengabulkan seluruh atau sebagian petitum primer atau subsider. Penerapan asas ini bertujuan agar para pihak yang berperkara mendapatkan keadilan dan kepastian hukum. Dalam perkara perdata, asas ini sangat relevan karena hakim pada dasarnya bersifat pasif. Jika hakim mengabulkan lebih dari yang digugat, tindakan ini dianggap ilegal dan dapat menimbulkan ketidakadilan bagi pihak lawan. Hal ini juga menyalahi prinsip hakim pasif dan justru mengindikasikan hakim bertindak aktif, sehingga menurut Yahya Harahap, melanggar prinsip *rule of law* karena putusan tersebut tidak sesuai dengan hukum.

Penting untuk diingat, asas ini tidak hanya melarang hakim untuk mengabulkan melebihi tuntutan, tetapi juga melarang mengabulkan sesuatu yang sama sekali tidak diminta dalam tuntutan. Pelanggaran terhadap asas *ultra petitum* ini dapat mengakibatkan putusan tersebut dibatalkan pada tingkat selanjutnya.

d. Diucapkan dalam Sidang Terbuka untuk Umum

Prinsip bahwa putusan pengadilan harus diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum adalah prinsip fundamental dalam sistem peradilan Indonesia. Ketentuan ini wajib dipatuhi baik saat pembukaan sidang maupun saat pengucapan amar putusan. Jika ketentuan ini diabaikan, putusan yang dijatuhkan bisa batal demi hukum. Kewajiban ini ditegaskan dalam beberapa peraturan perundang-undangan, yaitu:

- 1) Pasal 13 angka 2 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Pasal ini menjelaskan bahwa putusan pengadilan hanya sah dan memiliki kekuatan hukum jika diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum.
- 2) Pasal 64 KUHAP (untuk Hukum Acara Pidana). Pasal ini menjamin hak terdakwa untuk diadili di sidang pengadilan yang terbuka untuk umum.
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1975 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Putusan ini menetapkan bahwa putusan gugatan perceraian, meskipun sidangnya tertutup, pembacaan putusannya harus tetap diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum.

Prinsip keterbukaan ini bersifat memaksa dan tidak bisa dikesampingkan. Pelanggaran terhadap prinsip ini akan berakibat fatal, yaitu membuat putusan menjadi tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum tetap, sebagaimana ditegaskan oleh Mahkamah Agung melalui Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 1974 tanggal 16 September 1974 tentang pemeriksaan pengadilan dan pengucapan putusan harus dilakukan dalam sidang yang terbuka untuk umum.

Kewajiban pengucapan putusan di muka umum berlaku untuk semua jenis perkara, termasuk pemeriksaan yang dilakukan dalam sidang tertutup, seperti perkara perceraian dalam hukum keluarga. Meskipun persidangan perceraian

boleh dilakukan secara tertutup untuk menjaga privasi, pembacaan putusannya tetap harus dilaksanakan dalam sidang yang terbuka untuk umum.<sup>77</sup>

#### 4. Formulasi dan Isi Putusan Pengadilan

Formulasi putusan merupakan susunan atau sistematika yang harus dirumuskan dalam putusan agar memenuhi syarat dalam undang-undang. Secara umum, formulasi putusan diatur dalam Pasal 184 angka 1 HIR atau Pasal 195 R.Bg, serta Pasal 25 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman. Berdasarkan pasal tersebut, terdapat beberapa unsur formula yang harus tercantum dalam putusan, seperti:

- a. Memuat secara ringkas dan jelas mengenai dalil gugatan, jawaban para pihak, uraian singkat dan lingkup pembuktian, pertimbangan hukum, ketentuan perundang-undang, dan amar putusan.
- b. Mencantumkan biaya perkara.

#### 5. Pertimbangan Hakim dalam Putusan Pengadilan

Pertimbangan hakim adalah pemikiran atau pendapat hakim dalam menjatuhkan putusan dengan melihat hal-hal yang dapat meringankan atau memberatkan pelaku. Setiap hakim wajib menyampaikan pertimbangan atau pendapat tertulis terhadap perkara yang sedang diperiksa, dan hal ini menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan. Bagi para hakim, penalaran hukum (*legal reasoning*) ini berguna dalam mempertimbangan dan memutuskan suatu kasus.

---

<sup>77</sup> *Ibid.*, Hlm. 29-36.

Seorang hakim, sebelum menjatuhkan putusan, harus memperhatikan serta mengusahakan sedapat mungkin agar putusan yang akan dijatuhkan tidak menimbulkan perkara baru. Putusan harus tuntas dan tidak menimbulkan perkara baru. Tugas hakim tidak berhenti pada penjatuhan putusan saja, melainkan juga menyelesaikan sampai pada pelaksanaannya. Dalam perkara perdata, hakim harus membantu para pencari keadilan dan berusaha sekeras-kerasnya mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk dapat tercapainya peradilan yang sederhana, cepat, dan berbiaya ringan.<sup>78</sup>

Penalaran hukum (*legal reasoning*) hakim sangat terkait dengan tugas pokok seorang hakim, yaitu bertugas menerima, memeriksa, mengadili, serta menyelesaikan setiap perkara yang diajukan kepadanya. Kemudian, hakim meneliti perkara dan akhirnya mengadili, yang berarti memberikan kepada pihak yang berkepentingan hak atau hukumnya. Demikian pentingnya penalaran hukum (*legal reasoning*) seorang hakim dalam memutuskan suatu perkara di pengadilan, oleh karena itu sangat menarik untuk mengkaji lebih lanjut mengenai penalaran hukum (*legal reasoning*) dalam pengambilan putusan perkara.

Berdasarkan Pasal 5 angka 1 Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman, hakim dan hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat. Artinya, jika terdapat kekosongan aturan hukum atau aturannya tidak jelas, seorang hakim harus memiliki kemampuan dan keaktifan untuk menemukan hukum (*rechtfinding*) guna mengatasinya. Yang

---

<sup>78</sup> Mertokusumo, S. 2002. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty. Hlm. 108.

dimaksud dengan *rechtvinding* adalah proses pembentukan hukum oleh hakim atau aparat penegak hukum lainnya dalam penerapan peraturan umum terhadap peristiwa hukum yang konkret, dan hasil penemuan hukum menjadi dasar untuk mengambil keputusan.

#### 6. Kekuatan Hukum Putusan Pengadilan (*Inkracht van Gewijsde*)

Kekuatan hukum putusan dapat diartikan bahwa apabila suatu putusan telah sah, putusan tersebut memiliki kekuatan hukum yang mampu memengaruhi hubungan-hubungan hukum. Suatu putusan dapat memiliki kekuatan hukum formil dan kekuatan hukum materiil.

Suatu putusan dianggap mempunyai kekuatan hukum formil jika putusan tidak dapat dibatalkan dengan suatu upaya hukum biasa, yaitu upaya hukum yang hanya dapat digunakan untuk mengajukan banding atas putusan tersebut dalam jangka waktu tertentu. Apabila suatu putusan dikatakan mempunyai kekuatan hukum materiil, pihak yang terlibat tidak dapat lagi menggugatinya. Dengan demikian, suatu putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap dapat memengaruhi hubungan hukum dan dapat diterima sebagai bagian dari ketertiban hukum.

Hubungan antara norma hukum umum atau norma hukum kebiasaan dengan putusan pengadilan dapat ditafsirkan dengan cara yang sama. Putusan pengadilan menciptakan suatu patokan khusus yang harus dianggap sah dan valid sampai putusan pengadilan tersebut batal demi hukum karena ketidakabsahan yang ditetapkan oleh organ yang berwenang.<sup>79</sup>

---

<sup>79</sup> Kelsen, H. 1995. *Teori Hukum Murni Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif sebagai Ilmu Hukum Empirik-Deskriptif*. (Terjemahan Drs Somardi) Cetakan Pertama. Bandung: Rimdi Press. Hlm. 161.

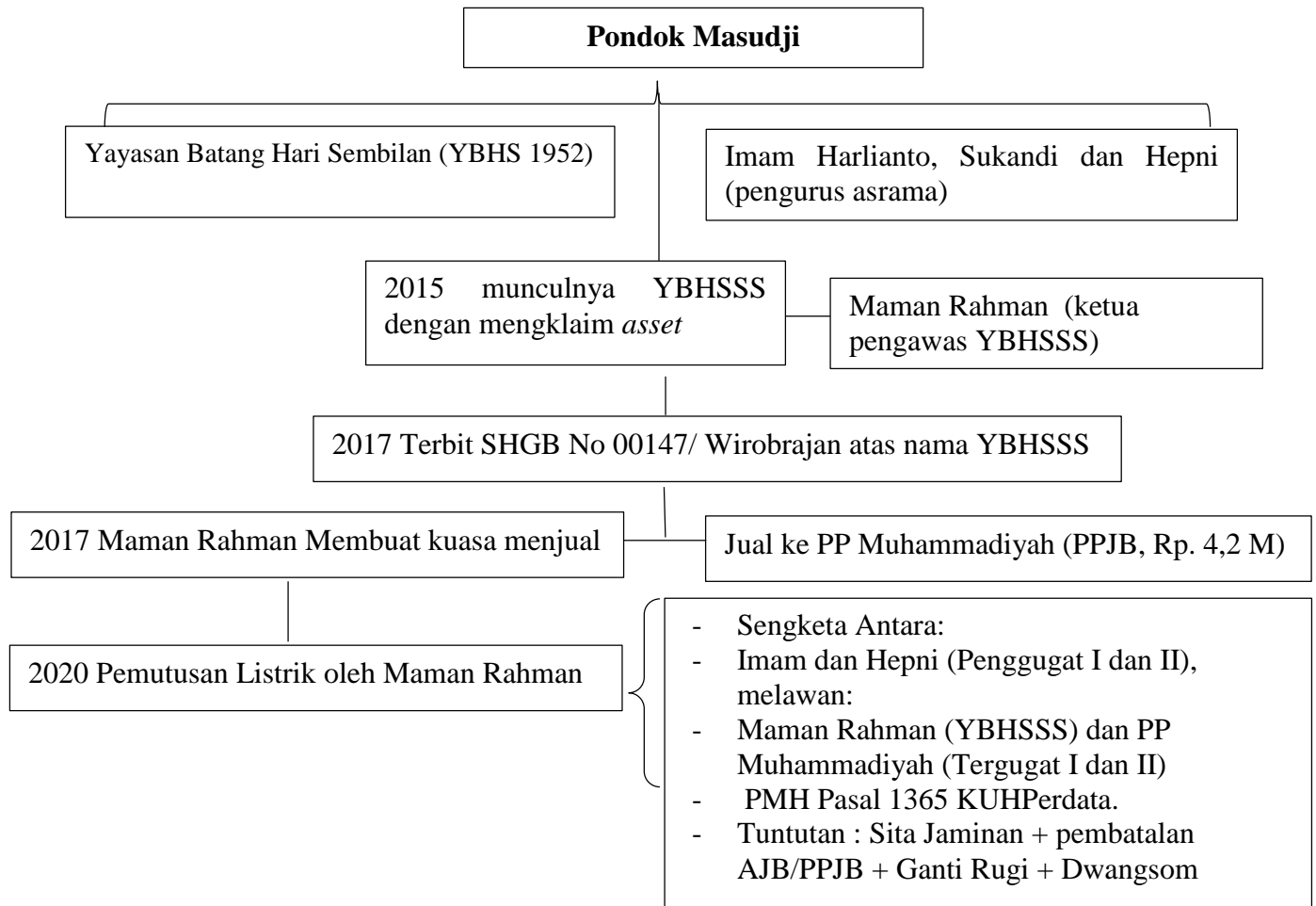
**BAB III**  
**ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG RI NOMOR 2347 K/PDT/2022**  
**TERKAIT DENGAN KEABSAHAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL**  
**BELI TANAH DAN BANGUNAN ANTARA YAYASAN BATANG HARI**  
**SEMBILAN SUMATERA SELATAN DENGAN PIMPINAN PUSAT**  
**MUHAMMADIYAH**

**A. Gambaran Umum Isi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2347 K/PDT/2022**

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2347 K/PDT/2022 adalah putusan dalam perkara Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan. Perkara ini melibatkan Yayasan Batang Hari Sembilan Sumatera Selatan dan Pimpinan Pusat Muhammadiyah. Pihak yang Berperkaranya: (1) Para Pemohon Kasasi: Imam Harlianto, Sukandi dan Hepni yang diwakili oleh kuasa hukum Harianto, S.H., M.H. (merupakan perwakilan dari Yayasan Batang Hari Sembilan), (2) Termohon Kasasi I: Yayasan Batang Hari Sembilan Sumatera Selatan. (3) Termohon Kasasi II: Maman Rahman, yang diwakili oleh kuasa hukum Afiq Ansyori, S.H., dkk. (4) Turut Termohon Kasasi: PP Muhammadiyah yang diwakili oleh kuasa hukum Mukhtar Zuhdy, S.H., M.H.

Pokok perkara dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2347 K/PDT/2022 tingkat kasasi adalah permohonan kasasi atas Putusan Pengadilan Mahkamah Agung RI Nomor 185/PDT.G/2020/PN YK. Sengketa ini berpusat pada kepemilikan aset berupa tanah dengan Hak Guna Bangunan (HGB). Permasalahan utama kasus ini adalah konflik kepemilikan aset antara 2 (dua) yayasan yang memiliki nama serupa, yaitu: (1) Yayasan Batang Hari Sembilan (untuk selanjutnya disebut YBHS), yang didirikan pada tahun 1952. (2) Yayasan Batang Hari Sembilan Sumatera Selatan (untuk selanjutnya disebut YBHSSS), yang didirikan pada tahun 2015. YBHSSS mengklaim

kepemilikan atas Asrama Pondok Mesudji Yogyakarta dan berencana menjualnya kepada PP Muhammadiyah. Tindakan ini digugat oleh Penggugat I (Imam Harlianto) dan Penggugat II (Hepni) yang merupakan pengurus asrama. Penggugat I dan II berpendapat bahwa tindakan dari YBHSSS dan Maman Rahman (Ketua Pengawas YBHSSS) adalah perbuatan melawan hukum dan bertentangan dengan tujuan pendirian yayasan. Agar lebih jelas duduk perkara serta posisi para pihak, berikut adalah bagannya.



Bagan 3. 1 Pokok Perkara

Berdasarkan bagan di atas, para penggugat mengajukan gugatan dengan tujuan untuk membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) aset asrama. Selain itu, mereka juga menuntut ganti rugi materiil dan immateriil, serta menuntut Yayasan Batang Hari Sembilan Sumatera Selatan (YBHSSS) dan Maman Rahman untuk menghentikan tindakan yang mengganggu penghuni asrama. Gugatan ini didasarkan pada dalil bahwa YBHSSS tidak memiliki hak atas aset yayasan, dan tindakan mereka dianggap telah merugikan hak para penggugat untuk tinggal di asrama. Namun, Majelis Hakim menolak gugatan tersebut. Dalam putusannya, Majelis Hakim menyatakan bahwa tanah dan bangunan yang berlokasi di Jalan Puntodewo Nomor 9, Wirobrajan, Yogyakarta, sesuai dengan SHGB Nomor 00147/Wirobrajan, adalah sah secara hukum. Majelis Hakim juga memutuskan bahwa Akta Notariil Kuasa Menjual Nomor 33, yang dibuat pada tanggal 28 November 2017 dan dimiliki oleh Tergugat II adalah dokumen yang sah dan memiliki kekuatan hukum. Dalam pertimbangannya, hakim menilai bahwa para tergugat tidak memiliki alas hak atau kedudukan hukum (*legal standing*) yang sah untuk menempati atau menguasai tanah dan bangunan tersebut. Oleh karena itu, tindakan mereka dianggap sebagai perbuatan melawan hukum. Berdasarkan hal tersebut, hakim memerintahkan agar para tergugat segera mengosongkan dan meninggalkan objek sengketa tanpa syarat, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.<sup>80</sup>

Keabsahan gugatan ini telah melalui serangkaian proses peradilan, mulai dari tingkat Pengadilan Negeri Yogyakarta, Pengadilan Tinggi Yogyakarta, hingga

---

<sup>80</sup> Putusan Pengadilan Negeri Nomor 185/PDT.G/2020/PN YK.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan pengadilan diambil berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku untuk mewujudkan peradilan yang berkualitas. Keputusan hakim yang memiliki kekuatan hukum (*eksekutorial*) harus mencakup unsur-unsur berikut: (1) *etos* (integritas), (2) *patos* (pertimbangan yuridis sebagai dasar utama), (3) *filotos* (rasa keadilan dan kebenaran), (4) *sosiologis* (sesuai dengan tata nilai budaya masyarakat), dan (5) *logis* (dapat diterima oleh akal sehat). Hal ini dilakukan demi tercapainya kemandirian para penyelenggara kekuasaan kehakiman.<sup>81</sup>

Pada Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 185/PDT.G/2020/PN YK, hakim mempertimbangan gugatan tidak jelas (*eksepsi obscur libis*) yang diajukan oleh Tergugat III. Hakim mengabulkan eksepsi tersebut dengan pertimbangan bahwa para penggugat tidak memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan. Hal ini disebabkan para penggugat tidak dapat membuktikan kedudukan hukumnya sebagai pengurus atau pihak yang mewakili Yayasan Batang Hari Sembilan atau Pondok Mesudji. Para penggugat juga tidak tinggal di lokasi sengketa dan tidak memiliki kepentingan hukum langsung atas objek sengketa, yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00147/Wirobrajan. Pertimbangan hakim tersebut didasarkan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan sebagaimana telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan, yang menyatakan bahwa hanya pengurus yayasan yang memiliki kewenangan untuk mewakili yayasan, baik di dalam maupun di luar pengadilan. Para penggugat tidak terbukti sebagai pengurus yayasan

---

<sup>81</sup> Rahardjo, S. 2004. *Ilmu Hukum: Pencarian, Pembebasan, dan Pencerahan*. Surakarta: Muhammadiyah University Press. Hlm. 84-88.

berdasarkan bukti berupa fotokopi Anggaran Dasar Yayasan Batang Hari Sembilan Sumatera Selatan Nomor 97 tahun 2015 dan fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 000147 atas nama Yayasan Batang Hari Sembilan Sumatera Selatan. Dengan demikian, para penggugat tidak memiliki kapasitas hukum untuk mengajukan gugatan.

Pertimbangan dalam Pokok Perkara (Rekonpensi), menyatakan bahwa Penggugat Rekonpensi (yang juga merupakan Tergugat dalam gugatan utama) telah membuktikan kedudukan hukumnya sebagai pengurus sah Yayasan Batang Hari Sembilan Sumatera Selatan, yang merupakan kelanjutan dari yayasan yang didirikan tahun 1952. Objek sengketa, yaitu tanah dan bangunan di Jalan Puntodewo Nomor 9 Wirobrajan, merupakan aset sah yayasan tersebut sehingga Penggugat Rekonpensi berhak atasnya. Penggugat Rekonpensi juga telah membuktikan bahwa mereka memiliki kewenangan untuk menjual aset yayasan berdasarkan pemberian kuasa menjual yang sah dari pembina yayasan, sesuai dengan Pasal 16 UU Yayasan. Hakim menyimpulkan bahwa Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai dan menempati objek sengketa tanpa hak, sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi. Dengan demikian, unsur-unsur perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 KUHPerdara telah terpenuhi.

Hakim mengabulkan petitum rekonpensi yang meminta pengosongan dan penyerahan objek sengketa. Namun, tuntutan pembayaran uang paksa (*dwangsom*) ditolak karena mekanisme eksekusinya telah diatur dalam hukum acara. Permohonan pelaksanaan putusan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) juga ditolak karena tidak memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 180 HIR. Hakim memutuskan bahwa seluruh biaya perkara dibebankan kepada Tergugat Rekonpensi (yang juga merupakan

Penggugat dalam gugatan utama). Keputusan diambil karena Tergugat Rekonpensi dinyatakan sebagai pihak yang kalah dalam rekonpensi.

Pada Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 83/PDT/2021/PT YK, Majelis Hakim banding menolak permohonan banding dari para pembanding (semula para penggugat) dengan beberapa pertimbangan hukum yang mendalam. *Pertama*, Majelis Hakim berpendapat bahwa para penggugat tidak memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan, meskipun mereka secara historis telah menempati objek sengketa, yaitu asrama Pondok Mesudji, hal tersebut tidak secara otomatis memberikan kedudukan hukum untuk bertindak sebagai pihak dalam sengketa kepemilikan. Keberadaan mereka hanya bersifat faktual dan tidak didukung oleh alas hak yang sah, seperti bukti pemberian kuasa atau pengakuan sebagai pemegang hak. Bahkan, dari surat kuasa yang diajukan, terungkap bahwa sebagian penggugat sudah tidak berdomisili di lokasi sengketa sehingga klaim mereka dianggap tidak memiliki dasar hukum yang kuat. *Kedua*, Majelis Hakim banding menguatkan pertimbangan pengadilan negeri bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00147/Wirobrajan atas nama Yayasan Batanghari Sembilan Sumatera Selatan merupakan bukti sah kepemilikan. Hal ini memberikan kewenangan penuh kepada yayasan untuk melakukan perbuatan hukum, termasuk menjual atau mengalihkan aset tersebut. Klaim para penggugat bahwa terjadi manipulasi dan pemalsuan dokumen dalam perubahan nama yayasan ditolak karena berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan HAM RI yang telah mengesahkan pendirian badan hukum yayasan tersebut, keabsahannya diakui secara hukum. Jika para penggugat meyakini adanya tindak pidana, jalan yang tepat adalah melaporkan kepada pihak kepolisian dengan disertai

bukti yang memadai, bukan melalui gugatan perdata. *Ketiga*, terkait keabsahan transaksi jual-beli, Majelis Hakim menolak dalil banding yang menyatakan bahwa surat kuasa menjual tahun 2017 menjadi cacat hukum karena salah satu pemberi kuasa telah meninggal dunia. Majelis Hakim menemukan bahwa surat kuasa tersebut diberikan oleh 2 (dua) orang, yaitu H. Syarkowi Sirod, S.H dan Ahmad Ramli. Kematian salah 1 (satu) pemberi kuasa tidak serta-merta membatalkan kuasa selama pemberi kuasa lainnya masih hidup dan tidak mencabut kuasa tersebut. Dengan demikian, pembeli (Tergugat III) dianggap sebagai pihak yang beritikad baik, dan transaksi jual-beli yang dilakukan dinyatakan sah. Berdasarkan pertimbangan di atas, Majelis Hakim banding menyimpulkan bahwa memori banding tidak memiliki nilai hukum yang cukup untuk membatalkan putusan pengadilan negeri. Oleh karena itu, Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 185/Pdt.G/2020/PN YK tanggal 14 Oktober 2021 dinyatakan tetap berlaku dan dikukuhkan. Para pembanding sebagai pihak yang dikalahkan dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan.

Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 2347 K/Pdt/2022, pertimbangan hukum Majelis Hakim berpusat pada 2 (dua) aspek fundamental, yaitu kedudukan hukum (*legal standing*) para pemohon kasasi dan koreksi terhadap amar putusan pengadilan sebelumnya. *Pertama*, Mahkamah Agung menegaskan bahwa para pemohon kasasi (Imam Herlianto, Sukandi, dan Hepni) tidak memiliki kepentingan hukum langsung atas objek sengketa, yaitu tanah dan bangunan yang tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00147/Wirobrajan. Oleh karena itu, mereka dianggap tidak memenuhi syarat kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan

gugatan perdata, sehingga gugatan konvensi yang diajukan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*). Kedua, meskipun Mahkamah Agung menyetujui pertimbangan *judex facti* mengenai ketiadaan kedudukan hukum para penggugat, Majelis Hakim melakukan koreksi terhadap amar putusan terkait gugatan rekonvensi. Mahkamah Agung berpendapat bahwa karena gugatan konvensi dinyatakan tidak dapat diterima tanpa pemeriksaan lebih lanjut mengenai pokok perkara, maka gugatan rekonvensi yang diajukan oleh termohon kasasi juga harus dinyatakan tidak dapat diterima. Dengan demikian, putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang mengabulkan sebagian gugatan rekonvensi diperbaiki agar konsisten dengan prinsip hukum bahwa rekonvensi hanya dapat dipertimbangkan jika gugatan konvensi telah memenuhi syarat formal dan diperiksa secara substantif. Dengan pertimbangan tersebut, Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi dan memperbaiki amar putusan sebelumnya. Sementara itu, biaya perkara tingkat kasasi dibebankan kepada para pemohon kasasi sebagai pihak yang kalah.

**B. Analisis Pertimbangan Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2347 K/PDT/2022 terkait Jual Beli Tanah dan Bangunan antara Yayasan Batang Hari Sembilan Sumatera Selatan dengan Pimpinan Pusat Muhammadiyah.**

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2347 K/PDT/2022 menjadi bahan kajian mendalam mengenai dialektika antara kepastian hukum formil dan keadilan substantif dalam sistem peradilan Indonesia. Perkara ini, yang berakar pada sengketa kepemilikan dan penguasaan tanah beserta bangunan di Yogyakarta, tidak hanya menyangkut kepentingan langsung para pihak, tetapi juga menyentuh persoalan fundamental, seperti: (1) Kedudukan hukum (*legal standing*) dalam hukum acara perdata. (2)

Kewenangan pengadilan untuk melakukan koreksi terhadap putusan tingkat di bawahnya. (3) Batasan-batasan intervensi Mahkamah Agung pada tingkat kasasi.<sup>82</sup> Analisis terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim Agung dalam putusan ini mengungkapkan adanya pendekatan yang sangat formalistik dan prosedural, di mana aspek formil proses peradilan lebih diprioritaskan daripada penyelidikan terhadap substansi kebenaran materiil. Pendekatan semacam ini, meskipun sering kali dibenarkan demi kepastian hukum, menimbulkan pertanyaan kritis mengenai kemampuan sistem peradilan dalam memberikan keadilan yang substantif. Hal ini terutama relevan dalam sengketa yang melibatkan klaim historis dan ketidakseimbangan kekuatan antara para pihak.<sup>83</sup>

Objek sengketa dalam perkara ini adalah tanah yang tercatat dalam SHGB Nomor 00147/Wirobrajan atas nama Yayasan Batang Hari Sembilan Sumatera Selatan. Yayasan ini, melalui sekretarisnya yang bertindak sebagai pelaksana harian, memberikan kuasa kepada seorang individu untuk menjual tanah tersebut. Tanah itu kemudian dibeli oleh PP Muhammadiyah melalui suatu Akta Jual Beli yang dibuat oleh notaris. Para pemohon kasasi, yang berjumlah 3 (tiga) orang, mengajukan gugatan dengan dalil bahwa mereka adalah pihak yang memiliki dan menempati bangunan di atas tanah tersebut, yang mereka sebut "Pondok Mesudji". Mereka juga berpendapat bahwa tanah tersebut bukanlah aset dari yayasan tergugat, melainkan milik entitas lain yang mereka sebut "Yayasan Batang Hari Sembilan tahun 1952". Konstruksi hukum

---

<sup>82</sup> Sutantio, R. 1997. *Hukum acara Perdata dalam Teori dan Praktek*. Bandung: Mandar Maju. Hlm. 10.

<sup>83</sup> Harahap, Z. 1997. *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*. Jakarta: Penerbit Raja Grafindo Perkasa. Hlm. 141.

yang dibangun oleh para pemohon kasasi ini memiliki kelemahan mendasar. Mereka mencoba membatalkan transaksi jual beli antara 2 (dua) badan hukum yang memiliki legalitas formal, sedangkan posisi hukum mereka sendiri terhadap objek sengketa tidak didukung oleh alat bukti yang kuat dan sah secara hukum. Dalam posisi ini, mereka secara hukum disebut sebagai pihak ketiga (*third party*) yang kesulitan membuktikan adanya kepentingan hukum langsung yang dapat mengganggu atau membatalkan perikatan antara para pihak dalam transaksi tersebut.

Mahkamah Agung, dalam memeriksa permohonan kasasi ini, pada dasarnya melakukan 2 (dua) hal utama: (1) Mengukuhkan putusan *judex facti* mengenai penolakan gugatan konvensi dari para pemohon kasasi karena tidak adanya kedudukan hukum (*legal standing*). (2) Melakukan koreksi terhadap putusan *judex facti* mengenai dikabulkannya gugatan rekonvensi dengan mengubahnya menjadi tidak dapat diterima.<sup>84</sup> Terkait poin pertama, pertimbangan Mahkamah Agung yang menyatakan para pemohon kasasi bukan pihak yang memiliki kepentingan hukum langsung atas tanah objek sengketa merupakan penerapan dari doktrin hukum acara perdata yang telah mapan (*established*). Syarat kepentingan hukum (*legal standing*) untuk berperkara merupakan prasyarat formil yang harus dipenuhi oleh setiap penggugat sebelum pengadilan memeriksa substansi gugatannya. Kepentingan hukum ini harus bersifat langsung, nyata, dan dapat dibuktikan, bukan sekadar kepentingan ekonomis atau moral. Dalam konteks ini, klaim para pemohon kasasi bahwa mereka adalah penghuni dan pengelola "Pondok Mesudji" serta bahwa tanah tersebut adalah milik

---

<sup>84</sup> Ali, A.. 2012. *Menguak Teori Hukum dan Teori Peradilan*. Jakarta: Kencana. Hlm. 308.

yayasan versi 1952, dinilai tidak cukup untuk membentuk kepentingan hukum yang langsung dan dapat dilindungi secara hukum (*legally protectable*). Mereka gagal menunjukkan hubungan hukum yang spesifik dan diakui oleh hukum antara diri mereka dengan objek sengketa yang dapat memberikan kedudukan hukum untuk menggugat pembatalan transaksi jual beli antara 2 (dua) pihak lain. Dengan kata lain, posisi mereka dianggap sebagai pihak ketiga yang tidak memiliki hak untuk ikut campur dalam hubungan hukum antara YBHSSS dan PP Muhammadiyah.

Pertimbangan Mahkamah Agung mengenai tidak adanya kedudukan hukum (*legal standing*) pada para pemohon kasasi, meskipun secara hukum dapat dibenarkan, menimbulkan persoalan kritis terkait akses terhadap keadilan (*access to justice*). Dalam banyak sengketa tanah di Indonesia, terutama yang melibatkan masyarakat umum melawan entitas dengan kekuatan hukum dan ekonomi yang lebih besar, pihak yang merasa dirugikan seringkali tidak memiliki dokumen hukum yang formal. Hal ini disebabkan oleh berbagai alasan historis dan sosial. Jika pengadilan menerapkan syarat kedudukan hukum (*legal standing*) secara terlalu kaku dan formalistik, maka dapat terjadi penyempitan akses terhadap keadilan bagi pihak-pihak yang secara faktual memiliki hubungan dengan objek sengketa, tetapi tidak mampu membuktikannya secara formal. Dalam perkara ini, para pemohon kasasi mungkin memiliki hubungan historis dan faktual dengan tanah dan bangunan tersebut. Namun, karena ketidakmampuan mereka untuk membangun konstruksi hukum yang tepat dalam gugatan, klaim mereka tidak pernah sampai pada pemeriksaan substansi. Sebenarnya, Mahkamah Agung, dengan kewenangannya yang luas pada tingkat kasasi, memiliki

ruang untuk melakukan penafsiran yang lebih luas mengenai makna "kepentingan hukum" dalam konteks sengketa semacam ini.<sup>85</sup>

Aspek yang paling menarik dan canggih (*sophisticated*) secara hukum dari putusan ini adalah koreksi yang dilakukan oleh Mahkamah Agung terhadap bagian rekonsvensi. Sebelumnya, Pengadilan Negeri, meskipun menolak gugatan konvensi para pemohon kasasi karena tidak adanya kedudukan hukum (*legal standing*), justru mengabulkan sebagian gugatan rekonsvensi yang diajukan oleh YBHS dan kuasanya. Dalam rekonsvensi tersebut, Pengadilan Negeri menyatakan bahwa para pemohon kasasi tidak memiliki alas hak, perbuatan mereka adalah melawan hukum, dan memerintahkan mereka untuk mengosongkan tanah. Putusan ini mengandung suatu kontradiksi logika hukum yang mendasar. Jika para penggugat dalam gugatan konvensi dianggap tidak memiliki kedudukan hukum (*legal standing*), yang berarti mereka dianggap tidak mempunyai hak untuk berperkara, maka secara hukum tidak mungkin bagi tergugat untuk mengajukan gugatan balik terhadap mereka. Pada hakikatnya, gugatan rekonsvensi bersifat aksesori (*accessoir*), yaitu tergantung pada adanya gugatan konvensi yang sah. Jika gugatan konvensi dinyatakan tidak dapat diterima karena alasan formil, maka dasar untuk menyatakan suatu rekonsvensi juga menjadi hilang. Dengan mengubah amar rekonsvensi dari "dikabulkan sebagian" menjadi "tidak dapat diterima", Mahkamah Agung melakukan koreksi hukum yang sangat tepat dan berprinsip. Koreksi ini menunjukkan bahwa Mahkamah Agung sangat memperhatikan konsistensi logika dan prosedur dalam hukum acara perdata. Mereka tidak membiarkan

---

<sup>85</sup> Witanti, D. Y. dkk. 2013. *Diskresi Hakim: Sebuah Instrumen Menegakkan Keadilan Substantif dalam Perkara-Perkara Pidana*. Bandung: Alfabeta. Hlm. 25.

suatu putusan yang mengandung kontradiksi internal untuk tetap berlaku, meskipun secara substantif mungkin menguntungkan salah 1 (satu) pihak, dalam hal ini YBHS.

Koreksi terhadap gugatan rekonvensi ini juga mencerminkan prinsip keadilan prosedural yang sangat penting, yaitu bahwa suatu kemenangan dalam proses peradilan harus diraih melalui cara-cara yang benar dan konsisten secara hukum. Pengadilan Negeri, dengan mengabulkan rekonvensi sementara menolak konvensi berdasarkan alasan formil yang sama, telah menciptakan situasi yang tidak adil. Hal ini memberikan keuntungan substantif kepada YBHS tanpa melalui pemeriksaan mendalam terhadap dasar hukum dari klaim mereka. Dengan koreksinya, Mahkamah Agung pada dasarnya menyatakan bahwa jika para pemohon kasasi tidak dianggap layak untuk menggugat, maka YBHS juga tidak boleh mendapatkan kemudahan untuk "balik menggugat" dalam kerangka perkara yang sama. Jika YBHS ingin mendapatkan kembali penguasaan atas tanah tersebut dari para pemohon kasasi, mereka harus mengajukan gugatan yang independen dengan konstruksi hukum yang tepat, bukan memanfaatkan kelemahan formil gugatan para pemohon kasasi untuk mendapatkan keuntungan substantif. Sikap Mahkamah Agung ini patut diapresiasi karena menjaga integritas proses peradilan dari praktik-praktik yang dilakukan untuk mencari keuntungan pribadi atau kelompok (*oportunistis*).

Namun, di balik ketepatan koreksi prosedural tersebut, putusan Mahkamah Agung ini meninggalkan kekosongan substantif (*vacuum substantif*) yang besar. Dengan menolak gugatan konvensi dan juga rekonvensi, Mahkamah Agung pada dasarnya mengembalikan para pihak pada status *quo* sebelum gugatan diajukan (*status quo ante bellum*). Tanah tersebut tetap berada di bawah penguasaan para pemohon

kasasi (karena perintah pengosongan dalam rekonvensi dibatalkan), sementara sertifikat dan transaksi jual belinya tetap atas nama YBHSSS dan PP Muhammadiyah. Sengketa substantif mengenai siapa sebenarnya yang berhak atas tanah tersebut tidak pernah diselesaikan secara tuntas. Mahkamah Agung, dengan kewenangan kasasinya, sebenarnya memiliki wewenang untuk melakukan pemeriksaan terhadap substansi perkara jika dianggap perlu (*necessary*) demi keadilan, tetapi dalam putusan ini mereka memilih untuk tidak melakukannya. Pilihan untuk bersikap menahan diri (*restraint*) dan hanya berfokus pada persoalan prosedural mencerminkan filosofi peradilan yang sangat legalistik dan positivistik. Dalam pandangan ini, hukum dipandang sebagai suatu sistem aturan (*rule*) yang tertutup dan harus diterapkan secara ketat tanpa terlalu banyak pertimbangan di luar hukum (*ekstra-legal*).

Pendekatan Mahkamah Agung yang demikian juga memiliki implikasi terhadap kepastian hukum dalam transaksi properti. Dengan mengukuhkan bahwa transaksi jual beli yang dilakukan secara formal melalui notaris dan didukung oleh sertifikat yang sah kuat dan tidak mudah diganggu gugat oleh pihak ketiga yang tidak dapat membuktikan kepentingan hukum langsung, putusan ini pada dasarnya memberikan perlindungan hukum yang besar terhadap pembeli yang beritikad baik (*bone fide purchaser*). PP Muhammadiyah, sebagai pembeli, dapat merasa terlindungi karena transaksinya tidak dibatalkan oleh gugatan dari pihak ketiga yang kepentingannya tidak jelas. Di sisi lain, putusan ini juga memberikan pesan kepada masyarakat bahwa klaim-klaim atas tanah harus didukung oleh bukti-bukti hukum yang formal dan kuat, bukan hanya klaim faktual atau historis semata. Dalam konteks Indonesia di mana sengketa tanah seringkali melibatkan klaim-klaim adat atau historis

yang tidak terdokumentasi dengan baik, putusan ini dapat dilihat sebagai upaya untuk mendorong pendekatan yang lebih modern dan legal dalam pengelolaan hak atas tanah.

Pendekatan yang terlalu menekankan pada kepastian hukum formil juga mengandung risiko mengabaikan keadilan substantif.<sup>86</sup> Ada kemungkinan bahwa para pemohon kasasi memang memiliki hubungan yang sah dengan tanah tersebut berdasarkan sejarah panjang, tetapi karena ketiadaan dokumentasi atau ketidaktahuan tentang prosedur hukum, mereka tidak mampu membuktikannya di pengadilan. Dalam kondisi seperti itu, putusan yang hanya berfokus pada aspek formal tanpa menyelidiki kemungkinan adanya ketidakadilan substantif dapat dipandang sebagai suatu kegagalan peradilan untuk memberikan keadilan yang seutuhnya. Idealnya, pengadilan harus mampu menyeimbangkan antara kepastian hukum dan keadilan, serta antara kepatuhan pada prosedur dan pencarian kebenaran materiil. Dalam perkara ini, Mahkamah Agung dapat mempertimbangkan untuk menggunakan kewenangannya yang luas dalam kasasi. Misalnya, Mahkamah Agung dapat memerintahkan pemeriksaan lebih mendalam terhadap substansi klaim para pemohon kasasi, meskipun dengan konstruksi hukum yang berbeda. Mahkamah Agung dapat mengarahkan para pihak untuk menyelesaikan sengketa mengenai status kepemilikan yayasan terlebih dahulu, sebelum menyentuh masalah transaksi jual belinya.

Secara keseluruhan, Putusan Mahkamah Agung Nomor 2347 K/PDT/2022 menunjukkan bagaimana hukum acara perdata yang formal dapat menentukan hasil akhir (*outcome*) suatu sengketa, bahkan seringkali lebih dari pertimbangan

---

<sup>86</sup> Unger, R. M. 1976. *Law in Modern Society*. New York: Free Press. Hlm. 176-192.

substantifnya sendiri. Putusan ini menunjukkan kedewasaan Mahkamah Agung dalam menangani kompleksitas prosedural dan menjaga konsistensi logika hukum, seperti yang terlihat pada koreksi terhadap rekonvensi. Namun, di sisi lain, putusan ini juga mengundang kritik karena dianggap terlalu legalistik dan kurang responsif terhadap kemungkinan adanya ketidakadilan substantif yang dialami oleh para pemohon kasasi. Dalam konteks yang lebih luas, putusan ini mencerminkan tantangan yang terus-menerus dihadapi oleh sistem peradilan Indonesia, yaitu bagaimana menciptakan sistem yang memberikan kepastian hukum tanpa mengorbankan keadilan, serta bagaimana membuka akses yang luas terhadap keadilan tanpa mengabaikan prinsip-prinsip hukum yang sudah mapan (*established*).

**C. Analisis Keabsahan Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan antara Yayasan Batang Hari Sembilan Sumatera Selatan dengan Pimpinan Pusat Muhammadiyah**

Keabsahan suatu PPJB atas tanah dan bangunan, terutama yang melibatkan badan hukum seperti yayasan, merupakan persoalan hukum yang kompleks dan multidimensi. Dalam konteks Putusan Mahkamah Agung Nomor 2347 K/PDT/2022, analisis terhadap keabsahan PPJB antara YBHSSS dengan PP Muhammadiyah harus menelusuri 4 (empat) pilar utama dalam hukum perjanjian dan hukum pertanahan Indonesia, yaitu: (1) Kewenangan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum; (2) Kesesuaian dengan syarat-syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPertdata; (3) Kepatuhan terhadap asas-asas khusus dalam hukum pertanahan; dan (4) Perlindungan terhadap pihak ketiga yang beritikad baik. Mahkamah Agung dalam putusannya tidak melakukan pemeriksaan mendalam terhadap keabsahan transaksi ini karena perkara diputus berdasarkan persoalan kedudukan hukum (*legal standing*).

Dengan demikian, transaksi tersebut secara faktual (*de facto*) tetap berlaku tanpa adanya pembatalan secara yudisial. Namun, justru karena tidak dibatalkan, secara implisit Mahkamah Agung menganggap bahwa transaksi tersebut telah memenuhi syarat-syarat formil yang diperlukan, atau setidaknya, tidak terdapat cacat hukum yang sedemikian berat sehingga harus dibatalkan oleh pengadilan atas inisiatif sendiri (*ex officio*).

Pilar pertama yang harus dikaji adalah persoalan kewenangan (*bevoegdheid*) para pihak, khususnya dari sisi YBHS sebagai pemilik awal. Sebuah yayasan, sebagai badan hukum, hanya dapat melakukan perbuatan hukum melalui organ-organnya yang sah sesuai dengan anggaran dasar dan peraturan perundang-undangan. Dalam perkara ini, yang bertindak untuk dan atas nama YBHS adalah Sekretaris Yayasan yang disebut sebagai "Pelaksana Harian". Pertanyaan kritis yang muncul adalah apakah seorang Sekretaris Yayasan yang berstatus sebagai "Pelaksana Harian" memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum berupa pengalihan hak atas tanah yang merupakan aset utama yayasan. Kewenangan ini harus ditelusuri dalam Anggaran Dasar Yayasan. Umumnya, kewenangan untuk mengalihkan aset tetap (seperti tanah dan bangunan) berada di tangan Pengurus atau Ketua Yayasan, dan seringkali memerlukan persetujuan dari Badan Pembina atau forum pengurus lainnya. Jika Anggaran Dasar Yayasan tidak memberikan kewenangan yang eksplisit kepada Sekretaris sebagai "Pelaksana Harian" untuk melakukan jual beli aset, maka perbuatan hukum tersebut dapat dianggap melampaui kewenangan (*ultra vires*) dan karena itu batal demi hukum. Selain itu, Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan jo. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 mensyaratkan bahwa perubahan terhadap aset yayasan harus dilakukan

dengan memperhatikan tujuan yayasan dan kepentingan masyarakat yang dilayani. Jual beli tanah yang merupakan aset yayasan harus dapat dipertanggungjawabkan secara hukum dan moral, serta tidak boleh bertentangan dengan maksud dan tujuan pendirian yayasan. Dalam perkara ini, tidak terdapat pembahasan mengenai apakah jual beli ini telah memenuhi prosedur internal yayasan dan apakah tindakan Sekretaris tersebut telah mendapatkan persetujuan dari organ yayasan yang berwenang. Kelemahan dalam pembuktian ini seharusnya dapat dijadikan dasar oleh para pemohon kasasi untuk membatalkan transaksi, tetapi karena mereka tidak memiliki kedudukan hukum (*legal standing*), maka cacat formil dalam kewenangan ini tidak pernah terungkap dan diperiksa di persidangan.

Pilar kedua adalah pemenuhan terhadap syarat-syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara, yang meliputi syarat subjektif (kesepakatan, kecakapan) dan syarat objektif (suatu hal tertentu, sebab yang halal). Secara sekilas, transaksi antara YBHSSS dan PP Muhammadiyah yang dilakukan melalui notaris telah memenuhi syarat-syarat formil tersebut.<sup>87</sup> Namun, jika ditelusuri lebih dalam, terdapat indikasi potensi cacat pada syarat "kesepakatan". Para pemohon kasasi mendalilkan bahwa tanah tersebut bukanlah milik YBHSSS, melainkan milik "Yayasan Batang Hari Sembilan tahun 1952". Jika klaim ini benar, maka YBHSSS (sebagai pihak yang menjual) sebenarnya tidak memiliki hak untuk menjual tanah tersebut. Dengan demikian, objek perjanjian adalah "suatu hal yang tidak tertentu" karena bukan merupakan hak dari pihak penjual. Selain itu, jika terdapat 2 (dua) entitas yang berbeda

---

<sup>87</sup> Gunawan, J. 2010. *Perkembangan Hukum Perdata Bidang Perjanjian Innominate*. Bandung: Citra Ilmu. Hlm. 10.

dengan nama yang mirip, maka dapat diduga adanya kekeliruan identitas (*error in persona*) atau penipuan (*bedrog*), yang dapat membatalkan kesepakatan. PP Muhammadiyah sebagai pembeli mungkin berada dalam posisi yang beritikad baik, tetapi jika kemudian terbukti bahwa penjual bukanlah pemilik yang sah, maka sebab (*causa*) dari perjanjian menjadi tidak halal karena didasarkan pada penyerahan yang tidak sah. Karena gugatan ditolak berdasarkan kedudukan hukum (*legal standing*), pembahasan mengenai kebenaran materil dari kepemilikan tanah ini tidak pernah mencapai pemeriksaan substantif. Mahkamah Agung, dengan tidak membatalkan transaksi, secara implisit menganggap bahwa SHGB atas nama YBHSSS telah merupakan alat bukti yang cukup kuat untuk membuktikan kepemilikan, dan mengesampingkan klaim-klaim historis yang tidak didukung oleh bukti hukum yang formal.

Pilar ketiga adalah kepatuhan terhadap asas-asas khusus dalam hukum pertanahan Indonesia, khususnya Asas Publisitas yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Asas ini menyatakan bahwa sertipikat tanah merupakan alat bukti yang kuat mengenai kepemilikan hak atas tanah.<sup>88</sup> SHGB atas nama YBHSSS memberikan asumsi kebenaran (*presumption of correctness*) bahwa YBHSSS adalah pemegang hak yang sah sampai dibuktikan sebaliknya melalui proses hukum yang berlaku. Transaksi jual beli yang dilakukan berdasarkan sertipikat ini telah memenuhi asas publisitas karena notaris dan pihak pembeli (PP Muhammadiyah) dapat mengandalkan informasi yang tercatat dalam

---

<sup>88</sup> Patriadi, K. 2010. *Pemberian Kuasa dalam Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*. Yogyakarta: Gamma Press. Hlm. 20.

sertipikat dan buku tanah. Selain itu, transaksi yang dilakukan melalui notaris juga telah memenuhi asas spesialitas (*specialiteit*) dalam hukum pertanahan, yaitu objek transaksi telah diidentifikasi dengan jelas melalui surat ukur, nomor sertipikat, dan data fisik lainnya. Dari sudut pandang ini, keabsahan transaksi antara YBHSSS dan PP Muhammadiyah telah memenuhi persyaratan formil hukum pertanahan. Namun, asas publisitas bukanlah asas yang absolut. Dalam yurisprudensi, terdapat putusan-putusan yang membatalkan sertipikat jika terbukti bahwa penerbitannya dilakukan secara cacat hukum atau melalui penipuan. Klaim para pemohon kasasi bahwa tanah tersebut adalah milik yayasan versi 1952 pada dasarnya adalah tantangan terhadap keabsahan sertipikat atas nama Yayasan Batang Hari Sembilan Sumatera Selatan. Jika mereka dapat membuktikan bahwa sertipikat tersebut diterbitkan secara tidak sah atau bahwa YBHSSS bukanlah penerima hak yang sebenarnya, maka asas publisitas dapat dikesampingkan. Namun sekali lagi, karena persoalan kedudukan hukum (*legal standing*), pembuktian ini tidak pernah terjadi.

Pilar keempat, dan yang paling menentukan dalam konteks putusan ini, adalah perlindungan terhadap pihak ketiga yang beritikad baik, yaitu PP Muhammadiyah. Prinsip ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, serta dalam berbagai yurisprudensi yang melindungi pembeli beritikad baik (*bone fide*). Untuk dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik, PP Muhammadiyah harus membuktikan bahwa mereka telah melakukan uji tuntas (*due diligence*) yang wajar sebelum melakukan pembelian, seperti memeriksa sertipikat, mengkonfirmasi kewenangan pengurus YBHSSS, dan memastikan tidak ada sengketa atau klaim lain atas tanah tersebut. Transaksi yang

dilakukan melalui notaris telah memberikan kepastian hukum (*legal comfort*) karena notaris sebagai pejabat umum dianggap telah melakukan pemeriksaan terhadap keabsahan dokumen dan kewenangan para pihak. Dalam putusannya, Mahkamah Agung secara implisit menganggap PP Muhammadiyah sebagai pembeli yang beritikad baik. Oleh karena itu, transaksi tidak boleh diganggu oleh klaim dari pihak ketiga (pemohon kasasi) yang tidak dapat membuktikan kepentingan hukum yang langsung dan sah. Perlindungan terhadap itikad baik ini adalah kebijakan hukum (*rechtsbeleid*) yang penting untuk menjaga stabilitas transaksi properti. Jika setiap transaksi jual beli dapat dengan mudah dibatalkan oleh pihak ketiga dengan klaim yang tidak terbukti, maka akan timbul ketidakpastian hukum yang dapat merugikan perekonomian.

Pertanyaan kritis yang harus diajukan adalah apakah perlindungan terhadap itikad baik harus mengabaikan sepenuhnya kemungkinan adanya ketidakadilan terhadap pihak lain. Dalam perkara ini, terdapat indikasi bahwa para pemohon kasasi mungkin memang memiliki hubungan historis dan faktual dengan tanah tersebut. Jika klaim mereka benar, maka mereka adalah korban dari suatu transaksi yang dilakukan oleh pihak yang tidak berwenang atau tidak benar. Perlindungan terhadap itikad baik pembeli seharusnya tidak menutup akses para pihak yang merasa dirugikan untuk memperjuangkan haknya di pengadilan. Idealnya, pengadilan harus mampu menciptakan keseimbangan (*balance*) antara kepentingan pembeli yang beritikad baik dan kepentingan pihak lain yang mungkin memiliki hak yang lebih sah. Dalam putusan ini, Mahkamah Agung memilih untuk sepenuhnya berpihak pada kepastian hukum dan perlindungan terhadap itikad baik pembeli, dengan mengorbankan kemungkinan untuk menyelidiki kebenaran materiil dari klaim para pemohon kasasi.

Dari perspektif hukum notaris, keabsahan PPJB juga sangat ditentukan oleh peran notaris dalam melakukan pemeriksaan terhadap kewenangan para pihak.<sup>89</sup> Notaris Derita Kurniawati, S.H., sebagai Turut Termohon Kasasi, memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa Sekretaris YBHSSS yang bertindak sebagai "Pelaksana Harian" memang memiliki kewenangan yang cukup untuk menandatangani PPJB dan Akta Jual Beli. Notaris yang lalai dalam melakukan pemeriksaan ini, maka akta yang dibuatnya dapat dibatalkan. Notaris juga dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata maupun disiplin. Dalam putusan ini, tidak terdapat temuan bahwa notaris telah melakukan kelalaian. Hal ini memperkuat posisi bahwa transaksi telah dilakukan sesuai dengan prosedur yang berlaku.

Keabsahan PPJB antara YBHSSS dan PP Muhammadiyah, dalam perspektif Putusan Mahkamah Agung Nomor 2347 K/PDT/2022, dapat disimpulkan telah memenuhi syarat-syarat formil hukum perjanjian dan hukum pertanahan. Mahkamah Agung, dengan menolak gugatan para pemohon kasasi berdasarkan alasan kedudukan hukum (*legal standing*), telah mengukuhkan bahwa transaksi tersebut tetap berlaku dan tidak terbukti adanya cacat hukum yang berat. Namun, putusan ini juga meninggalkan tanda tanya besar mengenai keadilan substantif. Apakah dengan dipenuhinya syarat-syarat formil sudah cukup untuk menjamin keabsahan suatu transaksi, meskipun terdapat indikasi ketidakberesan dalam kewenangan atau kepemilikan? Pendekatan Mahkamah Agung yang sangat positivistik dan formalistik dalam perkara ini mencerminkan kecenderungan peradilan Indonesia yang masih sangat mengandalkan

---

<sup>89</sup> Gadiman, D. 2008. *Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Bersertipikat*. Bandung: Sumber Ilmu. Hlm. 9.

kepastian hukum formil, kadang-kadang dengan mengorbankan pencarian kebenaran materiil. Untuk masa depan, diperlukan suatu pendekatan yang lebih seimbang (*balanced*). Pengadilan tidak hanya menjadi penjaga prosedur, tetapi juga menjadi pencari keadilan yang substantif, khususnya dalam sengketa tanah yang seringkali menyangkut hajat hidup orang banyak dan nilai-nilai keadilan yang lebih luas.

## **BAB IV PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2347 K/PDT/2022 menegaskan dominasi paradigma *legal-positivistik* dalam hukum acara perdata Indonesia, dengan mengutamakan kepastian hukum prosedural melalui syarat *legal standing* dan koreksi tepat terhadap kontradiksi rekonsvansi. Putusan ini memberikan perlindungan bagi transaksi formal dan pembeli beritikad baik, namun sekaligus menimbulkan penilaian yang mengabaikan peluang pemeriksaan substantif terhadap status kepemilikan tanah dan klaim historis para pemohon kasasi. Akibatnya, sengketa tetap menyisakan kekosongan keadilan substantif. Temuan ini menegaskan perlunya keseimbangan antara kepastian hukum dan pencarian kebenaran materil dalam sengketa agraria.
2. Keabsahan PPJB antara YBHSSS dan PP Muhammadiyah dalam Putusan MA Nomor 2347 K/PDT/2022 ditegakkan melalui pendekatan formil-positivistik. Mahkamah Agung menekankan kepastian hukum dengan menolak gugatan karena alasan *legal standing*, sehingga transaksi tetap berlaku tanpa pemeriksaan substansi. Meskipun memenuhi syarat formil perjanjian dan hukum pertanahan, putusan ini menyisakan keraguan atas keadilan materiil, terutama terkait kewenangan yayasan dan kepemilikan historis. Hal ini

menunjukkan perlunya keseimbangan antara kepastian hukum dan keadilan substantif.

## **B. Saran**

Berdasarkan kesimpulan yang telah dijelaskan diatas, saran yang dapat disampaikan oleh peneliti adalah sebagai berikut:

1. Perlu mengembangkan pendekatan yang lebih seimbang antara kepastian hukum formil dengan pencarian kebenaran materil, khususnya dalam sengketa tanah dan aset yayasan yang memiliki nilai sosial-historis tinggi.
2. Penting meningkatkan kehati-hatian (*prudential duty*) dalam memeriksa kewenangan para pihak, serta memastikan prosedur internal yayasan telah dipenuhi sebelum membuat akta jual beli.
3. Perlu meningkatkan kesadaran hukum untuk selalu menelusuri status kepemilikan tanah melalui mekanisme hukum pertanahan yang tersedia, guna mencegah sengketa dan menjamin perlindungan hak.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Ali A. *Menguak Teori Hukum dan Teori Peradilan*. Jakarta: Kencana. 2012.
- Ali Z. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika. 2010.
- Arto M. *Praktik Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar. 2004.
- Asikin Z. *Hukum Acara Perdata di Indonesia*. Jakarta: Prenada Media Group. 2015.
- Badruzaman M. D. *KUHPerdata Buku III*. Bandung: Alumni. 2006.
- Budiono H. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di bidang Kenotariatan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti. 2014.
- \_\_\_\_\_, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata dibidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti. 2016.
- Djatmiko R. *Pengetahuan Hukum Perdata dan Hukum Dagang*. Bandung: Angkasa. 2004.
- Gadiman D. *Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Bersertipikat*. Bandung: Sumber Ilmu. 2008.
- Gunawan J. *Perkembangan Hukum Perdata Bidang Perjanjian Innominate*. Bandung: Citra Ilmu. 2010.
- Harahap M. Y. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni. 1986.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika. 2010.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*. Jakarta: Penerbit Raja Grafindo Perkasa. 1997.
- Harsono B. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djembatan. 2005.
- Ichsan. *Hukum Dagang*. Jakarta: Pradnyaparamita. 1984.
- J. Satrio. *Hukum Perikatan: Perikatan pada Umumnya*. Bandung: Alumni. 1999.

- Komariah. *Hukum Perdata Edisi Revisi*. Malang: Universitas Muhammadiyah Malang. 2019.
- Meliala A. Q. S. *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*. Yogyakarta: Liberty. 1979.
- Miru A. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2007.
- Muhammad A. *Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti. 2014.
- Muri D. P. D, *Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Pemborongan*. Yogyakarta: Ruas Media. 2020.
- Murjiyanto R. *Pengantar Hukum Dagang Aspek-aspek Hukum Perusahaan dan Larangan Praktik Monopoli*. Yogyakarta: Liberty Yogyakarta. 2002.
- Nasution S. A. *Implikasi Hukum terhadap Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak atas Tanah secara Notariil bagi Para Pihak dan Notaris*. Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia. 2022.
- Patriadi K. *Pemberian Kuasa dalam Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*. Yogyakarta: Gamma Press. 2010.
- Prasetya R. *Kedudukan Mandiri Perseroan Terbatas*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti. 2001.
- Purnamasari I. D. *Membuat Akta Notaris: Teori dan Praktik Berdasarkan UU No. 2 Tahun 2014*. Jakarta: Raih Asa Sukses. 2016.
- Puspa V. P. *Kamus Hukum*. Semarang: Aneka Ilmu. 1977.
- Rahardjo S. *Ilmu Hukum: Pencarian, Pembebasan, dan Pencerahan*, Surakarta: Muhammadiyah University Press. 2004.
- \_\_\_\_\_, *Ilmu Hukum: Pencarian, Pemahaman, dan Implementasi*. Jakarta: PT Citra Aditya Bakti. 2006.
- Rido A. *Hukum dan Kedudukan Badan Hukum Perseroan, Perkumpulan, Koperasi, Yayasan, Wakaf*. Bandung: Alumni. 1986.
- Rifai A. *Penemuan Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika. 2010.
- Salim H. S. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika. 2003.

- Simatupang R. B. *Aspek Hukum Dalam Bisnis*. Jakarta: Rineka Cipta. 1996.
- Soekanto S. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia Press. 1986.
- Subekti R. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti. 1995.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa. 1998.
- Sururi H. R. *Putusan Pengadilan*. Bandung : CV Mimbar Pustaka. 2023.
- Sutantio R. *Hukum acara Perdata dalam Teori dan Praktek*. Bandung: Mandar Maju. 1997.
- Syamsudin M, *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*, Jakarta: Pranada Media Group, 2021.
- Unger R. M. *Law in Modern Society*. New York: Free Press. 1976.
- Untung B. *Reformasi Yayasan: Perspektif Hukum dan Manajemen*. Yogyakarta: Andi Offset. 2002.
- Witanti D. Y. Dkk. *Diskresi Hakim: Sebuah Instrumen Menegakkan Keadilan Substantif dalam Perkara-Perkara Pidana*. Bandung: Alfabeta. 2013.

### **Jurnal**

- Amborowati Y. “Kekuatan Hukum Perjanjian terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak atas Tanah dan Bangunan yang Belum Terdaftar”. *Al Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan*. Volume 18. Nomor 1. 2020.
- Dwisaptono D. dkk. “Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual yang Dibuat secara Melawan Hukum dalam Putusan Nomor 1460/Pid.b/2019/PN.Dps”. *Jurnal Indonesian Notary*. Volume 2. Nomor 4. 2022.
- Firdaus R. “Perlindungan Hukum bagi Pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang Masih Berstatus Hak Pengelolaan”. *Jurnal Lamaj Faculty Of Law*. Volume 2. Issue 1. 2017.
- Gaol S. L. “Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah dalam Rangka Peralihan Hak atas Tanah dan Penyalahgunaan Keadaan (MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN)”. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma*. Volume 11. Nomor 1. 2020.

- Geol S. L. “Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah sebagai Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden)”. *Jurnal Ilmu Hukum Dirgantara*. Volume 11. Nomor 1. 2020.
- Hamonangan A. dkk. “Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihan Hak atas Tanah dan/ atau Bangunan”. *Jurnal Rectum: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindakan Pidana*. Volume 3. Nomor 2. 2021.
- Iftitah A. “Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya”. *Jurnal Hukum Agraria Lex Privatum*. Volume 2. Nomor 3. 2014.
- Kelsen H. *Teori Hukum Murni Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif sebagai Ilmu Hukum Empirik-Deskriptif. (Terjemahan Drs Somardi) Cetakan Pertama*. Bandung: Rimdi Press. 1995.
- Kholismu F. “Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terhadap Tanah dan Bangunan dengan Kuasa Menjual”. *Jurnal Signifikan Humaniora*. Volume 2. Nomor 3. 2021.
- Meliala E. P. dkk. “Pertanggungjawaban Pengurus Yayasan terhadap Pailitnya Yayasan Menurut Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 serta perubahannya (Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang Yayasan)”. *Jurnal Hukum Ekonomi*. Volume 1. Nomor 2. 2013.
- Mertokusumo S. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty. 2002.
- Muhammad S. “Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam hal Terjadinya Sengketa di Kota Baubau. *Jurnal Dinamika Hukum*. Volume 14. Nomor 1. 2023.
- Mulyati N. dkk. “Tanggung jawab Perdata Organ Yayasan Berdasarkan Undang-Undang Yayasan”. *Jurnal Unnes Law Review*. Volume 6. Nomor 4. 2024.
- Paramita A. R. dkk. “Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Penelitian pada Pengembangan Kota Semarang)”. *Diponegoro Law Journal*. Volume 5. Nomor 3. 2016.
- Pasaribu R. M. dkk. “Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihan Hak atas Tanah dan/ atau Bangunan”. *Jurnal Rectum Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana*. Volume 3. Nomor 2. 2021.
- Pasaribu. R. M. dkk. “Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan”. *Jurnal Rectum* 3. Nomor 2. 2021.

- Prawira G. B. dkk. “Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Jual Beli Tanah”. *Jurnal Education and Development*. Volume 11. Nomor 1. 2022.
- Prawira G. B. G. “Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Jual Beli Tanah”. *Jurnal Education and Development Institut Pendidikan Tapanuli Selatan*. Volume 11. Nomor 1. 2023.
- Putri D. K. “Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas”. *Jurnal Akta*. Volume 4. Nomor 4. 2021.
- R. Krisna. “Tinjauan Hukum Pendirian Yayasan sebagai Badan Hukum Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004”. *Jurnal Sosial dan Ekonomi*. Volume 2. Issue 1. 2021.
- Rachman A. F. dkk. “Analisis Yuridis Putusan Nomor 93/PDT.G/2018/PN Sda tentang Pemenuhan Unsur Terang dan Tunai dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Secara Angsuran yang dibuat di Hadapan Notaris”. *Novum: Jurnal Hukum Jurusan Hukum. Universitas Negeri Surabaya*. Volume 9. Nomor 3. 2022.
- Ramadhani R. “Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak atas tanah”. *Jurnal Kajian Hukum*. Volume 3. Nomor 3. 2022.
- Simamora Y. S. “Karakteristik Pengelolaan dan Pemeriksaan Badan Hukum Yayasan di Indonesia”. *Jurnal Rechtsvinding*. Volume 1. Nomor 2. 2012.
- Supriono F. “Implementasi Undang-Undang Yayasan dalam Mencapai Maksud dan Tujuan Yayasan”. *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*. Volume 3. Nomor 1. 2015.
- Supriyadi. “Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak atas Tanah dalam Perspektif Hukum Pertanahan”. *Jurnal Arena Hukum*. Volume 9. Nomor 2. 2016.
- Susmayanti R. “Itikad Baik Pengurus Yayasan menurut UU Yayasan dalam Menjalankan Tugasnya pada Yayasan Pendidikan Tinggi”. *Jurnal Arena Hukum*. Volume 3. Nomor 2. 2008.
- Wahyuni Y. S. “Kekuatan Hukum Pembuktian Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB) dalam Kasus Sengketa Perdata (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 994/K/PDT/2020 jo. Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 218/PDT.G/2017/PN Btm)”. *Jurnal Indonesian Notary*. Volume 3. Nomor 4. 2021.
- Wulandari S. “Pertanggungjawaban Organ Yayasan terhadap Kerugian Bidang Pendidikan di Indonesia”. *Jurnal Perspektif*. Volume 21. Nomor 1. 2016.

Yuliardani W. I. "Status Hukum Kepemilikan Tanah Yayasan yang Bersertipikat atas Nama Perseorangan". *Mimbar Yustitia: Jurnal Hukum dan Hak Asasi Manusia*, Volume 1. Nomor 1. 2017.

Yuliska E. "Perjanjian dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian". *Jurnal Normative*. Volume 8. Nomor 1. 2020.

### **Peraturan Perundang-undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. STBLD 1847 Nomor 23.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, LN 1997 Nomor 59.

Peraturan Pemerintah Nomor 63 Tahun 2008 tentang Pelaksanaan Undang-Undang tentang Yayasan, LN 2008 Nomor 134, TLN Nomor 4894.

Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2013 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 63 Tahun 2008 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Tentang Yayasan.

Undang-Undang Dasar Tahun 1945 dan Amandemen tentang UUD 1945. LN Nomor 75. 1959.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, LN 1974 Nomor 1. TLN Nomor 3019.

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan. TLN Nomor 4132.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001. LN 2004 Nomor 115. TLN Nomor 4430.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1971 tentang Perubahan dan Penambahan atas Ketentuan Pasal 54 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang. LN 1971.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman. LN 2004 Nomor 8. TLN Nomor 4358.

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. LN 2009 Nomor 157. TLN Nomor 5076.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, LN 1960 No 104. TLN Nomor 2043.

Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana. LN 1981 Nomor 76. TLN Nomor 3209.

**Putusan Pengadilan**

Putusan Pengadilan Mahkamah Agung RI Nomor 185/PDT.G/2020/PN YK.

Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 185/PDT.G/2020/PN YK dan

Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 83/PDT/2021/PT YK

## CURRICULUM VITAE

Nama : Maharani Pratiwi  
Tempat/tanggal lahir : Prabumulih, 13 Juli 1995  
Jenis Kelamin : Perempuan  
Agama : Islam  
Alamat asal : Ngebel, RT 007, Tamantirto, Kasihan, Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta  
Alamat sekarang : Ngebel, RT 007, Tamantirto, Kasihan, Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta  
No. Hp : 0859-211-8292-0  
Email : [maharanipratiwi95@gmail.com](mailto:maharanipratiwi95@gmail.com)

### Riwayat Pendidikan Formal

1. TK Sari Teladan, Bandar Lampung (1999-2001)
2. SDN 1 Beringin Raya, Bandar Lampung (2001-2007)
3. SMPN 14 Bandar Lampung (2007-2008)
4. SMPN 1 Kalasan, Sleman (2008-2010)
5. SMA Muhammadiyah 1 Yogyakarta (2010-2013)
6. Universitas Muhammadiyah Yogyakarta (2013-2017)
7. Universitas Islam Indonesia (2022-2025)

### Riwayat Organisasi

- Sekretaris Divisi Advokasi, BEM FH UMY (2014-2015)