

**KEABSAHAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
BERDASARKAN UTANG PIUTANG**

**(Analisis Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor
3213K/PDT/2018)**

T E S I S



OLEH :

Nama Mahasiswa : Angga Prabowo, S.H.

Nomor Induk Mahasiswa : 24921008

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

2026



**KEABSAHAN AKTA NOTARIIL PERJANJIAN PENGIKATAN
JUAL BELI BERBASIS HUTANG PIUTANG (STUDI KASUS
PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 3213K/PDT/2018)**

Telah diperiksa dan disetujui Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk diajukan
ke depan TIM Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendadaran

pada tanggal 20 Juli 2026



Yogyakarta, 20 Juli 2026
Dosen Pembimbing Tugas Akhir,



Rohidin, Dr., Drs., S.H., M.Ag.,



**KEABSAHAN AKTA NOTARIIL PERJANJIAN PENGIKATAN
JUAL BELI BERBASIS HUTANG PIUTANG (STUDI KASUS
PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 3213K/PDT/2018)**

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam
Ujian Tugas Akhir / Pendadaran
pada tanggal dan Dinyatakan LULUS



Tim Penguji

- | | |
|------------|-----------------------------------|
| 1. Ketua | Rohidin, Dr., Drs., S.H., M.Ag., |
| 2. Anggota | Dr. Agus Pandoman, S.H., M.Kn. |
| 3. Anggota | Bambang Sutiyo, Dr., S.H., M.Hum, |

Tanda Tangan



Mengetahui:
Universitas Islam Indonesia
Fakultas Hukum
Dekan,

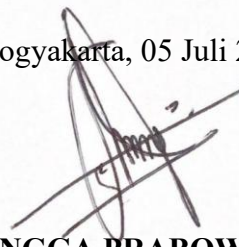


Agus Triyanta, Drs., M.A., M.H., Ph.D.,
NIK. 934100105

CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : ANGGA PRABOWO, S.H.
2. Tempat Lahir : Tanjung Redep
3. Tanggal Lahir : 21 April 1998
4. Jenis Kelamin : Laki-Laki
5. Alamat Terakhir : Jalan Kaliurang KM. 12
6. Alamat Asal : Jl. Suryanata, Komplek Batu Putih, Blok F,
7. Identitas Orang Tua :
 - a. Nama Ayah : Anton Purnomo
Pekerjaan : Swasta
Alamat : Jl. Poros Separi 1, Bukit Pariaman, Tenggara
Seberang
 - b. Nama Ibu : Wartiah, S.Pd.
Pekerjaan : PNS
Alamat : Jl. Poros Separi 1, Bukit Pariaman, Tenggara
Seberang
8. Riwayat Pendidikan :
SD : SD Negeri 019 Tenggara Seberang
SMP : SMP Negeri 02 Tenggara Seberang
SMA : MAN 2 Samarinda
S1 : Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda

Yogyakarta, 05 Juli 2026


ANGGA PRABOWO
NIM. 24921008

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

فَإِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا ۖ فَإِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا ۖ

“Maka, sesungguhnya beserta kesulitan ada kemudahan.”

إِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا ۖ

“Sesungguhnya beserta kesulitan ada kemudahan”

(QS. Al-Insyirah ayat 5-6)

PERSEMBAHAN

Puji Syukur kepada Allah SWT serta karunianya sehingga tesis ini dapat diselesaikan dengan baik Tesis ini saya persembahkan untuk diri saya, orang tua saya, istri saya, keluarga saya, kerabat dan almamater peneliti

**SURAT PERNYATAAN
ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR
MAHASISWA PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

Bismillahirrohmanirrohim

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya :

Nama Mahasiswa : ANGGA PRABOWO, S.H.

No. Induk Mahasiswa : 24921008

Menyatakan telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa tesis dengan judul :

KEABSAHAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI BERDASARKAN UTANG PIUTANG (Analisis Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 3213K/PDT/2018).

Karya ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Pascasarjana Hukum Universitas Islam Indonesia, sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini menyatakan :

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri dalam penulisannya tunduk dan patuh pada kaidah-kaidah, etika dan norma penulisan sebuah karya ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan penjiplakan karya tulis ilmiah (plagiat).
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Pascasarjana Hukum Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal diatas (butir 1 dan 2), saya bersedia menerima sanksi baik sanksi administratif, sanksi akademik bahkan sanksi pidana jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut, saya juga bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menandatangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya didepan 'Majelis' atau 'Tim' Fakultas Pascasarjana Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Fakultas Pascasarjana Hukum Universitas Islam Indonesia.

Demikian surat pernyataan ini saya buat, dengan sebenar-benarnya dalam kondisi sehat jasmani dan rohani dengan sadar tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.



rt, 05 Juli 2026
mbuat pernyataan,

ANGGA PRABOWO, S.H.

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh,

Puji dan Syukur atas kehadiran Allah SWT atas segala kelimpahan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga peneliti dapat menyelesaikan tesis yang berjudul **“KEABSAHAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI BERDASARKAN UTANG PIUTANG (Analisis Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 3213K/PDT/2018)”**. Penelitian ini disusun untuk melengkapi persyaratan dalam mendapatkan gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Peneliti menyadari bahwa dalam penyusunan tesis ini masih terdapat kekurangan dalam hal teori, analisis maupun sistematika. Oleh karena itu, peneliti sangat mengharapkan kritik dan saran untuk kesempurnaan tesis ini.

Peneliti juga menyadari bahwa dalam penyusunan tesis ini mendapat banyak bantuan dari berbagai pihak, baik sejak proses perencanaan hingga penyusunan tesis. Oleh karena itu, peneliti ingin menyampaikan rasa terima kasih yang tak terhingga kepada pihak-pihak yang telah membantu dan membimbing dalam menyelesaikan tesis, antara lain:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Hari Purnomo, M.T., IPU., Asean Eng. selaku Rektor Universitas Islam Indonesia
2. Bapak Dr. Drs. Rohidin, S.H., M.Ag., selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia sekaligus pembimbing penelitian tesis. Terima

kasih atas bimbingan, saran, dan dukungan selama proses pembuatan penelitian ini;

3. Bapak Dr. Agus Pandoman, S.H., M.Kn., selaku pembimbing penelitian tesis.
Terima kasih atas bimbingan, saran, dan dukungan selama proses pembuatan penelitian ini dan sekaligus Penguji II yang telah memberikan saran dan arahan dalam penulisan tesis ini;
4. Bapak Dr. Bambang Sutiyoso, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia sekaligus Penguji I yang telah memberikan saran dan arahan dalam penelitian.
5. Pegawai, Staff dan administrasi dan pengelola perpustakaan pada Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;
6. Seluruh pengajar pada Program Studi Kenotariatan Program Magister Universitas Islam Indonesia;
7. Kedua orang tua saya yakni Bapak Anton Purnomo dan Ibu Wartiah, S.Pd., yang senantiasa mendukung dan mengikuti proses anaknya selama menjalani pendidikan ini hingga selesai;
8. Istri tercinta saya Ranisa Rizky Pratama, S.M., yang selalu memberikan semangat, dukungan dan mendoakan agar dipermudah dalam menyelesaikan Pendidikan ini;
9. Saudari kandung saya yakni Kakak saya dr. Eka Yuliana Sari, S.Ked., yang turut mendukung dan memberikan doa agar dipermudah dalam menyelesaikan Pendidikan ini;

10. Teman-teman saya di Magister Kenotariatan UII secara keseluruhan.

Pihak pihak yang peneliti sebutkan diatas telah membantu dan mendukung dalam menjalani pendidikan ini hingga penelitian tesis ini. Peneliti berharap semoga pihak-pihak tersebut mendapat balasan indah dari Allah SWT. Akhir kata semoga Allah SWT memberkahi tulisan peneliti dan dapat menjadi referensi tambahan khususnya di bidang kenotariatan serta menjadi tambahan referensi untuk penelitian karya ilmiah di masa yang akan datang mengenai PPJB Notaris.

Wassalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh,

Yogyakarta, 05 Juli 2026



Angga Prabowo. S.H.

NIM. 24921008

DAFTAR ISI

KEABSAHAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI BERDASARKAN UTANG PIUTANG.....	1
(Analisis Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 3213K/PDT/2018).....	1
.....	ii
CURRICULUM VITAE.....	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
SURAT PERNYATAAN	v
KATA PENGANTAR.....	vi
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xii
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	11
C. Tujuan Penelitian.....	11
D. Manfaat Penelitian.....	12
E. Orisinalitas Penelitian.....	13
F. Landasan Teori	15
G. Metode Penelitian.....	34
H. Sistematika dan Kerangka Penulisan	38
BAB II	39
TINJAUAN UMUM TENTANG <i>PACTUM DE CONTRAHENDO</i>, AKTA AUTENTIK, UTANG PIUTANG, <i>RATIO DECIDENDI</i> , <i>JUDEX FACTI</i> & <i>JUDEX JURIS</i>	39
A. <i>Pactum de Contrahendo</i>	39
B. Akta Autentik	48
C. Utang Piutang.....	52
D. Ratio Decidendi	54
E. Konstruksi Hukum	57

F. <i>Judex Facti</i> Dan <i>Judex Juris</i>	61
BAB III.....	69
KEABSAHAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI BERDASARKAN UTANG PIUTANG (Analisis Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 3213K/PDT/2018)	69
A. Ratio Decidendi & Konstruksi Hukum Dalam Pertimbangan Hakim Pada Tingkat <i>Judex Facti</i> Dan <i>Judex Juris</i> Dalam Menilai Keabsahan PPJB Yang Digunakan Dalam Hubungan Utang Piutang.	69
B. Perbedaan pertimbangan hakim dalam menentukan keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli berdasarkan Utang Piutang pada tingkat <i>Judex Factie</i> dan <i>Judex Juris</i>.	107
BAB IV	116
PENUTUP.....	116
A. Kesimpulan	116
B. Saran	117
DAFTAR PUSTAKA	119
LAMPIRAN.....	123

ABSTRAK

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh adanya perbedaan pertimbangan hukum antara Pengadilan Negeri Semarang, Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, dan Mahkamah Agung dalam menilai keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat atas dasar hubungan utang piutang sebagaimana terungkap dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3213K/Pdt/2018. Perbedaan tersebut menimbulkan persoalan mendasar mengenai apakah PPJB yang berlatar hubungan utang piutang dapat dikategorikan sebagai perjanjian semu yang batal demi hukum atau tetap sah sebagai akta autentik. Kajian ini dilandasi oleh Teori Perjanjian berdasarkan syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara, Teori Kepastian Hukum menurut Gustav Radbruch, serta Teori Interpretasi Hukum, yang digunakan untuk menganalisis *ratio decidendi* dan konstruksi hukum hakim pada tingkat *Judex Factie* dan *Judex Juris*. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, dan pendekatan konseptual. Data dikumpulkan melalui studi kepustakaan terhadap bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, kemudian dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pengadilan Negeri Semarang menilai hubungan para pihak sebagai utang piutang yang disamakan dalam bentuk PPJB sehingga akta dinyatakan cacat hukum dan batal demi hukum, sedangkan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dan Mahkamah Agung menyatakan akta tersebut sah karena hubungan utang piutang tidak terbukti dan akta telah memenuhi syarat sah perjanjian serta ketentuan akta autentik. Perbedaan putusan tersebut disebabkan oleh perbedaan penilaian terhadap fakta pembuktian, Penelitian ini menyimpulkan bahwa keabsahan PPJB berbasis utang piutang sangat bergantung pada pembuktian substansi hubungan hukum para pihak di persidangan.

Kata Kunci: Perjanjian Pengikatan Jual Beli, utang piutang, keabsahan akta, *ratio decidendi*, kepastian hukum.

ABSTRACT

This study is motivated by the differences in legal reasoning among the Semarang District Court, the Semarang High Court, and the Supreme Court in assessing the validity of a Sale and Purchase Binding Agreement (Perjanjian Pengikatan Jual Beli/PPJB) established on the basis of a debtor-creditor relationship, as reflected in Supreme Court Decision Number 3213K/Pdt/2018. These differences raise a fundamental legal issue regarding whether a PPJB originating from a debt relationship can be classified as a simulated agreement that is null and void, or remains valid as an authentic deed. This research is grounded in the Theory of Contract based on the validity requirements under Article 1320 of the Indonesian Civil Code, the Theory of Legal Certainty by Gustav Radbruch, and the Theory of Legal Discovery, which are used to analyze the ratio decidendi and legal construction of judges at both the Judex Facti and Judex Juris levels.

This study employs a normative legal research method with statutory, case, and conceptual approaches. Data were collected through a literature review of primary, secondary, and tertiary legal materials and analyzed qualitatively. The findings indicate that the Semarang District Court considered the legal relationship between the parties as a debt arrangement disguised as a PPJB, thus declaring the deed legally defective and void. In contrast, the Semarang High Court and the Supreme Court held that the deed was valid, as the alleged debt relationship was not proven and the agreement fulfilled the legal requirements of a valid contract as well as those of an authentic deed. The divergence in decisions is attributed to differences in the assessment of evidentiary facts. This study concludes that the validity of a PPJB based on a debt relationship is highly dependent on the substantiation of the underlying legal relationship between the parties in court.

Keyword: *Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB), debt relationship, validity of deed, ratio decidendi, legal certainty.*

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam perkembangannya, PPJB tidak hanya digunakan sebagaimana fungsi awalnya sebagai perjanjian pendahuluan dalam transaksi jual beli, tetapi juga mengalami perluasan fungsi dalam praktik, yaitu digunakan sebagai instrumen jaminan atas hubungan utang piutang. Pergeseran fungsi tersebut menimbulkan persoalan yuridis karena PPJB secara formal menunjukkan adanya kehendak jual beli, sedangkan secara materiil hubungan hukum yang mendasarinya adalah pinjam-meminjam uang. Dalam praktiknya, sebelum pelaksanaan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), para pihak kerap terlebih dahulu membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di hadapan Notaris. PPJB umumnya digunakan sebagai perjanjian pendahuluan ketika persyaratan untuk dilaksanakannya jual beli belum sepenuhnya terpenuhi, misalnya karena proses administrasi yang masih berlangsung, pembayaran harga yang belum lunas, atau adanya kewajiban lain yang masih harus diselesaikan oleh para pihak.

Sebagai suatu bentuk perjanjian, PPJB tunduk pada ketentuan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai perikatan. Meskipun tidak diatur secara khusus dalam KUHPerdata, keberadaan PPJB merupakan manifestasi dari asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Menurut Subekti, Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan perjanjian

yang dibuat antara calon penjual dan calon pembeli sebagai tahap pendahuluan sebelum dilaksanakannya jual beli yang sesungguhnya, karena masih terdapat syarat atau keadaan tertentu yang harus dipenuhi terlebih dahulu agar transaksi jual beli dapat dilaksanakan secara sempurna.¹

Menurut Herlien Budiono, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan bagi para pihak sebelum dilaksanakannya perjanjian pokok. Dalam pembentukannya, PPJB tidak ditentukan secara khusus mengenai bentuk maupun formatnya, sehingga para pihak diberikan kebebasan untuk menyusunnya sesuai dengan kebutuhan dan kesepakatan mereka. Perjanjian pendahuluan tersebut dibuat sebagai sarana untuk mempersiapkan lahirnya perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan akibat hukum terhadap suatu benda atau hak kebendaan. Karena termasuk dalam kategori perjanjian obligatoir yang melahirkan hubungan hak dan kewajiban antara para pihak, PPJB harus memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana ditentukan dalam hukum perdata serta dilaksanakan berdasarkan asas-asas hukum perjanjian yang berlaku.²

Dengan demikian, sebagai suatu perjanjian pendahuluan, PPJB memiliki sifat obligatoir, yaitu hanya menimbulkan hubungan hukum berupa hak dan kewajiban yang bersifat timbal balik antara penjual dan pembeli tanpa mengakibatkan beralihnya hak atas objek yang diperjanjikan. Dalam praktiknya, PPJB dapat dibedakan menjadi PPJB lunas dan PPJB belum lunas. Pada PPJB belum lunas,

¹ Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: PT Intermasa, 2002), hlm 17.

² Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2016), hlm. 267-268.

umumnya para pihak masih berada dalam tahap pemenuhan kewajiban masing-masing, khususnya terkait pelunasan harga oleh pembeli, sehingga perjanjian tersebut biasanya tidak disertai dengan Akta Kuasa Menjual. Oleh karena itu, substansi PPJB belum lunas lebih menitikberatkan pada pengaturan syarat, tata cara, serta mekanisme pemenuhan kewajiban para pihak sebelum dilaksanakannya peralihan hak melalui jual beli yang sesungguhnya.³ Berbeda dengan PPJB belum lunas, PPJB lunas dalam praktiknya umumnya disertai dengan pembuatan Akta Kuasa Menjual yang diberikan oleh penjual kepada pembeli. Melalui akta tersebut, penjual selaku pemberi kuasa memberikan kewenangan kepada pembeli untuk melakukan tindakan hukum tertentu atas nama penjual, khususnya yang berkaitan dengan proses peralihan hak atas objek yang diperjualbelikan. Menurut Frans Satriyo Wicaksono, pemberian kuasa menjual dimaksudkan untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi pembeli, sehingga setelah seluruh persyaratan jual beli terpenuhi, pembeli dapat melaksanakan pembuatan Akta Jual Beli tanpa harus kembali memperoleh persetujuan atau kehadiran penjual dalam proses tersebut.⁴

Di sisi lain, utang piutang merupakan suatu hubungan hukum yang lahir dari perjanjian antara satu pihak dengan pihak lainnya, di mana salah satu pihak berkedudukan sebagai pemberi pinjaman (kreditur) dan pihak lainnya sebagai penerima pinjaman (debitur). Objek yang menjadi prestasi dalam perjanjian tersebut pada umumnya berupa sejumlah uang, sedangkan untuk menjamin

³ <https://www.hukumonline.com/clinic/a/pengikatan-jual-beli-dan-kuasa-untuk-menjual-lt548f3f2f8a900/> diakses pada tanggal 09-04-2026 pukul 17.08 WIB.

⁴ Frans Satrio Wicaksono, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa* (Jakarta: Visimedia Pustaka, 2009), hlm. 13.

pelaksanaan kewajiban debitur sering kali digunakan hak atas tanah sebagai objek jaminan. Dalam kehidupan masyarakat modern, perjanjian utang piutang merupakan salah satu bentuk perikatan yang paling sering ditemui dan digunakan dalam berbagai aktivitas ekonomi. Oleh karena itu, hubungan hukum antara kreditur dan debitur dalam perjanjian utang piutang menimbulkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh masing-masing pihak sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat. Hubungan hukum pinjam-meminjam antara kreditur dan debitur diatur dalam Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa perjanjian pinjam-meminjam adalah suatu perjanjian di mana satu pihak menyerahkan sejumlah barang yang habis karena pemakaian kepada pihak lain, dengan kewajiban bagi pihak penerima untuk mengembalikan barang dalam jumlah, jenis, dan mutu yang sama. Dalam praktiknya, objek pinjaman yang paling umum adalah uang. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak, perjanjian pinjam-meminjam sering kali dituangkan dalam bentuk akta notaris. Sebagai suatu perjanjian, akta tersebut harus memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak, objek tertentu, dan *causa* yang halal.

Selain memuat identitas para pihak, perjanjian utang-piutang pada umumnya juga harus mencantumkan unsur-unsur penting, seperti jumlah utang, jangka waktu pengembalian, besaran bunga yang diperjanjikan, serta aset yang digunakan sebagai jaminan guna menjamin pelunasan utang tersebut. Dalam perspektif hukum perdata, hubungan antara kreditur dan debitur melahirkan suatu perikatan, yaitu

hubungan hukum yang memberikan hak kepada satu pihak untuk menuntut suatu prestasi dan mewajibkan pihak lainnya untuk memenuhi tuntutan tersebut. Dengan demikian, perikatan menimbulkan hak dan kewajiban yang saling berkaitan bagi para pihak yang terlibat. Di Indonesia, tanah menempati posisi yang sangat penting dalam kehidupan sosial maupun ekonomi masyarakat. Oleh karena itu, hak atas tanah menjadi instrumen hukum yang memberikan kewenangan kepada setiap subjek hukum untuk memiliki, menguasai, dan memanfaatkan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam konteks hukum pertanahan, peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang menimbulkan akibat hukum berupa berpindahnya hak dari satu subjek hukum kepada subjek hukum lainnya berdasarkan mekanisme dan prosedur yang telah ditentukan oleh hukum.⁵

Meskipun pada dasarnya PPJB dibuat sebagai perjanjian pendahuluan dalam transaksi jual beli, dalam praktiknya tidak jarang ditemukan penggunaan PPJB yang dikaitkan dengan hubungan hukum utang-piutang. Dalam konstruksi demikian, PPJB digunakan sebagai sarana untuk menjamin pelunasan utang debitur kepada kreditur. Para pihak pada umumnya menyepakati bahwa apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya atau melakukan wanprestasi, maka hak atas tanah yang menjadi objek PPJB akan dialihkan kepada kreditur. Dengan kata lain, PPJB

⁵ Nurul Wahyu Wijayanti and Siti Malikhatun Badriyah, "Akibat Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dibuat Dengan Adanya Tipu Muslihat dan Daya Paksa (Studi Kasus Putusan Nomor 241/PDT/2020/PT.BDG)," *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik* (Semarang) 4, no. 4 (2024): hlm. 905-906, <https://doi.org/https://doi.org/10.38035/jihhp.v4i4>. diakses pada tanggal 11-04-2026 pukul 15.04 WIB.

difungsikan sebagai instrumen pengamanan bagi kreditur atas piutang yang dimilikinya.

Praktik tersebut berkembang karena para pihak menghendaki mekanisme yang dianggap lebih sederhana dibandingkan pembebanan jaminan melalui lembaga Hak Tanggungan. Padahal, berdasarkan sistem hukum pertanahan di Indonesia, hak atas tanah pada prinsipnya dijamin melalui lembaga Hak Tanggungan sebagai satu-satunya lembaga jaminan kebendaan yang secara khusus diakui oleh peraturan perundang-undangan. Namun demikian, dalam kenyataannya masih banyak pihak yang menggunakan PPJB, sering kali disertai dengan Akta Kuasa Menjual, sebagai instrumen yang berkaitan dengan hubungan utang-piutang dan menuangkannya dalam akta yang dibuat di hadapan Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kondisi ini kemudian menimbulkan berbagai persoalan hukum, khususnya mengenai tujuan sebenarnya dari perjanjian tersebut serta keabsahan penggunaan PPJB sebagai sarana jaminan dalam hubungan utang-piutang.⁶

Penggunaan PPJB sebagai instrumen jaminan dalam hubungan utang-piutang berpotensi menimbulkan permasalahan hukum karena dapat bersinggungan dengan berbagai prinsip fundamental dalam hukum perjanjian, seperti asas kepastian hukum, asas konsensualisme, serta syarat mengenai *causa* yang halal sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Permasalahan muncul ketika PPJB yang secara formal dibuat sebagai perjanjian jual beli ternyata pada hakikatnya

⁶ Amara Ayu Maharani and Sri Laksmi Anindita, "Kekuatan Pembuktian Penjaminan Utang Piutang Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli," *UNES Law Review* (Depok) 6, no. 4 (n.d.): hlm. 373-374., <https://doi.org/https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i4>. diakses pada tanggal 10-04-2026 pukul 13.32 WIB.

dimaksudkan untuk menjamin pelunasan utang. Permasalahan hukum timbul ketika terdapat ketidaksesuaian antara bentuk formal perjanjian dengan tujuan hukum yang sebenarnya dikehendaki para pihak. PPJB yang secara lahiriah menunjukkan adanya hubungan jual beli, namun secara materiil digunakan sebagai sarana menjamin pelunasan utang, berpotensi dikualifikasikan sebagai perjanjian simulasi yang dapat memengaruhi penilaian terhadap keabsahan perjanjian tersebut. Dalam kondisi demikian, timbul keraguan mengenai kesesuaian antara bentuk perjanjian dengan tujuan hukum yang sebenarnya dikehendaki oleh para pihak. Oleh karena itu, menjadi penting untuk menilai apakah PPJB tersebut tetap memenuhi syarat sebagai perjanjian yang sah atau justru dapat dikualifikasikan sebagai perjanjian simulasi yang menyamarkan hubungan hukum utang-piutang, sehingga berimplikasi pada kemungkinan batal atau dapat dibatalkannya perjanjian tersebut menurut hukum.

Peneliti tertarik untuk mengkaji perkara yang diputus dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3213 K/Pdt/2018, karena dalam putusan tersebut terdapat perbedaan pertimbangan hukum antara Mahkamah Agung, Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dan Pengadilan Negeri Semarang. Hakim Pengadilan Negeri Semarang sebelumnya berpendapat bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang menjadi objek sengketa merupakan akta yang cacat hukum dan tidak sah, sedangkan pada tingkat Pengadilan Tinggi maupun pada tingkat Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi justru menilai bahwa akta PPJB tersebut sah dan memiliki kekuatan hukum.

Perbedaan ini menjadi menarik untuk diteliti, mengingat telah terdapat yurisprudensi Mahkamah Agung yang secara konsisten menyatakan bahwa perjanjian jual beli yang didasari oleh hubungan utang piutang merupakan perjanjian yang tidak sah dan batal demi hukum. Namun, dalam perkara ini, Mahkamah Agung mengambil posisi berbeda dengan menilai bahwa akta-akta yang dibuat oleh notaris tetap sah secara hukum. Sengketa tersebut berawal dari gugatan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 477/Tegalwaton, Kabupaten Semarang, atas nama Amaze Kurnia Tristiyo (Penggugat), yang sebelumnya telah melakukan perjanjian jual beli dengan R. Eriyawan Hartono (Tergugat I). Transaksi tersebut dituangkan dalam beberapa akta notariil yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris Sugiharto, S.H. (Tergugat II) pada tanggal 16 Desember 2015, meliputi:

1. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 31;
2. Akta Kuasa untuk Menjual Nomor 33, dan;
3. Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 34.

Ketiga akta tersebut dibuat pada hari yang sama. Selanjutnya, sekitar satu bulan kemudian, penggugat meminjam kembali sertifikat tanah dengan alasan bahwa objek jual beli tersebut akan dilakukan pengukuran ulang oleh pihak Trans Marga Jateng melalui BPN Kabupaten Semarang, karena sebagian tanah akan terkena proyek pembangunan jalan tol Semarang–Solo yang berpotensi mendapatkan ganti rugi.

Akan tetapi, tanpa sepengetahuan dan izin dari tergugat, tanah yang menjadi objek jual beli tersebut justru dijual kembali kepada pihak lain, yakni Ny. Margaretha Sri Wahyuni, melalui Akta Jual Beli Nomor 32/2016 tanggal 9 Februari

2016, yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris Mulyadi Angkawidjaja, S.H., di Kabupaten Semarang. Dalam perkara ini, penjual berupaya membatalkan secara sepihak akta-akta notariil dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Semarang, dengan alasan bahwa hubungan hukum yang terjadi antara para pihak bukan merupakan jual beli, melainkan utang piutang. Melalui gugatan tersebut, penjual meminta pengadilan agar menyatakan perjanjian pengikatan yang dibuat sebelumnya tidak sah dan batal demi hukum.

Selain itu, penjual juga melakukan tindakan menjual kembali objek yang sama kepada pihak lain tanpa sepengetahuan dan persetujuan pembeli pertama, sehingga satu objek tanah dijual dua kali. Setelah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Kuasa Menjual ditandatangani antara penggugat dan tergugat I, penggugat justru menjual objek yang diperjanjikan kepada pihak ketiga, dan sertifikat tanah tersebut kemudian beralih nama atas nama pihak ketiga. Menanggapi hal tersebut, tergugat I melakukan langkah hukum dengan melaporkan penggugat kepada pihak kepolisian. Peneliti tertarik untuk menelaah pertimbangan hukum hakim dalam tiga tingkat peradilan, yaitu Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 396/Pdt.G/2016/PN.SMG, Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 577/Pdt/2017/PT.SMG, dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3213 K/Pdt/2018, yang menunjukkan adanya perbedaan penilaian terhadap keabsahan akta PPJB.

Pada tingkat pertama, Pengadilan Negeri Semarang berpendapat bahwa Akta PPJB beserta akta turunannya (Akta Kuasa Menjual dan Akta Perjanjian Pengosongan) merupakan akta yang cacat hukum dan tidak sah. Namun, pada tingkat banding, Pengadilan Tinggi Jawa Tengah justru menilai bahwa akta-akta

tersebut sah dan berharga, karena dibuat di hadapan notaris yang berwenang serta telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain itu, penggugat yang menjual kembali objek tanah yang masih terikat dalam PPJB kepada pihak lain dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH).

Selanjutnya, dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3213K/Pdt/2018, permohonan kasasi dari penggugat ditolak, dan Mahkamah Agung memperbaiki amar putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah. Dalam amar tersebut, Mahkamah Agung menegaskan bahwa Akta PPJB dan akta-akta turunannya sah dan mempunyai kekuatan hukum, bahwa penggugat terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, serta bahwa sertifikat tanah yang telah dibalik nama kepada pihak ketiga dinyatakan tidak berkekuatan hukum.⁷

Berdasarkan latar belakang adanya perbedaan penilaian tentang keabsahan akta PPJB oleh pengadilan pada berbagai tingkat peradilan tersebut, peneliti merasa perlu untuk mengkaji lebih dalam mengenai *ratio decidendi* dan konstruksi hukum hakim dalam menilai keabsahan suatu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat berdasarkan utang piutang, serta untuk menganalisis penyebab terjadinya perbedaan pertimbangan Majelis Hakim dalam menentukan keabsahan Akta PPJB yang dibuat berdasarkan utang piutang pada tingkat *Judex Facti* dan *Judex Juris*. Oleh karena itu, penelitian ini mengambil judul: “Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Berdasarkan Utang Piutang Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 3213K/Pdt/2018”.

⁷ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan No. 3213K/Pdt/2018.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang masalah tersebut, ada 2 (dua) rumusan masalah yang ingin dikaji dalam penelitian ini, yaitu :

1. Bagaimana *ratio decidendi* & konstruksi hukum dalam pertimbangan hakim pada tingkat *Judex Factie* dan *Judex Jurist* dalam menilai keabsahan PPJB yang digunakan dalam hubungan utang piutang?
2. Mengapa terjadi perbedaan pertimbangan hakim dalam menentukan keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli berdasarkan Utang Piutang pada tingkat *Judex Factie* dan *Judex Jurist*?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan permasalahan diatas, maka tujuan yang akan dicapai dalam penelitian ini :

1. Untuk menganalisis *ratio decidendi* dan konstruksi hukum yang menjadi dasar pertimbangan hakim pada tingkat *Judex Factie* dan *Judex Juris* dalam menilai keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat berdasarkan utang piutang.
2. Untuk menganalisis dan menemukan alasan yuridis yang menyebabkan terjadinya perbedaan pertimbangan hukum antara hakim pada tingkat *Judex Factie* dan *Judex Juris* dalam menentukan keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat berdasarkan utang piutang.

D. Manfaat Penelitian

Tercapainya tujuan penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis, yaitu sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang Hukum Perdata dan Hukum Perjanjian terkait keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang digunakan dalam hubungan utang piutang.

2. Manfaat Praktis

Bagi Praktisi Hukum, penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan rujukan dalam memberikan pendampingan hukum dan penyusunan argumentasi hukum terkait sengketa keabsahan PPJB yang didasarkan pada hubungan utang piutang.

E. Orisinalitas Penelitian

No	Nama	Judul	Perbedaan	Persamaan
1.	Suryani Thamrin	KEABSAHAN AKTA NOTARIIL PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3213K/Pdt/2018). ⁸	Fokus terhadap PPJB secara umum sebagai perjanjian pendahuluan jual beli antara penjual dan pembeli sebelum akta jual beli dibuat, bukan meneliti PPJB yang dibuat berdasarkan utang piutang.	Membahas Keabsahaan Akta yang berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3213K/Pdt/2018).
2.	Christopher Nicolas Cowandy	KEDUDUKAN HUKUM PERJANJIAN UTANG-PIUTANG DI BALIK PERJANJIAN	Fokus terhadap Kedudukan hukum perjanjian utang piutang di Balik PPJB, bukan di keabsahan Akta	Membahas perjanjian utang yang dikemas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

⁸ Suryani Thamrin, "KEABSAHAN AKTA NOTARIIL PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3213K/Pdt/2018)," *UNIVERSITAS JENDERAL SOEDIRMAN PURWOKERTO (PURWOKERTO)*, 2023.

		PENGIKATAN JUAL BELI. ⁹	PPJB yang dibuat berdasarkan hutang-piutang.	
3	Nurul Wahyu Wijayanti, Siti Malikhatun Badriyah	Akibat Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dibuat Dengan Adanya Tipu Muslihat dan Daya Paksa (Studi Kasus Putusan Nomor 241/PDT/2020/PT.BD G). ¹⁰	Fokus terhadap akibat hukum dan tanggung jawab notaris terhadap akta PPJB yang dibuat berdasarkan utang piutang.	Membahas keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat berdasarkan utang piutang.

Berdasarkan perbandingan dengan penelitian terdahulu, terdapat unsur kebaruan (*novelty*) dalam penelitian ini. Penelitian Suryani Thamrin hanya berfokus pada keabsahan Akta PPJB sebagai perjanjian pendahuluan dalam transaksi jual beli berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3213K/Pdt/2018, sedangkan penelitian Christopher Nicolas Cowandy lebih menitikberatkan pada kedudukan

⁹ Christopher Nicolas Cowandy, "KEDUDUKAN HUKUM PERJANJIAN UTANG-PIUTANGDI BALIK PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI," *Jurnal Education and development:Institut Pendidikan Tapanuli Selatan* 9, no. 4 (2021).

¹⁰ Wahyu Wijayanti and Malikhatun Badriyah, "Akibat Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dibuat Dengan Adanya Tipu Muslihat dan Daya Paksa (Studi Kasus Putusan Nomor 241/PDT/2020/PT.BDG)."

hukum perjanjian utang piutang yang melatarbelakangi dibuatnya PPJB. Adapun penelitian Nurul Wahyu Wijayanti dan Siti Malikhatun Badriyah mengkaji akibat hukum PPJB yang dibuat karena adanya tipu muslihat dan daya paksa serta tanggung jawab notaris. Berbeda dengan penelitian-penelitian tersebut, penelitian ini secara khusus mengkaji keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang digunakan dalam hubungan utang piutang melalui analisis *ratio decidendi* dan konstruksi hukum hakim pada tingkat *Judex Factie* dan *Judex Juris*, serta menganalisis faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya perbedaan pertimbangan hukum antara kedua tingkat peradilan tersebut dalam menentukan keabsahan PPJB. Dengan demikian, kebaruan penelitian ini terletak pada fokus kajian terhadap perbedaan pertimbangan hukum hakim dan konstruksi hukum putusan pengadilan dalam menilai keabsahan PPJB yang digunakan sebagai instrumen dalam hubungan utang piutang. Adapun novelty lainnya yaitu terkait teori yang digunakan yaitu Teori Perjanjian, Teori Kepastian Hukum dan Teori Interpretasi Hukum, serta menggunakan analisis Kualitatif.

F. Landasan Teori

1. Teori Perjanjian

Pasal 1313 KUHPdata memberikan pengertian mengenai perjanjian sebagai suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh satu orang atau lebih yang mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya. Ketentuan tersebut secara sederhana menggambarkan adanya hubungan hukum antara para pihak yang didasarkan pada adanya suatu kehendak untuk saling mengikatkan diri. Meskipun rumusan dalam pasal tersebut masih bersifat umum dan belum secara lengkap

menjelaskan seluruh unsur dalam suatu perjanjian, namun ketentuan tersebut telah menunjukkan adanya unsur utama dalam perjanjian, yaitu adanya pihak yang memberikan janji atau mengikatkan diri kepada pihak lainnya sehingga melahirkan suatu hubungan hukum berupa hak dan kewajiban.¹¹

Subekti menjelaskan bahwa perjanjian merupakan suatu peristiwa hukum ketika seseorang membuat suatu janji kepada pihak lain, atau ketika dua orang atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal tertentu.¹² Sementara itu, Sudikno Mertokusumo memberikan pandangan bahwa perjanjian merupakan suatu hubungan hukum yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang didasarkan pada adanya kesepakatan untuk menimbulkan akibat hukum. Menurut Sudikno Mertokusumo, kesepakatan dalam suatu perjanjian tidak hanya menunjukkan adanya persetujuan para pihak, tetapi juga menjadi dasar untuk membentuk aturan atau ketentuan yang mengikat mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak. Dengan adanya kesepakatan tersebut, lahirlah akibat hukum berupa timbulnya hak yang dapat dituntut oleh satu pihak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak lainnya. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana telah disepakati, maka tindakan tersebut menimbulkan konsekuensi hukum berupa sanksi atau akibat hukum tertentu bagi pihak yang melakukan pelanggaran.¹³

Pasal 1320 KUHPerdata mengatur mengenai empat unsur yang harus dipenuhi agar suatu perjanjian dapat dinyatakan sah, yaitu: pertama, adanya kesepakatan para

¹¹ Ahmad Miru and Sakka Pati, *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW)* (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2011), hlm 63.

¹² R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (Jakarta: PT Intermasa, 2002), hlm. 5.

¹³ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)* (Yogyakarta: Liberty, 1986), hlm. 97-98.

pihak yang mengikatkan diri; kedua, adanya kecakapan hukum para pihak untuk membuat suatu perikatan; ketiga, adanya suatu objek tertentu yang diperjanjikan; dan keempat, adanya sebab atau *causa* yang halal.

Dari keempat syarat tersebut, dua syarat pertama berkaitan dengan subjek hukum yang membuat perjanjian, sehingga dikategorikan sebagai syarat subjektif. Sementara itu, dua syarat terakhir berkaitan dengan objek dan tujuan dari perjanjian, sehingga termasuk dalam syarat objektif. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut tidak secara otomatis menjadi tidak sah, melainkan memiliki sifat dapat dibatalkan oleh pihak yang berkepentingan melalui pengajuan pembatalan. Selama belum terdapat putusan pengadilan yang membatalkan perjanjian tersebut, maka perjanjian tetap dianggap berlaku dan memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak.

Namun apabila syarat objektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum atau dianggap tidak pernah ada.

Syarat sahnya suatu perjanjian yaitu :

a) Kata Sepakat

Kesepakatan merupakan unsur utama dalam terbentuknya suatu perjanjian, yaitu adanya pertemuan atau kesesuaian kehendak antara para pihak yang membuat perjanjian. Seseorang dapat dikatakan memberikan persetujuan apabila kehendaknya benar-benar sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati. Namun, suatu kesepakatan dapat dianggap cacat hukum apabila dalam proses pembentukannya terdapat unsur yang memengaruhi kehendak bebas para pihak.

b) Kecakapan

Kecakapan berkaitan dengan kemampuan hukum seseorang untuk melakukan suatu perbuatan hukum, termasuk membuat perjanjian. Pasal 1329 KUHPdata menentukan bahwa pada prinsipnya setiap orang dianggap cakap untuk membuat perjanjian, kecuali apabila oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap.

Pasal 1330 KUHPdata mengatur beberapa kategori pihak yang dianggap tidak cakap untuk membuat perjanjian, yaitu orang yang belum dewasa, orang yang berada di bawah pengampuan, serta perempuan yang masih terikat dalam perkawinan. Namun, ketentuan mengenai perempuan dalam perkawinan tersebut telah mengalami perubahan setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, khususnya Pasal 31 ayat (2), yang memberikan kedudukan hukum yang sama antara suami dan istri sehingga perempuan dalam perkawinan dianggap memiliki kecakapan hukum. Menurut Pasal 330 KUHPdata, seseorang dianggap dewasa apabila telah mencapai usia 21 tahun atau telah menikah sebelum mencapai usia tersebut. Namun, perkembangan hukum melalui Pasal 47 dan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 menentukan bahwa seseorang yang belum berusia 18 tahun masih berada di bawah kekuasaan orang tua atau wali.

c) Suatu hal tertentu

Pasal 1333 Syarat adanya suatu hal tertentu berkaitan dengan objek yang diperjanjikan oleh para pihak. Berdasarkan Pasal 1333 KUHPdata, suatu perjanjian harus memiliki objek tertentu yang sekurang-kurangnya dapat ditentukan

jenisnya. Dengan demikian, objek perjanjian harus jelas mengenai apa yang menjadi hak dan kewajiban para pihak.

Objek dalam suatu perjanjian tidak hanya terbatas pada benda dalam arti sempit, tetapi juga dapat mencakup hal lain yang menjadi pokok hubungan hukum, termasuk jasa atau prestasi tertentu. Istilah “benda” dalam ketentuan tersebut berasal dari istilah *zaak* dalam bahasa Belanda yang memiliki pengertian luas, yaitu tidak hanya menunjuk pada barang berwujud, tetapi juga mencakup pokok persoalan yang menjadi objek suatu perjanjian.

d) Sebab/Kausa yang halal

Syarat mengenai sebab yang halal berkaitan dengan tujuan atau alasan yang mendasari dibuatnya suatu perjanjian. Berdasarkan Pasal 1335 jo. Pasal 1337 KUHPerdata, suatu perjanjian tidak memiliki kekuatan hukum apabila dibuat berdasarkan sebab yang terlarang, yaitu apabila bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, kesusilaan, atau ketertiban umum.

Suatu *causa* dianggap bertentangan dengan undang-undang apabila tujuan atau isi perjanjian tersebut melanggar ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu, meskipun suatu perjanjian telah memenuhi unsur kesepakatan dan kecakapan para pihak, perjanjian tersebut tetap dapat dinyatakan tidak sah apabila tujuan pembentukannya bertentangan dengan hukum.¹⁴

Kemudian dalam Pasal 1321 KUHPerdata menegaskan tiada kata sepakat, yang disebabkan oleh kekhilafan, paksaan dan penipuan. Berikut ini uraian tentang

¹⁴ Retna Gumanti, “SYARAT SAHNYA PERJANJIAN (Ditinjau Dari KUHPerdata),” *Jurnal Pelangi Ilmu* 05, no. 01 (2012): hlm. 4–9. diakses pada tanggal 11-04-2026 pukul 15.21 WIB

kekhilafan, paksaan dan penipuan dan ditambah dengan penyalahgunaan keadaan yang tidak diatur dalam Pasal 1321 KUHPdata, tetapi berkembang melalui Yurisprudensi.

1) Kekhilafan (*dwaling*)

Seseorang Kekhilafan (*dwaling*) merupakan salah satu keadaan yang dapat menyebabkan cacatnya kehendak dalam suatu perjanjian. Kekhilafan terjadi apabila pada saat tercapainya kesepakatan, salah satu pihak memiliki pemahaman atau gambaran yang keliru mengenai unsur tertentu dalam perjanjian, baik mengenai subjek maupun objek perjanjian. Kekeliruan terhadap subjek dikenal dengan istilah *error in persona*, sedangkan kekeliruan mengenai objek disebut *error in substantia*.

Kekhilafan mengenai objek dapat berkaitan dengan hakikat atau sifat utama dari suatu benda, termasuk benda yang bersifat tidak berwujud. Sebagai contoh, seseorang membeli suatu barang yang dianggap sebagai benda antik, namun setelah diketahui ternyata barang tersebut bukan merupakan benda antik sebagaimana yang diyakini sebelumnya, maka keadaan tersebut dapat dikategorikan sebagai *error in substantia*. Sementara itu, *error in persona* terjadi apabila terdapat kekeliruan mengenai identitas seseorang, misalnya seseorang bermaksud membeli lukisan karya Basuki Abdullah, tetapi ternyata lukisan tersebut merupakan karya orang lain dengan nama yang hampir serupa.

Agar suatu kekhilafan dapat dijadikan alasan untuk mempersoalkan keabsahan perjanjian, kekhilafan tersebut harus memenuhi beberapa unsur. Pertama, kekhilafan tersebut harus dapat diketahui, yaitu pihak lainnya mengetahui atau sepatutnya mengetahui bahwa telah terjadi kekeliruan berdasarkan ukuran

kewajaran seseorang. Kedua, kekhilafan tersebut harus dapat dimaafkan, artinya kekeliruan yang terjadi bukan semata-mata disebabkan oleh kelalaian atau ketidaktahuan yang seharusnya dapat dihindari oleh pihak yang bersangkutan.

Selain itu, kekhilafan hanya dapat terjadi terhadap keadaan yang telah ada pada saat perjanjian dibuat, bukan terhadap suatu keadaan yang baru akan terjadi di kemudian hari. Dengan demikian, kekhilafan harus berkaitan dengan kondisi atau keadaan yang menjadi dasar terbentuknya kesepakatan para pihak pada saat perjanjian berlangsung.

2) Paksaan

Paksaan (*dwang*) dalam konteks hukum perjanjian memiliki pengertian yang luas, yaitu mencakup segala bentuk ancaman, baik yang dilakukan melalui ucapan maupun tindakan tertentu yang dapat memengaruhi kebebasan kehendak seseorang dalam membuat perjanjian. Paksaan yang dimaksud dalam hal ini bukanlah paksaan dalam arti mutlak (*absolute dwang*), karena apabila seseorang sama sekali tidak memiliki kehendak bebas dalam membuat perjanjian, maka perjanjian tersebut dianggap tidak pernah terjadi atau batal demi hukum.

Paksaan yang menjadi alasan pembatalan perjanjian adalah paksaan yang menyebabkan seseorang memberikan persetujuan dalam keadaan kehendaknya tidak bebas. Sebagai contoh, apabila seseorang berada dalam tekanan fisik atau dipaksa menandatangani suatu dokumen, seperti surat pengakuan utang, akibat adanya ancaman atau tindakan kekerasan dari pihak lain, maka perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan. Suatu ancaman dapat dikategorikan sebagai paksaan apabila dilakukan dengan cara-cara yang bertentangan dengan hukum. Namun

demikian, penggunaan upaya hukum yang sah tidak dapat dianggap sebagai bentuk paksaan sepanjang tujuan penggunaannya tidak dimaksudkan untuk merugikan atau menekan pihak lain secara tidak patut. Sebagai contoh, seseorang yang menyatakan akan membatalkan suatu perjanjian apabila pihak lainnya tidak memenuhi kewajibannya sesuai kesepakatan bukan merupakan bentuk paksaan, karena tindakan tersebut merupakan konsekuensi hukum dari adanya pelanggaran perjanjian.

3) Penipuan

Suatu perjanjian yang terbentuk karena adanya unsur penipuan (*bedrog*) dapat dimintakan pembatalan, karena kesepakatan para pihak tidak lahir berdasarkan kehendak yang sebenarnya. Penipuan merupakan suatu tindakan berupa pemberian informasi yang tidak benar, penyampaian gambaran yang menyesatkan, atau penggunaan cara-cara tertentu yang bertujuan untuk memperoleh keuntungan bagi diri sendiri dengan memengaruhi pihak lain agar membuat keputusan yang keliru.

Berbeda dengan paksaan (*dwang*), dalam keadaan paksaan seseorang sebenarnya mengetahui bahwa kehendak yang dinyatakannya tidak sesuai dengan keinginannya, tetapi tetap memberikan persetujuan karena adanya tekanan atau ancaman. Sementara itu, dalam penipuan, pihak yang memberikan persetujuan tidak menyadari adanya kekeliruan karena kehendaknya telah dipengaruhi oleh informasi atau keadaan yang sengaja dibuat menyesatkan oleh pihak lain. Kondisi tersebut memiliki kesamaan dengan kekhilafan (*dwaling*), yaitu adanya kesalahan persepsi dalam membentuk kehendak, tetapi pada penipuan terdapat unsur kesengajaan dari pihak yang melakukan tipu muslihat.

Penipuan tidak hanya terbatas pada pernyataan yang tidak benar secara langsung, melainkan dapat dilakukan melalui berbagai cara, termasuk penggunaan tipu muslihat, rekayasa keadaan, penyampaian informasi yang menyesatkan, maupun tindakan diam yang sengaja dilakukan untuk menciptakan kekeliruan pada pihak lain. Oleh karena itu, suatu penipuan harus dilakukan dengan maksud untuk memengaruhi kehendak pihak lain agar memberikan persetujuan yang tidak akan diberikan apabila mengetahui keadaan yang sebenarnya.

Agar penipuan dapat dijadikan alasan untuk membatalkan perjanjian, pihak yang merasa dirugikan harus membuktikan bahwa penipuan tersebut merupakan faktor yang menyebabkan lahirnya kesepakatan. Dengan kata lain, harus terdapat hubungan sebab akibat antara tindakan penipuan dengan terbentuknya perjanjian. Apabila tidak terdapat hubungan langsung antara penipuan dan keputusan pihak tersebut untuk membuat perjanjian, maka alasan pembatalan tidak dapat dibenarkan.

Dalam hal terbukti adanya penipuan, pihak yang dirugikan tidak hanya dapat mengajukan pembatalan perjanjian, tetapi juga memiliki kemungkinan untuk mengajukan gugatan berdasarkan perbuatan melawan hukum apabila tindakan penipuan tersebut memenuhi unsur-unsur sebagaimana ditentukan dalam hukum yang berlaku.¹⁵

¹⁵ I. Ketut Widia and I. Nyoman Putu Budiarta, "Cacat Kehendak Sebagai Dasar Batalnya Perjanjian," *KERTHA WICAKSANA* 16, no. 1 (January 2022): hlm. 3-4., <https://doi.org/10.22225/kw.16.1.2022.1-6>.

4) Penyalahgunaan Keadaan

Doktrin penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) merupakan suatu konsep hukum yang menggambarkan keadaan ketika salah satu pihak dalam suatu perjanjian tidak memiliki kebebasan yang memadai dalam menentukan kehendaknya, baik pada saat pembentukan maupun pelaksanaan perjanjian, karena adanya posisi yang tidak seimbang dengan pihak lainnya. Kondisi tersebut terjadi ketika pihak yang memiliki kedudukan lebih kuat memanfaatkan kelemahan atau keadaan khusus pihak lain untuk memperoleh keuntungan tertentu. Hal ini bertentangan dengan prinsip keseimbangan dalam hukum perjanjian yang tidak hanya memberikan perlindungan terhadap kepentingan individu, tetapi juga memperhatikan kepentingan masyarakat secara proporsional.

Doktrin penyalahgunaan keadaan merupakan doktrin yang terus mengalami perkembangan dalam praktik hukum. Konsep ini tidak secara eksplisit diatur dalam sistematika Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) sejak diberlakukannya ketentuan tersebut di Indonesia. Perkembangan doktrin ini lebih banyak muncul melalui pendapat para ahli hukum dan putusan pengadilan sebagai bentuk upaya untuk mengisi kekosongan hukum dalam penyelesaian berbagai permasalahan perjanjian yang terjadi di masyarakat.

Berbeda dengan perkembangan hukum di Belanda yang telah memasukkan konsep penyalahgunaan keadaan ke dalam *Nieuw Burgerlijk Wetboek* (NBW), Indonesia hingga saat ini belum memiliki pengaturan khusus mengenai doktrin tersebut dalam KUHPerdata. Oleh karena itu, penerapan penyalahgunaan keadaan di Indonesia masih bergantung pada doktrin hukum dan yurisprudensi sebagai dasar

pertimbangan hakim dalam menilai adanya ketidakseimbangan posisi para pihak dalam suatu perjanjian.

Dalam rangka memberikan kepastian hukum terhadap penerapan doktrin penyalahgunaan keadaan, diperlukan peran pemerintah dalam melakukan pembentukan dan penyempurnaan hukum perjanjian nasional. Pembahasan mengenai penyalahgunaan keadaan juga pernah dimasukkan dalam Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Hukum Kontrak Tahun 2013, yang menjelaskan bahwa doktrin penyalahgunaan keadaan merupakan konsep hukum yang telah diterima melalui praktik peradilan untuk melengkapi kekosongan pengaturan dalam hukum kontrak.

Keberadaan indikator penyalahgunaan keadaan memiliki peranan penting dalam menentukan apakah suatu perjanjian dapat dibatalkan atau tidak. Apabila terbukti terjadi penyalahgunaan keadaan, pihak yang dirugikan dapat mengajukan permohonan pembatalan perjanjian kepada hakim, baik terhadap sebagian maupun seluruh isi perjanjian. Namun, sebelum menyatakan adanya penyalahgunaan keadaan, perlu dilakukan analisis terhadap unsur-unsur yang menjadi dasar penerapannya.

Menurut Van Dunne, penyalahgunaan keadaan dalam suatu perjanjian dapat dilihat berdasarkan dua unsur utama, yaitu:

1. Adanya kerugian yang dialami oleh salah satu pihak, yang dapat dilihat dari substansi atau isi perjanjian yang memberikan beban tidak seimbang bagi pihak tersebut.

2. Adanya penyalahgunaan kesempatan oleh pihak lain pada saat perjanjian dibuat, yaitu ketika salah satu pihak memanfaatkan kondisi tertentu atau posisi yang lebih kuat untuk memperoleh keuntungan dengan mengorbankan pihak lainnya.

Berdasarkan unsur tersebut, penilaian terhadap adanya penyalahgunaan keadaan harus memperhatikan kondisi konkret yang terjadi pada saat perjanjian dibuat maupun dilaksanakan. Analisis dapat dilakukan dengan melihat apakah sejak tahap pembentukan perjanjian terdapat keadaan yang menyebabkan salah satu pihak tidak memiliki kebebasan yang cukup dalam memberikan persetujuan, sehingga menerima ketentuan yang merugikan dirinya. Selain itu, penyalahgunaan keadaan juga dapat terjadi pada tahap pelaksanaan perjanjian apabila pihak yang memiliki posisi lebih kuat memanfaatkan kedudukannya untuk mengambil keuntungan yang tidak wajar dari pihak yang berada dalam posisi lebih lemah.¹⁶

2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum secara normatif dapat dipahami sebagai keadaan ketika suatu peraturan hukum dibentuk dan diberlakukan secara jelas, sistematis, serta memiliki kepastian dalam penerapannya. Suatu norma hukum dikatakan jelas apabila rumusannya tidak menimbulkan penafsiran yang beragam (multi tafsir), sedangkan sifat logis menunjukkan bahwa norma tersebut tersusun secara sistematis dan memiliki keterkaitan yang harmonis dengan norma hukum lainnya sehingga tidak menimbulkan pertentangan maupun konflik norma.

¹⁶ Salimna Maulida Azzahra and Djoni Sumardi Gozali, "Penerapan Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Dalam Sengketa Perjanjian," *Jurnal Kolaboratif Sains* 8, no. 6 (2025): hlm. 3781–3782. <https://doi.org/10.56338/jks.v8i6.7917>. diakses pada tanggal 07-04-2026 pukul 09.08 WIB.

Kepastian hukum mencerminkan adanya pemberlakuan hukum yang tegas, konsisten, stabil, dan dapat diprediksi, sehingga pelaksanaannya tidak bergantung pada keadaan subjektif pihak tertentu. Dengan demikian, kepastian hukum tidak hanya berkaitan dengan keberadaan suatu aturan tertulis, tetapi juga berkaitan dengan konsistensi penerapan hukum dalam praktik.

Selain itu, kepastian hukum dan keadilan bukan hanya merupakan nilai moral yang bersifat ideal, melainkan menjadi karakteristik yang melekat dalam suatu sistem hukum. Hukum yang tidak memberikan kepastian maupun tidak mencerminkan keadilan pada hakikatnya tidak dapat menjalankan fungsi hukum secara optimal, karena tujuan hukum tidak hanya menciptakan keteraturan, tetapi juga memberikan perlindungan dan rasa keadilan bagi masyarakat.¹⁷

Kepastian hukum merupakan salah satu unsur penting dalam mewujudkan keadilan. Teori kepastian hukum menempatkan hukum sebagai pedoman yang memberikan kejelasan mengenai akibat hukum dari setiap tindakan yang dilakukan oleh seseorang. Dengan adanya kepastian hukum, setiap subjek hukum dapat memperkirakan konsekuensi dari suatu perbuatan hukum yang dilakukan serta bertindak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Apabila kepastian hukum dapat diwujudkan dengan baik, maka masyarakat akan memiliki pedoman yang jelas dalam melakukan suatu tindakan hukum. Sebaliknya, apabila kepastian hukum tidak terpenuhi, maka akan menimbulkan

¹⁷ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999), hlm. 23.

ketidakjelasan dan ketidakpastian bagi masyarakat karena tidak terdapat standar yang dapat dijadikan acuan dalam bertindak.

Sejalan dengan pemikiran tersebut, Gustav Radbruch menyatakan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu tujuan utama dari hukum. Menurut Gustav Radbruch, terdapat beberapa unsur penting yang menjadi dasar dari hakikat kepastian hukum, yaitu:

1. Peraturan perundang-undangan sebagai hukum positif yang berlaku, yaitu bahwa kepastian hukum harus bersumber dari aturan hukum yang telah ditetapkan dan memiliki kekuatan mengikat.
2. Fakta sebagai dasar pembentukan suatu konsep hukum, yaitu bahwa suatu aturan hukum harus dibentuk berdasarkan kondisi atau keadaan nyata yang terjadi dalam masyarakat.
3. Perumusan fakta dalam hukum harus dilakukan secara jelas, sehingga tidak menimbulkan penafsiran yang berbeda-beda, ketidakpastian, maupun kesalahan dalam memahami makna suatu norma hukum.
4. Hukum positif memiliki sifat yang tetap dan mengikat, sehingga aturan hukum dapat memberikan kepastian serta menjadi pedoman yang dapat diandalkan oleh masyarakat.

Berdasarkan pandangan Gustav Radbruch tersebut, peraturan perundang-undangan menjadi salah satu instrumen utama dalam menciptakan kepastian hukum. Pada hakikatnya, hukum harus memiliki karakter yang jelas, tetap, dan

dapat diprediksi agar mampu menjadi standar atau pedoman bagi masyarakat dalam melakukan berbagai tindakan hukum.¹⁸

3. Teori Interpretasi Hukum

Menurut Gustav, Interpretasi atau penafsiran adalah cara mencari arti dan makna suatu peraturan perundang-undangan.¹⁹ Ada enam metode penafsiran hukum menurut Sudikno Mertokusumo dan A. Pitlo yang umumnya digunakan oleh hakim. Menurut Sudikno Mertokusumo dan A. Pitlo dalam Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum, Interpretasi atau penafsiran hukum merupakan salah satu metode dalam proses penemuan hukum yang bertujuan untuk memberikan pemahaman yang lebih jelas terhadap rumusan norma dalam peraturan perundang-undangan, sehingga dapat diketahui cakupan dan penerapannya terhadap suatu peristiwa hukum tertentu. Melalui metode interpretasi, hakim dapat menggali makna dari suatu ketentuan hukum agar dapat diterapkan secara tepat dalam menyelesaikan perkara konkret.

Lebih lanjut, Mertokusumo dan Pitlo menjelaskan bahwa terdapat beberapa metode penafsiran hukum yang umum digunakan oleh hakim dalam melakukan penemuan hukum. Metode tersebut meliputi interpretasi gramatikal atau kebahasaan, yaitu penafsiran berdasarkan arti kata dan susunan bahasa dalam suatu norma; interpretasi teleologis atau sosiologis, yaitu penafsiran dengan memperhatikan tujuan dan fungsi sosial dari pembentukan suatu aturan; serta

¹⁸ Gustav Radbruch dalam Satjipto Rhardjo, *Ilmu Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012), hlm. 19.

¹⁹ Enju Juanda, "KONSTRUKSI HUKUM DAN METODE INTERPRETASI HUKUM," *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi* 4, no. 2 (June 2017): hlm. 162-164., <https://doi.org/10.25157/jigj.v4i2.322>.

interpretasi sistematis atau logis, yaitu penafsiran dengan menghubungkan suatu ketentuan hukum dengan peraturan lain dalam satu sistem hukum.

Selain itu, terdapat pula interpretasi historis yang dilakukan dengan melihat latar belakang sejarah pembentukan suatu peraturan; interpretasi komparatif atau perbandingan yang dilakukan dengan membandingkan ketentuan hukum tertentu dengan sistem atau aturan hukum lainnya; serta interpretasi futuristis, yaitu metode penafsiran yang mempertimbangkan perkembangan dan kebutuhan hukum di masa yang akan datang. Melalui berbagai metode tersebut, hakim dapat menemukan makna hukum yang sesuai dengan tujuan pembentukan norma dan kebutuhan penyelesaian suatu perkara.

- 1) Interpretasi gramatikal atau kebahasaan merupakan salah satu metode penafsiran hukum yang berfokus pada pemaknaan suatu norma berdasarkan penggunaan bahasa yang terdapat dalam rumusan peraturan perundang-undangan. Metode ini menempatkan bahasa sebagai unsur utama dalam memahami maksud dan cakupan suatu ketentuan hukum. Interpretasi gramatikal sering disebut sebagai metode penafsiran objektif karena dilakukan melalui cara yang paling sederhana, yaitu dengan memahami arti suatu kata, susunan kalimat, serta makna yang terkandung dalam rumusan norma berdasarkan kaidah kebahasaan yang berlaku. Dalam metode interpretasi gramatikal, Mertokusumo dan Pitlo (dalam Safaat, 2015:73) menjelaskan bahwa terdapat tiga pendekatan kontekstual yang dapat digunakan untuk memahami makna suatu kata atau frasa dalam peraturan hukum, yaitu:

- (a) *noscitur a sociis* yang artinya suatu perkataan harus dinilai dari ikatan dalam kumpulan-kumpulannya;
 - (b) *ejusdem generis* yang artinya perkataan yang digunakan dalam lingkungan atau kelompok yang sama; dan
 - (c) *expressum facit cassare tacitum* yang artinya kata-kata yang dicantumkan secara tegas mengakhiri pencarian maksud dari satu perundang-undangan.
- Adapun contohnya adalah penyebutan subjek yang merujuk pada makna yang diartikan dalam undang-undang.

2) Interpretasi teleologis atau sosiologis

Interpretasi teleologis atau sosiologis merupakan metode penafsiran hukum yang memberikan pemaknaan terhadap suatu peraturan perundang-undangan dengan memperhatikan tujuan pembentukan hukum tersebut dalam kehidupan masyarakat. Melalui metode ini, hakim tidak hanya melihat arti tekstual dari suatu norma, tetapi juga mempertimbangkan fungsi, tujuan, serta kebutuhan sosial yang hendak diwujudkan oleh aturan tersebut.

Metode interpretasi ini memungkinkan suatu peraturan yang secara formal masih berlaku, tetapi dianggap telah tertinggal karena perkembangan zaman, untuk diterapkan dengan menyesuaikan kondisi dan kebutuhan masyarakat saat ini. Dengan demikian, suatu norma hukum tidak dipahami secara kaku berdasarkan keadaan pada saat pertama kali dibentuk, melainkan dapat dikembangkan agar tetap relevan dengan perubahan sosial yang terjadi. Dengan kata lain, peraturan hukum yang lama (masih berlaku) disesuaikan dengan keadaan baru atau diaktualisasikan.

3) Interpretasi sistematis atau logis

Interpretasi sistematis atau logis merupakan metode penafsiran hukum yang dilakukan dengan memahami suatu ketentuan peraturan perundang-undangan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari keseluruhan sistem hukum. Melalui metode ini, suatu norma hukum tidak ditafsirkan secara berdiri sendiri, melainkan dikaitkan dan diselaraskan dengan ketentuan hukum lainnya yang memiliki hubungan atau keterkaitan.

Metode interpretasi ini didasarkan pada pemahaman bahwa setiap peraturan perundang-undangan merupakan bagian dari suatu sistem hukum yang saling berhubungan. Oleh karena itu, dalam menemukan makna suatu ketentuan, hakim perlu memperhatikan hubungan antara norma yang satu dengan norma lainnya agar penafsiran yang dihasilkan tetap konsisten, harmonis, dan tidak menimbulkan pertentangan antaraturan hukum.

4) Interpretasi historis

Interpretasi historis merupakan metode penafsiran hukum yang dilakukan dengan memahami makna suatu ketentuan peraturan perundang-undangan melalui kajian terhadap latar belakang sejarah pembentukannya. Metode ini digunakan untuk mengetahui maksud dan tujuan yang hendak dicapai oleh pembentuk hukum pada saat suatu peraturan dirumuskan.

Interpretasi historis dapat dibedakan menjadi dua bentuk, yaitu interpretasi berdasarkan sejarah undang-undang dan interpretasi berdasarkan sejarah hukum. Interpretasi menurut sejarah undang-undang dilakukan dengan menelaah proses pembentukan suatu peraturan, termasuk kehendak atau maksud dari pembentuk

undang-undang ketika norma tersebut dirumuskan. Metode ini sering disebut sebagai interpretasi subjektif karena penafsiran didasarkan pada pandangan dan tujuan subjektif dari pembentuk undang-undang.

5) Interpretasi komparatif atau perbandingan.

Interpretasi komparatif atau perbandingan merupakan metode penafsiran hukum yang dilakukan dengan cara membandingkan suatu ketentuan hukum dengan ketentuan hukum lainnya untuk memperoleh pemahaman yang lebih jelas mengenai makna dan tujuan suatu norma. Melalui metode ini, hakim dapat menemukan arti yang tepat dari suatu aturan dengan melihat persamaan maupun perbedaan pengaturannya dalam sistem hukum lain.

Menurut Safaat, interpretasi komparatif tidak hanya dilakukan dengan membandingkan rumusan norma dalam berbagai peraturan perundang-undangan, tetapi juga dapat dilakukan melalui perbandingan terhadap penerapan asas-asas hukum maupun kaidah-kaidah hukum yang terdapat dalam aturan hukum lainnya. Selain itu, metode ini juga dapat digunakan dengan membandingkan latar belakang sejarah pembentukan suatu aturan hukum guna memperoleh pemahaman yang lebih komprehensif terhadap maksud dan tujuan dari norma yang ditafsirkan.

6) Interpretasi futuristis

Interpretasi futuristis merupakan metode penafsiran hukum yang bersifat antisipatif, yaitu dilakukan dengan mempertimbangkan atau menggunakan pemahaman terhadap ketentuan hukum yang belum berlaku secara resmi atau belum memiliki kekuatan hukum mengikat. Metode ini digunakan untuk melihat

arah perkembangan hukum di masa mendatang serta menyesuaikan penafsiran dengan kemungkinan pembentukan aturan baru.

Menurut Safaat, interpretasi futuristis lebih berorientasi pada konsep *ius constituendum*, yaitu hukum yang masih dicita-citakan atau hukum yang diharapkan berlaku di masa depan, dibandingkan dengan *ius constitutum*, yaitu hukum positif yang saat ini telah berlaku. Dengan demikian, metode ini tidak hanya berfokus pada ketentuan hukum yang ada, tetapi juga mempertimbangkan perkembangan dan kebutuhan hukum yang akan datang.²⁰

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum Normatif yang mana pada penelitian hukum ini menggunakan pembahasan masalah yang mencakup penelitian sistematika hukum, penelitian norma-norma hukum positif, asas-asas hukum, prinsip-prinsip hukum, dan doktrin hukum, beserta putusan pengadilan.²¹

2. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian hukum terdapat beberapa jenis pendekatan. Penulis memfokuskan penelitian pada:

a. Pendekatan perundang-undangan

Pendekatan perundang-undangan atau pendekatan yuridis yaitu penelitian terhadap produk-produk hukum. Pendekatan perundang-undang dilakukan dengan

²⁰ H. A. Lawali Hasibuan, *METODE PENAFSIRAN HUKUM SEBAGAI ALAT MENCARI KEADILAN HAKIKI*, 15, no. 2 (2023): hlm. 141-143.

²¹ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek* (Jakarta: Sinar Grafika, 2002), hlm. 15.

mengkaji peraturan perundang-undangan dan regulasi yang memiliki hubungan dengan pembahasan penelitian. Melalui pendekatan perundang-undangan, penulis dapat menganalisis untuk mempelajari konsistensi dan kesesuaian antar aturan hukum yang dikaji.²²

b. Pendekatan kasus

Pendekatan kasus dalam penelitian ini melibatkan perkara hukum yang sedang terjadi ataupun perkara hukum yang telah diputuskan oleh pengadilan. Pendekatan kasus dalam sebuah penelitian hukum normatif dilakukan untuk mendapatkan dukungan terhadap argumentasi hukum yang diperdebatkan. hukum dalam praktik hukum, serta menggunakan hasil analisisnya untuk bahan masukan dalam eksplanasi hukum.²³

c. Pendekatan konseptual

Pendekatan konseptual adalah pendekatan berdasarkan pandangan dan doktrin yang diterapkan dalam ilmu hukum seiring perkembangannya sehingga pengertian dan prinsip hukum yang berlaku memiliki relevansi dengan permasalahan penelitian. Pendekatan konseptual digunakan karena belum ada aturan yang mengatur permasalahan secara khusus.²⁴

²² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 93.

²³ Mukti Fajar and Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hlm. 190.

²⁴ Johny Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif* (Malang: Bayumedia Publishing, 2007), hlm. 306.

3. Objek Penelitian

Objek penelitian ini adalah keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat atas dasar utang piutang sebagaimana dianalisis dan dipertimbangkan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3213K/Pdt/2018.

4. Sumber Data

Sumber bahan hukum yang digunakan pada penelitian ini mencakup 3 hal, sebagai berikut :

a. Bahan Hukum Primer

Terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan resmi seperti naskah akademik dan risalah rapat pembentukan peraturan perundang-undangan, dan putusan-putusan hakim baik yang ada pada tingkat Pengadilan Negeri maupun tingkat Mahkamah Agung yang berkaitan dengan penelitian ini. Peter Mahmud Marzuki memberikan pendapat bahwa bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang mempunyai otoritas. Penulis menggunakan bahan hukum primer, sebagai berikut :

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
- 3) Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 396/Pdt.G/2016/PN.SMG;
- 4) Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 577/Pdt/2017/PT.SMG;
- 5) Putusan Mahkamah Agung Nomor 3213K/Pdt/2018;
- 6) Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 31 tanggal 16 Desember 2015;
- 7) Akta Kuasa Menjual Nomor 33 tanggal 16 Desember 2015
- 8) Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 34 tanggal 16 Desember 2015;

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah sumber hukum yang berfungsi menjelaskan bahan hukum primer, seperti buku-buku ilmiah, hasil penelitian sebelumnya, jurnal akademik, makalah seminar, serta berbagai macam bahan bacaan ilmiah dari internet yang relevan dengan penelitian.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan penunjang yang menjelaskan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Dalam penelitian ini menggunakan bahan dari media internet dan kamus umum sebagai bahan hukum tersier.

5. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini teknik pengumpulan data melalui Studi Kepustakaan yaitu berupa pengumpulan data melalui penelitian kepustakaan dengan cara mempelajari buku-buku /literatur-literatur yang berhubungan dengan judul dan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini. Studi pustaka dilakukan untuk mengumpulkan data yang berupa bahan-bahan publikasi ilmiah yang diperlukan sebagai referensi umum dalam rangka penyusunan konsep dan pemilihan teori yang tepat.²⁵

6. Analisis Bahan Hukum Penelitian

Analisis data dilakukan secara Kualitatif, yaitu mengolah bahan hukum kemudian menafsirkannya berdasarkan teori serta menghubungkannya dengan fakta hukum dalam putusan untuk menjawab rumusan masalah.²⁶

²⁵ Abdul Atsar, "IMPLIKASI PEMBAHURUAN HUKUM PATEN YANG BERDASARKAN NEGARA HUKUM PANCASILA TERHADAP PEMBANGUNAN EKONOMI DI INDONESIA," *Jurnal Yuridis* 10, no. 2 (December 2023): hlm. 26–27. <https://doi.org/10.35586/jjur.v10i2.3267>. diakses pada tanggal 04-04-2026 pukul 19.08 WIB.

²⁶ Dr. Bahder Johan Nasution, *METODE PENELITIAN ILMU HUKUM* (Bandung: Mandar Maju, 2008). hlm. 51.

H. Sistematika dan Kerangka Penulisan

Untuk lebih memahami dalam penulisan tesis ini, maka kerangka tesis ini dibagi menjadi 4 (empat) bab. Dimana masing-masing bab terdiri dari sub bab. Adapun bab-bab tersebut adalah sebagai berikut:

- BAB I : Pendahuluan, bab ini terdiri dari Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Orisinalitas Penelitian, Landasan Teori, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.
- BAB II : Tinjauan Pustaka tentang *Pactum de Contrahendo*, Akta Autentik, Utang Piutang, *Ratio Decidendi*, Konstruksi Hukum, *Judex Facti* dan *Judex Juris*.
- BAB III : Merupakan pembahasan dan hasil penelitian rumusan masalah terkait dengan konstruksi hukum dan ratio decidendi hakim pada tingkat Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung dalam menilai keabsahan PPJB yang digunakan dalam hubungan hutang piutang dan mengapa terjadi perbedaan putusan pada tingkat *Judex Facti* dan *Judex Juris*.
- BAB IV : Merupakan bab penutup, yang menjelaskan kesimpulan dan saran penelitian.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG *PACTUM DE CONTRAHENDO*, AKTA AUTENTIK, UTANG PIUTANG, *RATIO DECIDENDI* , *JUDEX FACTI* & *JUDEX JURIS*

A. Pactum de Contrahendo

1. *Pactum de Contrahendo* sebelum perjanjian pokok

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian yang bersifat obligatoir, yaitu perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak untuk melaksanakan prestasi yang telah disepakati. Sehubungan dengan substansi dan bentuk PPJB, serta dengan memperhatikan fungsi dan tujuan pembentukannya, maka alasan-alasan maupun keadaan yang menjadi dasar dibuatnya perjanjian tersebut perlu dijelaskan dan dicantumkan secara tegas dalam bagian premis akta. Selanjutnya, para pihak yang menghadap menyatakan kesepakatannya untuk saling mengikatkan diri dalam suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan tunduk pada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang telah disepakati bersama.

Pada bagian pokok perjanjian, dicantumkan berbagai syarat dan ketentuan yang mengatur pelaksanaan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan maupun hukum yang berlaku. Selain itu, dapat pula dimuat syarat-syarat atau ketentuan lain yang dianggap perlu serta telah disepakati oleh para pihak, sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan hukum, ketertiban umum, maupun

kesusilaan yang berlaku.²⁷ Salah satu diantara syarat-syarat atau ketentuan-ketentuan tersebut, antara lain mengenai janji-janji yang berkenaan dengan :

- a. Penyerahan objek perjanjian, termasuk didalamnya pengosongannya;
- b. Pemberian kuasa untuk menjual kepada pihak kedua (calon pembeli) berikut syarat-syaratnya; dan
- c. Janji-janji ini sesungguhnya merupakan ketentuan-ketentuan manakala syarat-syarat untuk jual belinya sendiri telah dipenuhi.

Ketentuan mengenai pemberian kuasa untuk menjual kepada calon pembeli dimaksudkan agar calon pembeli memperoleh kewenangan untuk bertindak atas nama dan mewakili calon penjual dalam melaksanakan proses pengalihan hak atas objek yang telah diperjanjikan. Pemberian kuasa tersebut pada dasarnya bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum kepada calon pembeli dan mencegah timbulnya kerugian yang mungkin terjadi apabila calon penjual, karena alasan tertentu, tidak dapat hadir pada saat pelaksanaan atau penandatanganan Akta Jual Beli (AJB), sehingga proses peralihan hak tetap dapat diselesaikan sesuai dengan kesepakatan para pihak.

Dari uraian tentang kuasa yang diberikan oleh calon penjual kepada calon pembeli diatas dapat kita fahami pemberian kuasa tersebut tidak berdiri sendiri, sekalipun mungkin dibuat dalam akta yang terpisah, sebab pemberian kuasa ini merupakan salah satu isi dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari ikatan jual beli, oleh karena itu berdasarkan ketentuan yang tercantum dalam pasal

²⁷ Dr. Agus Pandoman, *Pokok-Pokok Hukum PERIKATAN BW Dan Syariah* (Yogyakarta: CV PUTRA SURYA SANTOSA, 2021), hlm. 150.

1338 ayat (2) K.U.H.Perdata “tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang”. Dalam hubungannya dengan pemberian kuasa untuk menjual dari calon penjual kepada calon pembeli ini perlu diperhatikan adanya ketentuan-ketentuan sebagaimana tercantum dalam pasal 1470 K.U.H.Perdata yang menyatakan bahwa :

“begitu pula atas ancaman yang sama, tidaklah boleh menjadi pembeli pada penjualan dibawah tangan, baik pembelian itu dilakukan oleh mereka sendiri maupun melalui perantara para kuasa, sejauh mengenal barang-barang yang dikuasakan kepada mereka untuk dijual”.²⁸

Berkaitan dengan ketentuan tersebut, pemberian kuasa untuk menjual dari calon penjual kepada calon pembeli perlu dicantumkan secara jelas dan tegas dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) guna memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Selain itu, perlu pula dipertimbangkan kemungkinan timbulnya keadaan tertentu yang menyebabkan calon pembeli tidak dapat atau tidak lagi berkehendak untuk melanjutkan pelaksanaan perjanjian yang telah disepakati.

Sebagai langkah antisipatif terhadap akibat hukum yang mungkin timbul dari kondisi tersebut, PPJB memuat klausul yang mengatur mekanisme penyelesaiannya. Salah satu bentuk pengaturan yang dapat diterapkan adalah pemberian kuasa kepada calon pembeli untuk menunjuk pihak lain sebagai penggantinya melalui hak substitusi atas kuasa menjual yang telah diterimanya. Dengan adanya hak substitusi tersebut, calon pembeli dapat mengalihkan

²⁸ Ibid., 152

pelaksanaan kuasa kepada pihak lain tanpa menghilangkan tujuan yang hendak dicapai dalam perjanjian.

Dalam hal demikian, penerima kuasa yang menggunakan hak substitusi dapat dibebaskan dari tanggung jawab sebagai penerima kuasa sepanjang tidak terdapat kewajiban terhadap pemberi kuasa yang masih belum dipenuhi. Pengaturan ini dimaksudkan untuk menjamin kelangsungan pelaksanaan perjanjian sekaligus memberikan perlindungan hukum bagi para pihak apabila terjadi perubahan keadaan yang memengaruhi pelaksanaan jual beli.²⁹

Menurut R. Subekti, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian yang dibuat antara calon penjual dan calon pembeli sebelum terlaksananya jual beli yang sesungguhnya. Pembentukan perjanjian tersebut umumnya dilatarbelakangi oleh belum terpenuhinya persyaratan yang diperlukan untuk pelaksanaan jual beli, seperti sertifikat hak atas tanah yang masih dalam proses penyelesaian atau harga jual yang belum dilunasi oleh pembeli.

Sementara itu, Herlien Budiono mendefinisikan PPJB sebagai perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan untuk mempersiapkan lahirnya perjanjian pokok. Sebagai perjanjian pendahuluan, PPJB pada dasarnya tidak terikat pada bentuk tertentu sehingga para pihak memiliki keleluasaan untuk mengatur isi perjanjian sesuai dengan kebutuhan dan kesepakatan mereka.

Berdasarkan kedua pendapat tersebut, dapat dipahami bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat oleh para

²⁹ Ibid., 153

pihak sebagai landasan menuju terlaksananya perjanjian pokok, yaitu jual beli. Keberadaan PPJB dimaksudkan untuk menjembatani kondisi ketika syarat-syarat yang diperlukan untuk pelaksanaan jual beli belum sepenuhnya terpenuhi, sehingga hak dan kewajiban para pihak tetap memperoleh kepastian hukum sampai perjanjian pokok dapat dilaksanakan.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan salah satu bentuk perjanjian yang lahir dari penerapan asas kebebasan berkontrak yang dianut dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Asas tersebut memberikan keleluasaan kepada setiap subjek hukum untuk membuat perjanjian dengan isi dan bentuk yang ditentukan sendiri oleh para pihak, sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, maupun kesusilaan.

Dalam praktiknya, PPJB muncul sebagai instrumen hukum untuk mengatasi berbagai kendala yang menghambat terlaksananya jual beli hak atas tanah secara langsung. Kendala tersebut umumnya berkaitan dengan belum terpenuhinya persyaratan tertentu yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan maupun persyaratan yang disepakati oleh para pihak. Keadaan tersebut menyebabkan pelaksanaan jual beli belum dapat dilakukan secara sempurna melalui Akta Jual Beli (AJB), sehingga diperlukan suatu perjanjian pendahuluan yang mengikat para pihak sampai seluruh persyaratan yang diperlukan dapat dipenuhi.

Dengan demikian, keberadaan PPJB berfungsi sebagai sarana untuk memberikan kepastian hukum dan menjamin terlaksananya transaksi jual beli hak atas tanah pada saat seluruh persyaratan yang telah ditentukan, baik oleh hukum maupun oleh kesepakatan para pihak, telah terpenuhi.

Persyaratan yang bersumber dari ketentuan peraturan perundang-undangan, misalnya kewajiban pelunasan harga jual beli sebelum penandatanganan Akta Jual Beli (AJB), sering kali menjadi faktor yang memengaruhi pelaksanaan transaksi jual beli hak atas tanah. Selain itu, terdapat pula persyaratan yang lahir dari kesepakatan para pihak sebagai bagian dari kebebasan berkontrak dalam proses transaksi.

Dalam praktiknya, persyaratan yang berasal dari kesepakatan para pihak lebih sering dijumpai. Sebagai contoh, calon pembeli menghendaki agar objek tanah yang akan dibelinya telah memiliki sertifikat hak atas tanah, sementara pada saat perjanjian dibuat proses penerbitan sertifikat tersebut masih berlangsung. Di sisi lain, terdapat pula keadaan di mana calon pembeli belum mampu melunasi seluruh harga yang telah disepakati sehingga pembayaran baru dilakukan sebagian. Kondisi-kondisi tersebut menyebabkan jual beli belum dapat dilaksanakan secara sempurna, sehingga para pihak memilih untuk terlebih dahulu mengikatkan diri dalam suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sampai seluruh persyaratan yang diperlukan terpenuhi.

Keadaan tersebut pada dasarnya menjadi hambatan bagi pelaksanaan jual beli dan pembuatan Akta Jual Beli (AJB), karena Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak dapat membuat AJB apabila persyaratan yang ditentukan belum sepenuhnya terpenuhi. Oleh karena itu, para pihak umumnya menyepakati bahwa pelaksanaan jual beli akan dilakukan setelah seluruh persyaratan yang diperlukan telah dipenuhi, seperti selesainya proses sertifikasi hak atas tanah atau dilunasinya harga jual yang telah diperjanjikan.

Untuk menjamin terlaksananya kesepakatan tersebut serta memberikan kepastian hukum selama proses pemenuhan persyaratan berlangsung, para pihak biasanya menuangkan kesepakatan awal mereka dalam suatu perjanjian tertulis. Perjanjian ini berfungsi sebagai instrumen yang mengikat para pihak sebelum dilaksanakannya jual beli yang sesungguhnya dan dalam praktik dikenal sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dengan demikian, PPJB menjadi sarana hukum yang menjembatani tahap persiapan menuju pelaksanaan perjanjian pokok berupa jual beli hak atas tanah.³⁰

2. *Pactum de Contrahendo* sesudah perjanjian pokok

Dalam sistem hukum perdata yang bersumber dari BW, dikenal adanya pemisahan antara perbuatan hukum yang bersifat obligatoir dan perbuatan hukum yang bersifat kebendaan (*levering*). Perbuatan obligatoir menimbulkan hubungan hukum berupa hak dan kewajiban di antara para pihak, sedangkan *levering* merupakan tindakan hukum yang bertujuan mengalihkan atau menyerahkan hak atas suatu benda. Konsep ini berkaitan erat dengan hukum harta kekayaan yang menggolongkan benda ke dalam kategori benda bergerak dan benda tidak bergerak. Perbedaan tersebut memiliki implikasi penting, terutama dalam penentuan bentuk dan mekanisme pembebanan jaminan atas suatu benda, yang pada dasarnya juga dianut dalam berbagai sistem hukum modern di berbagai negara.

Sehubungan dengan konsep *Pactum de Contrahendo* atau perjanjian pendahuluan, yang perlu diperhatikan adalah bahwa pengikatan yang dilakukan

³⁰ Dewi Kurnia Putri, "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas," *Jurnal Akta*, 4, vol. 4 (2017): hlm. 632. <http://dx.doi.org/10.30659/akta.v4i4.2505>. diakses pada tanggal 10-04-2026 pukul 09.00 WIB.

para pihak harus didasarkan pada adanya hubungan hukum pokok yang menjadi dasar pembentukannya. Dengan demikian, perjanjian pendahuluan tidak berdiri sendiri, melainkan memiliki keterkaitan yang erat dengan perjanjian utama yang akan dilaksanakan di kemudian hari. Akibat hukum yang timbul dari perjanjian pendahuluan tersebut pada dasarnya melekat dan bergantung pada hubungan hukum pokok yang menjadi landasan pembentukannya hal ini berhubungan dengan ketentuan norma pasal 1131 BW: semua barang bergerak dan tak bergerak dari debitur yang sudah ada maupun yang masih akan ada, semuanya menjadi tanggungan bagi perhutangan pribadi dari debitur itu.

Ketentuan tersebut tidak dapat dipisahkan dari keberadaan perjanjian pendahuluan yang mendasarinya, yaitu perjanjian pokok berupa perjanjian utang piutang atau perjanjian kredit. Dalam hubungan hukum tersebut, perjanjian pendahuluan pada hakikatnya berfungsi untuk menunjang pelaksanaan dan menjamin kepentingan para pihak dalam perjanjian pokok.

Namun demikian, pengaturan mengenai pembebanan harta kekayaan sebagai jaminan pelunasan utang diatur secara tersendiri dalam hukum perdata. Pemisahan tersebut juga berimplikasi pada kedudukan para kreditur dalam proses pelunasan piutang. Dalam keadaan tertentu, seorang kreditur dapat memperoleh hak istimewa sehingga berhak didahulukan dalam menerima pelunasan piutangnya dibandingkan dengan kreditur lain yang memiliki kedudukan yang sama, yang dikenal sebagai kreditur konkuren.

Pembedaan kedudukan kreditur tersebut diakui dan dibenarkan dalam sistem *Burgerlijk Wetboek* (BW), karena berkaitan erat dengan adanya berbagai bentuk

lembaga jaminan yang memberikan tingkat perlindungan hukum yang berbeda-beda kepada para kreditur. Oleh karena itu, keberadaan jaminan tidak hanya berfungsi sebagai sarana pengamanan pelunasan utang, tetapi juga menentukan prioritas pemenuhan hak kreditur apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya.

Jaminan ada:

- a. Jaminan yang bertalian dengan benda :
 - 1) *Pand* (gadai) diatur dalam bab 20 Buku II BW
 - 2) HIPOTEK, bab 21 Buku II BW
- b. Jaminan perorangan : Buku III BW, Jaminan yang berupa kemungkinan adanya orang lain yang dapat ditagih (disamping debitur sendiri) :
 - 1) Penanggung – *borg* penagihan terhadap orang lain.
 - 2) Tanggung-menanggung perbuatan tanggung renteng.
 - 3) Perjanjian garansi.

Privilege adalah hak terhadap benda yaitu terhadap benda debitur. Jika perlu benda itu dapat dilelang untuk melunasi utangnya. Pasal 1134 ayat 1 BW: *Privilege* adalah suatu hak yang diberikan oleh undang-undang kepada kreditur yang satu diatas kreditur lainnya semata-mata berdasarkan sifat dari piutangnya.³¹

³¹ Pandoman, Op. Cit., 149.

B. Akta Autentik

Menurut Pasal 1868 KUH Perdata, yang dimaksud dengan akta autentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Menurut ketentuan pasal ini, sebuah akta dapat dikatakan autentik apabila telah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut, yaitu:

- a. Dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
- b. Dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud pembuatan akta tersebut;
- c. Dibuat di wilayah notaris berwenang.

Pasal 15 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, menyatakan: (1) Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.³²

³² Nawaaf Abdullah and Munsyarif Abdul Chalim, "Kedudukan Dan Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Otentik," *JURNAL AKTA* (Semarang) 4, no. 4 (2017): hlm. 660-661.

1. *Schuld dan Haftung*

Menurut pendapat Prof. A. Pilo dan C. Asser yang dikutip oleh R. Setiawan dalam Pokok-Pokok Hukum Perikatan, perbedaan antara ketidakmungkinan pelaksanaan prestasi yang bersifat objektif maupun subjektif pada dasarnya tidak menjadi persoalan utama. Yang lebih penting adalah apakah pada saat perikatan dibuat kreditur telah mengetahui atau sepatutnya mengetahui bahwa debitur tidak mungkin melaksanakan prestasi yang diperjanjikan. Apabila keadaan tersebut telah diketahui oleh kreditur sejak awal, maka perikatan yang dibentuk dapat dianggap batal karena objek prestasinya tidak mungkin untuk dilaksanakan.

Sebaliknya, apabila kreditur tidak mengetahui adanya ketidakmungkinan pelaksanaan prestasi pada saat perjanjian dibuat, maka debitur tetap berkewajiban untuk memenuhi prestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan. Jika debitur kemudian tidak melaksanakan kewajibannya sehingga terjadi wanprestasi, maka debitur dapat dimintai pertanggungjawaban untuk membayar ganti rugi kepada kreditur sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.³³

Konsep *schuld* berkaitan dengan kehendak atau itikad seseorang untuk melaksanakan kewajiban yang timbul dari suatu perikatan. Kehendak tersebut tercermin dalam kesediaan para pihak untuk mengikatkan diri dalam suatu perjanjian dan melaksanakan prestasi yang telah disepakati dengan itikad baik. Adanya unsur kehendak ini menunjukkan adanya maksud untuk melakukan suatu

³³ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan* (Bandung: Binacipta, 1977), hlm. 5.

tindakan, tidak melakukan suatu tindakan, atau memberikan sesuatu, yang pada saat perjanjian dibuat pada dasarnya diyakini dapat dilaksanakan oleh para pihak.

Kesepakatan yang lahir dari pertemuan kehendak para pihak menimbulkan hubungan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban. Sebagai konsekuensi dari hubungan hukum tersebut, para pihak juga menanggung risiko atas pelaksanaan kewajiban yang telah disepakati. Risiko tersebut pada akhirnya dibebankan pada harta kekayaan pihak yang berkewajiban sebagai jaminan umum bagi pemenuhan prestasi yang menjadi tanggungannya.

Dalam konteks ini, apabila *schuld* mencerminkan aspek kewajiban pribadi debitur untuk memenuhi prestasinya, maka *haftung* menunjukkan aspek pertanggungjawaban yang melekat pada harta kekayaan debitur sebagai jaminan atas pelaksanaan kewajiban tersebut. Dengan demikian, pertemuan kehendak para pihak tidak hanya mengikat secara personal, tetapi juga menimbulkan keterikatan terhadap harta kekayaan yang dimiliki oleh pihak yang berkewajiban sebagai bentuk jaminan atas pemenuhan perikatan.³⁴

Dalam hukum perikatan, dikenal dua konsep penting, yaitu *schuld* dan *haftung*. *Schuld* merujuk pada kewajiban debitur untuk memenuhi atau melunasi utangnya kepada kreditur, sedangkan *haftung* menunjukkan tanggung jawab debitur yang memungkinkan harta kekayaannya dijadikan objek pemenuhan kewajiban apabila utang tersebut tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya. Dengan kata lain, *haftung* memberikan hak kepada kreditur untuk memperoleh pelunasan piutangnya dari harta kekayaan debitur sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

³⁴ Pandoman, Op. Cit., 138

Dalam setiap hubungan perikatan terdapat konsekuensi hukum yang mengikat para pihak secara timbal balik, yaitu adanya hak yang melekat pada satu pihak dan kewajiban yang dibebankan kepada pihak lainnya. Hubungan hukum tersebut lahir dari suatu perjanjian yang sah, termasuk perjanjian utang piutang yang menimbulkan kewajiban bagi debitur untuk membayar utang dan hak bagi kreditur untuk menerima pelunasan. Oleh karena itu, pada diri debitur terdapat dua aspek yang tidak dapat dipisahkan, yakni *schuld* sebagai kewajiban untuk memenuhi prestasi berupa pembayaran utang, dan *haftung* sebagai pertanggungjawaban atas harta kekayaan yang dimilikinya untuk menjamin pelaksanaan kewajiban tersebut.

Setiap kreditur pada dasarnya memiliki hak tagih terhadap debitur berdasarkan adanya piutang yang timbul dari suatu hubungan perikatan. Apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya, kreditur berhak menuntut pelunasan piutang tersebut, termasuk melalui harta kekayaan debitur yang menjadi jaminan umum bagi seluruh perikatannya. Dengan demikian, *schuld* dan *haftung* merupakan dua unsur yang saling berkaitan dan tidak dapat dipisahkan, karena kewajiban debitur untuk membayar utang pada akhirnya harus didukung oleh adanya pertanggungjawaban atas harta kekayaannya sebagai jaminan pemenuhan kewajiban tersebut.³⁵

2. Obligatoir dan Levering

Teori ini menjelaskan bahwa setelah suatu kontrak dibuat secara sah, para pihak menjadi terikat oleh hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban timbal balik. Namun, keterikatan tersebut pada tahap awal masih bersifat obligatoir, yaitu hanya melahirkan kewajiban untuk memenuhi prestasi dan hak untuk

³⁵ Firman Floranta Adonara, *ASPEK-ASPEK HUKUM PERIKATAN* (Bandung: Mandar Maju, 2014), hlm. 5.

menuntut pemenuhannya. Pada tahap ini, pengalihan hak atas objek perjanjian belum terjadi karena masih diperlukan adanya perbuatan hukum kebendaan yang terpisah, yang dikenal dengan istilah *levering* atau penyerahan.

Dalam konteks jual beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian jual beli yang telah disepakati tidak serta-merta mengakibatkan berpindahnya hak milik atas barang yang menjadi objek transaksi. Perjanjian tersebut hanya menimbulkan hubungan hukum antara penjual dan pembeli yang berupa hak dan kewajiban untuk menyerahkan serta menerima barang yang diperjualbelikan. Peralihan hak milik baru terjadi setelah dilaksanakannya tindakan hukum kebendaan berupa *levering* atau penyerahan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Dengan demikian, dapat dipahami bahwa sistem jual beli dalam KUH Perdata menganut sistem obligatoir, yaitu sistem yang memisahkan antara lahirnya hubungan perikatan dengan peralihan hak kebendaan. Perjanjian jual beli hanya menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak, sedangkan perpindahan hak milik atas objek jual beli baru terjadi setelah dilakukan perbuatan hukum penyerahan (*levering*) sebagai pelaksanaan dari perjanjian tersebut.³⁶

C. Utang Piutang

Utang-piutang merupakan perjanjian pinjam-meminjam antara dua pihak, baik individu maupun lembaga keuangan. Perjanjian utang-piutang uang termasuk kedalam jenis perjanjian pinjam-meminjam, hal ini sebagaimana diatur dan

³⁶ Nanda Amalia S.H., M.Hum., *HUKUM PERIKATAN* (Aceh: Unimal Press, 2013), hlm. 58.

ditentukan dalam Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang secara jelas menyebutkan bahwa, “pinjam-meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”.

Perjanjian utang piutang pada prinsipnya merupakan salah satu bentuk perjanjian yang tunduk pada ketentuan umum mengenai sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Ketentuan tersebut berlaku terhadap seluruh jenis perjanjian, termasuk perjanjian utang piutang. Syarat pertama adalah adanya kesepakatan para pihak yang menunjukkan adanya persesuaian kehendak antara kreditur dan debitur. Syarat kedua adalah kecakapan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum, sehingga mereka secara hukum berwenang untuk mengikatkan diri dalam suatu perjanjian.

Selain itu, perjanjian harus memiliki objek tertentu yang dapat ditentukan, baik mengenai jumlah utang, bentuk prestasi, maupun tata cara pemenuhannya. Kejelasan mengenai objek perjanjian diperlukan agar hak dan kewajiban para pihak dapat diketahui secara pasti. Syarat terakhir adalah adanya sebab yang halal, yaitu bahwa tujuan dan isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, maupun kesusilaan.

Dengan terpenuhinya keempat syarat tersebut, perjanjian utang piutang memperoleh dasar keabsahan secara hukum dan mengikat para pihak sebagaimana

undang-undang sesuai dengan prinsip *pacta sunt servanda* yang berlaku dalam hukum perjanjian.³⁷

D. Ratio Decidendi

Menurut Sudikno Mertokusumo, *ratio decidendi* atau pertimbangan hukum merupakan bagian esensial dalam suatu putusan pengadilan yang memuat alasan-alasan yuridis yang dijadikan dasar oleh hakim dalam memutus suatu perkara. Pertimbangan hukum tersebut menunjukkan landasan normatif yang digunakan hakim untuk menilai fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan dan menghubungkannya dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Suatu putusan memperoleh kekuatan sebagai ketetapan hukum karena didasarkan pada pertimbangan yang berkaitan langsung dengan pokok sengketa yang diperiksa. Oleh sebab itu, *ratio decidendi* tidak hanya berfungsi sebagai alasan pembenar atas putusan yang dijatuhkan, tetapi juga mencerminkan kaidah hukum yang menjadi dasar bagi hakim dalam membentuk dan menetapkan putusannya. Dengan demikian, kaidah hukum yang relevan terhadap perkara yang diperiksa merupakan fondasi utama dalam penyusunan *ratio decidendi* oleh majelis hakim.³⁸

Peter Mahmud Marzuki menyatakan bahwa *ratio decidendi* suatu putusan pengadilan umumnya dapat diidentifikasi melalui bagian pertimbangan hukum, terutama pada bagian “menimbang” yang berisi uraian mengenai pokok sengketa serta alasan-alasan yang mendasari hakim dalam menjatuhkan putusan. Bagian

³⁷ Dea Gustin Permatasari and Muhammad Alfian, “Aspek Hukum Perjanjian Utang Piutang Tanpa Jaminan (Studi Putusan Nomor 219/Pdt/2020/PT.Smg),” *Eksaminasi : Jurnal Hukum* (Purworejo) 4, no. 1 (2025): hlm. 2., <https://doi.org/https://doi.org/10.37729/eksaminasi.v4i1.6273>.

³⁸ Soedikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (Yogyakarta: Liberty, 2002), hlm. 203.

tersebut mencerminkan proses penalaran hukum yang digunakan oleh majelis hakim dalam menilai fakta-fakta yang terungkap di persidangan dan menghubungkannya dengan ketentuan hukum yang relevan.

Melalui uraian pertimbangan hukum yang dimuat dalam putusan, dapat diketahui argumentasi yuridis serta dasar hukum yang digunakan hakim dalam menilai dan menyelesaikan suatu perkara. Dengan demikian, *ratio decidendi* tidak hanya berfungsi sebagai alasan yang melatarbelakangi lahirnya putusan, tetapi juga mencerminkan proses penalaran dan konstruksi hukum yang diterapkan oleh majelis hakim dalam mencapai penyelesaian terhadap sengketa yang diperiksa.

Dalam merumuskan putusannya, majelis hakim terlebih dahulu mengkaji dan menguraikan berbagai pertimbangan yang relevan, baik yang bersumber dari fakta-fakta yang terbukti selama persidangan maupun dari ketentuan hukum yang mengatur perkara tersebut. Selanjutnya, berdasarkan hasil analisis terhadap fakta dan norma hukum tersebut, hakim membentuk suatu kesimpulan hukum yang kemudian dijadikan landasan dalam menjatuhkan putusan.³⁹

Ratio decidendi merupakan bagian paling esensial dari pertimbangan hukum hakim yang menjadi dasar utama dalam menjatuhkan suatu putusan. Keberadaannya tidak hanya berfungsi untuk memberikan legitimasi dan alasan yuridis terhadap putusan yang dihasilkan, tetapi juga menjadi acuan dalam penyelesaian perkara-perkara yang memiliki karakteristik serupa di kemudian hari. Dalam kajian doktrin hukum, *ratio decidendi* dibedakan dari *obiter dicta*, yaitu pendapat atau pernyataan hakim yang disampaikan dalam putusan tetapi tidak

³⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta: Kencana, 2009), hlm. 94.

berkaitan langsung dengan pokok perkara sehingga tidak memiliki daya ikat terhadap putusan tersebut.

Dalam sistem hukum *civil law* yang dianut Indonesia, *ratio decidendi* tidak memiliki kekuatan mengikat secara formal sebagaimana preseden dalam sistem *common law*. Meskipun demikian, pertimbangan hukum yang termuat dalam putusan hakim tetap memiliki nilai persuasif yang kuat, khususnya dalam putusan pengadilan tingkat kasasi dan peninjauan kembali yang sering dijadikan rujukan dalam praktik peradilan. Oleh karena itu, kualitas *ratio decidendi* memiliki peranan penting dalam menjaga konsistensi penerapan hukum serta mendorong perkembangan hukum melalui putusan pengadilan.

Dari sudut pandang metodologi penalaran hukum, pembentukan *ratio decidendi* seharusnya didasarkan pada penerapan berbagai metode interpretasi hukum secara terpadu. Metode tersebut meliputi interpretasi gramatikal untuk memahami makna bahasa dalam norma hukum, interpretasi sistematis untuk menempatkan norma dalam keseluruhan sistem hukum, interpretasi teleologis untuk menelusuri tujuan pembentukan norma, serta interpretasi sosiologis yang mempertimbangkan kebutuhan dan perkembangan masyarakat. Melalui penerapan metode-metode tersebut, hakim dapat menghasilkan pertimbangan hukum yang lebih komprehensif, rasional, dan mampu mewujudkan keadilan, kepastian hukum, serta kemanfaatan.⁴⁰

⁴⁰ Evita Ai Takeshita Simanjutak et al., *Analisis Kritis terhadap Ratio Decidendi Hakim dalam Putusan Kasasi Nomor 161 K/Pdt.Sus-HKI/2023 serta Implikasinya terhadap Penegakan Hukum Merek di Indonesia*, 6, no. 2 (2026): hlm. 701-702.

E. Konstruksi Hukum

Pada Pada umumnya, para ahli hukum dalam tradisi Eropa Kontinental tidak membedakan secara tegas antara metode penemuan hukum melalui interpretasi dengan metode konstruksi hukum. Berbeda halnya dengan tradisi hukum *Anglo Saxon*, yang secara jelas memisahkan antara penemuan hukum melalui interpretasi dan penemuan hukum melalui konstruksi. Menurut LB Curzon sebagaimana dikutip oleh Achmad Ali, interpretasi dan konstruksi memiliki pengertian yang berbeda. Interpretasi merupakan proses untuk menentukan atau menjelaskan makna dari kata-kata yang terdapat dalam suatu peraturan perundang-undangan. Sementara itu, konstruksi hukum merupakan upaya untuk memecahkan atau menjelaskan ketidakjelasan, kekaburan, maupun ketidakpastian dalam suatu norma hukum sehingga aturan tersebut dapat diterapkan terhadap suatu peristiwa konkret yang diperiksa oleh hakim.

Dalam melakukan konstruksi hukum, hakim harus memperhatikan beberapa persyaratan utama, yaitu:

1. Konstruksi hukum harus mencakup seluruh bidang hukum positif yang berkaitan, sehingga hasil konstruksi tersebut tetap berada dalam kerangka sistem hukum yang berlaku.
2. Konstruksi hukum tidak boleh mengandung pertentangan logis, artinya hasil penalaran hukum yang dibangun harus tetap konsisten dan tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum yang telah ada.
3. Konstruksi hukum harus dibuat secara wajar dan tidak bersifat artifisial, sehingga mampu memberikan kejelasan terhadap persoalan hukum yang

sebelumnya belum memiliki pengaturan yang jelas tanpa menimbulkan permasalahan hukum baru.

Dengan demikian, konstruksi hukum harus mampu memberikan gambaran yang jelas, sederhana, dan dapat diterapkan dalam penyelesaian perkara konkret. Tujuan utama dari konstruksi hukum adalah agar putusan hakim tidak hanya sesuai dengan ketentuan hukum, tetapi juga mampu memenuhi rasa keadilan serta memberikan manfaat bagi para pencari keadilan.

Dalam praktik peradilan, metode konstruksi hukum dalam proses penemuan hukum dapat dilakukan melalui beberapa bentuk, yaitu:

1. Argumentasi Analogi

Konstruksi hukum melalui analogi merupakan metode penemuan hukum yang digunakan ketika hakim menghadapi suatu perkara yang belum memiliki pengaturan secara khusus, tetapi memiliki kemiripan dengan peristiwa yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Melalui metode ini, hakim melakukan perluasan makna suatu ketentuan hukum dengan mencari unsur-unsur persamaan antara perkara yang belum diatur dengan perkara yang telah memiliki aturan.

Dalam hal ini, hakim bertindak seolah-olah sebagai pembentuk undang-undang dengan mengisi kekosongan hukum melalui penerapan aturan yang memiliki kesamaan karakteristik. Apabila metode analogi diterapkan secara tepat, maka hakim dapat menemukan solusi hukum baru tanpa mengabaikan prinsip atau unsur yang terdapat dalam aturan yang dijadikan dasar analogi.

Sebagai contoh, ketentuan mengenai mata uang dalam Pasal 1756 KUHPerdara pada awalnya mengatur mengenai uang logam. Melalui metode analogi, ketentuan

tersebut dapat ditafsirkan mencakup uang kertas karena memiliki fungsi yang sama sebagai alat pembayaran. Dalam praktik hukum Indonesia, penggunaan metode analogi lebih banyak diterapkan dalam bidang hukum perdata, sedangkan penerapannya dalam hukum pidana masih menjadi perdebatan karena berkaitan dengan asas legalitas.

2. Argumentasi *A Contrario*

Metode *argumentum a contrario* merupakan metode penemuan hukum yang dilakukan dengan menggunakan penalaran berdasarkan kebalikan dari ketentuan yang telah diatur dalam undang-undang. Apabila suatu peraturan hanya mengatur suatu keadaan tertentu, maka terhadap keadaan lain yang berada di luar cakupan aturan tersebut berlaku ketentuan yang berlawanan.

Menurut Sudikno Mertokusumo, metode *argumentum a contrario* menitikberatkan pada adanya ketidakjelasan atau keterbatasan pengaturan suatu peristiwa dalam undang-undang. Melalui metode ini, hakim menggunakan sisi negatif dari suatu norma untuk menemukan aturan yang dapat diterapkan terhadap peristiwa yang tidak secara langsung diatur.

Sebagai contoh, ketentuan mengenai masa tunggu bagi seorang janda yang akan menikah kembali diatur dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1975. Terhadap seorang duda yang hendak menikah kembali tidak terdapat aturan khusus, sehingga berdasarkan metode *argumentum a contrario*, ketentuan masa tunggu tersebut tidak diberlakukan kepada duda karena kondisi hukumnya berbeda dengan janda.

Tujuan penggunaan metode *argumentum a contrario* adalah untuk mengatasi kekosongan atau ketidaklengkapan hukum, bukan untuk membenarkan keberadaan suatu norma tertentu secara mutlak.

3. Pengkonkretan Hukum

Pengkonkretan hukum merupakan metode konstruksi hukum yang bertujuan mempersempit atau memperjelas cakupan suatu norma yang masih bersifat umum dan luas agar dapat diterapkan terhadap perkara konkret. Metode ini juga sering disebut sebagai penghalusan hukum atau penyempitan hukum.

Dalam pengkonkretan hukum, hakim melakukan penyesuaian terhadap norma yang bersifat umum dengan membentuk batasan atau pengecualian tertentu agar norma tersebut dapat diterapkan secara tepat dalam suatu perkara. Dengan demikian, aturan hukum yang sebelumnya memiliki ruang lingkup luas dapat menjadi lebih spesifik sesuai dengan keadaan konkret yang dihadapi.

Contohnya dapat ditemukan dalam penerapan Pasal 1365 KUHPdata mengenai perbuatan melawan hukum. Ketentuan tersebut memiliki cakupan yang luas karena tidak menjelaskan secara rinci mengenai kondisi ketika pihak yang dirugikan juga memiliki kesalahan yang menyebabkan timbulnya kerugian. Melalui perkembangan yurisprudensi, ditentukan bahwa apabila pihak yang dirugikan turut melakukan kesalahan, maka tuntutan ganti rugi dapat dikurangi sesuai dengan tingkat kesalahan masing-masing pihak.

Dengan demikian, melalui pengkonkretan hukum, norma yang bersifat umum dapat diberikan batasan dan penyesuaian agar mampu memberikan penyelesaian yang lebih adil terhadap perkara tertentu.⁴¹

F. *Judex Facti* Dan *Judex Juris*

1. Konsep *Judex Facti*

Arti Dalam sistem peradilan Indonesia, *Judex Facti* merujuk pada kewenangan hakim untuk memeriksa, menilai, dan menetapkan fakta-fakta yang terungkap dalam suatu perkara berdasarkan alat bukti yang diajukan para pihak. Hakim pada tingkat ini bertugas mengidentifikasi dan membuktikan fakta hukum yang relevan, kemudian menerapkan ketentuan hukum yang sesuai terhadap fakta-fakta tersebut guna memperoleh penyelesaian atas perkara yang diperiksa. Oleh karena itu, *Judex Facti* pada hakikatnya merupakan fungsi peradilan yang berorientasi pada penemuan dan penilaian fakta sebagai dasar pengambilan putusan.

Putusan yang dihasilkan melalui proses pemeriksaan tersebut dikenal sebagai putusan *judex facti*. Dalam struktur peradilan Indonesia, fungsi *Judex Facti* dijalankan oleh Pengadilan Negeri sebagai peradilan tingkat pertama dan Pengadilan Tinggi sebagai peradilan tingkat banding. Kedua lembaga peradilan tersebut memiliki kewenangan untuk menilai alat bukti, menetapkan fakta hukum, serta melakukan pemeriksaan terhadap aspek-aspek faktual yang menjadi dasar sengketa.

⁴¹ Abdul Manan, "PENEMUAN HUKUM OLEH HAKIM DALAM PRAKTEK HUKUM ACARA DI PERADILAN AGAMA," *Jurnal Hukum dan Peradilan* 2, no. 2 (July 2013): hlm. 193-195., <https://doi.org/10.25216/jhp.2.2.2013.189-202>.

Sistem peradilan pada dasarnya disusun dalam dua tingkatan pemeriksaan fakta, yaitu peradilan tingkat pertama dan peradilan tingkat banding. Sementara itu, Mahkamah Agung menjalankan fungsi sebagai *Judex Juris*, yaitu lembaga yang berwenang menilai penerapan dan penafsiran hukum tanpa melakukan pemeriksaan ulang terhadap fakta-fakta yang telah ditetapkan oleh *judex facti*. Dengan demikian, hakim pada Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi berperan dalam menemukan serta menilai fakta hukum yang terbukti di persidangan, kemudian menghubungkannya dengan norma hukum yang relevan sebagai dasar dalam menjatuhkan putusan.

Fakta hukum merupakan suatu keadaan atau kejadian yang memiliki keterkaitan dengan hukum, yaitu fakta yang memperoleh pengaturan, penilaian, dan akibat hukum berdasarkan ketentuan yang berlaku. Fakta hukum tidak hanya berkaitan dengan aspek pembuktiannya, tetapi juga mencakup substansi peristiwa yang terjadi serta konsekuensi hukum yang timbul darinya. Dalam kajian hukum, fakta hukum dapat dibedakan menjadi dua bentuk, yaitu peristiwa hukum dan perbuatan hukum.

Berbeda dengan pemeriksaan pada tingkat pertama dan tingkat banding yang menjalankan fungsi sebagai *judex facti*, pemeriksaan pada tingkat kasasi bukan merupakan pemeriksaan tingkat ketiga. Hal ini disebabkan karena Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi tidak lagi melakukan pemeriksaan ulang terhadap fakta atau peristiwa hukum yang telah dinilai oleh pengadilan sebelumnya. Kewenangan Mahkamah Agung dalam kapasitasnya sebagai *Judex Juris* lebih diarahkan pada

pengujian mengenai ketepatan penerapan hukum oleh hakim dalam putusan yang dimohonkan kasasi.

Dalam menjalankan fungsi *judex facti*, hakim melakukan beberapa tahapan pemeriksaan, yaitu mengidentifikasi dan merumuskan fakta-fakta yang relevan, menganalisis hubungan sebab akibat dari peristiwa yang terjadi, serta melakukan penilaian terhadap kemungkinan atau konstruksi hukum berdasarkan fakta yang ditemukan. Tahapan tersebut menjadi bagian dari mekanisme pemeriksaan perkara yang menjadi kewenangan pengadilan pada tingkat *judex facti*.

Wewenang Pengadilan Tingkat I:

1) Pengadilan Negeri

Dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum, tidak memberikan apa yang disebut dengan Pengadilan Negeri. Dalam Pasal 50 Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 menyebutkan, bahwa: “Pengadilan Negeri bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata di tingkat pertama.” Begitu pula dalam Pasal 6 disebutkan: “Pengadilan terdiri dari: 1) Pengadilan Negeri, yang merupakan Pengadilan Tingkat Pertama; 2) Pengadilan Tinggi, yang merupakan Pengadilan Tingkat Banding.

Dari kedua pasal tersebut diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa Pengadilan Negeri yang pertama kali menangani pidana maupun perkara perdata dimuka sidang pengadilan. Mengenai dibentuknya Pengadilan Negeri, hal ini dengan Keputusan Presiden. Dalam penjelasan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 dijelaskan bahwa usul pembentukan Pengadilan Negeri diajukan oleh Menteri

Kehakiman berdasarkan persetujuan Ketua Mahkamah Agung. Susunan Pengadilan Negeri terdiri dari Pimpinan, Hakim Anggota, Panitera, Sekretaris dan Juru sita. Yang disebut sebagai pimpinan adalah seorang Ketua dan Wakil Ketua. Mengenai wewenang Pengadilan Negeri juga telah diatur dalam Pasal 84, 85, 86 KUHAP.

a) Pasal 84 KUHAP menyatakan bahwa :

1. Pengadilan Negeri berwenang mengadili segala perkara mengenai tindak pidana yang dilakukan dalam daerah hukumnya.
2. Pengadilan Negeri yang di dalam daerah hukumnya terdakwa bertempat tinggal, berdiam terakhir, di tempat ia diketemukan atau ditahan, hanya berwenang mengadili perkara terdakwa tersebut, apabila tempat kediaman sebagian besar saksi yang dipanggil lebih dekat pada tempat pengadilan negeri itu daripada tempat kedudukan pengadilan negeri yang di dalam daerahnya tindak pidana itu dilakukan.
3. Apabila seorang terdakwa melakukan beberapa tindak pidana dalam daerah hukum berbagai Pengadilan Negeri, maka tiap Pengadilan Negeri itu masing-masing berwenang mengadili perkara pidana itu.
4. Terhadap beberapa perkara pidana yang satu sama lain ada sangkut pautnya dan dilakukan oleh seorang dalam daerah hukum berbagai Pengadilan Negeri, diadili oleh masing-masing Pengadilan Negeri dengan ketentuan dibuka kemungkinan penggabungan perkara tersebut.

b) Pasal 85 KUHAP menyatakan bahwa: Dalam hal keadaan daerah tidak mengizinkan suatu pengadilan negeri untuk mengadili suatu perkara, maka atas usul ketua pengadilan negeri atau kepala Kejaksaan negeri yang

bersangkutan, Mahkamah Agung mengusulkan kepada Menteri Kehakiman untuk menetapkan atau menunjuk pengadilan negeri lain daripada yang tersebut pada Pasal 84 untuk mengadili perkara yang dimaksud.

- c) Pasal 86 KUHAP menyatakan bahwa: Apabila seorang melakukan tindak pidana di Luar Negeri yang dapat diadili menurut hukum Republik Indonesia, maka Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang berwenang mengadilinya.

Wewenang Pengadilan Tingkat II:

2) Pengadilan Tingkat Tinggi

Pasal 51 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Pengadilan Umum menyebutkan: Ayat (1) Pengadilan Tinggi bertugas dan berwenang mengadili perkara pidana dan perkara perdata di tingkat banding. Pengadilan Tinggi juga bertugas dan berwenang mengadili di tingkat pertama dan terakhir sengketa kewenangan mengadili antar Pengadilan Negeri di daerah hukumnya.

Berdasarkan ketentuan tersebut, dapat disimpulkan bahwa Pengadilan Tinggi memiliki kewenangan untuk memeriksa dan mengadili perkara pidana maupun perkara perdata dalam tingkat banding. Kewenangan tersebut meliputi pemeriksaan ulang terhadap perkara yang sebelumnya telah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri sebagai pengadilan tingkat pertama. Dalam hal ini, Pengadilan Tinggi berfungsi sebagai lembaga peradilan yang melakukan penilaian kembali terhadap putusan Pengadilan Negeri, baik dari aspek fakta maupun penerapan hukumnya sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan.

Selain kewenangan dalam tingkat banding, Pengadilan Tinggi juga memiliki kewenangan untuk memeriksa dan memutus pada tingkat pertama sekaligus tingkat terakhir terhadap sengketa kewenangan mengadili yang terjadi antar Pengadilan Negeri dalam wilayah hukumnya. Dalam menjalankan tugas dan kewenangannya, Pengadilan Tinggi terdiri atas unsur pimpinan, hakim anggota, serta sekretaris yang mendukung pelaksanaan fungsi peradilan.

2. Konsep *Judex Juris*

Judex Juris merupakan kewenangan yang dimiliki oleh hakim agung pada tingkat kasasi untuk melakukan pengujian terhadap penerapan hukum yang dilakukan oleh hakim pada tingkat sebelumnya (*judex facti*). Dalam pelaksanaan fungsi tersebut, hakim agung bertugas untuk menilai apakah terdapat kekeliruan atau kesalahan dalam penerapan, penafsiran, maupun pelaksanaan ketentuan hukum oleh Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tinggi.

Kewenangan hakim agung dalam tingkat kasasi tidak mencakup pemeriksaan ulang terhadap fakta-fakta hukum yang telah ditemukan dan dinilai oleh *judex facti*. Hal tersebut dikarenakan kewenangan untuk menilai dan menetapkan fakta hukum telah diberikan oleh undang-undang kepada pengadilan tingkat pertama dan tingkat banding. Oleh karena itu, fungsi utama Mahkamah Agung sebagai *Judex Juris* adalah memastikan bahwa hukum telah diterapkan secara tepat dan benar dalam suatu putusan. Apabila ditemukan adanya kekeliruan dalam penerapan hukum oleh *judex facti*, maka hakim agung berwenang untuk memperbaiki, meluruskan, atau membatalkan putusan tersebut sesuai dengan kewenangan yang diberikan dalam pemeriksaan tingkat kasasi.

Pemeriksaan pada tingkat kasasi merupakan kewenangan *Judex Juris*, yaitu kewenangan Mahkamah Agung untuk melakukan pengujian terhadap putusan yang telah dijatuhkan oleh pengadilan tingkat sebelumnya. Kasasi pada dasarnya merupakan upaya hukum yang bertujuan untuk membatalkan putusan apabila dalam proses pemeriksaan dan penerapan hukumnya ditemukan adanya kesalahan oleh *Judex Facti* dalam menjalankan fungsi peradilanannya.

Dalam pemeriksaan kasasi, Mahkamah Agung tidak melakukan penilaian ulang terhadap fakta-fakta yang telah diperiksa oleh pengadilan sebelumnya, melainkan berfokus pada aspek penerapan hukum. Oleh karena itu, upaya hukum kasasi diajukan dengan tujuan agar putusan *Judex Facti* dapat dibatalkan apabila terbukti terdapat kekeliruan dalam menerapkan atau menafsirkan hukum dalam penyelesaian suatu perkara.

Mahkamah Agung sebagai *Judex Juris* menurut pasal 24A ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, memiliki wewenang: “Mahkamah Agung berwenang mengadili pada tingkat kasasi, menguji peraturan perundang-undangan terhadap undang-undang dan mempunyai wewenang lainnya yang diberikan oleh undang-undang”.

Selain itu, di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 Mahkamah Agung sebagai Peradilan Negara Tertinggi, merupakan pengadilan kasasi yang memiliki tugas untuk membina keseragaman dalam penerapan hukum melalui putusan kasasi dan peninjauan kembali. Hal tersebut bertujuan agar hukum dan undang-undang diterapkan secara adil dan tepat. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, sebagaimana telah diubah dengan Undang-

Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 menyatakan peran *Judex Juris* dalam Pasal 30, yaitu: “Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena:

- 1) Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang.
- 2) Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku.
- 3) Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan.

Begitu pula dalam pasal 253 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP), yang berbunyi: “Pemeriksaan dalam tingkat kasasi dilakukan oleh Mahkamah Agung atas permintaan para pihak sebagaimana dimaksud dalam pasal 244 dan pasal 248 guna menentukan:

- a. Apakah benar suatu peraturan hukum tidak diterapkan atau diterapkan tidak sebagaimana mestinya.
- b. Apakah benar cara mengadili tidak dilaksanakan menurut ketentuan Undang-Undang,
- c. Apakah benar pengadilan telah melampaui batas wewenangnya.⁴²

⁴² Yuhanidz Zahriyah, “ANALISIS PUTUSAN DI LINGKUNGAN PENGADILAN AGAMA (ANTARA JUDEX FACTI DAN JUDEX JURIS),” *Vol .*, no. 2 (2022): hlm 270-273.

BAB III

KEABSAHAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

BERDASARKAN UTANG PIUTANG (Analisis Yuridis Terhadap Putusan

Mahkamah Agung Nomor 3213K/PDT/2018)

A. Ratio Decidendi & Konstruksi Hukum Dalam Pertimbangan Hakim Pada

Tingkat *Judex Facti* Dan *Judex Juris* Dalam Menilai Keabsahan PPJB

Yang Digunakan Dalam Hubungan Utang Piutang.

Pengertian perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh satu orang atau lebih yang mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya. Pengertian tersebut sejalan dengan pandangan Subekti yang menyatakan bahwa perjanjian merupakan suatu peristiwa hukum ketika seseorang berjanji kepada pihak lain, atau ketika dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu prestasi tertentu.

Sistem hukum perjanjian di Indonesia menganut prinsip keterbukaan yang memberikan kebebasan kepada setiap subjek hukum untuk membuat perjanjian dengan menentukan isi, bentuk, dan ketentuan yang dikehendaki oleh para pihak. Namun, kebebasan tersebut tetap memiliki batasan, yaitu tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, maupun kesusilaan. Prinsip tersebut merupakan perwujudan dari asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang menegaskan bahwa setiap persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

Dengan demikian, para pihak dalam suatu perjanjian memiliki kewenangan untuk menentukan hubungan hukum yang akan dibentuk berdasarkan kesepakatan bersama, sepanjang memenuhi syarat sahnya perjanjian dan tidak bertentangan dengan batasan-batasan yang ditentukan oleh hukum. Keabsahan suatu perjanjian dalam hukum perdata Indonesia didasarkan pada ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menetapkan empat syarat utama agar suatu perjanjian dapat dinyatakan sah, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan hukum para pihak untuk melakukan perbuatan hukum, adanya suatu objek tertentu yang diperjanjikan, serta adanya sebab yang halal sebagai dasar dibuatnya perjanjian. Dari keempat syarat tersebut, dua syarat pertama berkaitan dengan aspek personal atau subjek hukum yang membuat perjanjian, sehingga dikategorikan sebagai syarat subjektif. Sementara itu, dua syarat lainnya berhubungan dengan substansi, tujuan, dan objek perjanjian, sehingga termasuk dalam kategori syarat objektif.

Apabila terjadi pelanggaran terhadap syarat subjektif, perjanjian tersebut tidak secara otomatis kehilangan keabsahannya, melainkan hanya bersifat dapat dibatalkan atas permintaan pihak yang memiliki kepentingan melalui mekanisme hukum yang berlaku. Selama belum terdapat putusan pengadilan yang menyatakan pembatalannya, perjanjian tersebut tetap memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak. Sebaliknya, apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif, maka akibat hukumnya berbeda, yaitu perjanjian tersebut batal demi hukum. Dengan

demikian, perjanjian dianggap tidak pernah lahir sejak awal dan tidak dapat menimbulkan akibat hukum bagi para pihak yang membuatnya.⁴³

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada hakikatnya merupakan suatu perjanjian pendahuluan yang dibuat sebagai tahap awal sebelum terlaksananya perjanjian jual beli yang sebenarnya. Oleh karena itu, dalam PPJB umumnya memuat berbagai janji dan ketentuan yang mengatur kewajiban para pihak, khususnya mengenai pemenuhan persyaratan yang diperlukan agar jual beli dapat dilaksanakan di kemudian hari. Hal tersebut sejalan dengan pendapat Herlien Budiono yang menyatakan bahwa PPJB merupakan perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dengan bentuk yang bersifat bebas. Dengan sifat tersebut, PPJB dapat ditempatkan sebagai perjanjian yang dibuat sebelum lahirnya perjanjian pokok, yaitu perjanjian jual beli yang sesungguhnya.

Ditinjau dari sifatnya, PPJB termasuk dalam kategori perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian yang hanya melahirkan hubungan hukum berupa hak dan kewajiban bagi para pihak untuk melakukan suatu prestasi tertentu. Dengan dibuatnya PPJB, belum terjadi peralihan hak milik atas objek yang diperjanjikan, karena PPJB hanya menimbulkan kewajiban untuk melaksanakan jual beli pada tahap berikutnya. Peralihan hak milik baru terjadi setelah dilakukannya perbuatan hukum penyerahan (*levering*), yang dalam jual beli hak atas tanah diwujudkan melalui pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

⁴³ Gusti Bagus Gilang Prawira, Yosafat Prasetya Nugraha, and Agus Sugiarto, "KEDUDUKAN HUKUM AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH," *JURNAL EDUCATION AND DEVELOPMENT* 11, no. 1 (December 2022): hlm. 271-273., <https://doi.org/10.37081/ed.v11i1.4453>.

Dengan demikian, PPJB memiliki fungsi sebagai sarana pengikatan sementara antara calon penjual dan calon pembeli selama proses pemenuhan persyaratan menuju pelaksanaan jual beli secara definitif melalui Akta Jual Beli (AJB). Keberadaan PPJB memberikan kepastian hukum terhadap kesepakatan yang telah dibuat oleh para pihak sebelum dilaksanakannya peralihan hak secara formal sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

PPJB yang dibuat dalam bentuk akta notaris memiliki kedudukan sebagai akta autentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara, sepanjang memenuhi unsur-unsur pembentukan akta autentik, yaitu dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang serta sesuai dengan tata cara yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Sebagai akta autentik, PPJB memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1870 KUHPerdara, sehingga dapat memberikan kepastian mengenai keberadaan, isi, dan peristiwa hukum yang dituangkan di dalamnya.

Kedudukan PPJB sebagai akta autentik tersebut memberikan perlindungan hukum bagi para pihak, khususnya bagi calon pembeli yang telah memenuhi kewajibannya, seperti melakukan pembayaran atas harga objek yang diperjanjikan secara penuh. Dengan adanya akta autentik, hak dan kepentingan calon pembeli memperoleh jaminan hukum selama menunggu terlaksananya proses peralihan hak melalui pembuatan AJB di hadapan PPAT.⁴⁴

Namun dalam praktiknya PPJB yang seharusnya dibuat untuk perjanjian pendahuluan sebelum dibuatnya akta jual beli, masih sering digunakan oleh

⁴⁴ Ibid, hlm.273.

masyarakat sebagai jaminan hutang piutang, yang dimana apabila terjadi wanprestasi oleh pihak yang memiliki tanah, maka tanah tersebut akan dibalik nama oleh pemilik piutang sehingga mengalihkan hak kepemilikannya, sehingga PPJB terkadang disalahgunakan oleh para pihak, sehingga menimbulkan permasalahan di kemudian hari. Penggunaan PPJB untuk tujuan jaminan utang piutang berpotensi berbenturan dengan asas kepastian hukum, asas konsensualisme, serta ketentuan mengenai sebab yang halal dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Jika sebab hukum yang mendasari PPJB adalah hubungan utang piutang yang “diselubungi” sebagai jual beli, maka terdapat pertanyaan mendasar apakah PPJB tersebut dapat dianggap sebagai perjanjian yang sah, atau justru merupakan perjanjian simulasi yang seharusnya dibatalkan demi hukum.

Seperti pada kasus Perkara No.396/Pdt.G/2016/PN.Smg, Sengketa tersebut berawal dari gugatan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 477/Tegalwaton, Kabupaten Semarang, atas nama Amaze Kurnia Tristiyo (Penggugat), yang sebelumnya telah melakukan perjanjian jual beli dengan R. Eriyawan Hartono (Tergugat I). Transaksi tersebut dituangkan dalam beberapa akta notariil yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris Sugiharto, S.H. (Tergugat II) pada tanggal 16 Desember 2015, meliputi:

1. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 31;
2. Akta Kuasa untuk Menjual Nomor 33, dan;
3. Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 34.

Awalnya pemilik tanah atau si penggugat sebelumnya membuat perjanjian utang piutang secara lisan kepada pihak yang meminjamkan uang atau si tergugat sebesar Rp. 1.500.000.000.-, yang dimana dalam waktu 3 bulan hutang tersebut

akan dibayar, sebagai jaminannya penggugat menyerahkan sertifikat hak miliknya kepada tergugat yang nilai tanahnya sekitar 1.500.000.000.-. kemudian atas inisiatif tergugat dibuatlah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli di kantor notaris, disusul dengan akta kuasa untuk menjual dan akta perjanjian pengosongan.

Namun pada saat akan melunasi hutangnya karena telah melewati jangka waktu yang telah ditentukan, ternyata tergugat keberatan apabila hanya dibayar seharga Rp. 1.500.000.000.-, karena merasa telah terjadi jual beli dihadapan notaris, sehingga tergugat bersikeras meminta untuk dibayar sejumlah Rp. 3.000.000.000.- akhirnya pemilik tanah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Semarang dan berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang Akta PPJB beserta turunannya adalah cacat hukum dan tidak sah sehingga akta dibatalkan.

Kemudian tergugat mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi, sesuai dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi akta tersebut sah dan berharga sehingga mencabut putusan Pengadilan Negeri Semarang dan status akta menjadi tidak batal, kemudian pada saat penggugat mengajukan kasasi di Mahkamah Agung terlihat bahwa Majelis Hakim menolak kasasi dari penggugat sehingga memperkuat dan menetapkan putusan Pengadilan Tinggi sudah benar menerapkan hukum.

Berdasarkan Pasal 1335 KUHPdata menyebutkan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan. Kemudian, Hal ini mengatur suatu perjanjian tanpa sebab atau telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum. Perjanjian tersebut dilakukan dimana salah satu pihak sedang terpuruk keadaan ekonominya sehingga tidak bebas dalam membuat

perjanjian, Dapat dikatakan adanya unsur penyalahgunaan keadaan. Penyalahgunaan Keadaan merupakan salah satu keadaan yang dapat disalahgunakan ialah adanya kekuasaan ekonomi pada salah satu pihak yang mengganggu keseimbangan antara kedua belah pihak sehingga tidak ada kehendak yang bebas untuk memberikan persetujuan yang merupakan salah satu syarat bagi sahnya suatu perjanjian.

Sehingga keabsahannya dari PPJB yang dibuat untuk penyelesaian utang piutang telah menyalahi aturan dan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan karena mengandung unsur sebab yang palsu serta terlarang dan yang terjadi pada kasus diatas yang membuat PPJB dihadapan notaris merupakan salah satu penyelundupan hukum seolah terjadinya peralihan karena jual beli yang padahal aslinya merupakan perjanjian pelunasan utang. Sehingga PPJB tersebut tidak memiliki kekuatan hukum, minuta aktanya tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan kekuatan pembuktiannya sama seperti akta bawah tangan. terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum. Suatu perjanjian yang dilarang oleh undang-undang dapat ditinjau dari tiga aspek, yaitu substansi perjanjian, pelaksanaan perjanjian, serta motivasi atau maksud dan tujuan dalam membuat perjanjiannya dilarang oleh undang-undang.

Perjanjian dengan kausa yang palsu merupakan sebuah perjanjian yang mengandung suatu kausa tapi bukan kausa yang sebenarnya. Penyelundupan kausa tersebut dilakukan sebab kausa yang sesungguhnya bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum. “Dapat juga terjadi kausa dibuat lain daripada yang sebenarnya tanpa mengandung kausa yang terlarang. Misalnya jual

beli dengan hak membeli kembali tetapi kausa yang sebenarnya adalah kausa utang piutang.⁴⁵

Setelah adanya perbedaan pertimbangan majelis hakim pada tingkat *Judex Facti* dan *Judex Juris* dalam menilai sebuah akta PPJB yang dibuat berdasarkan hutang piutang, peneliti tertarik menganalisis lebih lanjut terkait perbandingan pertimbangan serta putusannya dari masing-masing majelis hakim. Disini penulis akan menganalisis dari *Ratio decidendi* dan konstruksi hukum yang di gunakan oleh masing-masing hakim.

1. Tabel Perbandingan Pertimbangan dan Putusan Majelis Hakim pada tingkat *Judex Facti* dan *Judex Juris*

Dari pertimbangan dan putusan hakim pada tingkat Pengadilan Negeri Semarang, Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dan Mahkamah Agung terdapat perbedaan pertimbangan sehingga memberikan putusan yang berbeda, dengan perbandingan sebagai berikut :

Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi : Amaze Kurniawan Tristiyo

Tergugat I/Penggugat Rekonpensi : R. Eriyawan Hartonono

Tergugat II : Notaris Sugiharto, S.H.

Perkara Nomor : 396/Pdt.G/2016/PN.Smg

⁴⁵ Dyana Safitri Juliani, “Kedudukan Hukum Akta Pengikatan Jual Beli Sebagai Jaminan Hutang-Piutang (Studi Kasus Putusan Pengadilan No. 19/PDT.G/2020/PN GPR),” *UNES Law Review* (Semarang) 6, no. 2 (2023): hlm. 5715-5716.

PENGADILAN	PERTIMBANGAN HAKIM	PUTUSAN HAKIM
Pengadilan Negeri Semarang	-menimbang bahwa penggugat meminjam uang sebesar Rp.1.500.000.000,- secara lisan dengan jaminan SHM dan akan mengembalikan dalam waktu 3 bulan kemudian. -menimbang bahwa SHM tidak dibalik nama oleh tergugat I karena akan dibeli kembali oleh penggugat dalam waktu 3 bulan. -menimbang dengan menghubungkan dengan Putusan MARI, perjanjian utang-piutang dengan jaminan tanah yang dibungkus dengan perjanjian dengan hak membeli kembali dengan tujuan peralihan hak bila debitur wanprestasi,	No.396/Pdt.G/2016/PN.Smg -Mengabulkan gugatan penggugat. -Menyatakan Akta no. 31, 33 dan 34 adalah Cacat Hukum dan Tidak Sah. -Membatalkan Akta no. 31, 33 dan 34. -menghukum tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan.

	maka itu adalah perjanjian semu/pura-pura dan dianggap perjanjian utang-piutang. -menimbang bahwa mencermati pasal 5 UUPA/1960 dasar hukum bahwa jual beli tanah adalah hukum adat dimana ada asas terang dan tunai. -menimbang, bahwa perjanjian lisan/kesepakatan lisan tidak memenuhi persyaratan terang dan tunai, maka perjanjian tidak sesuai dengan kaidah hukum jual beli tanah. -menimbang bahwa penggugat melakukan wanprestasi bukan PMH.	
--	--	--

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah	-menimbang bahwa tidak ada satupun bukti bahwa hubungan antara penggugat dan tergugat I adalah hutang piutang, penggugat pun tidak mengajukan saksi. -menimbang bahwa, saksi tergugat I menerangkan bahwa tanah dibeli tergugat I dengan harga Rp.1.500.000.000,- dan sorenya dibayar tergugat I dirumah tergugat II selaku Notaris dan disaksikan oleh saksi-saksi, dan sore harinya tergugat I mengirimkan 3 unit mobil ke penggugat yang pada akhirnya ditindaklanjuti dengan pembuatan PPJB. -menimbang bahwa tergugat I selain mengajukan saksi juga mengajukan bukti berupa akta PPJB yang dilaksanakan oleh	No.577/Pdt/2017/PT.SMG KONVENSI : -Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya. REKONPENSI -Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk sebahagian. -Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang. -Menyatakan Akta no.31, 33 dan 34 adalah Sah dan Berharga. -Menyatakan bahwa Tergugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. -Menghukum Terbanding semula Penggugat Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara.
---	---	---

	para pihak dihadapan dan menurut model akta PPAT yang berwenang. -menimbang bahwa dari bukti akta tidak tampak memang substansinya adalah hutang piutang maupun dengan jaminan. -menimbang bahwa tidak terdapat unsur-unsur keterpaksaan dan kekhilafan didalamnya, maka dinyatakan sah dan berharga.	
Mahkamah Agung	-menimbang bahwa setelah meneliti secara seksama memori dihubungkan dengan pertimbangan <i>Judex Factie</i> dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tidak salah menerapkan hukum. -bahwa putusan <i>Judex Factie</i> sudah tepat bahwa pemohon kasasi tidak dapat	No.3213K/Pdt/2018 -Menyatakan bahwa Akta no.31, 33 dan 34 adalah Sah dan Berharga. -Menyatakan bahwa Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum. -Menyatakan sertipikat Hak Milik Nomor

	membuktikan dalil gugatannya dengan bukti yang cukup kuat bahwa antara penggugat dan tergugat tersebut mempunyai hutang piutang dengan jaminan sertifikat hak milik, tetapi yang terbukti adalah terjadinya pengikatan jual beli. Dan Tergugat rekonvensi terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum. -menimbang bahwa putusan Judex Factie/Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka kasasi ditolak.	477/Tegalwaton, seluas +- 1.850m2, terletak di Desa Tegalwaton, Kecamatan Tengarang, Kabupaten Semarang, Propinsi Jawa Tengah, tidak berkekuatan hukum.
--	--	--

1. Analisis Ratio Decidendi pada tingkat Judex Factie/Pengadilan Negeri terhadap Putusan Nomor : 396/Pdt.G/2016/PN.Smg

Dari putusan tersebut hakim pada tingkat pengadilan Negeri Semarang Nomor Perkara 396 yang berisi “menyatakan Akta PPJB beserta turunannya yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah cacat hukum dan tidak sah. Majelis hakim menimbang dan menguraikan bahwa perjanjian yang dilakukan Penggugat dan Tergugat pada bulan Desember 2015 adalah perjanjian hutang piutang yang dilakukan secara lisan, dimana penggugat berhutang pada tergugat sebesar Rp. 1.500.000.000,- dan 3 bulan kemudian penggugat akan melunasinya. Majelis hakim menimbang dan menguraikan bahwa sebagai jaminan hutang, penggugat menyerahkan sertifikat Hak Milik No. 477 atas tanah seluas +/- 1850 m² yang terletak di Desa Tegalwangon, Kecamatan Tenganan, Kabupaten Semarang, atas nama Amaze Kurnia Tristiyo (penggugat), SHM No. 477 tersebut dinilai seharga Rp.1.500.000.000,- dan atas hal itu diterbitkan akta-akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Kuasa Untuk Menjual dan Akta Perjanjian Pengosongan. Kemudian hakim menimbang bahwa tanah dengan SHM No. 477 tidak dibalik nama oleh tergugat I karena akan dibeli kembali oleh Penggugat dalam waktu 3 bulan sejak kesepakatan secara lisan antara Penggugat dan Tergugat I, hal ini dibenarkan oleh keduanya. Pertimbangan selanjutnya bahwa hal-hal diatas dihubungkan dengan apa yang telah dilakukan oleh penggugat, telah ternyata bahwa penggugat tidak melaksanakan/memenuhi apa yang telah diperjanjikan dengan tergugat I, yaitu

penggugat tidak melunasi hutangnya kepada tergugat I dalam waktu 3 bulan, sehingga penggugat telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji atau lalai terhadap tergugat I (vide KUHPdata mulai Pasal 1233 dan seterusnya), yang dimana apabila dikaitkan dengan pasal 1238 yang berbunyi “si berutang adalah lalai apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

Dasar hukum majelis hakim menyatakan bahwa akta PPJB yang dibuat adalah akta yang cacat hukum dan tidak sah karena hal tersebut apabila dihubungkan dengan kaidah hukum Putusan MARI (perkara peninjauan kembali) Nomor : 78/PK/Pdt/1984, tanggal 9 April 1987 jo Putusan MARI Nomor : 2650.K/Sip/1982, tanggal 29 September 1983 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Daerah Istimewa Yogyakarta nomor : 86/1981/Pdt, tanggal 27 Januari 1982, yang menyatakan bahwa “Akta Notaris yang dibuat dengan materi suatu perjanjian hutang-piutang dengan jaminan tanah atau rumah yang dibungkus sebagai suatu perjanjian dengan hak membeli kembali dengan tujuan digunakan untuk memperoleh peralihan hak atas tanah debitur bilamana debitur wanprestasi, maka hal demikian itu adalah suatu perjanjian semu atau pura-pura dan harus dinilai sebagai perjanjian hutang-piutang”. Lalu dari putusan MARI tersebut apabila dihubungkan dengan fakta hukum dipersidangan, telah ternyata bahwa karena penggugat terbukti wanprestasi/ingkarjanji, maka kesepakatan atau perjanjian antara penggugat I dan Tergugat I yang terjadi pada bulan Desember 2015 adalah perjanjian hutang piutang.

Kemudian majelis hakim menyatakan bahwa membatalkan Akta No. 31, 33 dan 34 berdasarkan pertimbangan hakim yang mencermati bunyi/isi pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan pada intinya, bahwa : “Dasar hukum jual beli tanah adalah hukum adat dimana dikenal azas terang (perjanjian tersebut diikrarkan dan diketahui oleh pejabat atau masyarakat) dan tunai (jual beli bersifat spontan, ketika dibayar maka belum obyeknya langsung diserahkan kepada pembeli, sehingga apabila tanah tersebut belum lunas dianggap lunas dan kekurangan tersebut diperhitungkan tersendiri”. Dan Majelis Hakim menghubungkan dengan fakta hukum yang dengan diterbitkannya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, menunjukan bahwa antara Penggugat dan Tergugat I belum terjadi peristiwa jual beli tanah SHM No. 477 atas nama Penggugat. Oleh karena kesepakatan lisan tidak memenuhi persyaratan syarat terang dan tunai, hal tersebut tidak sesuai dengan kaidah hukum jual-beli tanah. Dasar hukum majelis hakim dalam mempertimbangkan putusannya didasarkan pada kaidah putusan MARI (Perkara Peninjauan Kembali) Nomor : 78/PK/Pdt/1984, tanggal 9 April 1987, yang pada intinya adalah perikatan antar Penggugat dan Tergugat I dalam perkara a-quo harus dinilai sebagai perjanjian hutang-piutang dan perjanjian tersebut tidak memenuhi persyaratan obyektif yaitu “sebab yang halal” dan tidak sesuai dengan bunyi Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 “terang dan tunai” akibatnya perjanjian tersebut batal demi hukum.

Berdasarkan uraian *ratio decidendi*, konstruksi hukum dapat dirumuskan sebagai berikut:

– **Konstruksi Hukum Pengadilan Negeri Semarang Nomor 396/Pdt.G/2016/PN Smg**

Dalam perkara *a quo*, majelis hakim pada tingkat *Judex Factie* pada dasarnya membangun konstruksi hukum bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I bukanlah hubungan jual beli tanah, melainkan hubungan utang-piutang yang dibungkus dalam bentuk PPJB dan akta-akta turunannya. Konstruksi ini didasarkan pada :

a) Fakta Hukum

Pada tahap awal majelis hakim mengumpulkan terlebih dahulu fakta-fakta hukum yang sudah di ajukan oleh pihak penggugat, yaitu :

- Bahwa sejak awal para pihak telah sepakat secara lisan mengenai pinjam-meminjam uang sebesar Rp1.500.000.000,-, dengan sertifikat Hak Milik No. 477 diserahkan sebagai jaminan.
- Adanya kesepakatan bahwa tanah tersebut akan dibeli kembali oleh Penggugat dalam jangka waktu tiga bulan.
- Tanah dengan SHM No. 477 tidak dibalik nama oleh tergugat I karena akan dibeli kembali oleh Penggugat dalam waktu 3 bulan sejak kesepakatan secara lisan antara Penggugat dan Tergugat I,
- Penggugat tidak melaksanakan/memenuhi apa yang telah diperjanjikan dengan tergugat I, yaitu penggugat tidak melunasi hutangnya kepada tergugat I dalam

waktu 3 bulan, sehingga penggugat telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji atau lalai terhadap tergugat I

b) Identifikasi Isi dan Norma Hukum

Dalam pertimbangannya setelah menguraikan fakta hukum, disini hakim menggunakan beberapa norma aturan yang terkait, yaitu :

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia (Perkara Peninjauan Kembali) Nomor : 78/PK/Pdt/1984, tanggal 9 April 1987 jo. Putusan MARI Nomor : 2650.K/Sip/1982. Tanggal 29 September 1983 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Daerah Istimewa Yogyakarta nomor : 86/1981/Pdt, tanggal 27 Januari 1982 yang mengatakan bahwa akta notaris yang dibuat dengan materi perjanjian utang piutang dengan jaminan tanah yang dibungkus suatu perjanjian dengan hak membeli kembali dengan tujuan memperoleh peralihan hak atas tanah jika debitur wanprestasi, maka dianggap perjanjian pura-pura-semu maka haruslah dinilai sebagai perjanjian utang-piutang.
- Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan pada intinya, bahwa : “Dasar hukum jual beli tanah adalah hukum adat dimana dikenal azas terang (perjanjian tersebut diikrarkan dan diketahui oleh pejabat atau masyarakat) dan tunai (jual beli bersifat spontan, ketika dibayar maka belum obyeknya langsung diserahkan kepada pembeli, sehingga apabila tanah tersebut belum lunas dianggap lunas dan kekurangan tersebut diperhitungkan tersendiri”.
- Pasal 1320 KUHPdata terkait syarat sahnya sebuah perjanjian yang menyatakan supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu dan suatu sebab yang tidak terlarang.

- Pasal 1238 terkait wanprestasi.

c) Analisis

Pada tahap ini, majelis hakim menghubungkan fakta hukum dengan norma hukum yang berlaku untuk menghasilkan suatu kesimpulan, yaitu :

- Dalam Pasal 1238 KUHPerdara yang berbunyi “si berutang adalah lalai apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”. Dalam hal ini penggugat tidak melaksanakan/memenuhi apa yang telah diperjanjikan dengan tergugat I, yaitu penggugat tidak melunasi hutangnya kepada tergugat I dalam waktu 3 bulan, sehingga penggugat telah dianggap melakukan wanprestasi atau ingkar janji atau lalai terhadap tergugat.
- Putusan MARI (perkara peninjauan kembali) Nomor : 78/PK/Pdt/1984, tanggal 9 April 1987 jo Putusan MARI Nomor : 2650.K/Sip/1982, tanggal 29 September 1983 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Daerah Istimewa Yogyakarta nomor : 86/1981/Pdt, tanggal 27 Januari 1982, yang menyatakan bahwa “Akta Notaris yang dibuat dengan materi suatu perjanjian hutang-piutang dengan jaminan tanah atau rumah yang dibungkus sebagai suatu perjanjian dengan hak membeli kembali dengan tujuan digunakan untuk memperoleh peralihan hak atas tanah debitur bilamana debitur wanprestasi, maka hal demikian itu adalah

suatu perjanjian semu atau pura-pura dan harus dinilai sebagai perjanjian hutang-piutang”. Lalu dari putusan MARI tersebut apabila dihubungkan dengan fakta hukum dipersidangan, telah ternyata bahwa dalam perjanjian adanya hak membeli kembali dan karena penggugat terbukti wanprestasi/ingkarjanji, maka kesepakatan atau perjanjian antara penggugat I dan Tergugat I yang terjadi pada bulan Desember 2015 adalah perjanjian hutang piutang.

- Dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan pada intinya, bahwa : “Dasar hukum jual beli tanah adalah hukum adat dimana dikenal azas terang (perjanjian tersebut diikrarkan dan diketahui oleh pejabat atau masyarakat) dan tunai (jual beli bersifat spontan, ketika dibayar maka belum obyeknya langsung diserahkan kepada pembeli, sehingga apabila tanah tersebut belum lunas dianggap lunas dan kekurangan tersebut diperhitungkan tersendiri”. Jika dihubungkan dengan fakta hukumnya bahwa telah dibuatnya Akta PPJB, sehingga belum terjadi jual beli tanah karena kesepakatan lisan tidak memenuhi unsur tersebut.
- Dalam Pasal 1320 terkait syarat sahnya perjanjian, ada 4 unsur yang harus dipenuhi yaitu kesepakatan, kecakapan, objek tertentu dan sebab yang halal, karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebenarnya adalah hutang piutang dengan jaminan, maka tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian yaitu sebab yang halal.

d) Kesimpulan

Pada tahap terakhir, setelah menghubungkan fakta hukum dengan norma hukum, hakim mengambil kesimpulan untuk memutuskan perkara tersebut, yaitu :

- Penggugat dianggap Wanprestasi karena telah lalai dalam kesepakatannya sehingga dikenakan Pasal 1238 KUHPerdara terkait Wanprestasi.
- Penggugat dan tergugat telah membuat kesepakatan bahwa adanya klausul membeli kembali dalam waktu 3 bulan dan terbukti adanya wanprestasi, kemudian hakim menghubungkan dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 78/PK/Pdt/1984, Perjanjian utang piutang dengan jaminan tanah yang dibungkus dengan perjanjian hak membeli kembali bertujuan untuk mengalihkan haknya jika debitur wanprestasi, maka perjanjian tersebut dianggap perjanjian hutang piutang.
- Dalam Pasal 5 UUPA terkait adanya asas terang dan tunai, jika dihubungkan dengan fakta hukumnya bahwa telah dibuatnya Akta PPJB, sehingga dianggap belum terjadi jual beli tanah karena kesepakatan lisan tidak memenuhi unsur tersebut.
- Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat yang dianggap adanya hutang piutang telah melanggar syarat objektif sahnyanya perjanjian yaitu sebab yang halal, sehingga batal demi hukum.
- Maka hakim menyimpulkan bahwa telah terjadi Perjanjian utang piutang yang dibungkus dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, sehingga Akta PPJB beserta turunannya dianggap tidak sah dan cacat hukum, maka akta tersebut dibatalkan.

Dengan demikian, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa PPJB beserta akta turunannya tidak memiliki *causa* jual beli yang sebenarnya sehingga tidak memenuhi syarat objektif berupa sebab yang halal sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Oleh karena itu, Akta Nomor 31, Nomor 33, dan Nomor 34 dinyatakan cacat hukum, tidak sah, dan batal demi hukum. Sedangkan Pengadilan Tinggi menyimpulkan bahwa Akta Nomor 31, Nomor 33, dan Nomor 34 adalah sah dan berharga serta tetap mengikat para pihak karena tidak terbukti utang-piutangnya.

2. Analisis *Ratio Decidendi* pada tingkat *Judex Factie*/Pengadilan Tinggi terhadap Putusan Nomor : 577/Pdt/2017/PT SMG

Pada tingkat banding di Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, majelis hakim memiliki pertimbangan yang berbeda terhadap putusan yang diberikan. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah mengeluarkan Putusan Nomor 577/Pdt/2017/PT SMG yang isinya menyatakan bahwa 1) membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 396/Pdt.G/2016/PN Smg; 2) menyatakan bahwa sebagai hukumnya sah dan berharga Akta Nomor 31, 33 dan 34 tanggal 16 Desember 2015 yang kesemuanya dibuat oleh dan dihadapan turut tergugat II Konpensi; 3) menyatakan bahwa Tegugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

Dari putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang menyatakan bahwa membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 396/Pdt.G/2016/PN Smg, Majelis Hakim melihat dari Pasal 1865 yang menyatakan “bahwa siapa saja yang mendalilkan (menyatakan) suatu hak atau peristiwa wajib

membuktikan hak atau kejadian tersebut. Sebaliknya, pihak yang menyangkal dalil tersebut juga harus membuktikan bantahannya”. Kemudian menimbang dan menguraikan bahwa melalui bukti surat dari PI s/d P12 tidak ada satupun bukti bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I adalah hutang Piutang, walaupun demikian Penggugat tidak mengajukan saksi untuk meneguhkan dalilnya, dan sebaliknya saksi dari Tergugat I menerangkan bahwa tanah tersebut dibeli oleh Eriyawan dengan harga Rp.1.500.000.000,- dan sorenya dibayar Tergugat I dirumah Sugiarto yang adalah Tergugat II selaku Notaris disaksikan oleh Penggugat dan Istri, saudara Penggugat bernama Hadi, sopir Penggugat serta saksi sendiri dan sore harinya Tergugat I mengirimkan 3 unit mobil ke Penggugat, yang akhirnya ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Kemudian Majelis Hakim menimbang bahwa dari bukti akta tersebut tidak tampak bahwa substansinya adalah hutang piutang atau telah terjadi penyimpangan dari yang sebenarnya adalah hutang piutang dengan jaminan, secara hukum memang belum terjadi jual beli, melainkan baru tahap pengikatan jual beli. Oleh karena itu gugatan pokok Penggugat harus ditolak.

Selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan antara Penggugat dan Tergugat I apakah telah terjadi perjanjian jual beli yang didahului dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Majelis Hakim menimbang bahwa dari bukti surat yang diajukan Penggugat Rekonpensi berupa bukti surat T.I-2 (berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli) ternyata benar bahwa antara Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi telah terjadi perjanjian untuk melakukan jual beli atas sebidang tanah dengan sertifikat Hak Milik nomor 477/Tegalwatan seluas +-

1850m2, terletak di Desa Tegalwaton, Kecamatan Tengaran, Kabupaten Semarang, Propinsi Jawa Tengah, terdaftar atas nama AMAZE KURNIA TRISTIYO (Tergugat Rekonpensi), yang dimana didalam isi bukti surat tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 3 disebutkan bahwa “jual beli yang resmi persil tersebut dilaksanakan oleh para pihak dihadapan dan menurut model akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang segera setelah kelengkapan persyaratan administrasi untuk pelaksanaan jual beli dan balik nama terpenuhi dan dengan demikian tidak kurang satupun.

Disini majelis hakim mempertimbangkan bahwa akta tersebut telah sesuai dengan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa akta otentik adalah akta yang : 1) akta itu harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum; 2) akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang; 3) Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu dan telah sesuai dengan Pasal 1 angka 1 yaitu “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya”.

Kemudian majelis hakim menimbang bahwa keberadaan bukti surat T.I-3 (berupa Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 33) ternyata masih berkaitan dengan bukti Surat T.I-2 (Akta Pengikatan Jual Beli) dan merupakan perjanjian yang disepakati antara Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi, dan ternyata tidak ada unsur-unsur keterpaksaan dan kekhilapan didalamnya, maka terhadap bukti surat tersebut harus dinyatakan sah dan berharga. Sedangkan dalam sepakat

berarti para pihak membuat perjanjian setuju terhadap isi perjanjian tanpa adanya unsur paksaan, kekhilafan atau penipuan sebagaimana diatur dalam pasal 1321 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa “tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”. Dinyatakan oleh Majelis Hakim bahwa Penggugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena berdasarkan fakta hukum yang terungkap dipersidangan ternyata Tergugat Rekonvensi tanpa sepengetahuan Penggugat Rekonvensi telah mengalihkan tanahnya yang masih terikat pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli kepada orang lain yaitu Ny. Margaretha Sri Wahyuni dengan bukti surat (P8a, P8B, P9).

Sesuai pasal 1365 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut. Syahrul Machmud dalam bukunya Penegakan Hukum dan Perlindungan Hukum bagi Dokter yang Diduga Melakukan Medikal Malpraktek, menjelaskan bahwa seseorang dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum apabila terpenuhi syarat-syarat atau unsur-unsur sebagai berikut:

1. perbuatan tersebut perbuatan melawan hukum;
2. harus ada kesalahan;
3. harus ada kerugian yang ditimbulkan;
4. adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

Sehingga dalam Putusan Majelis Hakim pada tingkat Pengadilan Tinggi Jawa Tengah menyatakan bahwa membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang

dikarenakan tidak terbuktinya hubungan hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat I dan yang terjadi adalah hubungan Perjanjian Jual Beli yang didahului dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Mengesahkan Akta Nomor 31, 33 dan 34 karena akta yang dibuat sesuai dengan ketentuan akta otentik dalam Pasal 1868 KUHPdata dan Pasal 1 angka 1 UUJN terkait pejabat yang berwenang membuat akta autentik, memenuhi syarat-syarat sah nya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPdata dan tidak melanggar Pasal 1321 KUHPdata yang dimana dalam kesepakatan tersebut tidak adanya unsur kekhilafan, paksaan ataupun penipuan. Dan menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

– **Konstruksi Hukum Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 577/Pdt/2017/PT SMG**

a) Fakta Hukum

Pada tahap awal majelis hakim mengumpulkan terlebih dahulu fakta-fakta hukum yang sudah di ajukan oleh pihak tergugat/penggugat rekonvensi, yaitu :

- Penggugat tidak dapat membuktikan adanya hutang piutang.
- Tergugat memberikan alat bukti berupa Akta Perjanjian Jual beli, Akta Kuasa Menjual dan Akta Pengosongan yang dibuat oleh Notaris Sugiharto.
- Tergugat memberikan Saksi yang membenarkan telah terjadi adanya Jual Beli.
- Bahwa akta yang dibuat telah sesuai dengan ketentuan.
- Bahwa dilihat dalam akta tersebut tidak terbukti adanya unsur keterpaksaan dan kekhilafan.

- Penggugat telah mengalihkan tanahnya yang masih terikat dengan tergugat kepada pihak ketiga.

b) Identifikasi isi dan Norma Hukum

Dalam pertimbangannya setelah menguraikan fakta hukum, disini hakim menggunakan beberapa norma aturan yang terkait, yaitu :

- Dalam Pasal 1865 KUHPerdota menyatakan bahwa “Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau, guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.”
- Dalam pasal 1868 KUHPerdota menyatakan bahwa “suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat.”
- Ketentuan mengenai kewenangan Notaris untuk membuat akta otentik diatur dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014. Dalam Pasal 1 angka 1 UUJN, disebutkan bahwa Notaris merupakan pejabat umum, yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam UU ini atau berdasarkan UU lainnya.
- Pasal 15 ayat (1) UUJN memberikan jabarannya, bahwa Notaris, dalam jabatannya, berwenang membuat Akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam

Akta Otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

- Pasal 1 angka 7 UUJN, dimaknai sebagai akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris, menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam UU ini.
- Pasal 1320 KUHPdata terkait syarat sahnya perjanjian.
- Pasal 1321 KUHPdata, yang menyatakan bahwa “tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”.
- Pasal 1365 KUHPdata yang menyebutkan bahwa “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”.

c) Analisis

Pada tahap ini, majelis hakim menghubungkan fakta hukum dengan norma hukum yang berlaku untuk menghasilkan suatu kesimpulan, yaitu :

- Majelis hakim pada tingkat Pengadilan Tinggi sebelum dalam menimbang menggunakan Pasal 1865 KUHPdata menyatakan bahwa “Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau, guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”, dalam hal ini penggugat tidak dapat memberikan bukti bahwa adanya unsur utang

piutang yang dilakukan secara lisan, namun tergugat dapat membuktikan bahwa yang terjadi adalah perjanjian jual beli yang dibuktikan dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan turunannya yang dibuat oleh Notaris dan menghadirkan saksi untuk memperkuat dalilnya.

- Bahwa hakim melihat dari Akta tersebut telah dibuat bentuknya sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1868 KUHPerdara terkait akta otentik dan dibuat oleh/dihadapan pejabat yang berwenang membuatnya. Karena yang membuat adalah Notaris Sugiharto, maka telah sesuai dengan ketentuan mengenai kewenangan Notaris untuk membuat akta otentik diatur dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014. Dalam Pasal 1 angka 1 UUN, disebutkan bahwa Notaris merupakan pejabat umum, yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam UU ini atau berdasarkan UU lainnya. Pasal 15 ayat (1) UUN memberikan jabarannya, bahwa Notaris, dalam jabatannya, berwenang membuat Akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta Otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

- Pasal 1 angka 7 UUDN, dimaknai sebagai akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris, menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam UU ini.
- Kemudian majelis hakim menimbang bahwa perjanjian tersebut dibuat dengan kesepakatan bersama, masing-masing pihak telah cakap melakukan perbuatan hukum, adanya objek tertentu yaitu adanya jual beli dan sebab yang halal karena tidak melanggar norma-norma aturan terkait.
- Dengan adanya fakta bahwa penggugat telah mengalihkan tanahnya kepada pihak ketiga padahal masih terikat dengan pihak tergugat, maka disini hakim menganggap pihak penggugat telah menimbulkan kerugian terhadap tergugat sehingga dikategorikan perbuatan melawan hukum.

d) Kesimpulan

Pada tahap terakhir, setelah menghubungkan fakta hukum dengan norma hukum, hakim mengambil kesimpulan untuk memutuskan perkara tersebut, yaitu :

- Disini Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mengaitkan Fakta Yuridis dengan aturan Pasal 1865 KUHPdata terkait pembuktian yang dimana penggugat tidak dapat membuktikan bahwa adanya unsur utang piutang, namun sebaliknya tergugat memberikan alat bukti dan saksi yang mendukung dalil tergugat.
- Bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli beserta turunannya telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1868 KUHPdata terkait Akta Otentik dan Ketentuan Pasal 1 dan 15 UUDN. Sehingga Akta tersebut dianggap Akta Otentik.
- Pasal 1320 KUHPdata bahwa akta PPJB yang dibuat oleh para pihak memenuhi unsur-unsur syarat sahnya perjanjian, dan

- Pasal 1321 KUHPdata bahwa tidak terbukti adanya unsur kekhilafan atau paksaan dan Pasal 1868 bahwa akta yang dibuat adalah akta otentik sesuai dengan ketentuannya sehingga Akta PPJB dianggap sah dan tidak batal.
- Bahwa penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.

3. Analisis Ratio Decidendi pada tingkat *Judex Juris*/Mahkamah Agung terhadap Putusan Nomor : 3213K/Pdt/2018

Pada tingkat kasasi di Mahkamah Agung, Majelis Hakim Mahkamah Agung mengeluarkan Putusan Nomor 3213K/Pdt/2018 yang menyatakan bahwa 1) Akta Nomor 31, 33 dan 34 yang kesemuanya dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi adalah sah dan berharga; 2) bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum; 3) Menyatakan SHM No 477/Tegalwaton tidak berkekuatan hukum; 4) menghukum pemohon kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp. 500.000,-

Majelis Hakim menimbang bahwa setelah meneliti secara seksama memori kasasi tanggal 15 Mei 2018 kontra memori kasasi tanggal 7 Juni 2018 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Negeri Semarang/Pengadilan Tinggi Jawa Tengah sudah tepat dan benar bahwa ternyata Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya dengan bukti yang cukup bahwa antara Penggugat dan Tergugat tersebut punya hutang piutang dengan jaminan SHM Nomor 477 atas nama Penggugat telah jatuh tempo, tetapi yang terbukti adalah terjadi pengikatan jual beli akta Nomor 31 tanggal 16 Desember 2015 kemudian dengan Akta Nomor 33 dengan kuasa untuk menjual dan akta

Nomor 34 Akta Perjanjian Pengosongan, kesemuanya dibuat oleh Notaris/PPAT, sehingga tepat *Judex Facti* Pengadilan Tinggi menyatakan Penggugat Konvensi telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dan Akta Nomor 31, 33 dan 34 adalah sah. Dan menimbang bahwa Putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh AMAZE KRUNIA TRISTIYO tersebut harus ditolak.

Alasan atau argumentasi hakim yang dijadikan pertimbangan bagi putusan yang nantinya akan dijatuhkan oleh hakim, berdasarkan Pasal 53 ayat 2 Undang-undang No. 48 Tahun 2009 mengenai kekuasaan kehakiman, menyatakan: “Penetapan dan putusan sebagaimana di maksud pada ayat (1) harus memuat pertimbangan hukum hakim yang didasarkan pada alasan dan dasar hukum yang tepat dan benar”, dari beberapa pertimbangan hakim yang telah diuraikan diatas, sudah memenuhi syarat atau kriteria suatu ratio decidendi hakim. Syarat atau kriteria ratio decidendi terdapat dalam Bab IX Putusan Pengadilan Pasal 50 Undang-undang No. 48 Tahun 2009 mengenai kekuasaan kehakiman, menyatakan: 1) Putusan pengadilan selain harus memuat alasan serta dasar putusan, juga harus memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili; 2) Tiap putusan pengadilan harus ditandatangani oleh ketua serta hakim yang memutus dan panitera yang ikut serta dalam bersidang. Pertimbangan-pertimbangan hukum dari majelis hakim diatas telah memuat mengenai pasal-pasal tertentu dari peraturan-peraturan yang bersangkutan, seperti : 1) KUHPdata Pasal 1320, Pasal 1321, Pasal 1338, Pasal

1365, Pasal 1868. 2) Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) Nomor :78/PK/Pdt/1984, tanggal 9 April 1987.

Dengan demikian, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa PPJB beserta akta turunannya tidak memiliki *causa* jual beli yang sebenarnya sehingga tidak memenuhi syarat objektif berupa sebab yang halal sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Oleh karena itu, Akta Nomor 31, Nomor 33, dan Nomor 34 dinyatakan cacat hukum, tidak sah, dan batal demi hukum. Sebaliknya, Pengadilan Tinggi menyimpulkan bahwa Akta Nomor 31, Nomor 33, dan Nomor 34 adalah sah dan berharga serta tetap mengikat para pihak. Selanjutnya tindakan Penggugat yang mengalihkan objek tanah kepada pihak ketiga ketika masih terikat PPJB dinilai memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdata. Pada tingkat kasasi, Mahkamah Agung menyimpulkan bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah telah tepat menurut hukum, sehingga permohonan kasasi ditolak dan status hukum Akta Nomor 31, Nomor 33, dan Nomor 34 tetap sah, berharga, serta mengikat para pihak.

Selanjutnya tindakan Penggugat yang mengalihkan objek tanah kepada pihak ketiga ketika masih terikat PPJB dinilai memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdata. Begitupula dengan Mahkamah Agung yang menyimpulkan bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah telah tepat menurut hukum, sehingga permohonan kasasi ditolak dan status hukum Akta Nomor 31, Nomor 33, dan Nomor 34 tetap sah, berharga, serta mengikat para pihak.

Sehingga, dapat disimpulkan bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat berdasarkan adanya perjanjian atau kesepakatan utang-piutang secara lisan,

wajib dibuktikan adanya perjanjian hutang-piutang tersebut, jika tidak terbukti adanya hutang-piutang maka majelis hakim melihat dari bukti Akta autentik yang telah dibuat oleh kedua belah pihak sebagai alat bukti yang sempurna dan menyatakan bahwa perjanjian tersebut bukanlah perjanjian hutang piutang melainkan perjanjian jual beli yang sah dibuat sesuai bentuk yang ditentukan undang-undang dan dibuat oleh/dihadapan pejabat yang berwenang, sehingga akta tersebut dianggap sah dan berharga.

Menurut penulis, bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang sudah mengambil keputusan dengan benar dan sesuai fakta yang diakui oleh kedua belah pihak. Dalam pertimbangan di Pengadilan Negeri Semarang disebutkan bahwa Penggugat dan Tergugat mengakui dan membenarkan bahwa tanah SHM no. 477 tidak dibalik nama karena akan dibeli kembali oleh Penggugat dalam waktu 3 (tiga) bulan sejak kesepakatan secara lisan antara Penggugat dan Tergugat.

Dalam sistem hukum pertanahan Indonesia yang berakar pada hukum adat, pemerintah menetapkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) sebagai landasan hukum utama. Dalam perspektif hukum adat, konsep jual beli tanah dikenal sebagai penjualan tanah, yaitu perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah secara permanen (jual lepas) kepada pihak lain dengan imbalan sejumlah uang yang dibayarkan secara tunai. Setelah pembayaran dilakukan, pembeli memperoleh hak milik penuh atas tanah tersebut tanpa adanya ikatan dengan pemilik sebelumnya.

Hukum adat tidak mengenal konsep jual beli dengan hak membeli kembali sebagaimana dikenal dalam hukum perdata Barat. Sebagai gantinya, dikenal lembaga hukum jual gadai atau penggadaian tanah. Jual gadai merupakan perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah kepada pihak lain dengan pembayaran sejumlah uang secara tunai, di mana pihak yang menggadaikan tanah tetap memiliki kesempatan untuk memperoleh kembali tanah tersebut dengan cara mengembalikan sejumlah uang yang sama seperti yang diterimanya pada saat transaksi dilakukan.

Sejalan dengan pandangan tersebut, Prof. Van Dijk berpendapat bahwa istilah “jual beli dengan hak membeli kembali” kurang tepat digunakan dalam konteks hukum adat, karena pada hakikatnya hubungan hukum tersebut lebih sesuai dikualifikasikan sebagai penggadaian tanah. Dalam praktik jual gadai, pemegang gadai memperoleh hak untuk menikmati dan mengambil seluruh manfaat yang melekat pada hak milik atas tanah yang dikuasainya. Namun demikian, terdapat pembatasan terhadap kewenangan tersebut, yaitu pemegang gadai tidak diperkenankan mengalihkan tanah tersebut melalui jual lepas maupun menyewakannya untuk jangka waktu lebih dari satu musim tanam (jual tahunan).

Terdapat beberapa kasus sebelumnya yang mengangkat jual beli dengan hak membeli kembali, salah satunya pada Putusan No. 3191 K/Pdt/2016 tanggal 16 Februari 2017. Di dalam kasus tersebut Para Penggugat telah melakukan jual beli dengan hak membeli kembali kepada Tergugat dan dibuatnya Akta Perikatan Jual Beli. Akta Perikatan Jual Beli menyebutkan bahwa pihak kesatu diberi hak membeli kembali tanah dan bangunan tersebut di atas dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak ditandatangani akta tersebut dan berakhir sampai dengan tanggal 22 Juni 2014

dengan harga Rp 2.420.000.000,00. Pada tanggal 15 Oktober 2004 Tergugat memberikan somasi kepada Para Penggugat yang berisikan agar Para Penggugat mengosongkan secara sukarela objek perjanjian. Namun Para Penggugat menolak, karena masih ada keinginan menyelesaikan seluruh kewajiban dan masih menganggap sebagai pemilik sah dari objek sengketa.

Hakim memberikan pertimbangan atas jual beli dengan hak membeli kembali yang tertuang dalam Akta Perikatan Jual Beli adalah tidak sah dan tidak mengikat karena:

- Bahwa lembaga jual beli dengan hak membeli kembali sudah dihapus, karena ketentuan tersebut sudah dihapus, maka jual beli dengan hak membeli kembali tidak dapat diterapkan atas tanah objek sengketa;
- Bahwa sebenarnya yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat adalah hutang piutang, maka dalam hal debitur tidak mampu melunasi hutangnya, barang yang dijaminkan akan dilelang di muka umum;
- Bahwa oleh karena Akta Perikatan Jual Beli No. 14 tanggal 23 Desember 2013 dinyatakan tidak sah, sehingga beralasan secara hukum untuk menyatakan bahwa segala sesuatu yang mendasarkan pada akta tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat.

Terdapat beberapa yurisprudensi yang menguatkan bahwa perjanjian jual beli tanah dengan hak membeli kembali dinyatakan batal demi hukum dan dianggap sebagai perjanjian utang dengan jaminan, yaitu:

1. Putusan MA RI No. 78 PK/Pdt/1984 tanggal 9 April 1987 jo. Putusan MA RI No. 2650 K/Sip/1982 tanggal 20 September 1983 jo. Putusan PT DI Yogyakarta No. 86/1981/Pdt., tanggal 29 Januari 1982.

Akta notaris yang dibuat dengan materi suatu akta Perjanjian Utang Piutang Uang dengan Jaminan Tanah/Rumah, yang dibungkus sebagai Perjanjian Jual Beli Tanah dengan Hak Membeli Kembali (*koop en verkoop met recht van wederinkoop*) yang kemudian diikuti dengan dibuatnya Surat Kuasa Mutlak (*onherroepelijk volmacht*) dengan tujuan digunakan untuk melakukan peralihan hak atas tanah dari debitur kepada kreditur bilamana debitur wanprestasi, maka hal yang demikian itu merupakan suatu perjanjian semu/pura-pura dan harus dinilai sebagai suatu Perjanjian Utang dengan Jaminan.

2. Putusan MA RI No. 381 K/PDT/1986 dan Yurisprudensi MA RI No. 3597 K/PDT/1985.

Perjanjian jual beli tanah dengan hak membeli kembali yang dilakukan oleh para pihak dalam kasus tersebut, dinyatakan batal demi hukum karena jual beli tanah dengan hak membeli kembali tidak dikenal dalam hukum adat. Jual beli dengan hak membeli kembali merupakan bentuk perjanjian menurut Pasal 1519 BW dan seterusnya. Jual beli tanah/rumah harus mengikuti ketentuan di dalam UU Pokok Agraria (UUPA) yang dikuasai oleh hukum adat, dan hukum adat tidak mengenal bentuk jual beli dengan hak membeli kembali.

3. Putusan No. 153 K/PDT/2001.

Menyatakan bahwa:

- a) Perjanjian jual beli tanah dengan hak membeli kembali pada hakikatnya adalah sama dengan gadai gelap/bank gelap, yang keduanya adalah *ilegal*;
- b) Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali tersebut, menurut Mahkamah Agung RI adalah batal demi hukum, oleh karena semenjak berlakunya UUPA No. 5/1960 telah ditentukan bahwa Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah berdasarkan hukum adat. Hal ini berarti Lembaga Hukum Jual Beli dengan Hak Membeli Kembali sejauh mengenai tanah, tidak lagi dikenal dalam Hukum Agraria kita;
- c) Bahwa dengan demikian maka Perjanjian Jual Beli Tanah dengan Hak Membeli Kembali atas tanah sengketa adalah batal demi hukum. Karena itu menjadi batal demi hukum juga, Perjanjian jual beli atas tanah sengketa berdasar atas Akta Jual Beli.

Berdasarkan kaidah hukum yang berlaku, jual beli tanah dengan hak membeli kembali dianggap batal demi hukum karena Indonesia menganut hukum adat dan dalam hukum adat tidak mengenal adanya jual beli tanah dengan hak membeli kembali. Sehingga penulis menarik kesimpulan bahwa, jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat dengan hak membeli kembali adalah perjanjian yang batal demi hukum dan perjanjian tersebut dinilai sebagai perjanjian utang piutang yang dibuat secara lisan.

B. Perbedaan pertimbangan hakim dalam menentukan keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli berdasarkan Utang Piutang pada tingkat *Judex Factie* dan *Judex Juris*.

Dalam memberikan tela'ah kepada pertimbangan hakim dalam putusannya akan dilihat pada dua kategori. Pertama, akan dilihat dari segi pertimbangan yang bersifat yuridis yaitu pertimbangan hakim yang didasarkan kepada fakta-fakta yang terungkap di dalam persidangan yang muncul dari alat-alat bukti atau hal-hal yang telah ditetapkan oleh undang-undang sebelumnya. Kedua, kategori pertimbangan yang bersifat non yuridis yaitu pertimbangan hakim yang didasarkan kepada fakta-fakta yang terungkap saat pemeriksaan berlangsung yang sebelumnya tidak diatur dalam undang-undang.

Pertimbangan hakim merupakan hal yang penting dalam memutuskan perkara, sebab Keputusan hakim akan berpengaruh bagi kehidupan penggugat dan tergugat untuk selanjutnya. Apabila keputusan hakim tidak mempunyai pertimbangan dan alasan yang tepat sebagai dasar keputusan, akan mengakibatkan kurangnya kepercayaan masyarakat terhadap penegak hukum. Hukuman yang dijatuhkan oleh hakim harus mempunyai sebab atau alasan yang jelas, karena sebab atau alasan tersebut akan menjadi suatu alat untuk meneliti bagi masyarakat maupun hakim. Secara umum persyaratan adanya pertimbangan ataupun alasan-alasan untuk suatu putusan dinyatakan dalam Undang-Undang Pokok Kekuasaan Kehakiman Nomor 4 Tahun 2004 pasal 25 ayat (1) yang berbunyi “segala Keputusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan tersebut, memuat pula pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis

yang dijadikan dasar untuk mengadili”. Di dalam menjatuhkan putusan, hakim harus mempertimbangkan faktor-faktor yang dapat meringankan dan memberatkan tergugat.⁴⁶

Terdapat perbedaan pertimbangan hakim dalam penjatuhan putusan pada perkara gugatan perdata yang dilakukan oleh hakim tingkat Pengadilan Negeri Semarang dengan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dan Mahkamah Agung, jika dilihat bahwa putusan yang dikeluarkan masing-masing tingkat peradilan ini sangat berbeda. Dimana putusan Pengadilan Negeri mengatakan bahwa Akta PPJB beserta turunannya adalah akta yang tidak sah dan cacat hukum sehingga akta dibatalkan. Sebaliknya pada putusan Pengadilan Tinggi hingga Mahkamah Agung mengatakan bahwa Akta PPJB beserta turunannya merupakan akta yang sah dan berharga sehingga membatalkan putusan Pengadilan Negeri Semarang.

Berdasarkan pertimbangan hakim pada setiap tingkat peradilan, terdapat beberapa faktor yang menyebabkan perbedaan penilaian terhadap keabsahan PPJB.

1. Perbedaan penilaian terhadap fakta hukum.

Pengadilan Negeri Semarang menilai adanya pinjaman uang sebesar Rp1.500.000.000,-, penyerahan sertifikat sebagai jaminan, tidak dilakukannya balik nama sertifikat, serta adanya kesempatan membeli kembali dalam jangka waktu tiga bulan sebagai indikator bahwa hubungan hukum yang sebenarnya adalah hubungan utang piutang secara lisan dan terbukti adanya wanprestasi. Sebaliknya,

⁴⁶ Fifi Defianti and Hudi Yusuf, “Analisis Perbedaan Pertimbangan Hakim Dalam Penjatuhan Putusan Pada Tindak Pidana Korupsi Secara Bersama-Sama(Studi Putusan PNNo.5/Pid.Sus-Tpk/2023/Pn.Mdn Jo. Putusan Kasasi No.23 K/Pid.Sus/2024 Jo. Putusan No. 1802/Pk/Pid.Sus/2024),” *Jurnal Intelek Dan Cendikiawan Nusantara* (Jakarta), 2025, hlm. 13887-13888.

Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung menilai bahwa fakta tersebut tidak terbukti secara meyakinkan karena Penggugat tidak mampu menghadirkan bukti maupun saksi yang mendukung dalil adanya utang piutang. Yang justru terbukti adalah adanya PPJB yang dibuat di hadapan notaris, adanya pembayaran harga jual, serta adanya saksi yang menerangkan telah terjadi transaksi jual beli.

2. Perbedaan metode penafsiran yang digunakan hakim.

Pengadilan Negeri menggunakan pendekatan yang berorientasi pada tujuan dan substansi hubungan hukum, sehingga menafsirkan bahwa PPJB hanyalah sarana pengamanan utang. Sebaliknya, Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung lebih berorientasi pada isi akta dan sistem pembuktian perdata. Oleh karena itu, hakim berkesimpulan bahwa hubungan hukum para pihak adalah sebagaimana yang tercantum dalam akta, yaitu hubungan jual beli yang didahului dengan PPJB.

Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Semarang menggunakan penafsiran sistematis, sesuai dengan Teori Penafsiran Hukum oleh Sudikno Mertokusumo bahwa Interpretasi sistematis atau logis adalah metode penafsiran hukum yang menafsirkan undang-undang sebagai bagian dari keseluruhan sistem perundang-undangan dengan menghubungkannya dengan undang-undang lain. Interpretasi ini dilakukan karena sejatinya undang-undang selalu berkaitan dengan peraturan perundang-undangan lainnya, tidak ada yang berdiri sendiri.⁴⁷

Dalam putusan ini hakim menghubungkan berbagai ketentuan, yaitu Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia (Perkara Peninjauan Kembali) Nomor : 78/PK/Pdt/1984, tanggal 9 April 1987 jo. Putusan MARI Nomor

⁴⁷ H. A. Lawali Hasibuan, Op Cit. hlm. 142.

: 2650.K/Sip/1982. Tanggal 29 September 1983 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Daerah Istimewa Yogyakarta nomor : 86/1981/Pdt, tanggal 27 Januari 1982 yang menyatakan bahwa :

“Akta Notaris yang dibuat dengan materi suatu perjanjian hutang piutang dengan jaminan tanah atau rumah yang dibungkus sebagai suatu perjanjian dengan hak membeli kembali dengan tujuan digunakan untuk memperoleh peralihan hak atas tanah debitur bilamana debitur wanprestasi, maka hal demikian itu adalah suatu perjanjian semu atau pura-pura dan haruslah dinilai sebagai perjanjian hutang-piutang”.

Selanjutnya hakim menggunakan Pasal 1238 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang yang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”, dalam kasus ini dianggap telah adanya wanprestasi dari pihak penggugat karena tidak memenuhi kewajibannya membayar hutang dalam waktu 3 bulan kepada tergugat, dan hakim menggunakan Pasal 1320 Terkait Syarat sahnya perjanjian yaitu Kesepakatan, kecakapan, objek tertentu dan kausa yang halal, disini hakim menghubungkan dengan putusan MARI terdahulu sehingga harus dinilai sebagai perjanjian hutang piutang, maka perjanjian tersebut tidak memenuhi persyaratan obyektif yaitu “sebab yang halal”. Majelis Hakim juga mengaitkan dengan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang menyatakan intinya jual dasar hukum jual beli tanah adalah hukum adat dimana dikenal asas terang dan tunai kemudian di kaitkan dengan fakta hukum telah

diterbitkannya akta PPJB maka jual beli tanah belum terjadi, maka kesepakatan lisan yang tidak memenuhi syarat terang dan spontan. Disini hakim menggunakan peraturan-peraturan yang saling berkaitan dan dihubungkan menjadi satu rangkaian argumentasi yang menyatakan bahwa perjanjian yang telah dilakukan substansinya adalah perjanjian utang piutang sehingga hakim memutuskan akta tidak sah dan dibatalkan.

Sedangkan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung menggunakan penafsiran yang berbeda dengan Pengadilan Negeri Semarang, yang dimana Pengadilan Tinggi menggunakan penafsiran sistematis terhadap ketentuan pembuktian yang dimana telah diatur dalam Pasal 1865 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau, guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”. Kemudian dengan menghubungkan aturan mengenai pembuktian dan ketentuan akta autentik, Oleh karena itu, karena perjanjian utang piutang secara lisan tidak dapat dibuktikan, sedangkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli terbukti memenuhi syarat sahnya sebuah perjanjian dalam Pasal 1320 mengenai kesepakatan, cakupan, objek tertentu dan sebab yang halal, kemudian dilihat dari ketentuan Akta Autentik dalam Pasal 1868 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa “suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya”. Dan didukung saksi yang dihadirkan, hakim memberikan kekuatan pembuktian penuh kepada

Akta Jual Beli dan mengesampingkan dalil mengenai adanya hubungan utang piutang. Sehingga dalam perjanjian pengikatan jual beli berdasarkan perjanjian utang piutang yang dibuat secara lisan apabila tidak dapat dibuktikan utang piutangnya, maka akta PPJB tersebut dianggap sah dan tidak batal.

Dalam putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang mengesahkan akta beserta turunannya telah sesuai dengan Teori Perjanjian menurut Sudikno Mertokusumo, perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Maksudnya, kedua pihak tersebut sepakat untuk menentukan peraturan atau kaidah atau hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk ditaati dan dilaksanakan. Kesepakatan tersebut adalah untuk menimbulkan akibat hukum, yaitu menimbulkan hak dan kewajiban, sehingga apabila kesepakatan itu dilanggar maka akan ada akibat hukumnya atau sanksi bagi si pelanggar. Dalam hal ini, apabila dilihat dari akta perjanjian yang telah dibuat telah menunjukkan adanya kesepakatan dari si penggugat dengan tergugat sehingga menimbulkan akibat hukum bagi keduanya, yang dimana tentu dalam teori perjanjian menganut syarat sahnya sebuah perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdata, adanya kesepakatan dari kedua belah pihak untuk saling mengikatkan diri, adanya kecakapan hukum dari kedua belah pihak, adanya objek tertentu yang diperjanjikan dan adanya sebab yang halal tidak bertentangan dengan undang-undang maupun kesusilaan. Sehingga perjanjian yang dilakukan oleh penggugat dan tergugat adalah sah menurut undang-undang.

Putusan majelis hakim telah sesuai dengan Teori Kepastian Hukum, menurut Menurut Gustav Radbruch, terdapat beberapa unsur penting yang menjadi dasar dari hakikat kepastian hukum, yaitu:

1. Peraturan perundang-undangan sebagai hukum positif yang berlaku, sikap hakim disini yang mendasarkan penilaiannya pada ketentuan hukum positif yang berlaku, khususnya Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat sah perjanjian dan ketentuan mengenai kekuatan pembuktian akta autentik dalam pasal 1868 KUHPerdara. Selama tidak terbukti adanya cacat kehendak, sebab yang tidak halal, atau pelanggaran terhadap syarat sah perjanjian lainnya, maka PPJB harus dianggap sah dan mengikat para pihak. Dengan demikian, hakim tidak mendasarkan putusannya pada dugaan atau asumsi mengenai adanya hubungan utang piutang, melainkan pada aturan hukum yang berlaku dan alat bukti yang diajukan dalam persidangan.
2. Fakta sebagai dasar pembentukan suatu konsep hukum, yaitu bahwa suatu aturan hukum harus dibentuk berdasarkan kondisi atau keadaan nyata yang terjadi dalam masyarakat, fakta sebagai dasar pembentukan konsep hukum tercermin dalam metode penalaran hakim yang menggunakan Pasal 1865 bahwa siapa yang mendalilkan dia yang wajib membuktikan. Pengadilan Tinggi menilai bahwa fakta-fakta yang terungkap di persidangan belum mampu membuktikan adanya hubungan utang piutang yang melatarbelakangi pembuatan PPJB. Oleh karena itu, fakta yang dapat diterima secara hukum tetap menunjukkan adanya hubungan hukum berupa perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana tertuang dalam akta autentik.

3. Perumusan fakta dalam hukum harus dilakukan secara jelas, sehingga tidak menimbulkan penafsiran yang berbeda-beda, ketidakpastian, maupun kesalahan dalam memahami makna suatu norma hukum. Perumusan fakta hukum secara jelas terlihat dari upaya hakim membedakan secara tegas antara fakta yang terbukti dan fakta yang hanya berupa dalil. Pengadilan Tinggi tidak memperluas penafsiran terhadap PPJB sebagai jaminan utang tanpa adanya bukti yang cukup. Sikap tersebut bertujuan menghindari terjadinya penafsiran yang berbeda-beda terhadap suatu akta autentik yang secara formal telah memenuhi ketentuan hukum. Dengan demikian, putusan tersebut memberikan kejelasan mengenai status hukum PPJB dan mencegah munculnya ketidakpastian hukum akibat interpretasi yang tidak didukung oleh alat bukti.
4. Hukum positif memiliki sifat yang tetap dan mengikat, sehingga aturan hukum dapat memberikan kepastian serta menjadi pedoman yang dapat diandalkan oleh masyarakat. Putusan tersebut menunjukkan bahwa suatu akta PPJB tidak dapat dinyatakan batal hanya berdasarkan dugaan adanya hubungan utang piutang, melainkan harus dibuktikan secara hukum. Pendekatan ini memberikan perlindungan terhadap asas *pacta sunt servanda*, yaitu bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

Sehingga putusan Pengadilan Tinggi memberikan kepastian hukum bagi para pihak serta menjaga kepercayaan masyarakat terhadap kekuatan dan keabsahan akta autentik yang dibuat di hadapan notaris. Dengan demikian, perbedaan pertimbangan hakim dalam menentukan keabsahan Akta PPJB berdasarkan utang

piutang pada Putusan Nomor 3213K/Pdt/2018 terjadi karena adanya perbedaan dalam penilaian fakta hukum dan metode interpretasi hukum, faktor tersebut kemudian menghasilkan putusan yang berbeda sehingga Pengadilan Negeri menyatakan PPJB tidak sah, sedangkan Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung menyatakan PPJB sah dan mengikat para pihak.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Pengadilan Negeri Semarang menimbang dan mengkonstruksikan hukum bahwa PPJB yang dibuat para pihak merupakan instrumen untuk menjamin pelunasan utang sehingga tidak mencerminkan hubungan jual beli yang sebenarnya. hakim menyimpulkan bahwa PPJB tersebut tidak memenuhi unsur *causa* yang halal sehingga dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum. Sebaliknya, Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dan Mahkamah Agung menimbang dan mengkonstruksikan hukum berdasarkan pembuktian di persidangan dan kekuatan pembuktian akta autentik. Hakim berpendapat bahwa hubungan utang piutang yang menjadi dasar pembuatan PPJB tidak dapat dibuktikan sehingga PPJB dianggap sebagai perjanjian yang sah dan berharga. Dengan demikian, Akta PPJB yang dibuat atas dasar utang piutang secara lisan, wajib dibuktikan adanya utang piutang tersebut. Menurut penulis, Pengadilan Negeri Semarang sudah benar dalam memutuskan perkara tersebut karena selain adanya unsur utang piutang secara lisan, jual beli dalam Hukum Adat tidak dikenal dengan jual beli tanah dengan hak membeli kembali, sehingga perjanjian tersebut dianggap perjanjian utang piutang dan batal demi hukum.
2. Perbedaan pertimbangan hakim dalam menentukan keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berdasarkan utang piutang terjadi karena adanya

perbedaan dalam menilai fakta hukum dan metode interpretasi hukum terhadap hubungan hukum para pihak. Pengadilan Negeri menilai fakta hukum bahwa adanya hubungan utang piutang yang dibuat secara lisan dalam pembuatan Akta PPJB. Sedangkan, Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung menilai fakta hukumnya bahwa hutang piutang tidak dapat dibuktikan. Dalam penafsirannya, Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi menggunakan Penafsiran Sistematis yaitu dengan menghubungkan berbagai peraturan-peraturan yang berkaitan, namun Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi menggunakan Penafsiran Sistematis dengan menggunakan peraturan yang berbeda sehingga terjadi perbedaan pertimbangan.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka saran terkait dengan hal tersebut, yaitu :

1. Notaris dan PPAT perlu menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan PPJB dengan melakukan penggalian kehendak para pihak secara lebih mendalam serta memastikan bahwa transaksi yang dituangkan dalam akta benar-benar merupakan perjanjian jual beli dan bukan dimaksudkan sebagai sarana untuk menyamarkan hubungan hukum lain, seperti utang piutang. Langkah tersebut penting untuk mencegah timbulnya sengketa mengenai keabsahan akta di kemudian hari.
2. Para pihak yang melakukan hubungan utang piutang sebaiknya membuat perjanjian utang piutang sesuai dengan substansi hubungan hukumnya dan menggunakan lembaga jaminan yang diatur dalam peraturan perundang-

undangan apabila diperlukan. Penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai jaminan utang hendaknya dihindari agar tidak menimbulkan sengketa maupun ketidakpastian hukum mengenai keabsahan akta di kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Amalia S.H., M.Hum., Nanda. *HUKUM PERIKATAN*. Aceh: Unimal Press, 2013
- Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2016.
- Fajar, Mukti, and Yulianto Achmad. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010.
- Floranta Adonara, Firman. *ASPEK-ASPEK HUKUM PERIKATAN*. Bandung: Mandar Maju, 2014.
- Gustav Radbruch dalam Satjipto Rhardjo. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012.
- Ibrahim, Johnny. *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia Publishing, 2007.
- Johan Nasution, Dr. Bahder. *METODE PENELITIAN ILMU HUKUM*. Bandung: Mandar Maju, 2008.
- Mahmud Marzuki, Peter. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, n.d.
- . *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana, 2009.
- Mertokusumo, Soedikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty, 2002.
- Mertokusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*. Yogyakarta: Liberty, 1986.
- Miru, Ahmad, and Sakka Pati. *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW)*. Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2011.
- Pandoman, Dr. Agus. *Pokok-Pokok Hukum PERIKATAN BW Dan Syariah*. Yogyakarta: CV PUTRA SURYA SANTOSA, 2021.
- Satrio Wivcaksono, Frans. *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa*. Jakarta: Visimedia Pustaka, 2009.
- Setiawan, R. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Binacipta, 1977.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT Intermasa, 2002.
- Subekti, R. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT Intermasa, 2002.

Syahrani, Riduan. *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999.

Waluyo, Bambang. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika, 2002.

JURNAL

Abdullah, Nawaaf, and Munsyarif Abdul Chalim. "Kedudukan Dan Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Otentik." *JURNAL AKTA* (Semarang) 4, no. 4 (2017).

Atsar, Abdul. "IMPLIKASI PEMBAHURUAN HUKUM PATEN YANG BERDASARKAN NEGARA HUKUM PANCASILA TERHADAP PEMBANGUNAN EKONOMI DI INDONESIA." *Jurnal Yuridis* 10, no. 2 (December 2023): 23–32. <https://doi.org/10.35586/jyur.v10i2.3267>.

Ayu Maharani, Amara, and Sri Laksmi Anindita. "Kekuatan Pembuktian Penjaminan Utang Piutang Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli." *UNES Law Review* (Depok) 6, no. 4 (n.d.). <https://doi.org/https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i4>.

Azzahra, Salimna Maulida, and Djoni Sumardi Gozali. "Penerapan Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Dalam Sengketa Perjanjian." *Jurnal Kolaboratif Sains* 8, no. 6 (2025). <https://doi.org/https://doi.org/10.56338/jks.v8i6.7917>.

Defianti, Fifi, and Hudi Yusuf. "Analisis Perbedaan Pertimbangan Hakim Dalam Penjatuhan Putusan Pada Tindak Pidana Korupsi Secara Bersama-Sama(Studi Putusan PNNo.5/Pid.Sus-Tpk/2023/Pn.Mdn Jo. Putusan Kasasi No.23 K/Pid.Sus/2024 Jo. Putusan No. 1802/Pk/Pid.Sus/2024)." *Jurnal Intelek Dan Cendikiawan Nusantara* (Jakarta), 2025.

Gumanti, Retna. "SYARAT SAHNYA PERJANJIAN (Ditinjau Dari KUHPerdata)." *Jurnal Pelangi Ilmu* 05, no. 01 (2012).

Hasibuan, H. A. Lawali. *METODE PENAFSIRAN HUKUM SEBAGAI ALAT MENCARI KEADILAN HAKIKI*. 15, no. 2 (2023).

Juanda, Enju. "KONSTRUKSI HUKUM DAN METODE INTERPRETASI HUKUM." *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi* 4, no. 2 (June 2017): 168. <https://doi.org/10.25157/jigj.v4i2.322>.

Kurnia Putri, Dewi. "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas." *Jurnal Akta*, 4, vol. 4 (2017). <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.30659/akta.v4i4.2505>.

Manan, Abdul. "PENEMUAN HUKUM OLEH HAKIM DALAM PRAKTEK HUKUM ACARA DI PERADILAN AGAMA." *Jurnal Hukum dan*

Peradilan 2, no. 2 (July 2013): 189.
<https://doi.org/10.25216/jhp.2.2.2013.189-202>.

Nicolas Cowandy, Christopher. “KEDUDUKAN HUKUM PERJANJIAN UTANG-PIUTANGDI BALIK PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI.” *Jurnal Education and development:Institut Pendidikan Tapanuli Selatan* 9, no. 4 (2021).

Permatasari, Dea Gustin, and Muhammad Alfian. “Aspek Hukum Perjanjian Utang Piutang Tanpa Jaminan (Studi Putusan Nomor 219/Pdt/2020/PT.Smg).” *Eksaminasi : Jurnal Hukum* (Purworejo) 4, no. 1 (2025).
<https://doi.org/https://doi.org/10.37729/eksaminasi.v4i1.6273>.

Prawira, Gusti Bagus Gilang, Yosafat Prasetya Nugraha, and Agus Sugiarto. “KEDUDUKAN HUKUM AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH.” *JURNAL EDUCATION AND DEVELOPMENT* 11, no. 1 (December 2022): 270–74.
<https://doi.org/10.37081/ed.v11i1.4453>.

Safitri Juliani, Dyana. “Kedudukan Hukum Akta Pengikatan Jual Beli Sebagai Jaminan Hutang-Piutang (Studi Kasus Putusan Pengadilan No. 19/PDT.G/2020/PN GPR).” *UNES Law Review* (Semarang) 6, no. 2 (2023)..

Simanjutak, Evita Ai Takeshita, Ni Putu Sawitri Nandari, I. Gede Agus, and Bagus Gede Ari Rama. *Analisis Kritis terhadap Ratio Decidendi Hakim dalam Putusan Kasasi Nomor 161 K/Pdt.Sus-HKI/2023 serta Implikasinya terhadap Penegakan Hukum Merek di Indonesia*. 6, no. 2 (2026).

Thamrin, Suryani. “KABSAHAN AKTA NOTARIIL PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3213K/Pdt/2018).” *UNIVERSITAS JENDERAL SOEDIRMAN PURWOKERTO* (PURWOKERTO), 2023.

Wahyu Wijayanti, Nurul, and Siti Malikhatun Badriyah. “Akibat Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dibuat Dengan Adanya Tipu Muslihat dan Daya Paksa (Studi Kasus Putusan Nomor 241/PDT/2020/PT.BDG).” *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik* (Semarang) 4, no. 4 (2024).
<https://doi.org/https://doi.org/10.38035/jihhp.v4i4>.

Widia, I. Ketut, and I. Nyoman Putu Budiarttha. “Cacat Kehendak Sebagai Dasar Batalnya Perjanjian.” *KERTHA WICAKSANA* 16, no. 1 (January 2022): 1–6. <https://doi.org/10.22225/kw.16.1.2022.1-6>.

Zahriyah, Yuhanidz. “ANALISIS PUTUSAN DI LINGKUNGAN PENGADILAN AGAMA (ANTARA *JUDEX FACTI* DAN *JUDEX JURIS*).” *Vol .*, no. 2 (2022).

UNDANG – UNDANG

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

PUTUSAN

Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 396/Pdt.G/2016/PN.SMG:

Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 577/Pdt/2017/PT.SMG:

Putusan Mahkamah Agung Nomor 3213K/Pdt/2018;

INTERNET

<https://www.hukumonline.com/klinik/a/pengikatan-jual-beli-dan-kuasa-untuk-menjual-lt548f3f2f8a900/>

LAMPIRAN



P U T U S A N

Nomor : 396/Pdt.G/2016/PN SMG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHAESA

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

N a m a : AMAZE KURNIA TRISTIYO.
Pekerjaan : Swasta.
A l a m a t : Jl. Lemah Gempal VI-A / 54, RT 006 – RW 004,
Kelurahan Barusari, Kecamatan Semarang
Selatan, Kota Semarang.

Dalam perkara a-quo memberikan kuasa kepada DJAMALUDIN ARIEF, SH & BAMBANG SUPRIYANTO, SH, Advokad pada kantor LAW OFFICE "DJAMALUDIN ARIEF, SH & PARTNERS" yang beralamat di Jalan Lemah Gempal IV.B/1086 A, Kota Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Oktober 2016 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang dibawah Register Nomor : 1418/PDT/K.Kh/2016/PN.SMG. tanggal 10 Oktober 2016, untuk selanjutnya disebut sebagai PENGUGAT .

M e l a w a n

1. **N a m a** : R. ERIYAWAN HARTONO.
Pekerjaan : Swasta.
Alamat : Jl. Damar III / 71, RT 003-RW 010, Kelurahan Padangsari, Kecamatan Banyumanik , Kota Semarang, dalam perkara a-quo telah menunjuk Kuasanya bernama AGOENG OETOYO, SH. Pekerjaan Advokad / Konsultan Hukum, berkantor pada kantor Advokad "ANWAR, AGOENG & ASSOCIATES", Jalan Jatingaleh I No. 272 A Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 008/Pdt/AA&A/X/2016, tanggal 18 Oktober 2016, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang, dibawah register nomor : 1508/PDT/K.Kh/2016/PN.SMG. tanggal 25 OKTOBER 2016, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I.

2. **N a m a** : SUGIHARTO, SH.
Pekerjaan : Notaris.
A l a m a t : Jl. Anjasmoro I / 21, Semarang.

Halaman 1 dari 20 Putusan nomor 396/Pdt/G/2016/PN.Smg.



Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II.

Pengadilan Negeri tersebut.

Telah membaca dan memperhatikan semua surat terkait perkara a-quo, termasuk Penetapan-Penetapan dan bukti-bukti tertulis / bukti-bukti surat.

Telah mendengar keterangan pihak –pihak yang berperkara dan saksi-saksi.

Telah memperhatikan segala sesuatu yang terjadi selama persidangan perkara a-quo berjalan.

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa penggugat dengan Surat Gugatannya dibawah Register Perkara nomor : 396/Pdt.G/2016/PN SMG. tanggal 06 Oktober 2016 pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah terjadi hutang piutang dimana Penggugat telah hutang sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dan sebagai pembayarannya Penggugat telah menerima uang tunai dari Tergugat I sebesar Rp 570.000.000,- (lima ratus tujuh puluh juta rupiah) ditambah barang bergerak berupa 3 (tiga) Unit kendaraan mobil yaitu : Mobil Mercy C 200 buatan tahun 2011, Mobil Innova G Buatan tahun 2015 dan Mobil Honda CRV buatan tahun 2008, terhadap ketiga unit mobil tersebut belum ada penaksiran baik toko jual mobil maupun juru taksir mobil pada umumnya, selain telah menerima uang tunai sebesar Rp 570.000.000,- (lima ratus tujuh juta rupiah) dan tiga unit mobil tersebut oleh Tergugat I telah dipotong pula 15 % dari jumlah nilai uang yang diberikan kepada Pengggugat sebagai bunga nilai hutang ;
2. Bahwa terjadinya hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat I pada bulan Desember 2015 dilakukan secara lesan dimana hutang tersebut dengan jangka waktu 3 (tiga) bulan yang akan dibayar Penggugat pada bulan Februari 2016 dan sebagai jaminan utang tersebut Penggugat telah menyerahkan sertifikat tanah Hak Milik No. 477 seluas ± 1850 m2 atas nama Pengggugat (Amaze Kurnia Tristiyo) yang terletak di Desa Tegalwangon, Kecamatan Tenganan, Kabupaten Semarang dimana jaminan sertifikat tersebut dinilai Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) ;

Halaman 2 dari 20 Putusan nomor 396/Pdt/G/2016/PN.Smg.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang benar dan akurat sebagai berikut Kepaniteraan Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan tugas peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sampaikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan kesalahan informasi yang tercantum pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tertera, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung IT melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-364.3348 (r.t.318)



3. Bahwa pada bulan Desember 2015 setelah terjadinya ikatan hutang piutang dan Penggugat telah menyerahkan jaminan Sertifikat tersebut di atas, maka atas inisiatif Tergugat I terhadap jaminan tersebut dibuatlah Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana Akta No. 31 tetanggal 16 Desember 2015 dihadapan Tergugat II , selain dibuatkan Akta No. 31 dibuatkan pula Akta No. 33 yaitu Akta Kuasa Untuk Menjual dan Akta No. 34 Akta Perjanjian Pengosongan ;
4. Bahwa dengan dibuatnya 3 (tiga) Akta tersebut dan telah diserahkan Sertifikat Hak Milik No. 477 dimana sertifikat masih atas nama Penggugat dan belum dibalik nama, karena keberadaan sertifikat tersebut di atas hanyalah sebagai jaminan hutang, sedangkan terhadap penyerahan uang sebagaimana posita 1 gugatan Penggugat telah dilakukan di Kantor Tergugat II (Notaris Sugiharto, SH) dan untuk penyerahan 3 (tiga) unit mobil menyusul pada esok harinya ;
5. Bahwa pada waktu Pengggugat akan melunasi hutangnya karena sudah melampaui waktu yang telah ditentukan yaitu bulan Februari 2016, Tergugat I merasa keberatan apabila dibayar sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), padahal Penggugat telah mengangsur dua kali yaitu pertama Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan kedua kalinya Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) lewat karyawan/kepercayaan Pengggugat ,dimana angsuran hutang tersebut dilakukan setelah dibuatnya Akta Perjanjian Pengikatan jual Beli ;
6. Bahwa Tergugat I bersikeras minta dibayar sebesar Rp 3000.000.000,- (tiga milyar rupiah), karena Tergugat I telah mengklaim sudah terjadi jual beli di hadapan Notaris Sugiharto, SH (Tergugat II) dimana Akta-Akta tersebut menjadi PEGANGAN Tergugat I, **KHUSUSNYA BERPIJAK PADA PASAL 4 AKTA No. 31 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat pada tanggal 16 Desember 2015 demikian pula Akta No. 33 dan Akta No.34 ;**
7. Bahwa menelaah/meneliti perjanjian yang dibuat Tergugat II, sebagaimana khususnya Akta No. 31, sifatnya masih Perjanjian Pengikatan Jual Beli belum resmi jual beli, karena belum balik nama dan belum ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sah, sedangkan Akta No.33 dan Akta 34 adalah merupakan sebagai kelengkapan / koneksitas dari Akta

Halaman 3 dari 20 Putusan nomor 396/Pdt/G/2016/PN.Smg.



No 31, sehingga apabila Tergugat I mengklaim telah terjadi jual beli secara sah adalah tidak benar ;

8. Bahwa Tergugat II pun tidak cermat pada saat Tergugat I membayar kepada Penggugat karena Tergugat I membayar tidak tunai dan lunas sebagaimana yang telah disepakati bersama dihadapan Tergugat II, akan tetapi dibayar sebesar Rp. 570.000.000,- (lima ratus tujuh puluh juta rupiah) dan esoknya ditambah 3 (tiga) unit Mobil dan masih dibebani bunga 15 % dengan demikian pengertian dibayar *TUNAI* dan *LUNAS* sebagaimana disebutkan pada pasal 2 Akta No. 31 tidaklah tepat apabila disimak secara mendalam arti *TUNAI* dan *LUNAS*, belum lagi Penggugat masih dibebani dengan membayar angsuran sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta) dan Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), sehingga secara tersirat cenderung hutang piutang bukan lagi jual beli atau sebagai Pengikat jual beli, dengan demikian Akta No. 31 tentang Perjanjian Pengikat Jual Beli telah *CACAT HUKUM* dan *TIDAK SAH* dan sudah sepatutnya *DIBATALKAN* terhadap Akta No. 33 dan Akta No. 34 karena merupakan *Koneksitas patut pula dibatalkan* ;
9. Bahwa suatu perjanjian pengikatan jual beli/jual beli apabila *berdasarkan atas HUTANG PIUTANG* adalah *Cacat Hukum dan Tidak Sah*, karena Akta tersebut (akta No.31) tidak murni lagi berkaitan dengan *Perjanjian Pengikatan Jual Beli* ;
10. Bahwa oleh karena Akta yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Tergugat II *Cacat Hukum dan Tidak Sah*, maka kiranya cukup beralasan apabila Akta No. 31, Akta No. 33 dan Akta No. 34 *Harus Dibatalkan* dengan segala akibat hukumnya ;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, perkenankanlah kami mohon kepada Ibu Ketua Pengadilan Negeri Semarang berkenan memberikan putusan :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menyatakan menurut hukum bahwa Akta No. 31 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dimohonkan Tergugat I yang dibuat oleh Tergugat II adalah Cacat Hukum dan Tidak Sah dan Akta No. 33 Akta Kuasa Untuk Menjual serta Akta No. 34 Akta Perjanjian Pengosongan karena merupakan koneksiitas Cacat Hukum dan Tidak Sah pula ;

Halaman 4 dari 20 Putusan nomor 396/Pdt/G/2016/PN.Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan batal Akta No.31 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta No. 33 Akta Kuasa Untuk Menjual dan Akta No. 34 Akta Perjanjian Pengosongan yang dibuat Tergugat II dengan segala akibat hukumnya ;
- Menghukum Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan yang telah dijatuhkan oleh Pengadilan Negeri Semarang ;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul ini..

Atau :

Memberikan putusan lain yang dianggap adil dan bijaksana oleh Pengadilan Negeri Semarang sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan yaitu tanggal 19 Oktober 2016, hadir Kuasa Penggugat, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II tidak hadir, tanpa pemberitahuan dan tidak mengutus Kuasanya atau Wakilnya, meskipun kepadanya telah dipanggil secara sah dan patut.

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal 26 Oktober 2016 dan tanggal 02 Nopember 2016, hadir Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I, Tergugat II tidak hadir meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, kemudian persidangan dilanjutkan tanpa kehadiran Tergugat II.

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, pada persidangan tanggal 09 Nopember 2016 Majelis mengupayakan perdamaian bagi keduanya melalui proses Mediasi, atas kesepakatan Pihak Penggugat dan Pihak Tergugat I, mereka memilih mediator dari Pengadilan Negeri dan menyerahkan hal tersebut kepada Majelis, lalu Majelis menunjuk sdr. Ch. Retno Damayanti, SH. Hakim Pengadilan Negeri Semarang sebagai Mediator.

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator pada tanggal 19 Desember 2016, bahwa upaya Mediasi tidak berhasil, maka sidang dilanjutkan dengan acara pembacaan gugatan.

Menimbang, bahwa atas pertanyaan Ketua Majelis, pihak Penggugat menyatakan tetap pada isi gugatannya.

Menimbang, bahwa untuk mendukung gugatannya, pihak Penggugat di persidangan mengajukan bukti-bukti tertulis / surat sebagai berikut :

1. Bukti P-1 :

- Foto copy Akta Notaris Sugiarto, SH Notaris di Semarang nb.33, tanggal 16 Desember 2015 tentang KUASA UNTUK MENJUAL atas sebidang tanah Hak Milik no.477, seluas 1.850 M2, terletak di Desa Tegalwaton, Kecamatan

Halaman 5 dari 20 Putusan nomor 396/Pdt/G/2016/PN.Smg.

Disclaimer

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

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



Tengaran, Kabupaten Semarang, Propinsi Jawa Tengah dan berikut segala apa yang sekarang berdiri diatasnya merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bidang tanah tersebut. (sesuai dengan aslinya)

2. Bukti P-2 :

- Foto copy Akta Notaris Sugiarto, SH notaries di Semarang noP, tanggal 16 Desember 2015, tentang PERJANJIAN PENGOSONGAN terhadap sebidang tanah Hak Milik no.477, desa Tegimfaton, Kcamatan Tengaran, Kabupaten Semarang, Propinsi Jawa Tengah, terdftar atas nama Amaze Kurnia Tristiyo dan segala apa yang tertancap diatasnya.(sesuai dengan aslinya)

3. Bukti P-3 :

- Foto copy Berita Acara Pemeriksaan saksi R.ERİYAWAN HARTONO bin R.Tonny Hartono (alm). Di POLDA Daerah jaws Tengah, Tanggal 3 Juli 2016 dan Tanggal 22 Agustus 2016. (foto copy dari foto copy);

4. Bukti P-4 :

- Foto copy Berita Acara Pemeriksaan saksi EVA ROSDIYANTI, SE Bt Edy Nuryanto, Pada kantor Polda Daerah Jawa Tengah 27 Juli 2016. (foto copy dari foto copy)

5. Bukti P-5 :

- Foto copy Berita Acara Pemeriksaan saksi SUGIHARTO,SH, pada kantor Polda Daerah Jawa Tengah tanggal 02 Agustus 2016, (foto copy dari foto copy)

6. Bukti P-6 :

- Foto copy Berita Acara Pemeriksaan saksi SUJITO Bin Paijan (alm), pada kantor Polda Daerah Jawa Tengah tanggal 09 Agustus 2016. (foto copy dari foto copy)

7. Bukti P-7 :

- Foto copy Berita Acara Pemeriksaan saksi NANANG KURNIAWAN Bin Jasman, pada kantor Poida Daerah Jawa Tengah Tanggal 15 Agustus 2016. (foto copy dari foto copy)

8. Bukti P-8 :

- Foto copy Berita Acara Pemeriksaan saksi MARGARETHA SRI WAUHYUNI BT Suhardo (alm) pada Polda Jawa Tengah, tanggal 27 Juli 2016 dan tanggal 17 Nopember 2016. (foto copy dari foto copy)

9. Bukti P-9 :

- Foto copy Berita Acara Pemeriksaan saksi ANTONIUS HARYANTO Bin Somo Sardjono (alm) pada Polda Jawa Tengah, tanggal 127 Juli 2016 dan tanggal 17 Nopember 2016. (foto copy dari foto copy)

Halaman 6 dari 20 Putusan nomor 395/Pdt/G/2016/PN.Smg.

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3141 (ext.311)



10. Bukti P-10 :

- Foto copy Berita Acara Pemeriksaan saksi SUPRIYONO, Aptnh bin Slamet Karsontono (alm) pada Polda Jawa Tengah, tanggal 22 Juli 2016. (foto copy dari foto copy)

11. Bukti P-11 :

- Berita Acara Pemeriksaan Saksi AMIN HAMBALI, ST bin H.Mimbar Suwarno (alm) pada Polda Jawa Tengah pada tanggal 14 Desember 2016. (foto copy dari foto copy);

12. Bukti P-12 :

- Foto copy Berita Acara Pemeriksaan saksi ANIEF RATNAWATI, SH binti H. Waring!, pada Polda Jawa Tengah tanggal 06 Agustus 2016. (foto copy dari foto copy);

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat / bukti-bukti tertulis di atas berupa fotocopy yang telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah ditempel materai dan dilegalisir, kecuali bukti-bukti tertulis bertanda P-3 s/d P-12, berupa foto copy dari foto copy (tidak ada aslinya).

Menimbang, bahwa untuk mendukung sangkalan / bantahannya, pihak Tergugat I mengajukan bukti-bukti surat / tertulis sebagai berikut :

1. Bukti T.I , 1 :

- Foto copy 1 (satu) bendel copy Sertifikat HM No. 477/ Tegalwaton, Kec. Tenganan, Kab. Semarang seluas ± 1850 ^{M2}. Surat Ukur Sementara No.1804/1984, tertanggal 02 Maret 1984, (foto copy dari foto copy)

2. Bukti T.I-2 :

- Foto copy 1(satu) bendel copy salinan Akta Perjanjian Ikatán Jual-Beli No.31 tanggal 16 Desember 2015 yang dibuat oleh dan di hadapan SUGIHARTO, SH, Notaris dan PPAT kota Semarang (Tergugat II); (foto copy dari foto copy)

3. Bukti T.I-3 :

- 1 (satu) bendel copy salinan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 33 tanggal 16 Desember 2015 yang dibuat oleh dan dihadapan SUGIHARTO,SH, Notaris dan PPAT kota Semarang (Tergugat II); (foto copy dari foto copy)

4. Bukti T.I-4 :

- 1 (satu) bendel copy salinan Akta Perjanjian Perjanjian Pengosoingan No. 34 , tanggal 16 Desember 2015 yang dibuat oleh dan dihadapan SUGIHARTO , SH, Notaris dan PPAT kota Semarang (Tergugat II) ; (foto copy dari foto copy)

5. Bukti T.I-5 :

Halaman 7 dari 20 Putusan nomor 396/Pdt/G/2016/PN.Smg.

Disclaimers

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling dini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih disinggirkan tegali permasalahan teknis terkait dengan akses dan ketersediaan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dan waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inkurasi informasi yang terdapat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum terdapat, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

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



- 1 (satu) lembar Surat Pernyataan Pinjam Sertifikat Asli dari Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat I tertanggal 28 Januari 2016 yang ditandatangani secara sah diatas materi yang cukup oleh Penggugat.; (foto copy dari foto copy)

6. Bukti T.I-6 :

- 1 (satu) lembar Surat Tanda Terima Laporan Polisi No. STTLP/79NI/2016/ SPKT tertanggal 03 Juli 2016 yang dibuat dan ditandatangani oleh R. Eriawan Hartono (Tergugat 1) selaku Pelapor; (sesuai dengan aslinya);

7. Bukti T.I-7 :

- 1 (satu) lembar Surat Tanda Penerimaan No.STP/252/IX/2016/Ditres - krimum tertanggal 01 September 2016 . yang ditandatangani oleh Tergugat II selaku pemilik barang dan Penyidik dari Kepolisian Daerah Jawa Tengah; (sesuai dengan aslinya);

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat / tertulis di atas berupa foto copy yang telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah ditempel materai dan telah dilegalisir, kecuali bukti-bukti bertanda T.I-1 s/d T.I-5.

Menimbang, bahwa untuk mendukung bantahan / sangkalannya pula pihak Tergugat I dalam persidangan mengajukan seorang saksi bernama SUJITO, yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah, pada intinya mengatakan sebagaimana di bawah ini :

- bahwa saksi kenal Penggugat sejak Nopember 2015, saksi juga kenal Tergugat I, tetapi hanya tahu Tergugat II, pak Sugiharto, seorang notaris.
- bahwa saksi dan Penggugat pernah bekerja dalam perusahaan yang sama.
- bahwa saksi pernah disuruh Penggugat untuk menjualkan tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 477 atas nama Penggugat, diantaranya ke Salatiga, ke Demak, tetapi tidak ada yang beli, lalu SHM No. 477 tersebut dibawa lagi oleh Penggugat.
- bahwa sepengetahuan saksi, tanah dengan SHM No. 477 akhirnya dibeli oleh Sugiharto (Tergugat II) seharga Rp 1,5 milyar rupiah, sorenya dibayar oleh Tergugat II di Rumah Tergugat II disaksikan Penggugat, isteri Penggugat, saudaranya Penggugat bernama Hadi, Nanang Kurniawan (Sopir Penggugat), saksi dan Tergugat I, sore harinya Tergugat I mengirim 3 (tiga) unit mobil ke rumah Penggugat di Bukit Semarang Baru (BSB), Semarang, saat itu bulan Desember 2015.
- bahwa setelah itu dibuat Akta Pengikatan Jual Beli dan ada akta-akta perjanjian lainnya, saksi tidak ingat lagi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa SHM No. 477 dipegang Tergugat I tetapi dipinjam lagi oleh Penggugat, alasannya untuk mengambil ganti rugi, karena tanah tersebut terkena proyek jalan tol, lalu saksi disuruh oleh Penggugat untuk mengambil SHM 477.
- bahwa kemudian saksi disuruh Penggugat untuk menyerahkan SHM NO. 477 ke pak Har di Salatiga.
- bahwa saksi pernah lihat penyerahan sejumlah uang tetapi saksi tidak tahu jumlahnya maupun untuk apa.
- bahwa saksi tahu uang sejumlah Rp 50 juta rupiah dan Rp 150 juta rupiah, sebagai uang muka jual beli tanah SHM 477 tersebut yang nantinya tanah tersebut setelah dijual akan dibeli kembali.
- bahwa dari hal-hal tersebut, menurut saksi, perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I adalah perjanjian jual beli tanah, bukan perjanjian hutang-piutang.

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi di atas, pihak Penggugat dan pihak Tergugat I akan menanggapinya dalam Kesimpulan.

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan Kesimpulan dan Tergugat I tidak mengajukan Kesimpulan, kemudian kedua pihak menyatakan tidak akan mengajukan apa-apa lagi serta mohon Putusan.

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi selama persidangan perkara a-quo berjalan dan telah termuat dalam berita acara persidangan perkara a-quo, merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Putusan ini.

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada intinya, bahwa Akta-Akta yang dimohonkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II sebagai Notaris, yaitu : Akta no. 31 (Akta Pengikatan Jual-Beli), Akta no. 33 (Akta Kuasa Untuk Menjual) dan Akta no. 34 (Akta Perjanjian Pengosongan) adalah cacat hukum dan tidak sah dengan segala akibat hukumnya.

Menimbang, bahwa sebaliknya menurut Tergugat I, bahwa pada intinya Akta-akta no. 31, 33 dan 34 seperti tersebut di atas hukumnya sah dan berharga dan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH).

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis mempertimbangkan kewenangan Pengadilan Negeri Semarang terhadap perkara a-quo, dimana Penggugat dan para Tergugat bertempat-tinggal di kota Semarang dan termasuk dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Semarang, sehingga Pengadilan Negeri Semarang berwenang mengadili perkara a-quo (vide Pasal 118 HIR), sekaligus tentang Beban Pembuktian,

Halaman 9 dari 20 Putusan nomor 396/Pdt/G/2016/PN.Smg.

Dislaimer

Kepanduan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling dini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih disinggahi terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepanduan Mahkamah Agung RI melalui Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.31A)



Majelis berpendapat, bahwa siapa yang mendalilkan, dialah yang membuktikan, dengan kata lain, bahwa beban pembuktian ada pada pihak Penggugat harus membuktikan lebih dahulu dasar-dasar / alasan-alasan gugatannya (vide Pasal 163 HIR).

Menimbang, bahwa meskipun terjadi hal-hal sebagaimana di atas, namun berdasarkan surat gugatan, bukti-bukti surat, keterangan saksi dan Kesimpulan dari Penggugat serta segala sesuatu yang terjadi selama persidangan perkara a-quo berjalan, Majelis Hakim menemukan fakta hukum berupa hal-hal yang sudah tidak perlu dipermasalahkan atau diperdebatkan lagi, sebagaimana disebutkan di bawah ini :

- bahwa pada bulan Desember 2015 telah terjadi perjanjian hutang-piutang yang dilakukan secara lisan antara Penggugat dengan Tergugat I, dimana Penggugat berhutang pada Tergugat I sebesar Rp 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dan 3 (tiga) bulan kemudian (bulan Februari 2016) Penggugat akan melunasinya.
- bahwa Penggugat telah menerima uang dari Tergugat I sebesar Rp 570.000.000,- (lima ratus tujuh puluh juta rupiah) ditambah mobil Mercy C200 buatan tahun 2011, mobil Honda CRV buatan tahun 2008 dan mobil Toyota Inova-G buatan tahun 2015, masing-masing 1 (satu) unit.
- bahwa sebagai jaminan hutang, Penggugat menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 477 atas tanah seluas +/- 1850 m2 yang terletak di Desa Tegalwangon, Kecamatan Tengaran, Kabupaten Semarang, atas nama Amaze Kurnia Tristiyo (Penggugat), SHM No. 477 tersebut (bukti T.I-1) dinilai seharga Rp 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah).
- bahwa dengan terjadinya hal-hal sebagaimana tersebut di atas, kemudian diterbitkan :

- a. Akta Nomor 31, yaitu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (bukti-bukti bertanda P-13, T.I-2)
- b. Akta Nomor 33, yaitu Akta Kuasa Untuk Menjual (bukti-bukti bertanda P-1, T.I-3).
- c. Akta Nomor 34, yaitu Akta Perjanjian Pengosongan (bukti-bukti bertanda P-3, T.I-4).

Semua akta di atas dibuat oleh Tergugat II, sebagai Notaris.

- bahwa menurut Penggugat pada intinya bahwa Akta-Akta yang dimohonkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II sebagai Notaris, yaitu : Akta no. 31 (Akta Pengikatan Jual-Beli), Akta no. 33 (Akta Kuasa Untuk Menjual) dan Akta no. 34 (Akta Perjanjian Pengosongan) adalah cacat hukum dan tidak sah dengan segala akibat hukumnya.

Halaman 10 dari 20 Putusan nomor 396/Pdt/G/2016/PN.Smg.



- bahwa sebaliknya menurut Tergugat I, yakni pada intinya Akta-akta no. 31, 33 dan 34 seperti tersebut di atas hukumnya sah dan berharga dan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH).

Menimbang, bahwa dari hal-hal di atas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagaimana di bawah ini.

Menimbang, bahwa pada bulan Desember 2015 telah terjadi perjanjian hutang-piutang yang dilakukan secara lisan antara Penggugat dengan Tergugat I, dimana Penggugat berhutang pada Tergugat I sebesar Rp 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dan 3 (tiga) bulan kemudian (bulan Februari 2016) Penggugat akan melunasinya.

Menimbang, bahwa pada bulan Desember 2015 pada intinya Penggugat telah meminjam uang kepada Tergugat I secara lisan sejumlah Rp 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dengan jaminan SHM atas tanah No. 477 atas nama Penggugat dan akan mengembalikan 3 (tiga) bulan kemudian, yakni bulan Pebruari 2016.

Menimbang, bahwa kemudian diterbitkan akta-akta nomor : 31, 33 dan 34 oleh Tergugat II (bukti-bukti bertanda P-13/T.I-2, P-1/T.I-3 dan P-3/T.I-4).

Menimbang, bahwa tanah dengan SHM no. 477 tidak dibalik nama oleh Tergugat I karena akan dibeli kembali oleh Penggugat dalam waktu 3 (tiga) bulan sejak kesepakatan secara lisan antara Penggugat dan Tergugat I, hal ini dibenarkan oleh Penggugat dan Tergugat I.

Menimbang, bahwa hal-hal di atas dihubungkan dengan apa yang telah dilakukan oleh Penggugat, telah ternyata bahwa Penggugat tidak melaksanakan / memenuhi apa yang telah diperjanjikan dengan Tergugat I, yaitu Penggugat tidak melunasi hutangnya kepada Tergugat I dalam waktu 3 (tiga) bulan, sehingga Penggugat telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji atau lalai terhadap Tergugat I (vide KUHPerdara mulai Pasal 1233 dan seterusnya).

Menimbang, bahwa selanjutnya hal di atas dihubungkan dengan kaidah hukum Putusan MARI (perkara Peninjauan Kembali) Nomor : 78/PK/Pdt/1984, tanggal 9 April 1987 jo. Putusan MARI Nomor : 2650.K/Sip/1982, tanggal 29 September 1983 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Daerah Istimewa Yogyakarta nomor : 86/1981/Pdt, tanggal 27 Januari 1982, yang menyatakan bahwa :

"Akta Notaris yang dibuat dengan materi suatu perjanjian hutang-piutang dengan jaminan tanah atau rumah yang dibungkus sebagai suatu perjanjian dengan hak membeli kembali dengan tujuan digunakan untuk memperoleh peralihan hak atas tanah debitur bilamana debitur wanprestasi, maka hal demikian itu adalah suatu perjanjian semu atau pura-pura dan haruslah dinilai sebagai perjanjian hutang-piutang".

Halaman 11 dari 20 Putusan nomor 396/Pdt/G/2016/PN.Smg.



Menimbang, bahwa dari kaidah hukum Putusan Mahkamah Agung RI sebagaimana tersebut di atas, lalu dihubungkan dengan fakta hukum di persidangan, telah ternyata bahwa oleh karena Penggugat (dalam perkara a-quo sebagai debitur) terbukti wanprestasi / ingkarjanji sebagaimana pertimbangan sebelumnya, maka kesepakatan atau perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I yang terjadi bulan Desember 2015 adalah perjanjian hutang piutang.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum Penggugat sebagaimana di bawah ini :

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-dua, yaitu : "Menyatakan menurut hukum bahwa Akta No. 31, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dimohonkan Tergugat I yang dibuat oleh Tergugat II adalah Cacat Hukum dan Tidak Sah, dan Akta No. 33, Akta Kuasa Untuk Menjual serta Akta No. 34, Akta Perjanjian Pengosongan, karena merupakan koneksitas Cacat Hukum dan Tidak Sah".

Menimbang, bahwa Majelis Hakim perlu juga mencermati bunyi / isi Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan pada intinya, bahwa : "Dasar hukum jual-beli tanah adalah hukum adat dimana dikenal azas terang (perjanjian tersebut diikrarkan dan diketahui oleh pejabat atau masyarakat) dan tunai (jual beli bersifat spontan, ketika dibayar maka obyeknya langsung diserahkan kepada pembeli, sehingga apabila tanah tersebut belum lunas dianggap lunas dan kekurangan tersebut diperhitungkan tersendiri".

Menimbang, bahwa terlebih lagi, terkait dengan fakta hukum di atas, dengan telah diterbitkannya Akta Nomor 31, yaitu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (bykti P-13 / T.I-2) hal tersebut menunjukkan bahwa antara Penggugat dan Tergugat I belum terjadi peristiwa jual beli tanah SHM No. 477 atas nama Penggugat.

Menimbang, bahwa oleh karena kesepakatan lisan di atas tidak memenuhi persyaratan tersebut (syarat terang – tunai tidak terpenuhi), hal tersebut tidak sesuai dengan kaidah hukum jual-beli tanah.

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-dua di atas, telah dipertimbangkan sebelumnya yang didasarkan pada kaidah hukum putusan Mahkamah Agung RI (perkara Peninjauan Kembali) Nomor : 78/PK/Pdt/1984, tanggal 9 April 1987, yang pada intinya adalah perikatan antara Penggugat dan Tergugat I dalam perkara a-quo harus dinilai sebagai perjanjian hutang-piutang dan perjanjian tersebut tidak memenuhi persyaratan obyektif dan tidak sesuai dengan bunyi Pasal 5 UURI no. 5 Tahun 1960, dengan kata lain bahwa "sebab yang halal" tidak terpenuhi terkait terjadinya / lahirnya perjanjian a-quo, dan akibatnya perjanjian tersebut batal demi hukum.

Dengan demikian petitum ini dikabulkan.

Halaman 12 dari 20 Putusan nomor 396/Pdt/G/2016/PN.Smg.



Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-tiga, yaitu : "Menyatakan batal Akta No. 31, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta No. 33, Akta Kuasa Untuk Menjual dan Akta No. 34, Akta Perjanjian Pengosongan yang dibuat Tergugat II dengan segala akibat hukumnya".

Menimbang, bahwa oleh karena petitum ini merupakan kelanjutan dan tidak bisa dipisahkan dari petitum sebelumnya yang dinyatakan dikabulkan serta dengan mengambil-alih pertimbangan sebelumnya, maka petitum ini dikabulkan.

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-empat, yaitu : "Menghukum Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan yang telah dijatuhkan oleh Pengadilan Negeri Semarang".

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebelumnya dan dengan mengambil-alih semua pertimbangan sebelumnya tersebut serta Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum ini beralasan, maka petitum ini juga dikabulkan,

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-lima, yaitu : "Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul ini".

Menimbang, bahwa dalam perkara a-quo, Tergugat I mengajukan Gugatan Rekonvensi, maka petitum ke-lima akan dipertimbangkan setelah mempertimbangkan gugatan rekonvensi.

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum dan segala pertimbangan sebelumnya, telah ternyata bahwa pihak Penggugat telah berhasil mempertahankan dasar-dasar atau dalil-dalil gugatannya, sehingga gugatan Penggugat Konvensi dikabulkan untuk seluruhnya.

DALAM REKONVENSI

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa bersamaan dengan Jawaban, Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi mengajukan eksepsi sebagai berikut :

A.Eksepsi Gugatan Prematur, karena akibat tindakan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi sebagaimana telah disebutkan sebelumnya, Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi melaporkan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi ke Polisi dan proses pidana masih berjalan, dengan kata lain, bahwa oleh karena perkara pidana dimaksud belum ada putusan, telah ditumpangi perkara a-quo.

B.Eksepsi Kekurangan Pihak, oleh karena tanah dengan SHM No. 477 Tegalwaton, atas nama Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi (Amaze Kurnia Tristiyo) telah dibeli oleh Ny. Margaretha Sri Wahyuni (bukti-bukti bertanda P-4, P-8A, P-10 dan P-11, berupa foto copy Berita Acara Polisi), tetapi pembeli (Ny. Margaretha Sri Wahyuni) tersebut tidak dijadikan pihak dalam perkara a-quo.

Halaman 13 dari 20 Putusan nomor 396/Pdt/G/2016/PN.Smg.

Disclaimer

Kepanderaan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling dini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terdapat permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterlambatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang tertera pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tertera, maka harap segera hubungi Kepanderaan Mahkamah Agung RI melalui Email : kepanderaan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384.3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

C.Eksepsi Gugatan Kabur, karena Akta-akta Nomor 31, 33 dan 34 terkait dengan jual beli tanah dengan SHM No. 477 atas nama Amaze Kurnia Tristiyo, belum pernah dibatalkan, tetapi tanah tersebut dijual lagi kepada Ny. Margaretha Sri Wahyuni.

Menimbang, bahwa terlebih dahulu diketahui arti "eksepsi", yakni, secara umum pengertian "eksepsi" terkait perkara a-quo adalah keberatan yang bukan mengenai pokok perkara.

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim, bahwa materi eksepsi di atas masih harus dipertimbangkan dalam pembuktian karena sudah masuk pada pokok perkara dan eksepsi di atas bukan eksepsi kewenangan absolut, sehingga ke-tiga eksepsi tersebut haruslah ditolak.

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi pada intinya adalah supaya akta-akta nomor 31, 33 dan 34 dinyatakan sah dan berharga serta Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi dinyatakan telah melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum.

Menimbang, bahwa pihak-pihak dalam Gugatan Rekonvensi a-quo adalah Tergugat I Konvensi disebut sebagai Penggugat Rekonvensi, Penggugat Konvensi disebut sebagai Tergugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi disebut sebagai Turut Tergugat Rekonvensi.

Menimbang, bahwa meskipun demikian, terdapat hal-hal yang tidak perlu dipermasalahkan lagi dan hal-hal dimaksud juga sama dengan hal-hal yang sudah dipertimbangkan dalam Gugatan Konvensi, sehingga terkait dengan hal ini, untuk menyingkat putusan ini hal-hal yang tidak dibantah / tidak dipersoalkan dalam Gugatan Konvensi, diambil-alih ke dalam gugatan Rekonvensi ini.

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan aturan-aturan yang dapat dijadikan dasar dalam Gugatan Rekonvensi a-quo, karena hal tersebut terkait dengan pertimbangan dan permasalahan dalam Gugatan Konvensi, sebagaimana di bawah ini.

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum di persidangan, yang diperoleh dari gugatan hingga kesimpulan, keterangan saksi dan seluruh bukti surat, yang pada intinya adalah Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi tidak menepati janji / kesepakatan secara lisan dengan Penggugat Rekonvensi untuk melunasi hutangnya yang jatuh tempo bulan Pebruari 2016, dengan jaminan hutang dari Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi berupa sebidang tanah dengan SHM No. 477 atas nama Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi, yang terletak di Desa Tegalwangon, Kec. Tengaran, Kab. Semarang, dengan kata lain bahwa

Halaman 14 dari 20 Putusan nomor 396/Pdt/G/2016/PN.Smg.

Disclaimer

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

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



Tergugat Rekonvensi telah ingkar-janji / wanprestasi terhadap Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi.

Menimbang, bahwa kemudian diterbitkan akta-akta nomor 31 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (bukti P-13 / T.1-2), nomor 33 tentang Kuasa Untuk Menjual (bukti P-1 / T.1-3) dan nomor 34 tentang Perjanjian Pengosongan (bukti P-4 / T.1-4), akta-akta tersebut dibuat oleh Turut Tergugat Rekonvensi / Tergugat II Konvensi sebagai Notaris.

Menimbang, bahwa SHM No. 477 dimaksud tidak dibalik nama dari Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi menjadi atas nama Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi, karena tanah tersebut akan dibeli kembali oleh Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi.

Menimbang, bahwa sebagaimana telah disebutkan sebelumnya, bahwa permasalahan a-quo dihubungkan dengan kaidah hukum Putusan MARI (perkara Peninjauan Kembali) Nomor : 78/PK/Pdt/1984, tanggal 9 April 1987 jo. Putusan MARI Nomor : 2650.K/Sip/1982, tanggal 29 September 1983 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Daerah Istimewa Yogyakarta nomor : 86/1981/Pdt, tanggal 27 Januari 1982, yang menyatakan bahwa :

"Akta Notaris yang dibuat dengan materi suatu perjanjian hutang-piutang dengan jaminan tanah atau rumah yang dibungkus sebagai suatu perjanjian dengan hak membeli kembali dengan tujuan digunakan untuk memperoleh peralihan hak atas tanah debitur bilamana debitur wanprestasi, maka hal demikian itu adalah suatu perjanjian semu atau pura-pura dan haruslah dinilai sebagai perjanjian hutang-piutang".

Menimbang, bahwa Majelis Hakim perlu mencermati isi Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan pada intinya, bahwa : "Dasar hukum jual-beli tanah adalah hukum adat dimana dikenal azas terang (perjanjian tersebut diikrarkan dan diketahui oleh pejabat atau masyarakat) dan tunai (jual beli bersifat spontan, ketika dibayar maka obyeknya langsung diserahkan kepada pembeli, sehingga apabila tanah tersebut belum lunas dan kekurangan pembayaran, diperhitungkan tersendiri".

Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian lisan / kesepakatan lisan tersebut tidak memenuhi persyaratan terang-tunai, maka perjanjian tersebut tidak sesuai dengan kaidah hukum jual-beli tanah.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum Penggugat Rekonvensi sebagai berikut :

Menimbang, bahwa petitum ke-dua, yaitu : "Menyatakan sebagai hukumnya sah dan berharga Akta No. 31, Akta No. 33 dan Akta No. 34 tanggal 16 Desember

Halaman 15 dari 20 Putusan nomor 396/Pdt/G/2016/PN.Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2015 yang kesemuanya dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat Rekonvensi / Tergugat II Konvensi".

Menimbang, bahwa terhadap petitum ini telah dipertimbangkan sebelumnya sebagaimana petitum ke-dua dan seterusnya dalam gugatan Penggugat Konvensi dan dengan mengambil-alih pertimbangan tersebut, maka petitum ke-dua ini ditolak.

Menimbang, bahwa petitum ke-tiga, yaitu : "Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslaag) yang diletakkan oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara atas sebidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang tertanam di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik No. 477/Tegalwatan dimaksud yang terletak di Desa Tegalwatan, Kec. Tenganan, Kab. Semarang".

Menimbang, bahwa oleh karena petitum ini tidak ditindak-lanjuti dan selama persidangan Majelis Hakim tidak melakukan penyitaan, maka petitum ini ditolak.

Menimbang, bahwa petitum ke-empat, yaitu : "Menyatakan sebagai hukumnya bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum".

Menimbang, bahwa terhadap perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi, telah dipertimbangkan sebelumnya yang pada intinya bahwa Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi telah melakukan ingkar-janji / wanprestasi terhadap Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi. Dengan demikian petitum ini ditolak.

Menimbang, bahwa petitum ke-lima, yaitu : "Menyatakan sebagai hukumnya akibat dari Perbuatan Melawan Hukum Tergugat Rekonvensi tersebut menyebabkan Penggugat Rekonvensi menderita kerugian, baik materiil maupun immateriil yang apabila diperinci :

1. Kerugian MateriilRp 1.500.000.000,-
2. Kerugian immateriil karena perasaan malu dan tertekan dikarenakan tidak dapat menikmati dan memanfaatkan hasil transaksi jual-beli..... Rp 1.500.000.000,-
Rp 3.000.000.000,-
(tiga milyar rupiah)".

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-lima, oleh karena ternyata Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi, sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya (bukan Perbuatan Melawan Hukum / PMH) serta jumlah kerugian tidak didukung oleh bukti apapun, maka dengan mengambil-alih pertimbangan terkait sebelumnya, petitum ini ditolak.

Halaman 16 dari 20 Putusan nomor 396/Pdt/G/2016/PN.Smg.

Disclaimers

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling benar dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan kelengkapan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inkurasi informasi yang tercantum pada situs ini atau informasi yang selanjutnya ada, namun belum terupdate, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3349 (x1, 318)



Menimbang, bahwa petitum ke-enam, yaitu : "Menyatakan sebagai hukumnya sertifikat HM No. 477/Tegalwaton yang sekarang telah beralih nama menjadi Ny. Margaretha Sri Wahyuni adalah cacat hukum dan tidak sah".

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-enam di atas, Majelis Hakim berpendapat, bahwa selama persidangan perkara a-quo berjalan, tidak ada bukti maupun saksi yang mendukung petitum ke-enam tersebut, bahkan saksipun tidak tahu hal tersebut dan terhadap keterangan orang-orang yang pada intinya mengatakan bahwa tanah SHM No. 477 dimaksud telah dibeli oleh Ny. Margaretha Sri Wahyuni sebagaimana berita acara polisi (bukti-bukti bertanda P-3 s/d P-12), Majelis Hakim mengesampingkan hal tersebut karena bukti-bukti P-3 s/d P-12 hanya berupa fotocopy dan tidak ada aslinya.

Dengan demikian petitum ke-enam ditolak.

Menimbang, bahwa petitum ke-tujuh, yaitu : "Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengubah nama yang tertera di dalam SHM No. 477/Tegalwaton kembali menjadi atas nama Tergugat Rekonvensi".

Menimbang, bahwa selama persidangan tidak ada bukti atau hal-hal yang mendasari petitum ke-tujuh tersebut, sehingga petitum ini ditolak.

Menimbang, bahwa petitum ke-delapan, yaitu : "Menghukum Tergugat Rekonvensi dan / atau siapa saja yang menguasai tanah dan bangunan untuk mengganti kerugian yang timbul sebesar Rp 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) atau menyerahkan kembali atas tanah dan bangunan dengan SHM No. 477/Tegalwaton kepada Penggugat Rekonvensi secara tunai dan seketika".

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-delapan, Majelis Hakim berpendapat, bahwa petitum tersebut tidak ada yang menjadi dasar hukum dan tidak ada bukti yang mendukung, sehingga petitum ini dinyatakan ditolak.

Menimbang, bahwa petitum ke-sembilan, yaitu : "Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya denda (dwangsom) sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) / hari atas keterlambatan menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi".

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-sembilan ini juga tidak ada bukti yang mendukung dan menjadi dasar hukum, sehingga petitum inipun dinyatakan ditolak.

Menimbang, bahwa petitum ke-sepuluh, yaitu : "Menyatakan sebagai hukumnya bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi".

Menimbang, bahwa petitum-petitum dalam gugatan rekonvensi a-quo saling terkait dan petitum-petitum sebelumnya dinyatakan ditolak, maka petitum inipun juga

Halaman 17 dari 20 Putusan nomor 396/Pdt/G/2016/PN.Smg.



dinyatakan ditolak, karena tidak ada yang menjadi dasar hukum dan tidak ada bukti yang mendukung.

Menimbang, bahwa berdasarkan semua alat bukti yang diajukan oleh kedua-belah pihak sebagaimana tersebut di atas, telah ternyata bahwa Tergugat Rekonvensi telah berhasil mempertahankan bantahan atau sangkalan atas Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi, atau dengan kata lain bahwa Penggugat Konvensi telah berhasil mempertahankan dalil-dalil / dasar-dasar gugatannya, sebaliknya bahwa Penggugat Rekonvensi telah gagal mempertahankan dasar-dasar / dalil-dalil gugatan rekonvensinya, sehingga gugatan rekonvensi a-quo harus ditolak untuk seluruhnya.

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dikabulkan seluruhnya, sedangkan gugatan Penggugat Rekonvensi ditolak seluruhnya, sehingga Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Rekonvensi berada dipihak yang kalah dan harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dan besarnya akan ditentukan dalam amar putusan nanti.

Memperhatikan Pasal 132 huruf a HIR dan Peraturan-Peraturan lain yang bersangkutan.

M E N G A D I L I

DALAM KONVENSI

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Akta No. 31, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dimohonkan Tergugat I yang dibuat oleh Tergugat II adalah Cacat Hukum dan Tidak Sah, dan Akta No. 33, Akta Kuasa Untuk Menjual serta Akta No. 34, Akta Perjanjian Pengosongan, karena merupakan koneksitas Cacat Hukum dan Tidak Sah.
3. Menyatakan batal Akta No. 33, yakni Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta No. 33, yakni Akta Kuasa Untuk Menjual dan Akta No. 34, yakni Akta Perjanjian Pengosongan yang dibuat Tergugat II dengan segala akibat hukumnya.
4. Menghukum Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan yang telah dijatuhkan oleh Pengadilan Negeri Semarang.

DALAM REKONVENSI

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Penggugat.

Halaman 18 dari 20 Putusan nomor 396/Pdt/G/2016/PN.Smg.



Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.401.000,- (satu juta empat ratus satu ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang pada hari Selasa, tanggal 25 Juli 2017, oleh kami, Pudji Widodo, SH. MH, sebagai Hakim Ketua, Pudjo Hunggul Hendro Wasisto, SH. MH dan Dewa Ketut Kartana, SH. MHum, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Semarang, nomor : 396./Pdt.G / 2016/PN. Smg, tanggal 01 Agustus 2017, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 01 Agustus 2017, diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu Endah Taufanti, SH, Panitera Pengganti dan dihadiri Kuasa Hukum Penggugat Konvensi, Kuasa Hukum Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi, tanpa dihadiri oleh Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi maupun Kuasa Hukumnya .

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

1.Pudjo Hunggul Hendro Wasisto, SH. MH.

Pudji Widodo, SH. MH.

2.Dewa Ketut Kartana, SH. MHum.

Panitera Pengganti,

Endah Taufanti, SH

Halaman 19 dari 20 Putusan nomor 396/Pdt/G/2016/PN.Smg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	Rp.	30.000,-
2. Biaya Proses	Rp.	50.000,-
3. Panggilan	Rp.	1.310.000,-
4. Redaksi Putusan	Rp.	5.000,-
5. Meterai Putusan	Rp.	6.000,- +
J u m l a h	Rp.	1.401.000,-

Halaman 20 dari 20 Putusan nomor 396/Pdt/G/2016/PN.Smg.

Disclaimer

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

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

Halaman 20



P U T U S A N

Nomor 577 / Pdt / 2017 / PT SMG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

N a m a : R. ERIYAWAN HARTONO;
Pekerjaan : Swasta;
Alamat : Jl. Damar III / 71, RT 003-RW 010, Kelurahan
Padangsari, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang,
dalam perkara a-quo telah menunjuk Kuasanya
bernama AGOENG OETOYO, SH. Pekerjaan Advokad
/ Konsultan Hukum, berkantor pada kantor Advokad
"ANWAR, AGOENG & ASSOCIATES", Jalan
Jatingaleh I Nomor 272 A Semarang, berdasarkan
Surat Kuasa Khusus Nomor
007/Pdt.Bnd/AA&A/X/2017, tanggal 10 Oktober 2017,
yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan
Negeri Semarang, dibawah register nomor
2410/PDT/K.Kh/2017/PN.SMG. tanggal 18 Oktober
2017, selanjutnya disebut **PEMBANDING semula**
TERGUGAT I ;

L a w a n :

1. **N a m a : AMAZE KURNIA TRISTIYO;**
Pekerjaan : Swasta;
A l a m a t : Jl. Lemah Gempal VI-A / 54, RT 006 – RW 004,
Kelurahan Barusari, Kecamatan Semarang Selatan,
Kota Semarang;
Dalam perkara a-quo memberikan kuasa kepada
DJAMALUDIN ARIEF, SH & BAMBANG
SUPRIYANTO, SH, Advokad pada kantor LAW
OFFICE "DJAMALUDIN ARIEF, SH & PARTNERS"
yang beralamat di Jalan Lemah Gempal IV.B/1086 A,

Halaman 1 putusan Nomor 577/Pdt/2017/PT SMG



Kota Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Oktober 2016 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang dibawah Register Nomor : 1418/PDT/K.Kh/2016/PN.SMG. tanggal 10 Oktober 2016, untuk selanjutnya disebut **TERBANDING** semula **PENGGUGAT**;

2. N a m a : **SUGIHARTO, SH**;
Pekerjaan : Notaris;
A l a m a t : Jl. Anjasmoro I / 21, Semarang;
Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING** semula **TERGUGAT II.**;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara tanggal 15 Desember 2017 Nomor 577/Pdt/2017/PT SMG., dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat Gugatan, tanggal 06 Oktober 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 10 Oktober 2017 dalam Register Perkara Perdata Gugatan Nomor 396/Pdt.G/2016/PN SMG., telah mengajukan gugatan dengan dasar alasan sebagai berikut :

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah terjadi hutang piutang dimana Penggugat telah hutang sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dan sebagai pembayarannya Penggugat telah menerima uang tunai dari Tergugat I sebesar Rp 570.000.000,- (lima ratus tujuh puluh juta rupiah) ditambah barang bergerak berupa 3 (tiga) Unit kendaraan mobil yaitu : Mobil Mercy C 200 buatan tahun 2011, Mobil Innova G Buatan tahun 2015 dan Mobil Honda CRV buatan tahun 2008, terhadap ketiga unit mobil tersebut belum ada penaksiran baik toko jual mobil maupun juru taksir mobil pada umumnya, selain telah menerima uang tunai sebesar Rp 570.000.000,- (lima ratus tujuh juta rupiah) dan tiga unit mobil tersebut oleh Tergugat I telah dipotong pula 15 % dari jumlah nilai uang yang diberikan kepada Pengggugat sebagai bunga nilai hutang ;

Halaman 2 putusan Nomor 577/Pdt/2017/PT SMG



2. Bahwa terjadinya hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat I pada bulan Desember 2015 dilakukan secara lesan dimana hutang tersebut dengan jangka waktu 3 (tiga) bulan yang akan dibayar Penggugat pada bulan Februari 2016 dan sebagai jaminan utang tersebut Penggugat telah menyerahkan sertifikat tanah Hak Milik Nomor 477 seluas $\pm$ 1850 m² atas nama Penggugat (Amaze Kurnia Tristiyo) yang terletak di Desa Tegalwangon, Kecamatan Tenganan, Kabupaten Semarang dimana jaminan sertifikat tersebut dinilai Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) ;
3. Bahwa pada bulan Desember 2015 setelah terjadinya ikatan hutang piutang dan Penggugat telah menyerahkan jaminan Sertifikat tersebut di atas, maka atas inisiatif Tergugat I terhadap jaminan tersebut dibuatlah Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana Akta Nomor 31 tetanggal 16 Desember 2015 dihadapan Tergugat II , selain dibuatkan Akta Nomor 31 dibuatkan pula Akta Nomor 33 yaitu Akta Kuasa Untuk Menjual dan Akta Nomor 34 Akta Perjanjian Pengosongan ;
4. Bahwa dengan dibuatnya 3 (tiga) Akta tersebut dan telah diserahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 477 dimana sertifikat masih atas nama Penggugat dan belum dibalik nama, karena keberadaan sertifikat tersebut di atas hanyalah sebagai jaminan hutang, sedangkan terhadap penyerahan uang sebagaimana posita 1 gugatan Penggugat telah dilakukan di Kantor Tergugat II (Notaris Sugiharto, SH) dan untuk penyerahan 3 (tiga) unit mobil menyusul pada esok harinya ;
5. Bahwa pada waktu Penggugat akan melunasi hutangnya karena sudah melampaui waktu yang telah ditentukan yaitu bulan Februari 2016, Tergugat I merasa keberatan apabila dibayar sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), padahal Penggugat telah mengangsur dua kali yaitu pertama Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan kedua kalinya Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) lewat karyawan/kepercayaan Penggugat ,dimana angsuran hutang tersebut dilakukan setelah dibuatnya Akta Perjanjian Pengikatan jual Beli ;
6. Bahwa Tergugat I bersikeras minta dibayar sebesar Rp 3000.000.000,- (tiga milyar rupiah), karena Tergugat I telah mengklaim sudah terjadi jual beli di hadapan Notaris Sugiharto, SH (Tergugat II) dimana Akta-Akta tersebut menjadi PEGANGAN Tergugat I, **KHUSUSNYA BERPIJAK PADA PASAL 4 AKTA Nomor 31 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat pada**



tanggal 16 Desember 2015 demikian pula Akta Nomor 33 dan Akta Nomor 34 ;

7. Bahwa menelaah/meneliti perjanjian yang dibuat Tergugat II, sebagaimana khususnya Akta Nomor 31, sifatnya masih Perjanjian Pengikatan Jual Beli belum resmi jual beli, karena belum balik nama dan belum ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sah, sedangkan Akta Nomor 33 dan Akta 34 adalah merupakan sebagai kelengkapan / koneksitas dari Akta No 31, sehingga apabila Tergugat I mengklaim telah terjadi jual beli secara sah adalah tidak benar ;
8. Bahwa Tergugat II pun tidak cermat pada saat Tergugat I membayar kepada Penggugat karena Tergugat I membayar tidak tunai dan lunas sebagaimana yang telah disepakati bersama dihadapan Tergugat II, akan tetapi dibayar sebesar Rp. 570.000.000,- (lima ratus tujuh puluh juta rupiah) dan esoknya ditambah 3 (tiga) unit Mobil dan masih dibebani bunga 15 % dengan demikian pengertian dibayar *TUNAI* dan *LUNAS* sebagaimana disebutkan pada pasal 2 Akta Nomor 31 tidaklah tepat apabila disimak secara mendalam arti *TUNAI* dan *LUNAS*, belum lagi Penggugat masih dibebani dengan membayar angsuran sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta) dan Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), sehingga secara tersirat cenderung hutang piutang bukan lagi jual beli atau sebagai Pengikat jual beli, dengan demikian Akta Nomor 31 tentang Perjanjian Pengikat Jual Beli telah *CACAT HUKUM* dan *TIDAK SAH* dan sudah sepatutnya *DIBATALKAN* terhadap Akta Nomor 33 dan Akta Nomor 34 karena merupakan *Koneksitas patut pula dibatalkan* ;
9. Bahwa suatu perjanjian pengikatan jual beli/jual beli apabila *berdasarkan atas HUTANG PIUTANG* adalah *Cacat Hukum dan Tidak Sah*, karena Akta tersebut (akta Nomor 31) tidak murni lagi berkaitan dengan *Perjanjian Pengikatan Jual Beli* ;
10. Bahwa oleh karena Akta yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Tergugat II *Cacat Hukum dan Tidak Sah*, maka kiranya cukup beralasan apabila Akta Nomor 31, Akta Nomor 33 dan Akta Nomor 34 *Harus Dibatalkan* dengan segala akibat hukumnya ;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, perkenankanlah kami mohon kepada Ibu Ketua Pengadilan Negeri Semarang berkenan memberikan putusan :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menyatakan menurut hukum bahwa Akta Nomor 31 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dimohonkan Tergugat I yang dibuat oleh

Halaman 4 putusan Nomor 577/Pdt/2017/PT SMG



Tergugat II adalah Cacat Hukum dan Tidak Sah dan Akta Nomor 33 Akta Kuasa Untuk Menjual serta Akta Nomor 34 Akta Perjanjian Pengosongan karena merupakan koneksitas Cacat Hukum dan Tidak Sah pula ;

- Menyatakan batal Akta Nomor 31 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Nomor 33 Akta Kuasa Untuk Menjual dan Akta Nomor 34 Akta Perjanjian Pengosongan yang dibuat Tergugat II dengan segala akibat hukumnya ;
- Menghukum Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan yang telah dijatuhkan oleh Pengadilan Negeri Semarang ;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul ini.

A t a u :

Memberikan putusan lain yang dianggap adil dan bijaksana oleh Pengadilan Negeri Semarang sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I telah memberikan Jawaban yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

A. EKSEPSI GUGATAN PREMATUR

1. Bahwa Tergugat I menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatannya tertanggal 10 Oktober 2016 dalam register perkara No. 396/Pdt.G/2016/PN.Smg, kecuali apa yang dianggap benar dan diakui dengan tegas oleh Tergugat I;
2. Bahwa melanjutkan pada penjelasan Tergugat I pada alinea diatas sebelumnya, setelah terjadinya pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli (Akta No.31) pada tanggal 16 Desember 2015, selang beberapa saat kemudian (sekitar bulan Januari 2016) atas surat tanah objek jual beli yang berupa SHM No. 477/ Tegalwaton dipinjam lagi oleh Penggugat;
3. Bahwa peminjaman itu dilakukan dengan alasan bahwasanya atas tanah objek jual beli tersebut akan diukur ulang oleh pihak Trans Marga Jateng melalui BPN Kab. Semarang dikarenakan atas tanah dimaksud terkena dampak pembebasan tanah guna pembuatan jalan tol Semarang - Solo, dan oleh karenanya atas tanah dimaksud akan mendapatkan ganti kerugian;
4. Bahwa dikarenakan percaya dan dengan didasari itikad baik dari Tergugat I, maka atas sertifikat tanah tersebut diserahkan kembali kepada Penggugat melalui orang kepercayaan/suruhannya yang bernama SUDJITO;

Halaman 5 putusan Nomor 577/Pdt/2017/PT SMG



5. Bahwa ternyata tanpa seijin dan sepengetahuan Tergugat I, atas tanah objek jual beli tersebut telah dilakukan transaksi jual beli kepada seseorang bernama NY. MARGARETHA SRI WAHYUNI, yang beralamat di Salatiga berdasarkan pada Akta Jual Beli No. 33/2016 tanggal 09 Pebruari 2016 yang dibuat oleh MULIADY ANGKAWADJAJA, SH, seorang Notaris di Kab. Semarang;
6. Bahwa dengan demikian sudah terbukti dengan jelas dan nyata bahwasanya justru Penggugatlah yang telah mencederai kepercayaan yang diberikan oleh Tergugat I, karena dengan alasan pinjam, ternyata justru dilakukan transaksi jual beli kepada pihak lain, bahkan atas SHM No. 477/Tegalwaton yang menjadi obyek jual beli antara Penggugat dan Tergugat I tersebut sekarang telah berubah nama yang awalnya tercatat atas nama Penggugat sekarang menjadi atas nama MARGARETHA SRI WAHYUNI;
7. Bahwa atas perbuatan tersebut oleh Tergugat I telah dilaporkan kepada pihak yang berwajib, dalam hal ini Kepolisian Daerah Jawa Tengah dengan Surat Tanda Terima Laporan Polisi (STTLP) No. 79/VII/2016/SPKT tertanggal 03 Juli 2016;
8. Bahwa dengan adanya Laporan Polisi pada bulan Juli 2016 yang proses penyidikannya sampai saat ini masih berjalan tersebut, ternyata Terlapor (Penggugat) kemudian mengajukan gugatan ini melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada bulan Oktober 2016;
9. Bahwa dengan demikian gugatan yang diajukan oleh Penggugat diajukan tanpa didasari oleh alasan hukum yang kuat dan terkesan mengada- ada dikarenakan atas perkara pelaporan yang diajukan oleh Tergugat I belum selesai proses pemeriksaannya / penyidikannya, akan tetapi telah ditindaklanjuti dengan adanya gugatan oleh Penggugat/Terlapor;
10. Bahwa secara yuridis gugatan yang diajukan oleh Penggugat/ Terlapor ini terbukti bersifat prematur, dikarenakan sebelum ada putusan atas permasalahan yang dilaporkan oleh Pelapor/ Tergugat I, telah ditumpangi dengan adanya gugatan ini.

B. EKSEPSI KEKURANGAN PARA PIHAK

1. Bahwa Tergugat I menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan

Halaman 6 putusan Nomor 577/Pdt/2017/PT SMG



oleh Penggugat dalam Gugatannya tertanggal 10 Oktober 2016 dan tercatat dengan No. 396/Pdt.G/2016/PN.Smg, kecuali apa yang dianggap benar dan diakui dengan jelas dan tegas oleh Tergugat I;

2. Bahwa berdasarkan penjelasan *Tergugat I* dan dikaitkan dengan dalil posita gugatan, Penggugat tidak memunculkan secara Jengkap para pihak yang terkait dalam permasalahan ini, dalam hal ini terutama sekali nama NY. MARGARETHA SRI WAHYUNI dan Notaris MULIADY ANGKAWIDJAJA, SH, yang berdasarkan pada bukti yang ada telah dinyatakan sebagai pembeli atas bidang tanah dan bangunan yang terletak di Tegalwaton, Tenganan tersebut;
3. Bahwasannya Tergugat I pada awalnya **TIDAK JENGET AHUI DAN MENGENAL** keberadaan dan siapa sosok yang bernama NY. MARGARETHA SRI WAHYUNI didalam permasalahan ini, dan baru mengetahui setelah adanya pemberitahuan dari pihak BPN Kab. Semarang, bahwasanya atas SHM No. 477/Tegalwaton yang menjadi objek jual beli antara Penggugat dan Tergugat tersebut telah beralih nama;
4. Bahwa apabila ditelaah secara yuridis kenapa keberatan NY. MARGARETHA SRI WAHYUNI tersebut tidak "*ikut dimunculkan*" sebagai para pihak didalam gugatan, sedangkan yang bersangkutan **SANGATLAH BERKEPENTINGAN** terkait pengakuannya berdasarkan bukti yang ada dinyatakan sebagai pembeli atas bidang tanah dan bangunan yang terletak di Tegalwaton, Tenganan tersebut;
5. Bahwa dikarenakan masih adanya pihak yang sangat berkepentingan akan tetapi tidak muncul dan tidak dijadikan para pihak dalam materi gugatan a quo, maka secara yuridis gugatan ini menjadi kurang pihak;

C. EKSEPSI GUGATAN KABUR

1. Bahwa Tergugat I menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatannya tertanggal 10 Oktober 2016 dan tercatat dalam register perkara No. 0019/Pdt.G/2016/PN.Smg, kecuali apa yang dianggap benar dan diakui dengan tegas oleh Tergugat I;



2. Bahwa sesuai dengan dalil yang dia ju kannya , Penggugat menuliskan dengan **jelas dan tegas**, yaitu materi atas gugatan ini adalah Pembatalan seluruh Akta terkait proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat I yang dilakukan oleh dan di hadapan Tergugat II ;
3. Bahwa secara yuridis faktual atas seluruh Akta yang terkait proses jual beli dan dibuat oleh dan di hadapan Tergugat II adalah **SAH DAN BERTAGUH**, dikarenakan dibuat oleh Pejabat yang berwenang untuk itu;
4. Bahwasanya hal apa yang diajukan dan/ atau dimohonkan oleh Penggugat dalam perkara ini terkesan mengada-ada dan tanpa dasar hukum sama sekali, karena mengapa dimohonkan adanya pembatalan setelah secara bersama-sama dilakukan penandatanganan di hadapan Pejabat yang berwenang untuk itu;
5. Bahwa disamping hal tersebut diatas, penandatanganan atas semua Akta yang ada juga dilakukan oleh para pihak yang secara yuridis dinyatakan sehat, dewasa dan cakap secara hukum, sehingga dengan demikian bunyi dan isi pasal 1320 KUHPer dan 1338 KUHPer mengikat para pihak yang membuatnya;
6. Bahwa apalagi dengan adanya fakta yang membuktikan bahwasanya Penggugatlah yang telah berbuat secara melawan hukum dikarenakan telah melakukan peminjaman atas sertifikat objek jual beli, akan tetapi ternyata tanpa seijin dan sepengetahuan Tergugat I telah dilakukan jual beli dengan pihak lain, sementara atas preses jual beli yang terjadi sebelumnya BERDASARKAN PADA Akta No. 31, Akta No. 33, dan Akta No. 34 yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat II **BELUM PERNAH DILAKUKAN PEMBATALAN** sebelumnya;
7. Bahwa dikarenakan adanya kerancuan terkait mengenai permohonan yang diajukan dikaitkan dengan fakta hukum yang ada dan terjadi sehingga secara yuridis menjadikan materi gugatan adalah kabur (*obscur Libel*);

II. **DALAM KONPENSII/ POKOK PERKARA :**

1. Bahwa Tergugat I mohon agar semua yang tertulis dan tercantum dalam bagian penjelasan dan Eksepsi secara



mutatis mutandis dianggap tertulis dan terbaca kembali dalam bagian Kompensi/ Pokok Perkara ini;

2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatannya kecuali apa yang dianggap benar dan diakui dengan tegas dan jelas oleh Tergugat I;
3. Bahwa Tergugat membantah dan menolak dalil angka 3 dan 4 gugatan Penggugat, dikarenakan **YANG BENAR** adalah sesuai dengan penjelasan serta materi Eksepsi yang telah diajukan dan tertulis di atas, Penggugat telah secara sah dan berharga melakukan transaksi jual beli atas objek jual beli berupa tanah dan bangunan dengan SHM No. 477/ Tegalwaton tersebut;
4. Bahwa hal tersebut dibuktikan dengan telah dibuatnya serta telah ditandatanganinya secara bersama Alda No. 31, No. 33, dan No. 34 tanggal 16 Desember 2015 yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu, dalam hal ini Tergugat II;
5. Semua pihak yang membuat dan menandatangani Akta-Akta tersebut semuanya dalam keadaan sehat baik jasmani maupun rohani, serta cakap dalam melakukan suatu tindakan hukum yang ada dan berlaku, sehingga oleh karenanya isi dan bunyi pasal 1320 KUHPer dan 1338 KUHPer secara yuridis mengikat secara sah;
6. Bahwa Tergugat I juga membantah dan menolak dalil angka 5 sampai dengan 10 materi gugatan di karenakan memasukkan data secara tidak benar **YANG BENAR** adalah bahwa telah terjadi transaksi atas tanah dan bangunan yang terletak di Tegalwaton, Tenganan, sebagaimana tersebut dalam HM No. 477/ Tegalwaton antara Penggugat (atas nama dalam sertifikat) dengan Tergugat I dihadapan Tergugat II yang dibuktikan dengan seluruh Akta yang ada;
7. Bahwa mengenai dalil bahwasanya Penggugat telah mengeluarkan dana sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta) dan Rp. 50.000.000, - (lima puluh juta) dapat dijelaskan oleh Tergugat I sebagai berikut:
 - Bahwa pengeluaran dana sebesar/ sejumlah Rp.

Halaman 9 putusan Nomor 577/Pdt/2017/PT SMG



150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) tersebut merupakan uang muka sebesar 10 (sepuluh) persen dari kesepakatan harga awal transaksi dikarenakan sebelum transaksi jual beli berlangsung Penggugat berjanji akan melakukan pembelian kembali atas tanah dan bangunan tersebut dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan berselang;

- Hal itu juga yang menyebabkan Tergugat I tidak segera melakukan balik nama atas sertifikat No. 477/ Tegalwaton dimaksud dikarenakan dengan dasar agar mengurangi biaya pengenaan pajak penjualan dan pembelian;
 - Bahwa dalil Penggugat terkait pengeluaran dana sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) adalah murni inisiatif dari Penggugat, dan merupakan keuntungan yang diberikan Kepada Tergugat I mengingat atas kesanggupan dan janji selama 3 (tiga) bulan akan melakukan pembelian kembali mengalami kemunduran/meleset. Bahkan atas Sertifikat HM No. 477/ Tegalwaton tersebut keberadaannya "**kembali**" dalam genggamannya Penggugat dengan dalih dipinjam untuk mendapatkan ganti rugi pembebasan tanah jalan tol Semarang - Solo;
 - Bahwa dengan demikian pengeluaran dana sebagaimana didalilkan oleh Penggugat tersebut bukanlah angsuran atas pinjaman melainkan dana uang muka sebagaimana rencana pembelian kembali serta keuntungan dikarenakan keterlambatan melakukan transaksi jual beli kembali;
8. Bahwa disamping hal tersebut ternyata atas tanah bangunan dengan SHM No. 477/ Tegalwaton tanpa seijin dan sepengetahuan dari Tergugat I telah melakukan transaksi jual beli dengan pihak lain, dalam hal ini NY. MARGARETHA SRI WAHYUNI, seseorang yang beralamat di Salatiga;
9. Bahwa hal tersebut baru diketahui oleh Tergugat I setelah yang bersangkutan melakukan pengecekan secara langsung keberadaan sertifikat di kantor BPN Kab. S e marang, yang mana sebelumnya Tergugat I tidak dan/ atau belum



pernah mengenal siapa sebenarnya sosok NY. MARGARETHA SRI WAHYUNI tersebut;

10. Bahwa Tergugat I justru bingung dengan adanya gugatan ini, dikarenakan apabila sesuai dengan dalil yang memohonkan agar dilakukan pembatalan atas Akta No.31, Akta No. 33, dan Akta No. 34 tanggal 15 Desember 2015 yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat II, padahal secara yuridis semua persyaratan dilakukan transaksi jual beli ini telah terpenuhi semua, serta tidak adanya unsur kebohongan didalam pembuatan seluruh Akta tersebut, sementara sertifikat HM No. 477/ Tegalwaton yang menjadi objek gugatan telah "**kembali**" dalam genggaman Penggugat;
11. Bahwa yang lebih mengherankan lagi **MENGAPA** Penggugat baru memintakan pembatalan atas seluruh Akta dimaksud setelah Penggugat sendiri telah melakukan suatu perbuatan yang hukum yang merugikan Tergugat I dengan pura- pura meminjam sertifikat dengan alasan akan dia jukan guna mendapatkan ganti rugi proyek jalan tol, akan tetapi ternyata justru dilakukan transaksi jual beli dengan pihak lain tersebut;
12. Bahwa bagaimana dengan kerugian yang telah diderita oleh Tergugat I akibat dari perbuatan hukum Penggugat yang dengan semena-mena tersebut, yang mana Tergugat I terbukti telah mengeluarkan dana senilai Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) sesuai dengan Akta yang ada, akan tetapi tidak dapat menikmati dan/ atau menguasai objek transaksi jual beli dikarenakan perbuatan licik dari Penggugat;
13. Bahwa terkait dengan adanya permintaan pengembalian dana sejumlah Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) tersebut berawal dari pengakuan Penggugat sendiri yang menyatakan bahwasanya atas tanah dan bangunan dengan SHM No. 477 / Tegalwaton tersebut saat sekarang ini apabila *diappraisal* bernilai sekitar 3 atau 4 milyar rupiah, sehingga oleh karenanya didalam upaya mediasi/ perdamaian saat dipertemukan di pihak Kepolisian Tergugat I memang mengeluarkan 2 (dua) opsi perdamaian, yaitu



Penggugat diharapkan menyerahkan tanah dan bangunan dengan SHM No. 477/ Tegalwaton dalam keadaan kosong kepada Tergugat I **atau** meminta penggantian dana sejumlah 3 (tiga) milyar tersebut, akan tetapi atas penawaran tersebut tidak pernah ditanggapi oleh Penggugat, bahkan kemudian justru mengajukan gugatan ;

14. Bahwa dengan data dan fakta yang telah Tergugat I sampaikan, uraikan, dan kemukakan di atas, maka Tergugat I **TIDAK AKAN** menanggapi dalil gugatan Penggugat yang selain dan selebihnya dikarenakan *irrelevant*, dengan jawaban ini sekaligus Tergugat I **men-SOOMEER** Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut;

III. DALAM REKONPENSI :

1. Bahwa dalam gugatan Rekonsensi ini sebagai pihak-pihaknya adalah Tergugat Konpensi disebut sebagai Penggugat Rekonsensi, sedangkan Penggugat Konpensi dalam Gugatan Rekonsensi ini akan disebut sebagai Tergugat Rekonsensi akan disebut sebagai Turut Tergugat Rekonsensi;
2. Bahwa Penggugat Rekonsensi mohon agar semua yang telah dikemukakan diatas, baik dalam penjelasan, bagian Eksepsi maupun Jawaban Pokok Perkara Konpensi tersebut diatas, secara mutatis mutandis dianggap tertulis dan terbaca kembali dalam bagian Gugatan Rekonsensi ini;
3. Bahwa awalnya Penggugat Rekonsensi tidak mengenal Tergugat Rekonsensi dan baru kenal setelah . dikenalkan oleh seseorang yang bernama SUDJITO;
4. Bahwa didalam perkenalan tersebut Tergugat Rekonsensi mengenalkan dirinya sebagai pengusaha yang bergerak dibidang jual beli permukiman dan akan menjual tanah dan bangunan miliknya yang terletak di Tegalwaton, Tenganan, Kab. Semarang;
5. Bahwa pada awalnya Penggugat Rekonsensi tidak menanggapi keinginan dari Tergugat Rekonsensi tersebut dikarenakan tidak mempunyai cukup uang untuk transaksi, akan tetapi ternyata Tergugat Rekonsensi terus mendesaknya;
6. Bahwa karena terus mendesak kemudian antara Penggugat Rekonsensi didampingi oleh SUDJITO dan Tergugat Rekonsensi



melakukan peninjauan atas lokasi tanah dan bangunan dimaksud dan kemudian disepakati untuk transaksi jual beli dengan nilai sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);

1. Bahwa dikarenakan merasa keuangan yang ada tidak mencukupi, maka untuk menutup transaksi tersebut dilakukan penyerahan sebanyak 2 (dua) bagian, yaitu uang sejumlah Rp. 570.000.000,- (lima ratus tujuh puluh juta rupiah) dengan ditambah 3 unit mobil, masing-masing: 1 (satu) unit mobil Mercy C - 200 tahun pembuatan 2011; 1 (satu) unit mobil Honda CR-V tahun pembuatan 2008; dan 1 (satu) unit mobil Kijang Innova seri G tahun pembuatan 2005 sehingga akhirnya dihitung dan dinyatakan dengan jumlah Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);
2. Bahwa untuk menguatkan transaksi tersebut kemudian antara Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi saling setuju dan sepakat untuk dibuatkan Akta yang dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat Rekonpensi (Tergugat II Konpensi) pada tanggal 16 Desember 2015;
3. Bahwa sebelum penandatanganan transaksi Tergugat Rekonpensi menyatakan dan memberikan kesanggupan akan membeli kembali atas tanah dan bangunan dengan SHM No. 477/ Tegalwaton tersebut, dan atas hal tersebut telah disetujui oleh Penggugat Rekonpensi;
4. Bahwa oleh karenanya atas transaksi tersebut tidak segera dilakukan balik nama terhadap sertifikat HM No. 477/ Tegalwaton tersebut dengan maksud agar mengurangi biaya yang dikeluarkan untuk pembayaran pajak;
5. Bahwa terkait dengan kesanggupan dan rencana pembelian kembali atas tanah dan bangunan dengan sertifikat HM No. 477/ Tegalwaton tersebut, maka Tergugat Rekonpensi memberikan tanda jadi (*down payment*) sebesar 10 (sepuluh) persen dari harga kesepakatan transaksi;
6. Bahwa akan tetapi tidak berselang lama (kira-kira 1 bulan) Tergugat Rekonpensi kembali menghubungi Penggugat Rekonpensi dengan maksud untuk meminjam sertifikat HM No. 477/ Tegalwaton tersebut dengan alasan untuk pengurusan guna mendapatkan ganti rugi pembebasan jalan tol Semarang – Solo;



7. Bahwa karena percaya dan dengan itikad baik atas sertifikat dimaksud diserahkan kembali kepada Tergugat Rekonsensi melalui perantara SUDJITO, akan tetapi ternyata kepercayaan yang ada disalahgunakan oleh Tergugat Rekonsensi dengan justru melakukan transaksi jual beli dengan pihak lain, dalam hal ini NY. MARGARETHA SRI WAHYUNI, yang beralamat di Salatiga;
8. Bahwa karena perbuatan transaksi jual beli kepada pihak ketiga yang dilakukan tanpa sepengetahuan dan seijin dari Penggugat Rekonsensi tersebut menyebabkan Penggugat Rekonsensi menderita kerugian baik materiil maupun immaterial yang apabila diperinci sebagai berikut;

Kerugian materiil ----- Rp. 1.500.000.000,-

Kerugian immaterial karena perasaan

malu dan tertekan dikarenakan tidak

dapat menikmati dan memanfaatkan

hasil transaksi jual beli -- Rp. 1.500.000.000,-

=====

Rp. 3.000.000.000,-

(tiga milyar rupiah)

9. Bahwa Penggugat Rekonsensi sangat khawatir selama perkara ini berlangsung Tergugat Rekonsensi dengan itikad tidak baik akan memindahtangankan, menjual, menggadaikan objek sengketa dimaksud kepada orang lain maka perlu diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terlebih dahulu atas sebidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang tertanam di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik No. 477/ Tegalwaton dimaksud yang terletak di Desa Tegalwaton, Kec. Tenganan, Kab. Semarang;
10. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat Rekonsensi antara lain mengenai tuntutan penyerahan atas suatu barang, maka Tergugat Rekonsensi wajib dibebani uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah)/ hari atas keterlambatan penyerahan obyek sengketa kepada Penggugat;
11. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan dan didukung oleh bukti-bukti otentik yang cukup dan dapat dipertanggung jawabkan keabsahannya serta sesuai dengan ketentuan pasal 180 ayat 1 HIR, maka Penggugat Rekonsensi mohon kepada Ketua Pengadilan c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara ini untuk dapat memberikan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada verzet, Banding, Kasasi maupun upaya-upaya hukum lainnya (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*);

PERMOHONAN :

Berdasarkan alasan dan fakta hukum di atas, maka Tergugat (dalam Konpensasi)/ Penggugat (dalam Rekompensi) memohon kepada Majelis Hakim memeriksa perkara ini untuk berkenan memutus dan menetapkan sebagai hukumnya hal-hal sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat I untuk keseluruhannya;

DALAM POKOK PERKARA:

DALAM KONPENSI

- Menolak Gugatan Penggugat untuk keseluruhannya;

DALAM REKONPENSI:

- Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekompensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan sebagai hukumnya sah dan berharga Akta No. 31, Akta No. 33, dan Akta No. 34 tanggal 16 Desember 2015 yang kesemuanya dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat Rekompensi/ Tergugat II Konpensasi;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan oleh Majelis Hakim memeriksa perkara atas sebidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang tertanam di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik No. 477/ Tegalwaton dimaksud yang terletak di Desa Tegalwaton, Kec. Tenganan, Kab. Semarang;
- Menyatakan sebagai hukumnya bahwa Tergugat Rekompensi telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum
- Menyatakan sebagai hukumnya akibat dari Perbuatan Melawan Hukum Tergugat Rekompensi tersebut menyebabkan Penggugat Rekompensi menderita kerugian baik materiil maupun immaterial yang apabila diperinci:

1. Kerugian materiil ----- Rp. 1.500.000.000,-
2. Kerugian immaterial karena perasaan malu dan tertekan dikarenakan tidak dapat menikmati dan memanfaatkan hasil transaksi jual beli -- Rp. 1.500.000.000,-

Rp. 3.000.000.000,-

(tiga milyar rupiah)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan sebagai hukumnya sertifikat HM No. 477/ Tegalwaton yang sekarang telah beralihnama menjadi NY. MARGARETHA SRI WAHYUNI adalah cacat hukum dan tidak sah;
- Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk merubah nama yang tertera didalam sertifikat HM No. 477/ Tegalwaton kembali menjadi atas nama Tergugat Rekonsensi;
- Menghukum Tergugat Rekonsensi dan/ atau siapa saja yang menguasai tanah dan bangunan untuk mengganti kerugian yang timbul sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) atau menyerahkan kembali atas tanah dan bangunan dengan sertifikat HM No. 477/ Tegalwaton kepada Penggugat Rekonsensi secara tunai dan seketika;
- Menghukum kepada Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya denda (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah)/ hari atas keterlambatan menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat Rekonsensi;
- Menyatakan sebagai hukumnya bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum verset, banding, maupun kasasi

DALAM KONPENSASI DAN REKONPENSASI

- Menghukum Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Atau

Apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya dalam peradilan yang baik (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Semarang telah menjatuhkan putusan pada tanggal 01 Agustus 2017 Nomor 396/Pdt.G/2016/PN Smg., yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI:

DALAM KONVENSI:

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Akta Nomor 31, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dimohonkan Tergugat I yang dibuat oleh Tergugat II adalah Cacat Hukum dan Tidak Sah, dan Akta Nomor 33, Akta Kuasa Untuk Menjual serta Akta Nomor 34, Akta Perjanjian Pengosongan, karena merupakan koneksitas Cacat Hukum dan Tidak Sah;

Halaman 16 putusan Nomor 577/Pdt/2017/PT SMG

Disclaimer

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

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



3. Menyatakan batal Akta Nomor 33, yakni Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Nomor 33, yakni Akta Kuasa Untuk Menjual dan Akta Nomor 34, yakni Akta Perjanjian Pengosongan yang dibuat Tergugat II dengan segala akibat hukumnya;
4. Menghukum Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan yang telah dijatuhkan oleh Pengadilan Negeri Semarang;

DALAM REKONVENSİ:

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Penggugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ:

- Menghukum Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.401.000,- (satu juta empat ratus satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 396/Pdt.G/2016/PN.Smg Jo Nomor 76/Pdt.U/2017/PN.Smg., tanggal 18 Oktober 2017 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Semarang, yang menerangkan bahwa Tergugat I telah mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Semarang, tanggal 01 Agustus 2017, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan oleh Jurusita Pengganti masing-masing kepada :

- Terbanding semula Penggugat pada tanggal 25 Oktober 2017 ;
- Turut Terbanding semula Tergugat II pada tanggal 25 Oktober 2017 ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Semarang telah memberitahukan masing-masing kepada :

- Kuasa Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 16 Nopember 2017;
- Terbanding semula Penggugat pada tanggal 16 Nopember 2017;
- Turut Terbanding semula Tergugat II pada tanggal 16 Nopember 2017;

untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONPENSİ

DALAM EKSEPSİ



Menimbang, bahwa permohonan banding dari Tergugat, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa walaupun Pembanding semula Tergugat I, tidak mengajukan Memori Banding, akan tetapi Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan, apakah Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mengambil putusan berdasarkan bukti - bukti yang diajukan dipersidangan ;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat Kompensi, oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama mempertimbangkannya pada bagian pertimbangan terhadap gugatan Rekonpensi dan hal tersebut adalah sangat keliru, dan seharusnya dipertimbangkan pada bagian pertimbangan terhadap gugatan Kompensi ;

Menimbang, bahwa walaupun terhadap Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat Kompensi tersebut oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dipertimbangkan pada bagian gugatan Rekonpensi, akan tetapi pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut oleh Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar sehingga Eksepsi tersebut haruslah dinyatakan untuk ditolak ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang bahwa , setelah Majelis Hakim Tinggi mempelajari seluruh berkas baik gugatan , jawaban , bukti surat kedua belah pihak serta saksi , tidak sependapat dengan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 396/Pdt.G/2016/PN Smg., tanggal 01 Agustus 2017, dengan pertimbangan sebagaimana tersebut dibawah ini ;

Menimbang, bahwa pada intinya posita gugatan Penggugat adalah bahwa diawali dari adanya hutang piutang antara Penggugat sebagai yang berhutang dengan Tergugat I sebagai yang memberi hutang yakni sebesar Rp.1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah) , dengan pembayaran dalam bentuk uang tunai sebesar Rp.570.000.000,00 (lima ratus tujuh puluh juta rupiah) dan ditambah barang berupa 3 (tiga) unit kendaraan berupa mobil mercy C 200 buatan tahun 2011 , mobil Innova G buatan tahun 2015 dan mobil Honda CRV buatan tahun 2008;

Bahwa selain dari pada itu oleh Tergugat I telah dipotong sebesar 15 % sebagai bunga nilai hutang ;

Menimbang, bahwa kejadian hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut pada bulan Desember 2015 hingga bulan Februari 2016 (



selama tiga bulan) , dan sebagai jaminan oleh Penggugat diserahkan Sertifikat Hak Milik 477 seluas 1850 m2 atas nama Penggugat Amaze Kurnia Tristyto , terletak di desa tegalwangan , Kecamatan Tengaran , Kabupaten Semarang . Bahwa selanjutnya dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana akta Nomor 31 tanggal 16 Desember 2015 , kemudian akta Nomor 33 yakni akta Kuasa Untuk Menjual dan akta Nomor 34 yakni akta Perjanjian Pengosongan, yang semuanya di buat oleh Tergugat II selaku Notaris ;

Menimbang, bahwa Penggugat juga mendalilkan bahwa telah mengangsur dua kali yakni Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan Rp.150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), dan ketika akan di dibayar, Tergugat I bersikeras bahwa telah terjadi jual beli di hadapan notaris Sugiharto , SH. (Tergugat II) ;

Menimbang, bahwa atas posita gugatan Penggugat tersebut , pihak Tergugat I menyangkal dalil dalil Penggugat dan sebaliknya menyatakan bahwa telah terjadi jual beli berdasar akta Nomor 31, 33, 34 tanggal 16 Desember 2015, dan bukan hutang piutang . Adapun uang sebesar Rp.150.000.000. (seratus lima puluh juta) merupakan persekot pembelian ulang, karena Penggugat dalam waktu tiga bulan hendak membeli kembali ;

Menimbang, bahwa dari hal hal tersebut diatas, Majelis Hakim Tinggi akan mengkaji hubungan hukum apakah yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat I , yakni :

1. Adakah hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat I ;

Menimbang, bahwa menurut Penggugat, semua berawal dari Hutang piutang anatar Penggugat dengan Tergugat I , sehingga menimbulkan berbagai akta tsb diatas, oleh karena itu perlu dibuktikan adakah peristiwa hukum tersebut ;

Menimbang bahwa , baik melalui bukti surat dari PI s/d P12. tidak ada satupun bukti bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I adalah hutang piutang, walupun demikian Penggugat pun tidak mengajukan saksi untuk meneguhkan dalil nya ;

Menimbang bahwa , sebaliknya saksi dari Tergugat I yang bernama Sujito menerangkan bahwa ia pernah diminta oleh Penggugat untuk menjualkan tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa ke Salatiga dan ke Demak , akan tetapi tidak ada yang beli, sehingga Sertifikat yang atas nama Penggugat akhirnya di ambil lagi oleh Penggugat ;

Menimbang bahwa selanjutnya saksi Sujito menerangkan bahwa akhirnya tanah tersebut di beli oleh R. Eriyawan Hartono (Tergugat I) dengan



harga Rp.1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah) dan sorenya dibayar oleh Tergugat I di rumah Sugiarto yang adalah Tergugat II selaku notaris di saksi oleh Penggugat dan Istri , saudara Penggugat bernama Hadi , sopir Penggugat serta saksi sendiri dan sore harinya Tergugat I mengirimkan 3 (tiga) unit mobil ke Penggugat , yang pada akhirnya di tindaklanjuti dengan pembuatan akta Pengikatan Jual Beli dengan posisi sertifikat berada ditangan Tergugat I ;

Menimbang, bahwa, Tergugat I selain mengajukan saksi sebagaimana tersebut diatas, juga mengajukan bukti TI-2 yakni berupa Akta Nomor 31 tanggal 16 Desember 2015 berupa Perjanjian Ikatan Jual Beli antara Penggugat sebagai pihak Penjual dengan Tergugat I sebagai pihak Pembeli dan didalam pasal 2 berbunyi bahwa " Jual beli yang RESMI , tersebut dilaksanakan oleh para pihak dihadapan dan menurut model akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, segera setelah kelengkapan persyaratan administrasi untuk pelaksanaan jual beli dan balik nama terpenuhi dan dengan demikian tidak kurang satu apapun " ;

Menimbang bahwa dari bukti akta tersebut juga tidak tampak bahwa substansinya adalah hutang piutang atau telah terjadi penyimpangan dari yang sebenarnya adalah hutang piutang dengan jaminan , secara hukum memang belum terjadi Jual Beli , melainkan baru tahap Pengikatan Jual Beli ;

Menimbang bahwa tentang akta akta pendukung yang lain yakni akta Nomor 33 dan akta Nomor 34, karena merupakan kelanjutan dari akta pokok maka tidak perlu dipertimbangkan dalam konpensasi ;

Menimbang bahwa dari uraian tersebut diatas, Majelis Hakim Tinggi berpendapat bahwa karena hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat bukan hutang piutang, oleh karena itu gugatan pokok Penggugat harus di tolak ;

DALAM REKONPENSASI :

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Konpensasi dari Penggugat Konpensasi dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, maka selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai gugatan Rekonpensasi dari Penggugat Rekonpensasi ;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonpensasi adalah sebagaimana diuraikan diatas ;

Menimbang, bahwa didalam gugatannya, Penggugat Rekonpensasi pada pokoknya antara lain medalilkan sebagai berikut :



- bahwa Penggugat Rekonpensi telah secara sah dan berharga telah melakukan transaksi jual beli atas obyek jual beli berupa tanah dan bangunan dengan SHM Nomor 477 / Tegalwaton ;
- Bahwa jual beli tersebut dibuat serta ditandatangani secara bersama Akta Nomor 31, Nomor 33 dan 34 tanggal 16 Desember 2015 yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu ;
- Bahwa ternyata atas tanah dan bangunan dengan SHM Nomor 477 / Tegalwaton tersebut, tanpa seijin dan sepengetahuan dari Penggugat Rekonpensi telah dilakukan transaksi jual beli dengan pihak lain, dalam hal ini NY. MARGARETHA SRI WAHYUNI, seseorang yang berlatar di Salatiga;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil - dalil gugatannya tersebut, Penggugat Rekonpensi dipersidangan telah mengajukan bukti surat terdiri dari bukti T.I-1 s/d T.I-7 serta 1 (satu) orang saksi ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan didalam mempertimbangkan gugatan Konpensi, bahwa antara Penggugat Konpensi (Tergugat Rekonpensi) dengan Tergugat Konpensi (Penggugat Rekonpensi) tidak terbutki adanya penjanjian hutang piutang, sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat Penggugat Konpensi tidak dapat membuktikan dalil - dalil gugatannya, sehingga gugatan Konpensi dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, selanjutnya akan dipertimbangkan apakah antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi telah terjadi perjanjian jual beli yang didahului dengan Perjanjian Ikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat Rekonpensi tersebut ;

Menimbang, bahwa dari bukti surat yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensi bukti T.I-2, (berupa Akte Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 31), ternyata benar bahwa antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi telah terjadi perjanjian untuk melakukan jual beli atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 477 / Tegalwaton, seluas $\pm$ 1.850 M2, terletak di Desa Tegalwaton, Kecamatan Tenganan, Kabupaten Semarang, Propinsi Jawa Tengah, terdaftar atas nama AMAZE KURNIA TRISTIYO (Tergugat Rekonpensi) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 3 dari bukti surat T.I-2 tersebut disebutkan : " jual beli yang resmi persil tersebut dilaksanakan oleh para pihak dihadapan dan menurut model akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang segera setelah kelengkapan persyaratan administrasi untuk



pelaksanaan jual beli dan balik nama terpenuhi dan dengan demikian tidak kurang satu apapun " ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari bukti surat T.I-3, (berupa Akte Kuasa Untuk Menjual Nomor 33) ternyata bukti tersebut masih berkaitan dengan bukti surat T.I-2, yaitu berupa kuasa dari Tergugat Rekonpensi kepada Penggugat Rekonpensi, untuk menjual tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 477 / Tegalwaton, seluas $\pm$ 1.850 M2, terletak di Desa Tegalwaton, Kecamatan Tenganan, Kabupaten Semarang, Propinsi Jawa Tengah, terdaftar atas nama AMAZE KURNIA TRISTIYO kepada siapapun termasuk kepada Penggugat Rekonpensi ;

Menimbang, bahwa oleh karena keberadaan bukti surat T.I-2 dan bukti surat T.I-3 tersebut adalah merupakan perjanjian yang disepakati antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi, dan ternyata didalam pembuatan surat - surat tersebut tidak terdapat adanya unsur - unsur keterpaksaan atau kekhilapan didalamnya, maka terhadap bukti surat tersebut haruslah dinyatakan sah dan berharga ;

Menimbang, bahwa demikian pula terhadap bukti surat T.I-4, berupa Akte Perjanjian Pengosongan Nomor 34 , walaupun masih berkaitan dengan bukti surat T.I-2 dan bukti surat T.I-3, akan tetapi oleh karena antara Tergugat Rekonpensi dengan Penggugat Rekonpensi belum terjadi jual beli serta penyerahan secara nyata atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 477 / Tegalwaton, seluas $\pm$ 1.850 M2, terletak di Desa Tegalwaton, Kecamatan Tenganan, Kabupaten Semarang, Propinsi Jawa Tengah, terdaftar atas nama AMAZE KURNIA TRISTIYO, maka terhadap bukti surat tersebut tidak perlu untuk dipertimbangkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana diuraikan diatas, maka petitum butir 2 dari gugatan Penggugat Rekonpensi sepanjang yang menyangkut Akta Nomor 31 serta Akta Nomor 33 dari gugatan Penggugat Rekonpensi, haruslah dinyatakan untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan ternyata Tergugat Rekonpensi sebelum adanya Jual Beli dan penyerahan secara nyata atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 477 / Tegalwaton, seluas $\pm$ 1.850 M2, terletak di Desa Tegalwaton, Kecamatan Tenganan, Kabupaten Semarang, Propinsi Jawa Tengah, terdaftar atas nama AMAZE KURNIA TRISTIYO kepada Penggugat Rekonpensi, oleh Tergugat Rekonpensi tanah tersebut tanpa sepengetahuan dan seisin dari Penggugat Rekonpensi, telah dialihkan kepada orang lain yaitu kepada Ny. Margaretha Sri Wahyuni (



bukti P8a , P8b, P9), sehingga dengan demikian terhadap petitum butir 4 dari gugatan Penggugat Rekonsensi patutlah untuk dinyatakan dikabulkan pula ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum butir 3 dari gugatan Penggugat Rekonsensi, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat oleh karena selama pemeriksaan ini tidak dilakukan Sita Jaminan (conservatori beslag), maka terhadap petitum tersebut haruslah dinyatakan untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum butir 5, dan petitum butir 7 dari gugatan Penggugat Rekonsensi, oleh karena selama persidangan Penggugat Rekonsensi tidak dapat membuktikan adanya kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonsensi baik kerugian materil maupun kerugian immaterial, maka terhadap petitum tersebut haruslah dinyatakan untuk ditolak pula ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum butir 6 dan petitum butir 8 dari gugatan Penggugat Rekonsensi, sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya oleh karena antara Penggugat Rekonsensi dengan Tergugat Rekonsensi belum terjadi Jual beli dan penyerahan secara nyata atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 477 / Tegalwaton, seluas $\pm$ 1.850 M2, terletak di Desa Tegalwaton, Kecamatan Tenganan, Kabupaten Semarang, Propinsi Jawa Tengah, maka terhadap petitum tersebut haruslah dinyatakan untuk ditolak pula;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum butir 9 dari gugatan Penggugat Rekonsensi, oleh karena tidak memenuhi ketentuan pasal 180 HIR / pasal 191 RBg, maka terhadap petitum tersebut haruslah dinyatakan untuk ditolak pula ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana diuraikan diatas, maka gugatan Penggugat Rekonsensi dinyatakan dikabulkan untuk sebahagian dan menolak untuk selebihnya ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menimbang bahwa karena pihak Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonsensi dipihak yang kalah, maka kepadanya dijatuhi hukuman untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana diuraikan di atas, maka Putusan Pengadilan Negeri Semarang, Nomor 396/Pdt.G/2016/PN Smg., tanggal 01 Agustus 2017, tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan dan Majelis Hakim Tingkat Banding akan mengadili sendiri yang amarnya sebagaimana tersebut dibawah ini ;

Mengingat peraturan hukum dari perundang - undangan yang berlaku ;



MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Tergugat I ;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang, Nomor 396/Pdt.G/2016/PN Smg., tanggal 01 Agustus 2017, yang dimohonkan banding tersebut ;

Mengadili Sendiri :

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat I ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM REKONPENSI :

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk sebahagian ;
- Menyatakan sebagai hukumnya sah dan berharga Akta Nomor 31 dan Akta Nomor 33 tanggal 16 Desember 2015, yang kesemuanya dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat Rekonpensi / Tergugat II Konpensi ;
- Menyatakan sebagai hukumnya bahwa Tergugat Rekonpensi telah melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum ;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Terbanding semula Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,00 (Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, pada hari **Kamis**, tanggal **01 Pebruari 2018**, oleh kami, **Singgih Budi Prakoso, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Winaryo, S.H., M.H.**, dan **Rangkilemba Lakukua, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 577/Pdt/2017/PT SMG. tanggal 15 Desember 2017, berdasarkan Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 577/Pdt/2017/PT SMG. tanggal 15 Desember 2017 dan berdasarkan Surat Penetapan Ketua Majelis Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 577/Pdt/2017/PT SMG. tanggal 22 Januari 2018 putusan tersebut pada



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

hari **Kamis** tanggal **08 Maret 2018** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, serta **Imam Dwi Juris M., S.H.**, Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim Hakim Anggota,

Tertanda.

Winaryo, S.H., M.H.

Tertanda.

Rangkilemba Lakukua, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Tertanda.

Imam Dwi Juris M., S.H.

Biaya Perkara :

- | | |
|----------------------|-------------------------|
| 1. Meterai putusan | : Rp. 6.000,00 |
| 2. Redaksi putusan | : Rp. 5.000,00 |
| 3. Biaya pemberkasan | : <u>Rp. 139.000,00</u> |
| Jumlah | : Rp. 150.000,00 |

(Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah).



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara antara:

AMAZE KURNIA TRISTIYO, bertempat tinggal di Jalan Lemah Gempal VI-A/54, RT 006, RW 004, Kelurahan Barusari, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Budi Sutrisno, S.H., M.H., Advokad pada kantor Budi Sutrisno, S.H., M.H., & REKAN, beralamat di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 196 Salatiga, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 April 2018;
Pemohon Kasasi;

L a w a n

1. **R. ERIYAWAN HARTONO**, bertempat tinggal di Jalan Damar III/71, RT 003-RW 010, Kelurahan Padangsari, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, dalam hal ini kepada Agoeng Oetoyo, S.H., Advokad/Konsultan Hukum, berkantor pada kantor Advokad "Anwar, Agoeng & Associates", beralamat di Jalan Jatingaleh I Nomor 272 A Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Mei 2018;

2. **SUGIHARTO, SH.**, bertempat tinggal di Jalan Anjasmoro I/21, Semarang;

Para Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dimohonkan Tergugat I yang dibuat oleh Tergugat II adalah cacat hukum dan tidak sah dan Akta Nomor 33 Akta Kuasa Untuk Menjual serta Akta Nomor 34 Akta Perjanjian Pengosongan karena merupakan koneksitas cacat hukum dan tidak sah pula;

- Menyatakan batal Akta Nomor 31 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Nomor 33 Akta Kuasa Untuk Menjual dan Akta Nomor 34 Akta Perjanjian Pengosongan yang dibuat Tergugat II dengan segala akibat hukumnya;
- Menghukum Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan yang telah dijatuhkan oleh Pengadilan Negeri Semarang;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul ini;

A t a u:

Memberikan putusan lain yang dianggap adil dan bijaksana oleh Pengadilan Negeri Semarang sesuai dengan peraturan yang berlaku; Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Bahwa gugatan Penggugat *prematur*;

Bahwa gugatan Penggugat kekurangan pihak;

Bahwa gugatan Penggugat kabur;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Semarang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat I untuk keseluruhannya;

DALAM POKOK PERKARA:

DALAM KONVENSI:

- Menolak gugatan Penggugat untuk keseluruhannya;

DALAM REKONVENSI:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Halaman 2 dari 10 hal. Put. Nomor 3213 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Nomor 33 dan Akta Nomor 34 tanggal 16 Desember 2015 yang kesemuanya dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi;

- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara atas sebidang tanah dan Bangunan berikut segala sesuatu yang tertanam di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 477/Tegalwaton dimaksud yang terletak di Desa Tegalwaton, Kecamatan Tengaran, Kabupaten Semarang;
- Menyatakan sebagai hukumnya bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan sebagai hukumnya akibat dari perbuatan melawan hukum Tergugat Rekonvensi tersebut menyebabkan Penggugat Rekonvensi menderita kerugian baik materiil maupun immaterial yang apabila diperinci:

- | | |
|---|---|
| 1. Kerugian Materiil | Rp1.500.000.000,00 |
| 2. Kerugian immaterial karena perasaan malu dan tertekan dikarenakan tidak dapat menikmati dan memanfaatkan hasil transaksi jual beli | <u>Rp1.500.000.000,00</u>
Rp3.000.000.000,00 |

(tiga milyar rupiah);

- Menyatakan sebagai hukumnya Sertifikat Hak Milik Nomor 477/Tegalwaton yang sekarang telah beralih nama menjadi Ny. Margaretha Sri Wahyuni adalah cacat hukum dan tidak sah;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk merubah nama yang tertera di dalam Sertifikat hak Milik Nomor 477/Tegalwaton kembali menjadi atas nama Tergugat Rekonvensi;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi dan/atau siapa saja yang menguasai tanah dan Bangunan untuk mengganti kerugian yang timbul sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah) atau menyerahkan kembali atas tanah dan Bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 477/Tegalwaton kepada Penggugat Rekonvensi secara tunai dan sekaligus;

Halaman 3 dari 10 hal. Put. Nomor 3213 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Menyatakan sebagai hukumnya bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi;

- Menyatakan sebagai hukumnya bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Atau:

Apabila Majelis Hakim pemeriksa perkara berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya dalam peradilan yang baik (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut dikabulkan untuk seluruhnya oleh Pengadilan Negeri Semarang dengan putusan Nomor 396/Pdt.G/2016/PN. Smg tanggal 01 Agustus 2017, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Akta Nomor 31, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dimohonkan Tergugat I yang dibuat oleh Tergugat II adalah cacat hukum dan tidak sah, dan Akta Nomor 33, Akta Kuasa Untuk Menjual serta Akta Nomor 34, Akta Perjanjian Pengosongan, karena merupakan koneksitas cacat hukum dan tidak sah;
3. Menyatakan batal Akta Nomor 33, yakni Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Nomor 33, yakni Akta Kuasa Untuk Menjual dan Akta Nomor 34, yakni Akta Perjanjian Pengosongan yang dibuat Tergugat II dengan segala akibat hukumnya;
4. Menghukum Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan yang telah dijatuhkan oleh Pengadilan Negeri Semarang;

Dalam Rekonvensi

Dalam Eksepsi

Halaman 4 dari 10 hal. Put. Nomor 3213 K/Pdt/2018

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.401.000,00 (satu juta empat ratus satu ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan putusan Nomor 577/Pdt/2017/PT.SMG. tanggal 8 Maret 2018, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 396/Pdt.G/2016/PN.Smg., tanggal 01 Agustus 2017, yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebahagian;
2. Menyatakan sebagai hukumnya sah dan berharga Akta Nomor 31 dan Akta Nomor 33 tanggal 16 Desember 2015 yang kesemuanya dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi;
3. Menyatakan sebagai hukumnya bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 477/Tegalwaton, seluas $\pm$ 1.850 m², terletak di Desa Tegalwaton, Kecamatan Tenganan, Kabupaten Semarang, Propinsi Jawa Tengah, tidak berkekuatan hukum dan harus ditolak;
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

Halaman 5 dari 10 hal. Put. Nomor 3213 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Regenerasi untuk membayar seluruh biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 23 April 2018 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 April 2018 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 3 Mei 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 396/Pdt.G/2016/PN.Smg. *juncto* Nomor 25/Pdt.K/2018/PN.Smg. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Semarang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 15 Mei 2018;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 15 Mei 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi semula Termohon Banding, Penggugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 577/Pdt/2017/PT.SMG. tanggal 08 Maret 2018;

Dan Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan menurut hukum bahwa Akta Nomor 31 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dimohonkan Tergugat I yang dibuat oleh Tergugat II adalah cacat hukum dan tidak sah dan Akta Nomor 33 Akta Kuasa Untuk Menjual dan Akta Nomor

Halaman 6 dari 10 hal. Put. Nomor 3213 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan batal Akta Nomor 31 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Nomor 33, yakni Akta Kuasa Untuk Menjual dan Akta Nomor 34 yakni Akta Perjanjian Pengosongan yang dibuat Tergugat II, dengan segala akibat hukumnya;
- Menghukum Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan yang telah dijatuhkan oleh Pengadilan Negeri Semarang;

Dalam Rekonvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat I dalam konvensi /Penggugat dalam .rekonvensi dan Tergugat II d.k, secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 7 Juni 2018 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 15 Mei 2018 kontra memori kasasi tanggal 7 Juni 2018 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Negeri Semarang/ Pengadilan Tinggi Semarang tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa terhadap alasan-alasan dari Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena putusan *Judex Facti* /Pengadilan Tinggi Semarang sudah tepat dan benar bahwa ternyata Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya dengan bukti yang cukup bahwa antara Penggugat dan Tergugat tersebut punya hutang piutang dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 477 atas nama Penggugat telah jatuh tempo, tetapi yang terbukti adalah terjadi pengikatan jual beli akta Nomor 31 tanggal 16 Desember 2015 kemudian dengan Akta Nomor 33 dengan kuasa untuk menjual dan akta Nomor 34 Akta Perjanjian Pengosongan, kesemuanya dibuat oleh

Halaman 7 dari 10 hal. Put. Nomor 3213 K/Pdt/2018

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan-pengadilan.go.id

Penggugat Kongres Tergugat Rekonvensi telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, dan Akta Nomor 31, 33, 34 adalah sah;

Bahwa terlepas dari pertimbangan tersebut di atas harus diperbaiki amar putusan Pengadilan Tinggi, yaitu amar ke 4 Rekonvensi dengan memperhatikan petitum subsidair dengan menghilangkan kata harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Semarang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi AMAZE KURNIA TRISTIYO tersebut harus ditolak dengan perbaikan sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

MENGADILI:

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **AMAZE KURNIA TRISTIYO** tersebut;
- Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 577/Pdt/2017/PT.SMG. tanggal 8 Maret 2018 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 396/Pdt.G/2016/PN.Smg. tanggal 1 Agustus 2017 sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

Halaman 8 dari 10 hal. Put. Nomor 3213 K/Pdt/2018

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan2.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan sebagai hukumnya sah dan berharga Akta Nomor 31 dan Akta Nomor 33 tanggal 16 Desember 2015 yang kesemuanya dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi;
- Menyatakan sebagai hukumnya bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 477/Tegalwaton, seluas $\pm 1.850 \text{ m}^2$, terletak di Desa Tegalwaton, Kecamatan Tenganan, Kabupaten Semarang, Propinsi Jawa Tengah, tidak berkekuatan hukum;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Jumat, tanggal 30 November 2018 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Aryaniek Andayani, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd

Ttd

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.,

H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Ttd

Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti,

Ttd

Aryaniek Andayani, S.H., M.H.,

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan

Halaman 9 dari 10 hal. Put. Nomor 3213 K/Pdt/2018



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

a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, SH., M.H.,
NIP.19630325 198803 1 001

Halaman 10 dari 10 hal. Put. Nomor 3213 K/Pdt/2018