

**PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI  
TANAH BERSERTIFIKAT HAK MILIK  
(Studi Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 195  
PK/Pdt/2023)**



**SKRIPSI**

**Diajukan Sebagai Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum  
Pada Program Kekhususan/Pada Bagian Hukum Perdata  
Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

**OLEH:**

**MUTIARA FATHINISA**

**02011282025115**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA**

**INDRALAYA**

**2024**

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA**  
**FAKULTAS HUKUM**  
**PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN SKRIPSI**

NAMA : MUTIARA FATHINISA  
NIM : 02011282025115  
PROGRAM KEKHUSUSAN : HUKUM PERDATA

**JUDUL SKRIPSI**

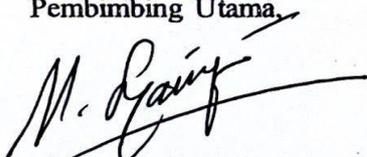
**PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH BERSERTIFIKAT  
HAK MILIK  
(STUDI PUTUSAN PENINJAUAN KEMBALI MAHKAMAH AGUNG  
NOMOR 195 PK/ Pdt/2023)**

Telah diuji dan lulus dalam Sidang Ujian Komprehensif pada tanggal 21 Februari  
2024 dan dinyatakan lulus memenuhi syarat Gelar Sarjana Hukum pada Program  
Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Mengesahkan,

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pembantu,

  
**Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum**  
NIP. 197307281998021001

  
**Muhammad Sahri Ramadhan, S.H., M.H**  
NIP. 199203272019031008



Mengetahui,  
**Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**  
  
**Prof. Dr. Febrina, S.H., M.S**  
NIP. 196201311989031001

## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Mutiara Fathinisa  
Nomor Induk Mahasiswa : 02011282025115  
Tempat/Tanggal Lahir : Palembang, 23 Februari 2002  
Fakultas : Hukum  
Strata Pendidikan : S1  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam skripsi ini tidak memuat karya yang sebelumnya telah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan disuatu lembaga perguruan tinggi manapun tanpa mencantumkan sumbernya. Skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis terdapat di dalam skripsi ini dan disebutkan di dalam daftar pustaka.

Demikian pernyataan ini telah saya buat dengan sebenarnya apabila terbukti saya telah melakukan hal-hal yang bertentangan dengan pernyataan ini, ssaya bersedia menanggung segala akibat yang timbul dikemudian hari sesuai dengan ketentuan yang berlaku.



Palembang, 28 Februari 2024

  
**Mutiara Fathinisa**  
NIM. 02011282025115

## **MOTTO DAN PERSEMBAHAN**

**“Skripsi yang baik adalah skripsi yang selesai”**

**Skripsi ini ku persembahkan untuk:**

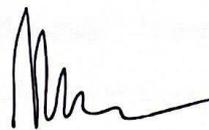
- **Diri saya**
- **Kedua orang tua yang selalu ada**
- **Saudaraku**
- **Kerabat dan teman seperjuangan**
- **Almamaterku**

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT yang sudah memberikan kesempatan dan kesehatan serta atas segala rahmat dan karunia-Nya penulis bisa menyelesaikan penulisan skripsi ini tepat waktu dengan judul “**PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH BERSERTIFIKAT HAK MILIK (STUDI PUTUSAN PENINJAUAN KEMBALI MAHKAMAH AGUNG NOMOR 195 PK/PDT/2023)**”. Tanpa pertolongan Allah S.W.T. tentunya penulis tidak akan dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Serta penulis juga berterimakasih kepada Dosen Pembimbing 1 dan 2 Penulis, Dosen Pengajar selama masa perkuliahan, Dosen Pembimbing Akademik, dan Rekan-rekan penulis yang sudah membantu serta membimbing penulis untuk membuat skripsi ini.

Penulis berharap skripsi ini bisa memberikan manfaat bagi semua yang membacanya agar menambah ilmu pengetahuan khususnya ilmu Hukum Perdata dan bidang jual beli tanah. Penulis juga mengakui bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna dan banyak sekali kekurangan. Oleh karenanya, penulis dengan senang hati menerima kritikan dan saran yang bermanfaat secara terbuka dengan maksud tujuan membangun kesempurnaan pada skripsi ini.

**Palembang, 05 Februari 2024**



**Mutiara Fathinisa**  
NIM. 02011282025115

## UCAPAN TERIMA KASIH

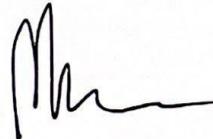
Bismillahirrahmanirrahim, pada kesempatan ini, penulis mengucapkan rasa syukur dan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada seluruh pihak yang telah terlibat dalam penulisan skripsi ini karena skripsi ini tidak akan dapat terselesaikan jika tidak ada bantuan dari pihak-pihak yang memberikan bimbingan, arahan, serta moral sehingga skripsi ini dapat terselesaikan. Dengan kerendahan hati dan rasa hormat penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Yth. Prof. Dr. Taufiq Marwa, S.E., M.Si selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
2. Yth. Prof. Dr. Febrian, S.H., M.S selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
3. Yth. Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H., MCL selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
4. Yth. Vegitya Ramadhani Putri, S.H., S.Ant., M.A., LL.M selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Yth. Dr. Zulhidayat, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Yth. Dr. Henny Yuningsih, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan banyak bimbingan kepada penulis;
7. Yth. Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum. selaku Kepala Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya sekaligus Pembimbing Utama Skripsi yang berperan penting dalam penulisan skripsi ini, sekaligus banyak memberi pengetahuan kepada saya;

8. Yth. Muhammad Syahri Ramadhan, S.H., M.H selaku Pembimbing Kedua Skripsi yang sangat berperan penting dalam penulisan skripsi ini. Terima kasih banyak atas bantuan bapak, bimbingan bapak, serta ilmu yang telah bapak berikan untuk bekal saya kedepannya, kebaikan dan ketabahan bapak sangat berarti bagi saya;
9. Yth. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang dengan sabar memberikan ilmu kepada Mahasiswa, serta selalu memberikan dukungan untuk terus mengejar cita-cita dan menjadi manusia yang berguna di masa mendatang;
10. Yth. Seluruh Staff dan pegawai Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang dengan sabar melayani, memberikan kemudahan serta kelancaran sarana prasarana selama menjalani perkuliahan;
11. Allah SWT yang telah memberikan rahmat, ridho pertolongan dan karunia-Nya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini;
12. Nabi Besar dan Agung Baginda Nabi Muhammad SAW junjungan dan teladan terbaik bagi seluruh umat manusia yang telah membimbing umat manusia;
13. Kedua orang tua penulis yang penulis sangat sayangi karena tanpa mereka penulis tidak akan bisa sampai disini. Teruntuk Papa tersayang Chairul Insani Ilham dan Mama tersayang Sri heryani, terima kasih telah memberikan rasa cinta, kasih sayang, dan sepanjang doa yang tidak terputus dan tiada henti sehingga penulis dapat menyelesaikan pendidikan S1;
14. Kakak-kakakku Hafiz Muhamad dan Raffi Muhamad;

15. Sahabat saya saat SMA terima kasih selalu membantu dan memberikan dukungan serta sampai saat ini masih mau berteman dengan saya. *Love Fazila Nadia* si anak soleha ayah bundah, *Tazkiyah Khalidah* istri Lino, dan *Nyayu Halima* si bini Mingyu, Jay, dan Winwin;
16. Sahabat saya Afifah sekaligus teman seperjuangan saya saat kuliah, saat skripsi, dan saat bimbingan. Terimakasih selalu ada dalam suka dan duka. Semoga apa yang kita inginkan akan tercapai (contohnya punya jet pribadi);
17. Sahabat-sahabat saya di PK Perdata yaitu Nopi, Irma aka Lesti, Ara, dan Caca aka Umi yang selalu membantu penulis saat susah di dunia perkuliahan;
18. Teruntuk kiyowo, terimakasih telah mendukung penulis sampai saat ini dan selalu menemani penulis dalam membuat skripsi ini. Semoga kamu selalu sukses dan bahagia dimanapun dan kapanpun <3 ;
19. Sepupu saya tercinta, yaitu Diani, yang sekarang udah jadi istri orang kiwkiw;
20. Semua rekan-rekan yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu-persatu, semoga kalian selalu dalam lindungan Allah S.W.T.

Palembang, 1 Februari 2024



**Mutiara Fathinisa**  
NIM. 02011282025115

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>v</b>
<b>UCAPAN TERIMA KASIH .....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>ix</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>xi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	10
C. Tujuan Penelitian.....	11
D. Manfaat Penelitian.....	11
1. Manfaat Teoritis .....	11
2. Manfaat Praktis .....	11
E. Ruang Lingkup Penelitian .....	12
F. Kerangka Teori .....	13
1. Teori Kekuasaan Kehakiman .....	13
2. Teori Pertimbangan Hukum Hakim .....	14
3. Teori Perjanjian .....	16
G. Metode Penelitian.....	17
1. Jenis Penelitian .....	17
2. Pendekatan Penelitian:.....	17
3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum.....	19
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum .....	21
5. Teknik Analisis Bahan Hukum .....	21
6. Teknik Penarikan Kesimpulan.....	22
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>23</b>
A. Tinjauan Umum Tentang Hukum Tanah .....	23
1. Pengertian Hukum Tanah .....	23
2. Hak Atas Tanah.....	25
3. Peralihan Hak-Hak Atas Tanah.....	27

B.	Tinjauan Umum tentang Hak Milik Atas Tanah.....	29
1.	Pengertian Hak Milik Atas Tanah.....	29
2.	Penyebab Terjadinya Hak Milik Atas Tanah .....	30
3.	Faktor-Faktor Penyebab Hapusnya Hak Milik .....	32
C.	Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah .....	33
1.	Pengertian Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah .....	33
2.	Syarat Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Perjanjian Jual Beli .....	34
3.	Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah .....	36
<b>BAB III</b>	<b>PEMBAHASAN.....</b>	<b>39</b>
A.	Pertimbangan Hukum Hakim dalam Membatalkan Perjanjian Jual Beli Tanah Bersertifikat Hak Milik dalam Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 195/PK/Pdt/2023 .....	39
1.	Putusan Pengadilan Negeri .....	40
2.	Putusan Banding .....	57
3.	Putusan Kasasi .....	66
4.	Putusan Peninjauan Kembali .....	69
B.	Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Bersertifikat Hak Milik dalam Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 195/PK/Pdt/2023 .....	84
1.	Perjanjian Batal Dan Kembali Pada Posisi Keadaan Semula .....	84
2.	Penjual Merupakan Ahli Waris Dan Pemilik Yang Sah Atas Sertifikat Hak Milik Tanah.....	90
<b>BAB IV</b>	<b>PENUTUP .....</b>	<b>93</b>
A.	Kesimpulan.....	93
B.	Saran.....	94
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>		<b>96</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>		<b>101</b>

## ABSTRAK

Proses peralihan hak atas tanah melalui perjanjian jual-beli tidak selamanya berjalan mulus. Bisa jadi salah satu pihak yang membuat janji tidak dapat memenuhi kewajibannya dan membuat pihak lain merasa dirugikan. Pihak yang merasa perjanjiannya tidak dipenuhi dapat menuntut pembatalan perjanjian yang disertai penggantian biaya, rugi, dan bunga sebagaimana yang tertera didalam Pasal 1267 KUHPerdota. Maka dari itu, permasalahan yang dapat diteliti adalah Bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam membatalkan perjanjian jual beli tanah bersertifikat hak milik dan Akibat hukum pembatalan perjanjian jual beli tanah bersertifikat hak milik dalam Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 195 PK/Pdt/2023. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan menggunakan metode pendekatan Perundang-undangan, pendekatan kasus, dan pendekatan analitis. Adapun hasil penelitiannya adalah Pertimbangan hukum hakim yang didasarkan oleh alat bukti saksi dan surat-surat yang telah diajukan pihak-pihak yang bersengketa yaitu dibatalkannya perjanjian jual beli tanah karena pihak tergugat tidak dapat membuktikan jual beli atas objek perkara a quo dilakukan secara lunas maka pihak tergugat belum melakukan proses jual beli yang sah atas objek perkara dan Akibat hukum yaitu perjanjian dibatalkan dan para pihak dibawa kembali ke posisi semula yaitu sebelum adanya perjanjian dan menyatakan Penjual Made Sulandari sebagai ahli waris dan pemilik yang sah atas objek sengketa tanah dengan Sertifikat Hak Milik. Dalam hal ini, penjual juga harus mengembalikan prestasi yang telah dibayarkan oleh pembeli setelah dipotong kerugian.

**Kata Kunci:** *Jual-beli Tanah, Pembatalan Perjanjian, Pertimbangan Hakim.*

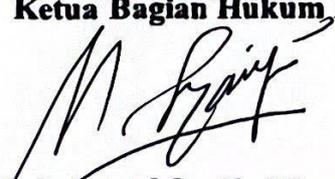
**Pembimbing Utama,**

  
**Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum**  
NIP. 197307281998021001

**Pembimbing Pembantu,**

  
**Muhammad Syahri Ramadhan, S.H., M.H**  
NIP. 199203272019031008

**Mengetahui,  
Ketua Bagian Hukum Perdata**

  
**Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum**  
NIP. 197307281998021001

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Indonesia merupakan negara yang mempunyai wilayah yang luas dan memiliki kelimpahan sumber daya alam. Contoh dari sumber daya alam yang Indonesia miliki adalah tanah. Tanah sendiri merupakan sumber daya alam yang sangat dibutuhkan oleh manusia bagi kehidupan. Manusia memiliki kebutuhan dasar akan papan atau yang biasa disebut dengan bangunan, maka diperlukannya tanah sebagai tempat tegaknya bangunan seperti rumah maupun bangunan untuk tempat berlindung manusia. Banyaknya kebutuhan manusia akan tanah maka Indonesia menegaskan di Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dalam Pasal 33 ayat (3) yang menyatakan bahwa “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Menilik dari ketentuan tersebut, maka pemerintah yang merupakan pemegang kuasa atas bumi, air, dan kekayaan alam di Indonesia memanfaatkan sebesar-besarnya segala sumber daya alam bagi semua rakyat di Indonesia tanpa terkecuali.

Pemerintah telah mengatur aturan tentang tanah yang tertera di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya biasa disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria yang kerap disingkat UUPA, merupakan sumber hukum materil bagi penyusunan regulasi dalam keagrariaan dan secara kontekstual memiliki

hubungan khusus terhadap pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.<sup>1</sup> Tanah harus diatur melalui peraturan Perundang-Undangan yang mengikat dan harus dipatuhi oleh tiap Masyarakat tanpa terkecuali karena sejatinya jika tidak diatur akan menimbulkan banyak konflik atau sengketa antar Masyarakat Indonesia.

Konflik pertanahan merupakan konflik yang selalu ada di tiap daerah bahkan negara karena setiap manusia memiliki kepentingan dengan tanah. Faktor utama yang sering terjadi adalah luas tanah tetap, akan tetapi jumlah manusia yang membutuhkan tanah akan selalu bertambah.<sup>2</sup> Hal inilah yang menjadi sumber banyaknya konflik tentang pertanahan. Maka, untuk menghindari konflik pertanahan tersebut, Undang-Undang Pokok Agraria memberikan hak-hak atas tanah kepada orang atau badan hukum. Hak tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban ataupun yang dilarangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah. “Sesuatu” yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolak pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Pertanahan.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup>Rahmat Ramadhani, Dasar-Dasar Hukum Agraria, Medan: Penerbit pustaka Prima, 2019.

<sup>2</sup>Sarjita, Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan, Yogyakarta: Tugu Jogja, 2015, hlm.1.

<sup>3</sup>Siti Nurul Intan Sari Dalimunte, Taupiqqurrahman, Problematika Pengadaan Tanah di Indonesia: Tinjauan Pengaturan dan Pelaksanaan. Jurnal Simbur Cahaya Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. 2023. Vol XXX No 1. hlm 118.

Dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengatur berbagai hak atas tanah antara lain sebagai berikut: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan. Hak-hak ini memberikan wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan, sekelompok orang secara bersama-sama, badan hukum) untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan, dan mengambil manfaat dari tanah tersebut.<sup>4</sup>

Hak milik tanah juga dapat beralih kepemilikannya karena suatu perbuatan hukum. Hal ini ditegaskan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pasal 20 ayat (2) bahwa “Hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”. Hak milik atas tanah dapat beralih dengan dua cara yaitu karena suatu perbuatan hukum dan melalui hukum itu sendiri. Peralihan dengan cara perbuatan hukum maksudnya hak milik atas tanah baru bisa beralih ke pihak lain apabila dialihkan oleh pemiliknya. Perbuatan hukumnya dapat melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, wakaf, wasiat, dan sewa-menyewa. Peralihan hak lain yaitu dilakukan dengan cara hukum itu sendiri yaitu melalui pewarisan. Beralihnya hak tanah karena pewarisan adalah karena pewarisnya meninggal dunia maka yang berhak atas tanah tersebut yaitu ahli warisnya.<sup>5</sup>

Hal yang sering terjadi dalam peralihan hak milik atas tanah adalah perbuatan hukum dalam perjanjian jual-beli tanah. Setiap adanya perjanjian jual-beli tanah maka harus dilindungi oleh hukum untuk menyediakan jaminan

---

<sup>4</sup>Urip Santoso, Hukum Agraria Kajian Komprehensif, Jakarta: Kencana, 2017, hlm.83.

<sup>5</sup>Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Jakarta: Kencana.2010, hlm 114.

dan perlindungan secara hukum kepada individu yang memiliki hak atas sebidang tanah, apartemen, atau hak lain yang tercatat, memungkinkan mereka untuk dengan lancar membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Dengan itu, pemegang hak dapat diberikan sertifikat hak atas tanah. Hal yang dapat dilakukan untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanah sebagai hak milik merupakan pemegang hak atas tanah wajib dan harus mendaftarkan tanahnya sesuai dengan prosedur yang terdapat di Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan sistem pendaftaran hak, bukan sistem pendaftaran akta. Sistem ini memuat data fisik dan yuridis yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertifikat sebagai surat tanda bukti hak terdaftar. Dengan pendaftaran tanah tersebut, jaminan kepastian hukum dapat terpenuhi karena meliputi:

1. Kepastian status hak, dapat diketahui bahwa hak yang didaftar apakah hak milik, hak guna usaha, hak pakai, hak guna bangunan, atau hak milik atas satuan rumah susun.
2. Kepastian subjek hak, dapat diketahui bahwa yang menjadi subjek tanah tersebut perseorangan atau badan hukum.
3. Kepastian objek hak, dapat diketahui dengan pasti ukuran luas, letak tanahnya, dan batas-batas tanahnya.<sup>6</sup>

Adanya pendaftaran tanah sebagai suatu proses jaminan kepastian hukum, maka dapat memberikan manfaat bagi pemegang hak. Pemegang hak dapat memperjual-belikan tanahnya kepada calon pembeli karena dapat membuktikan

---

<sup>6</sup>*Ibid*, hlm 119.

bahwa dirinya sebagai pemegang hak milik atas tanah dan mempermudah pelaksanaan peralihan hak. Bagi calon pembeli sendiri dapat memperoleh keterangan yang jelas dan pasti mengenai data fisik dan data yuridis tanah yang akan menjadi objek perbuatan hukum. Hal ini dapat mengurangi timbulnya sengketa tanah dengan pihak lain.<sup>7</sup>

Peralihan hak atas tanah dapat dijamin apabila saat jual beli dilaksanakan dihadapan PPAT, yaitu Pejabat yang memiliki wewenang pada pembuatan akta otentik, maka dalam hal ini merupakan Akta Jual Beli (AJB). Pelaksanaan tersebut benar adanya pada ketentuan dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yaitu “Peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Akta Otentik sendiri merupakan suatu akta yang di dalam bentuknya ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya”. Akta otentik memiliki kekuatan mengikat sebagaimana dalam Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu “Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya”.<sup>8</sup>

Dalam perjanjian jual beli tanah, pihak-pihak yang membuat perjanjian harus memenuhi kewajibannya masing-masing sesuai dengan apa yang

---

<sup>7</sup>*Ibid*, hlm 120.

<sup>8</sup>Hadi Haerul, Safiulloh. Pembatalan Oleh Hakim Terhadap Akta Jual Beli Yang Dibuat Berdasarkan Penipuan (Bedrog), *Jurnal Univeristas Bina Bangsa*, 2022, vol 2 no 2.

diperjanjikan. Pembeli harus mendapat haknya yaitu hak atas tanah dan penjual tanah harus mendapat haknya yaitu pembayaran yang harus dibayarkan oleh pembeli tanah sesuai dengan harga yang disepakati. Namun, proses peralihan hak atas tanah melalui perjanjian jual-beli tidak selamanya dapat berjalan mulus dikarenakan suatu dan hal lainnya hingga menjadikan proses perjanjian jual-beli tidak berjalan sebagaimana mestinya. Hal ini biasanya dilakukan oleh salah satu pihak yang membuat janji tidak dapat memenuhi kewajibannya dan membuat pihak lain merasa dirugikan. Pihak yang merasa perjanjiannya tidak dipenuhi dapat melakukan pemilihan apakah pihak lain akan dipaksa agar perjanjian dipenuhi atau melakukan tuntutan agar perjanjian dibatalkan yang disertai dengan biaya, rugi, dan bunga diganti sebagaimana yang tertera didalam Pasal 1267 KUHPerdota.<sup>9</sup>

Perkara gugatan tentang pembatalan perjanjian jual beli tanah yang berdasarkan sertifikat hak milik ini diajukan oleh Made Sulandari selaku Penggugat ke Pengadilan Negeri Denpasar yang merasa dirugikan karena Tergugat yaitu PT. Mitrasurya Cemerlang tidak memenuhi kewajibannya sebagai seorang pembeli tanah dan Penggugat menuntut pembatalan perjanjian. Selanjutnya, perkara ini telah diputus dengan putusan Nomor 104/Pdt.G/2020/PN.Dps dan dikuatkan dengan putusan-putusan pengadilan selanjutnya, yaitu hukum banding di Pengadilan Tinggi Denpasar dengan putusan Nomor 87/PDT/2021/PT Dps ,pada upaya hukum kasasi di Mahkamah

---

<sup>9</sup>Fajarrudin, "Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Adanya Unsur Khilaf", Jurnal De Laga Lata, Vol 2, No 2, 2017. hlm.298.

Agung yang telah berkekuatan hukum tetap dengan Putusan Nomor 2412K/Pdt/2022 dan pada upaya hukum luar biasa peninjauan kembali di Mahkamah Agung dengan Putusan Nomor 195 PK/PDT/2023 dan dijadikan objek dalam penelitian ini dengan kronologis sebagai berikut:

Perkara gugatan ini berawal dari Made Sulandari yaitu (Penggugat) yang merupakan isteri sah dari I Rempijug (Almarhum) sebagai Ahli Waris yang sah pemilik atas sebidang tanah atas Hak Milik Tanah No. 56, Surat Ukur Sementara No.1378/1984/1985, tanggal 28 Juli 1984, Seluas. 4.900 M2 ( empat ribu sembilan ratus meter persegi ), yang terletak di Banjar. Kauh, Desa. Ungasan, Kecamatan. Kuta Selatan, Kabupaten. Badung, Provinsi. Bali.

Sekitar juni tahun 1998 PT. MITRASURYA CEMERLANG (Tergugat) yang dalam hal ini diwakili oleh Bapak Candra Wijaya sebagai pimpinan proyek dan Penggugat secara lisan dan kekeluargaan sepakat untuk melakukan transaksi jual beli tanah atas Sertifikat Hak Milik Tanah No. 56, Surat Ukur Sementara No.1378/1984/1985, tanggal 28 Juli 1984, Seluas. 4.900 M2 (empat ribu sembilan ratus meter persegi) yang terletak di Banjar Kauh, Desa. Ungasan, Kecamatan. Kuta Selatan, Provinsi. Bali, atas nama I Rempijug (Almarhum ).

Harga yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat adalah sebesar Rp. 490.000.000 (empat ratus sembilan puluh juta rupiah) dan pihak Tergugat (PT.MITRASURYA CEMERLANG),, juga sepakat untuk membayar biaya pengurusan dokumen-dokumen kelengkapan objek jual beli tersebut,

membayar pajak penjualan, serta semua biaya pengurusan di kantor Notaris untuk transaksi jual beli tanah tersebut diatas.<sup>10</sup>

Pembayaran yang diterima penggugat pada saat itu baru sebesar Rp. 45.000.000 (empat puluh lima juta rupiah) secara tunai dari Tergugat (PT. MITRASURYA CEMERLANG) dan sampai gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Denpasar, Penggugat belum menerima kekurangan pembayaran transaksi jual beli tanah tersebut dari Tergugat (PT. MITRASURYA CEMERLANG) sebesar Rp. 445.000.000 (empat ratus empat puluh lima juta rupiah ).

Penggugat dan Tergugat untuk menjamin kepastian hukum transaksi jual beli tanah tersebut diatas, sepakat untuk menitipkan Sertifikat asli di kantor Notaris I Wayan Sugita, yang hberalamat di Jalan. Patimura no. 63, Dangin Puri Kangin, Kecamatan. Denpasar Utara, Kota. Denpasar, Provinsi. Bali. Penggugat dengan itikad baik dari tahun 1998 sampai tahun 2020 ini tetap melaksanakan kewajiban membayar pajak bumi dan bangunan (PBB) terhadap objek jual beli tersebut dan bersedia mengembalikan uang yang pernah diterima dari Tergugat sebesar Rp.45.000.000; (empat puluh lima juta rupiah) beserta bunganya menurut ketentuan Undang-undang yang berlaku.

Berbagai usaha Penggugat dengan itikad baik dan kekeluargaan berusaha damai dengan cara mengirimkan surat somasi tertulis kepada Tergugat untuk menyelesaikan kekurangan pembayaran transaksi jual beli tanah tersebut.<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 104/Pdt.G/2020/PN.Dps, hlm 2.

<sup>11</sup>*Ibid*, hlm 3-4

Mengingat rentang waktu transaksi jual beli tanah tersebut sudah cukup lama, Penggugat meminta kepada Tergugat untuk menyesuaikan harga yang baru untuk transaksi jual beli tanah tersebut sesuai Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang berlaku saat ini. Berdasarkan Pasal 1517 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah “Jika si pembeli tidak membayar harga pembelian, si penjual dapat menuntut pembatalan pembelian”.

Penggugat telah berulang kali melakukan pendekatan kepada Tergugat (PT. MITRASURYA CEMERLANG) agar permasalahan kekurangan pembayaran transaksi jual beli tanah ini dapat di selesaikan secara musyawarah dan kekeluargaan, akan tetapi sampai gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Denpasar tidak ada itikad baik dari Tergugat (PT. MITRASURYA CEMERLANG), untuk menyelesaikan permasalahan kekurangan pembayaran transaksi jual beli tanah sehingga merugikan hak dari Penggugat maka Penggugat memohon untuk membatalkan transaksi jual beli tanah tersebut diatas.<sup>12</sup>

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar telah memeriksa bukti-bukti yang diserahkan oleh pihak yang memberikan pengajuan untuk menggugat dan pihak yang dituntut menjadi faktor penentu dalam pembuatan keputusan atas kasus ini dengan menyatakan pembatalan atas transaksi jual beli tanah atas sertifikat hak milik tanah dan menyatakan bahwa Made Sulandari (Penggugat)

---

<sup>12</sup>*Ibid*, hlm 5.

merupakan ahli waris dan pemilik yang sah atas sertifikat hak milik tanah no.56 yang merupakan objek perkara.<sup>13</sup>

Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tersebut, Tergugat Konvensi merasa dirugikan maka mengajukan upaya-upaya hukum sampai ke tingkat luar biasa yaitu peninjauan kembali namun Majelis Hakim Agung yang memeriksa menolak Peninjauan Kembali yang diajukan oleh Tergugat. Berdasarkan uraian singkat di atas dan sumber data yang telah berkekuatan hukum tetap, penelitian ini akan mengkaji dan membahas pertimbangan hukum Majelis Hakim Agung yang menolak permohonan peninjauan Kembali yang diajukan oleh Tergugat tersebut, serta penyebab hukum dari perjanjian jual beli hak atas tanah tersebut yang dibatalkan. Untuk itu, penelitian dan pembahasan dituangkan dalam bentuk skripsi dengan judul **“PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH BERSERTIFIKAT HAK MILIK (STUDI PUTUSAN PENINJAUAN KEMBALI MAHKAMAH AGUNG NOMOR 195 PK/Pdt/2023)”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang diatas , maka yang dapat menjadi rumusan masalah dalam penelitian, yaitu:

1. Bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam membatalkan perjanjian jual beli tanah bersertifikat hak milik dalam Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 195 PK/Pdt/2023?

---

<sup>13</sup>*Ibid*, hlm 36.

2. Bagaimana akibat hukum pembatalan perjanjian jual beli tanah bersertifikat hak milik dalam Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 195 PK/Pdt/2023?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan uraian rumusan masalah diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan hukum hakim dalam membatalkan perjanjian jual beli tanah bersertifikat hak milik dalam Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 195 PK/Pdt/2023.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum yang terjadi dari pembatalan perjanjian jual beli tanah bersertifikat hak milik dalam Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 195 PK/Pdt/2023.

### **D. Manfaat Penelitian**

#### **1. Manfaat Teoritis**

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan berguna untuk memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis maupun masyarakat dalam bidang hukum perdata maupun menambah kepustakaan dalam penelitian ilmu hukum serupa mengenai aturan hukum tentang tanah, hak atas tanah, dan pembatalan transaksi jual-beli tanah.

#### **2. Manfaat Praktis**

Secara praktis, peneliti mengharapkan penelitian ini bermanfaat bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yaitu:

- a. Bagi Penjual Tanah, penelitian ini diharapkan bisa menambah wawasan dan kewaspadaan penjual agar lebih hati-hati dalam melakukan perjanjian jual beli tanah serta melengkapi semua dokumen sah yang berkaitan dengan tanah yang akan diperjual-belikan guna mempermudah dalam hal jual beli.
- b. Bagi Pembeli Tanah, penelitian ini diharapkan bisa memberikan kesadaran bagi semua pembeli agar setelah membeli harus langsung memenuhi kewajibannya yaitu membayar hak penjual sesuai dengan apa yang disepakati dan sebelum membeli harus mengecek semua data-data yuridis tanah dari penjual apakah sah atau tidak agar tidak terjadi sengketa tanah di kemudian hari.
- c. Bagi Aparat Penegak Hukum, penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi para penegak hukum untuk memecahkan masalah atau memberikan putusan pada kasus yang serupa.
- d. Bagi pemerintah, penelitian ini diharapkan bisa memberikan solusi bagi pemerintah untuk membantu menyelesaikan permasalahan sengketa tanah serupa dengan permasalahan penelitian ini.

#### **E. Ruang Lingkup Penelitian**

Ruang lingkup penelitian skripsi ini difokuskan pada :

1. Pertimbangan hukum hakim dalam memberikan putusan pembatalan perjanjian jual beli tanah bersertifikat hak milik dalam Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 195 PK/Pdt/2023.

2. Akibat hukum dari pembatalan perjanjian jual beli tanah bersertifikat hak milik dalam Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 195 PK/Pdt/2023.

## **F. Kerangka Teori**

### **1. Teori Kekuasaan Kehakiman**

Teori ini menegaskan bahwa kekuasaan kehakiman harus merdeka yang artinya terlepas dari pengaruh kekuasaan pemerintah, dengan adanya kekuasaan kehakiman maka hakimlah yang berwenang memeriksa dan mengadili serta memberikan putusan atas perkara-perkara yang diserahkan kepadanya untuk menegakan hukum dan keadilan berdasarkan peraturan perundang-undangan. Badan pemegang kekuasaan kehakiman harus dapat bekerja dengan baik dalam tugas-tugasnya sehingga dihasilkan suatu putusan yang obyektif dan tidak memihak dan senantiasa menjunjung tinggi hukum dan keadilan karna sejatinya kekuasaan ini adalah kekuasaan yang bebas dari pengaruh kekuasaan lain.<sup>14</sup> Dalam perkara perdata, hakim memiliki sifat yang pasif karena lingkup sengketa yang diajukan kepadanya pada dasarnya pihak berperkara yang menentukan. Namun, peran aktif hakim adalah kedua belah pihak dibantu saat menentukan fakta-fakta dari peristiwa hukum yang menyebabkan sengketa.<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup>Sofyan Jailani,Independensi Kekuasaan Kehakiman Berdasar Undang-Undang Dasar 1945,Jurnal Ilmu Hukum Fiat Justitia FH Unila,Vol 6 No 3,hlm 2,2012.

<sup>15</sup>Zainal Asikin, Hukum Acara Perdata di Indonesia, (Jakarta: Prenamedia Group, 2016), hlm 10.

Keaktifan hakim dalam membantu para pihak dalam menyelesaikan perkara merupakan suatu bentuk bahwa hakim memiliki kuasa atau hak untuk membuktikan kebenaran-kebenaran yang ada didalam pengadilan sehingga hakim sendiri dapat menyelesaikan perkara-perkara yang terjadi di pengadilan dengan sikap yang adil dan tidak terpengaruh dengan kekuasaan yang lain serta hanya mencari kebenaran dari semua bukti-bukti yang telah diserahkan dari para pihak yang bersengketa.

## **2. Teori Pertimbangan Hukum Hakim**

Hakim dalam memberikan putusannya haruslah mencerminkan citra hukum yaitu keadilan(*equality*), kepastian hukum(*certainty*), dan kemanfaatan menurut tujuan (*zwackmaes sigkeit*). Citra hukum ini dapat memberikan rasa kepercayaan dari masyarakat banyak kepada aparat penegak hukum.<sup>16</sup> Seorang hakim haruslah memeriksa suatu perkara dengan pertimbangan hukum yang baik dengan memperhatikan pembuktian dan fakta-fakta yang ada saat proses persidangan berlangsung dari para pihak dan pembuktian serta fakta-fakta tersebut akan dipakai sebagai bahan pertimbangan hakim dalam memutus perkara. Hakim haruslah membuktikan kebenaran-kebenaran dengan menggunakan pembuktian dari para pihak yang merupakan tahap penting dalam menjatuhkan suatu

---

<sup>16</sup>Josef M Monteiro, Putusan hakim dalam penegakan hukum di indonesia, Jurnal Hukum Pro Justisia, Vol 25 No 2, 2007.

putusan.<sup>17</sup> Di dalam putusan itu sendiri terdapat sistematika dan isi yang terdiri dari:

- a. Kepala putusan, yang berisi setiap putusan pengadilan maupun hakim haruslah diawali dengan kalimat “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.” Kata itu maksudnya bahwa Penjelasan Umum angka 6 Undang-undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Pokok-pokok Kekuasaan Kehakiman para hakim dalam menjalankan keadilan oleh undang-undang diletakkan suatu pertanggungjawaban yang lebih berat dan mendalam, baik bertanggungjawab kepada hukum, kepada dirinya sendiri, kepada rakyat dan kepada Tuhan Yang Maha Esa.
- b. Identitas para pihak yang berperkara yang dapat berupa penggugat, para penggugat, turut tergugat, para tergugat, pelawan, dan pemohon. Isinya dapat berupa nama, umur, pekerjaan, alamat, dan domisili yang berperkara.
- c. Pertimbangan Hukum Hakim, pertimbangan ini akan menentukan nilai dari suatu putusan hakim sehingga aspek hukum bisa ditimbang oleh hakim dan harus diperhatikan dengan hati-hati, baik, dan cermat.
- d. Amar Putusan (*Dictum*), hal ini merupakan isi dari putusan itu sendiri dan dimulai kata “mengadili”.<sup>18</sup>

Hal yang dapat diketahui bahwa pertimbangan hukum hakim dalam memberikan atau menjatuhkan putusan adalah dengan hati-hati dan sesuai

---

<sup>17</sup>Mukti Arto, *Praktek Perkara Perdata Pada Pengadilan Agama*, cet V (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004), hlm 140.

<sup>18</sup> Yulia, *Hukum Acara Perdata*, 2018, Lhokseumawe: Unimal Press, Hlm 82.

dengan apa yang sebenarnya terjadi di pengadilan, tidak ditambah maupun dikurangi serta mempertimbangkan dengan bukti-bukti otentik dari para pihak yang ada serta tidak juga memihak kepada salah satu pihak. Putusan hukum hakim dalam acara perdata ini juga memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan harus dilaksanakan kepada semua para pihak yang bersengketa (berkepentingan).

### **3. Teori Perjanjian**

Perjanjian adalah suatu proses dalam hukum yang dilakukan oleh kedua belah pihak atau lebih didasari atas kehendak yang sama untuk saling mengikatkan diri. Perjanjian harus dilakukan dengan dasar adanya tindakan yang saling timbal balik oleh para pihak yang membuatnya. Dengan adanya mengikatkan diri maka terbentuklah hubungan hukum yang menghasilkan hak dan kewajiban atau kewajiban saja.<sup>19</sup> Perjanjian sendiri seperti yang dijelaskan diatas merupakan kehendak yang harus dilakukan oleh pihak-pihak yang membuatnya, di dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata juga menjelaskan bahwa perjanjian yang telah dibuat berlaku sebagai Undang-Undang bagi yang membuatnya. Apabila salah satu pihak tidak dapat memenuhi apa yang diperjanjikan yang dalam hal ini Wanprestasi atau ingkar janji maka pihak yang dirugikan bisa menuntut hak kerugian dari perjanjian tersebut.

---

<sup>19</sup> Taufik Hidayat Lubis "Hukum Perjanjian di Indonesia", Jurnal Sosek, Vol 2, No 3, 2022.

## **G. Metode Penelitian**

Metode penelitian merupakan ilmu mengenai jenjang-jenjang yang harus dilalui dalam suatu proses penelitian, atau ilmu yang membahas metode ilmiah dalam mencari, mengembangkan, dan menguji kebenaran suatu pengetahuan dan arti pengetahuan dalam konteks ini merupakan pengetahuan hukum,<sup>20</sup> maka metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini, adalah:

### **1. Jenis Penelitian**

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif atau biasa disebut penelitian studi kepustakaan. Artinya, penelitian ini hanya ditujukan pada peraturan-peraturan tertulis dan sangat erat kaitannya pada studi kepustakaan karena akan membutuhkan data-data yang bersifat sekunder pada perpustakaan.<sup>21</sup> Penelitian hukum normatif dikaji berdasarkan aturan-aturan hukum, teori, filosofi, pandangan-pandangan hukum, dan sebagainya.

### **2. Pendekatan Penelitian:**

#### **a. Pendekatan Perundang-Undangan (*statute approach*)**

Pendekatan ini dilakukan dengan cara menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang berkaitan dengan isu hukum yang ditangani, sehingga dapat diketahui ratio legis, dasar ontologis, dan landasan filosofis pengaturan perlindungan indikasi geografis.

---

<sup>20</sup>Komelius Benuf, Muhammad Azhar, Metodologi Penelitian Hukum Sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer, Jurnal Gema Keadilan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Vol 7 No 1, hlm 23.2020

<sup>21</sup>Muhammad Syahrudin, 2022, Pengantar Metodologi Penelitian Hukum: Kajian Penelitian Normatif, Empiris, Penulisan Proposal, Laporan Skripsi Dan Tesis, (Riau: Dotplus Publisher).

Pendekatan Undang-Undang ini akan membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari konsistensi dan kesesuaian antara suatu undang-undang dengan undang-undang lainnya atau undang-undang dasar dengan regulasi dan undang-undang. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu yang dihadapi.<sup>22</sup>

**b. Pendekatan Kasus (*case approach*)**

Pendekatan kasus dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Kasus tersebut dapat berupa kasus yang terjadi di Indonesia maupun negara lain. Kajian pokok dalam pendekatan kasus ini merupakan *ratio decidendi* atau *reasoning* yaitu pertimbangan pengadilan untuk sampai kepada suatu putusan.<sup>23</sup>

**c. Pendekatan Analitis (*analytical approach*)**

Pendekatan ini dilakukan dengan cara menganalisis bahan hukum yang tujuannya untuk mengetahui kandungan arti secara konsep dari istilah-istilah yang digunakan pada aturan perundang-undangan, serta mengetahui bagaimana penggunaannya dalam praktik dan putusan-putusan hukum. Ini dilakukan dengan dua pemeriksaan. Pertama, peneliti memiliki tujuan untuk mendapatkan makna baru tentang kandungan dalam aturan hukum yang relevan. Kedua, menguji istilah-

---

<sup>22</sup>Djulaeka dan Devi Rahayu, 2020, Buku Ajar Metode Penelitian Hukum, Scopindo Media Pustaka, Surabaya

<sup>23</sup>*Ibid*, hlm 30

istilah hukum tersebut yang digunakan dalam praktik dengan menganalisis putusan-putusan hukum.<sup>24</sup>

### 3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Jenis data yang peneliti gunakan didapat dari sumber sekunder. Data sekunder merupakan data-data yang merujuk dalam bentuk data yang sudah jadi, berupa publikasi atau laporan, misalnya dari Departemen Kehakiman dan HAM, dari Kepolisian (Kapolda, Kapolri), kantor Kejaksaan dan Pengadilan Negeri, kantor pengacara, kantor notaris, dan perpustakaan.<sup>25</sup>

Penelitian ini akan menggunakan 3 macam sumber bahan hukum, yaitu:

**a. Bahan hukum primer**, yang biasanya diperoleh dari perundang-undangan, risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan, dan putusan-putusan hakim. Maka dari itu, peneliti menggunakan bahan hukum primer, yaitu:

- 1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043)

---

<sup>24</sup>Suhaimi, "Problem Hukum Dan Pendekatan Dalam Penelitian Hukum Normatif", Jurnal Yustitia, Vol.19 No.2, hlm 208, 2018.

<sup>25</sup>Komelius Benuf, Muhammad Azhar, *Op cit*, hlm 26.

- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59 Lembaran Lepas 36 Halaman)
- 5) Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 104/Pdt.G/2020/PN Dps
- 6) Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 87/Pdt/2021/PT DPS
- 7) Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 2412 K/Pdt/2022
- 8) Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 195/PK/Pdt/2023

**b. Bahan hukum sekunder**, yaitu bahan-bahan hukum yang berasal dari dokumen-dokumen resmi sebagai bahan pendukung dari bahan hukum primernamalnya dari buku,seminar, dan hasil penelitian terdahulu yang berkaitan dengan penelitian yang akan dikaji oleh penulis. Bahan hukum sekunder yang didapat akan digunakan dan dikaji oleh penulis agar ada perbaharuan dalam penelitian.

**c. Bahan hukum tersier**, yaitu bahan-bahan hukum yang diperoleh melalui bahan hukum primer dan sekunder yang telah dibuat dengan penjelasan yang lebih mendalam dan digunakan sebagai bahan hukum penunjang bagi penulis. Bahan hukum ini diperoleh melalui majalah, koran, internet, jurnal, artikel, berita, dan kamus-kamus yang berkaitan dengan hukum serta bahan hukum lain yang dapat dipakai untuk menunjang penelitian ini.

#### **4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum**

Dalam penelitian ini, teknik yang digunakan untuk mengumpulkan bahan hukum adalah dengan menggunakan metode studi dokumen (studi kepustakaan). Studi Kepustakaan (*Library Research*) merupakan semua upaya peneliti dalam mengumpulkan data yang relevan dan berkaitan dengan subjek atau isu yang tengah atau akan diteliti. Informasi studi kepustakaan didapat dari buku-buku ilmiah, laporan penelitian, karya ilmiah, thesis, disertasi, peraturan perundang-undangan, ketetapan, ensiklopedia, jurnal, dan sumber tulisan online. Kelebihan jenis penelitian ini, penulis dapat memperoleh bahan dari penelitian serupa yang dilakukan sebelumnya dan memanfaatkan semua informasi dan pemikiran yang relevan untuk penelitiannya.<sup>26</sup>

#### **5. Teknik Analisis Bahan Hukum**

Analisis bahan hukum dalam penelitian ini adalah melalui metode analisis preskriptif. Preskriptif sendiri artinya objek ilmu hukum yang koherensinya antara norma dan prinsip hukum, koherensi antara aturan dan norma, serta koherensi antara tingkah laku individu dengan norma hukum.<sup>27</sup> Metode ini untuk mendapatkan saran-saran mengenai masalah-masalah tertentu yang dapat menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan permasalahan.

---

<sup>26</sup>Purwono.Studi Kepustakaan.Jurnal Info Persadha.2008.Vol 6 No 2.hlm 66

<sup>27</sup>Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, Kencana Prenada Media Group, Jakarta,2014, hlm.42.

## **6. Teknik Penarikan Kesimpulan**

Teknik penarikan kesimpulan dalam penelitian ini menggunakan metode deduktif. Metode ini dapat menarik kesimpulan dari yang bersifat umum dan selanjutnya ditarik secara lebih spesifik atau khusus yang mengarah pada penyusunan jawaban sementara terhadap permasalahan penelitian.<sup>28</sup>

---

<sup>28</sup>Ary Kristiyani, Model Penalaran Penulisan Artikel Ilmiah Mahasiswa Program Studi PBSI FBS UNY, Jurnal Diksi,2014,Vol 22,No 2, hlm.197.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Hukum Tanah**

##### **1. Pengertian Hukum Tanah**

Tanah sendiri merupakan kebutuhan manusia yang sangat penting, karena segalanya bergantung pada keberadaan tanah. Untuk memberikan perlindungan pada Tanah, Indonesia memiliki aturan tentang Hukum Tanah. Hukum Tanah sendiri merupakan keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, tertulis maupun tidak tertulis, yang semuanya mempunyai obyek pengaturan yang sama, yaitu hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum konkrit, beraspek Publik dan Perdata, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem.<sup>29</sup>

Pemerintah Indonesia telah mengatur aturan hukum mengenai pertanahan di dalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya akan disebut UUPA). Dengan diberlakukannya UUPA ini, sistem pengelolaan tanah di Indonesia diperuntukkan bagi semua rakyat Indonesia bukan hanya beberapa orang saja.

---

<sup>29</sup>Mudemar.A.Rasyidi.*Hukum Tanah Adalah Hukum Yang Sangat Penting,Dibutuhkan Oleh Masyarakat/Bangsa Indonesia Di Dalam Kehidupan Sehari-hari*.Jurnal Mitra Manajemen.Vol 12,No 2.2021 .hlm 55.

Hal ini menjelaskan bahwa penguasaan tanah di Indonesia lebih mengutamakan kepentingan bangsa bersama daripada individu. Selanjutnya, yang menjadi dasar pertimbangan utama dibuatnya UUPA adalah, pertama; bahwa Indonesia sendiri merupakan negara agraris, kedua bahwa sebagian dari hukum agraria sebelum UUPA terstruktur berdasarkan tujuan dan prinsip-prinsip yang ditetapkan oleh pemerintah penjajah, sementara sebagian lainnya dipengaruhi olehnya, sehingga bertentangan dengan kepentingan rakyat dan negara di dalam menyelesaikan revolusi nasional sekarang ini serta pembangunan semesta, ketiga; bahwa sebelum diberlakukannya UUPA hukum agraria bersifat dualisme, dengan berlakunya hukum adat disamping diberlukannya juga hukum barat, dan keempat; bahwa bagi rakyat asli Indonesia hukum agraria penjajahan tidak menjamin kepastian hukum.<sup>30</sup>

Hukum Tanah memuat berbagai aturan mengenai Hak Penguasaan Atas Tanah. Semua Hak Penguasaan Atas Tanah berisi sekumpulan wewenang, kewajiban, dan larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu tentang tanah yang dihaki. Sesuatu yang diperbolehkan wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi dari hak penguasaan itu yang menjadi parameter atau patokan pembeda antara hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah. Secara yuridis, yang dimaksud berbuat sesuatu tersebut dapat berisi kewenangan privat, publik bahkan bisa sekaligus

---

<sup>30</sup> Indah Sari. *Hak-Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)*. Jurnal Mitra Manajemen. Vol 9, No 1(2017).Hlm 15-16.

kewenangan publik dan privat. Pengertian penguasaan yang dimaksud dalam Hak Penguasaan Atas Tanah terdapat kewenangan yang luas, bukan hanya sekedar berisi kewenangan hak untuk menggunakan dan atau menjadikan tanah sebagai jaminan kewenangan dalam perdata.<sup>31</sup>

Hal ini menjadikan Hak Penguasaan Atas Tanah lebih luas dari Hak Atas tanah karena Hak Atas Tanah sendiripun merupakan salah satu jenis dari Hak Penguasaan Atas Tanah dan termasuk didalam hak individual atau perorangan. Maka dari itu, Hukum Tanah hanya mengatur hal yang menyangkut tanah dan Hak-Hak Penguasaannya, hal ini berguna untuk memberikan jaminan kepastian hukum atau memberikan perlindungan hukum kepada pemilik yang memiliki Hak Atas Tanah yang dalam hal ini adalah warga individu, bersama-sama, maupun badan hukum.

## **2. Hak Atas Tanah**

Berdasarkan Konsep Hak Menguasai Negara, Hak Atas Tanah merupakan Hak Individu dari salah satu macam Hak Penguasaan Tanah yang diberikan wewenang kepada seseorang yang memiliki hak untuk menggunakan atau mendapatkan manfaat dari tanah tersebut. Namun, menguasai bukan sebagai pemiliknya namun dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya akan disebut UUPA) bahwa “Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagaimana

---

<sup>31</sup> Hartana, I G A. A Mas Candraswati. *Hukum Tanah Sebagai Bagian dari Hukum Agraria dalam Pembangunan Nasional di Indonesia*. Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha. Vol 7 No 3.2019.hlm 116

dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”. Selanjutnya UUPA angka II ayat (2) dikatakan “Tidak perlu dan tidaklah pada tempatnya bahwa bangsa Indonesia atau negara bertindak sebagai pemilik tanah. Adalah lebih tepat jika negara sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat (bangsa) bertindak selaku Badan Penguasa”.<sup>32</sup> Maksudnya, Negara lah yang mengatur tentang Hak-hak Atas Tanah melalui Pemerintah sebagai Badan Penguasa. Pemberian hak atas tanah ini dimaksudkan untuk memberi wewenang kepada yang memperoleh hak untuk mempergunakan tanah tersebut, sebaik-baiknya menurut hukum.

Hak-hak atas tanah sendiri terbagi menjadi dua bentuk didalam Hukum Agraria Nasional, yaitu:

- a. Hak atas tanah yang bersifat primer. Yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah negara termasuk Hak Milik, Hak Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.
- b. Hak atas tanah yang bersifat sekunder. Yaitu hak atas tanah milik pihak lain. Ada berbagai jenis hak atas tanah, termasuk Hak Guna Bangunan atas tanah hak pengelolaan, hak guna bangunan atas tanah hak milik, Hak Pakai atas tanah hak pengelolaan, Hak Pakai atas tanah hak milik, Hak Sewa untuk bangunan, Hak Gadai (gadai tanah), hak usaha bagi

---

<sup>32</sup>Muhammad. *Tinjauan Yuridis Tentang Hak Atas Tanah Di Wilayah Negara Republik Indonesia*. Jurnal Wasaka Hukum. Vol 7 no 2. 2019. hlm 489

hasil (perjanjian bagi hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa tanah pertanian.<sup>33</sup>

Berdasarkan hal diatas, dapat diketahui bahwa Negara mempunyai andil besar sebagai Badan Penguasa yang berhak menentukan jenis-jenis hak atas tanah untuk diberikan kepada warga individu, secara bersama-sama, maupun badan-badan hukum. Hak Atas Tanah tersebut diperlukan agar hak-hak sebagai warga Negara Indonesia dapat terwujud demi menjunjung rasa keadilan bagi semua warga negara, karena sejatinya hak atas tanah merupakan salah satu hak bangsa yang tertinggi dan harus berfungsi secara menyeluruh bagi seluruh warga negara tanpa terkecuali.

### **3. Peralihan Hak-Hak Atas Tanah**

Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah tidak secara gamblang di sebutkan di dalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya akan disebut UUPA) dan hanya disebutkan bahwa dalam pasal 20 ayat (2) UUPA “Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain” Beralih memiliki arti hak dari tanah dipindahkan untuk individu lain maupun badan hukum sebab terdapat suatu perihal hukum, seperti ketika seseorang meninggal, hak atas tanah tersebut beralih kepada ahli warisnya. Sedangkan dialihkan artinya hak tanah dipindahkan untuk individu lain atau badan hukum disebabkan oleh suatu perbuatan hukum, seperti hibah atau hadiah, tukar menukar, jual beli, dan sebagainya. Berdasarkan penjelasan sebelumnya, maka pengertian

---

<sup>33</sup>Fadhil Yazid. *Pengantar Hukum Agraria*. 2020. Medan. Undhar press. hlm 52

dari peralihan hak atas tanah adalah peralihan hak atas tanah karena peristiwa hukum maupun karena perbuatan hukum yang merujuk pada berpindahnya hak tersebut dari satu subjek hukum kepada subjek hukum lainnya.<sup>34</sup>

Ketentuan tentang peralihan hak atas tanah dapat ditemukan pada:

- a. Pasal 20 ayat (2) UUPA menyebutkan: “Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”
- b. Pasal 28 ayat (3) UUPA menyebutkan: “Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”
- c. Pasal 35 ayat (3) UUPA menyebutkan: “Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”
- d. Pasal 43 UUPA menyebutkan:
  - 1) Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara, maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang.
  - 2) Hak pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.<sup>35</sup>

---

<sup>34</sup> Muwahid. Pokok-Pokok Hukum Agraria Di Indonesia. UIN SA Press. Surabaya. 2016  
hlm 112

<sup>35</sup> *Ibid.* hlm 113.

## **B. Tinjauan Umum tentang Hak Milik Atas Tanah**

### **1. Pengertian Hak Milik Atas Tanah**

Hak Milik merupakan hak yang sifatnya turun temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai oleh orang atas tanah. Sifat turun temurun menjelaskan bahwa kepemilikan tidak berakhir pada kepergian pemiliknya, melainkan bisa dilanjutkan oleh ahli waris maupun keturunannya setelah pemilik meninggal. Sifat terkuat hak milik atas tanah dilihat dalam kekuatannya yang tidak terbatas oleh waktu, kestabilannya dari gangguan pihak lain, serta ketahanannya yang sulit terhapus. Sifat terpenuhi hak atas tanah menggambarkan otoritas paling komprehensif bagi pemiliknya, dengan potensi menjadi pijakan untuk hak lainnya, serta penggunaan yang lebih luas dari pada hak-hak tanah lainnya. Kata-kata terkuat dan terpenuhi dalam Pasal 20 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya akan disebut UUPA) itu tujuannya adalah untuk pembeda dari berbagai hak properti lainnya seperti Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan lain-lainnya, yaitu untuk menegaskan bahwa di antara segala hak atas tanah, hak kepemilikanlah yang paling kokoh dan mutlak.<sup>36</sup>

Individu yang merupakan warga negara Indonesia dan badan hukum yang telah ditetapkan oleh pemerintah memiliki hak untuk memiliki tanah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Pemilikan tanah harus mempertimbangkan peran dan fungsinya sebagai fungsi sosial dalam

---

<sup>36</sup> Muwahid, Op cit. Hlm 69-70

mendukung masyarakat, dengan penggunaan yang tidak merugikan orang lain, sesuai dengan haknya dan seimbang antara kepentingan individu dan masyarakat umum. Tanah juga harus dirawat dengan baik untuk meningkatkan kesuburannya dan mencegah kerusakan. Subyek hak milik, yang dapat mempunyai (subjek hak) tanah Hak Milik menurut UUPA dan peraturan pelaksanaannya, adalah:

- a. Perseorangan. Hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai Hak Milik (Pasal 21 ayat (1) UUPA).
- b. Badan-badan hukum. Pemerintah menetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik dan syarat-syaratnya (Pasal 21 ayat (2) UUPA).<sup>37</sup>

## 2. Penyebab Terjadinya Hak Milik Atas Tanah

Hak Milik Atas Tanah dapat terjadi melalui 3 Sebab sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 22 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya akan disebut UUPA), yaitu:

- a. Hak milik atas tanah yang terjadi menurut hukum adat. Dalam konteks kepemilikan tanah menurut hukum adat, ada dua cara utama yang menyebabkan hak milik terbentuk: pembukaan lahan oleh masyarakat secara kolektif di bawah kepemimpinan ketua adat, dan proses alami seperti pergeseran tanah atau *aanslibbing*. Pembukaan lahan dilakukan melalui tiga sistem penggarapan yang dipimpin oleh ketua adat,

---

<sup>37</sup> Fadhil Yazid. *Op cit* hlm 50

diantaranya adalah matok sirah matok galeng, matok sirah gilir galeng dan sistem bluburan. Sedangkan lidah tanah (*Aanslibbing*) adalah pertumbuhan tanah di tepi sungai, danau atau laut, tanah yang tumbuh demikian itu dianggap menjadi kepunyaan orang yang memiliki tanah yang berbatasan, karena biasanya pertumbuhan tersebut sedikit banyak terjadi karena usahanya. Lidah tanah (*Aanslibbing*) adalah tanah yang timbul atau muncul karena berbeloknya arus sungai atau tanah yang timbul dipinggir pantai, dan terjadi dari lumpur, lumpur tersebut makin lama makin tinggi dan mengeras sehingga akhirnya menjadi tanah. Dalam hukum adat, lidah tanah yang tidak begitu luas menjadi hak bagi pemilik tanah yang berbatasan. Hak milik atas tanah tersebut dapat didaftarkan pada kantor pertanahan Kabupaten/kota setempat untuk mendapatkan sertifikat hak milik atas tanah.

- b. Hak milik atas tanah terjadi karena penetapan pemerintah. Hak milik atas tanah yang terjadi berasal dari tanah negara. Hak milik atas tanah ini terjadi karena permohonan pemberian Hak milik atas tanah oleh pemohon dengan memenuhi prosedur dan persyaratan yang telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Apabila semuanya telah terpenuhi maka Badan Pertanahan Nasional menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH). Pemohon harus mendaftarkan SKPH ke kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat agar tercatat dalam buku tanah dan mendapatkan sertifikat hak milik atas tanah.

- c. Hak milik atas tanah terjadi karena ketentuan Undang-Undang. Kepemilikan tanah ini berdasarkan penetapan pada Undang-Undang, seperti diuraikan dalam Pasal I, Pasal II, dan Pasal VII ayat (I) dari aturan Konversi UUPA. Konversi merujuk pada transformasi hak atas tanah yang terjadi dengan diberlakukannya UUPA. Sebelumnya, hak-hak atas tanah telah diubah menjadi format yang ditentukan dalam UUPA (lihat Pasal 16 UUPA).<sup>38</sup>

### **3. Faktor-Faktor Penyebab Hapusnya Hak Milik**

Menurut Pasal 27 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya akan disebut UUPA) menetapkan faktor-faktor penyebab hapusnya Hak Milik Atas Tanah dan tanahnya jatuh kepada Negara, yaitu:

- a. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18.
- b. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya.
- c. Karena ditelantarkan.
- d. Karena subjek haknya tidak memenuhi syarat subjek hak milik atas tanah.
- e. Karena peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah kepada pihak lain tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak milik atas tanah.
- f. Hak milik atas tanah juga dapat hapus karena tanahnya musnah, misalnya karena ada bencana alam.<sup>39</sup>

---

<sup>38</sup> *Ibid*, hlm 51-52

<sup>39</sup> Muwahid, *Op,cit.* hlm 54-55

## C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah

### 1. Pengertian Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah

Istilah “Jual Beli” dimuat oleh Undang – undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – pokok Agraria (yang selanjutnya disebut UUPA) sebagai salah satu jenis peralihan hak atas tanah melalui perpindahan hak atas tanah untuk individu lain atau badan hukum sebab perbuatan hukum tertentu. Istilah “Jual-Beli” dalam konteks peralihan hak sendiri terjadi saat terbentuknya kesepakatan di mana satu pihak berkomitmen untuk menyerahkan kepemilikan atas suatu properti, seperti tanah, kepada pihak lain dengan imbalan pembayaran harga yang telah disepakati.<sup>40</sup>

Jika dilihat dari perspektif UUPA, jual beli adalah peralihan hak, namun dalam KUHPerdara, hal tersebut dianggap sebagai sebuah Perjanjian. Hal ini tercermin dalam Pasal 1457 KUH Perdata. yang menyatakan bahwa “Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan”. Meski demikian, dalam hukum tanah, transaksi jual-beli tanah biasanya diatur dengan ketat oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) berdasarkan ‘*asas lex specialis derogat legi generali*’ yang fokus pada hal-hal terkait tanah, air, dan ruang angkasa. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli

---

<sup>40</sup>Dian Ekawati,Dwi Kusumo Wardhani,Dian Eka Prastiwi,Suko Prayitno,Agus Purwanto. *Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia.Jurnal Abdi Masyarakat*.Vol 2 no 1.2021 hlm 97

melibatkan pihak yang memiliki kepentingan yaitu penjual, pembeli, serta pejabat yang berwenang mengatasi aspek administratif seperti Notaris atau PPAT untuk memastikan prosesnya sesuai dengan hukum yang berlaku.<sup>41</sup>

## **2. Syarat Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Perjanjian**

### **Jual-Beli**

Pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena jual beli terdapat syarat

– syarat tertentu, yaitu :

- a. Syarat materil dalam peralihan kepemilikan karena jual beli adalah bahwa individu yang memiliki hak untuk melakukan transaksi hukum jual beli tanah adalah yang terdaftar dalam sertifikat atau memiliki wewenang (jika tanah belum terdaftar). Selain itu, penjual harus dewasa; jika belum, walinya dapat mewakili atau dapat diwakili oleh orang yang diberi kuasa dengan bukti surat kuasa notaris.
- b. Syarat formil merupakan setiap transaksi jual beli tanah harus didukung oleh dokumen resmi berupa akta yang dibentuk dan disaksikan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Persyaratan ini diatur dalam hukum untuk memastikan keabsahan dan kejelasan transaksi tersebut dalam 7 Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:  
“Peralihan hak atas dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar – menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan

---

<sup>41</sup>Adnyana.*Penggunaan Kuasa Menjual Didalam Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli*.Jurnal Magister Hukum Udayana.Vol 4. No 1.2015.hlm 180-181.

perbuatan. hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku”

Pasal ini bermaksud menjelaskan bahwa semua proses penukaran kepemilikan tanah, kecuali melalui lelang, wajib didukung dengan dokumen resmi yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Prosedur pendaftaran peralihan hak atas tanah, setelah pembuatan akta jual beli oleh PPAT, tindakan selanjutnya adalah PPAT harus menyerahkan akta tersebut beserta dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk registrasi pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun kepada Kantor Pertanahan di tingkat Kabupaten/Kota setempat, penyerahan dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan hak kepada Kantor Pertanahan setempat dalam waktu maksimal tujuh hari kerja sejak akta yang bersangkutan ditandatangani, dokumen yang diperlukan dan diserahkan adalah :

- 1) Surat permohonan pendaftaran Pemindahan hak yang ditandatangani oleh penerima hak (pembeli) atau kuasanya;
- 2) Surat kuasa tertulis dari pembeli, jika yang mengajukan permohonan pendaftaran Pemindahan hak bukan pembeli;
- 3) Akta jual beli oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;

4) Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak (penjual) Setelah dokumen – dokumen tersebut diserahkan oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan setempat, maka kantor tersebut akan mengawalinya dengan mengurus catatan pemindahan hak diberbagai dokumen, termasuk buku tanah, sertifikat, dan catatan lainnya.<sup>42</sup>

### 3. Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah

Pembatalan Perjanjian jual beli hak atas tanah merupakan akibat hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian jual beli dilanggar dan tidak dipenuhi oleh para pihak yang terikat di dalamnya, maka pihak yang lain dapat menuntut pihak tersebut untuk memenuhi kewajiban atau membatalkan perjanjian jual beli tersebut. Apabila terjadi pembatalan maka kedua pihak dikembalikan ke situasi sebelum perjanjian dibuat. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1267 dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menegaskan bahwa: “Pihak yang merasa perjanjian tidak dipenuhi boleh memilih apakah ia akan memaksa pihak yang lainnya untuk memenuhi perjanjian, atau ia akan menuntut pembatalan perjanjian itu disertai penggantian biaya, rugi dan bunga”.<sup>43</sup>

Ada tiga prosedur pembatalan perjanjian jual beli Hak Atas Tanah yaitu:

---

<sup>42</sup>Nuridin, Muhammad Wildan. *Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli*. Jurnal Diktum. Vol 8 No 2. 2020. hlm 198-199

<sup>43</sup>Fajaruddin. *Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Adanya Unsur Khilaf*. Jurnal De Lego Lata Vol 2 No 2. 2017. hlm 298.

- a. Dibuatkan akta pembatalannya sendiri oleh para pihak.

Dalam melakukan setiap perbuatan hukum, segala kemungkinan bisa terjadi, termasuk apabila para pihak ternyata sepakat untuk membatalkan perjanjian jual beli yang telah disepakati sebelumnya. Dalam hal ini para pihak yang meminta pembatalan perjanjian tersebut dibuatkan. Jika pembatalan terjadi sebelum dilakukannya pendaftaran di Kantor Pertanahan, maka pembatalan tersebut bisa dilakukan dengan menggunakan akta Notaris.

- b. Melalui penetapan pengadilan

Pembatalan perjanjian yang tidak sah hanya dapat dilakukan oleh hakim atau instansi yang lebih tinggi atau lembaga yang berkompeten. Artinya tidak dimungkinkan sebuah perjanjian batal dengan sendiri tanpa adanya pernyataan batal dengan akibatnya.

- c. Batal dengan sendirinya

Akibat hukum adanya pembatalan perjanjian tersebut maka isi dari perjanjian itu dengan sendirinya juga batal demi hukum bahkan dianggap bahwa perjanjian tersebut tidak pernah ada atau tidak pernah terjadi. Banyak para pihak yang mencantumkan pengecualian Pasal 1266 KUHPerdara terhadap perjanjian. Apabila terjadi pembatalan perjanjian akibat wanprestasi maka perjanjian tersebut batal dengan sendirinya tanpa harus dibuatkan akta pembatalannya oleh Notaris atau melalui penetapan pengadilan. Hal ini dapat terjadi karena terdapatnya

pengecualian dalam perjanjian tersebut, sehingga jika terjadi wanprestasi maka perjanjian tersebut batal dengan sendirinya atau batal demi hukum.<sup>44</sup>

---

<sup>44</sup>Erlina. *Analisis Yuridis Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah*. Jurnal El-Iqtishady. Vol 1, No 1.2019.hlm 113.

### **BAB III**

#### **PEMBAHASAN**

#### **A. Pertimbangan Hukum Hakim dalam Membatalkan Perjanjian Jual Beli Tanah Bersertifikat Hak Milik dalam Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 195/PK/Pdt/2023**

Pertimbangan Hakim merupakan salah satu aspek paling penting untuk mewujudkan nilai-nilai dari suatu Putusan Hakim yang berprinsip akan tegaknya keadilan, memberikan kepastian hukum dan manfaat bagi pihak-pihak yang berkepentingan, sehingga dalil-dalil hakim dipertimbangkan dengan cermat, akurat, dan tepat. Selain itu, mengandung manfaat karena hakim harus cerdas, baik hati dan perhatian. Jika keputusan hakim tidak masuk akal, buruk, atau tidak hati-hati, maka putusan hakim yang dibuat setelah pertimbangan hakim akan dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi/Mahkamah Agung.<sup>45</sup>

Penetapan Mahkamah Agung terhadap Putusan Nomor 195/PK/Pdt/2023 menyatakan bahwa menolak Permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali PT. MITRASURYA Cemerlang. Penetapan pada putusan Mahkamah Agung tersebut telah dipertimbangkan oleh para Majelis Hakim untuk memberikaan keadilan yang seadil-adilnya. Peninjauan Kembali yang dilakukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali, merupakan suatu bentuk upaya hukum terakhir atas ketidakpuasan dalam memperoleh putusan pada upaya

---

<sup>45</sup> Mukti Arto, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama, Cet V*, (Yogyakarta, Pustaka Belajar, 2004) hal. 140

hukum yang telah dilakukan di tingkat sebelumnya. Putusan Mahkamah Agung Nomor 195/PK/Pdt/2023 sebelum memutuskan dan mengadili, telah mempertimbangkan aspek-aspek hukum dalam perkara tersebut. Berikut pertimbangan hakim pada setiap putusan perkara.

### **1. Putusan Pengadilan Negeri**

Perkara pada Putusan Nomor 104/Pdt.G/2020/PN Dps. Diawali dengan adanya gugatan yang diajukan oleh Made Sulandri selaku Penggugat melawan PT. Mitrasurya Cemerlang selaku Tergugat pada tanggal 29 Januari 2020. Sebelum gugatan ini diajukan, telah dilakukan mediasi dengan Tergugat pada tanggal 4 Agustus 2020 tetapi tidak menemukan kata damai maka pemeriksaan terhadap perkara ini tetap dilanjutkan.

Sebelum masuk pada penjabaran mengenai pertimbangan hukum hakim pada putusan ini, perlu diketahui bahwa terdapat istilah konvensi dan rekonvensi dalam putusan ini. Konvensi dan rekonvensi sendiri merupakan istilah yang memiliki makna yaitu konvensi merupakan gugatan awal atau gugatan asli yang diajukan oleh penggugat, sedangkan rekonvensi adalah gugatan yang diajukan oleh tergugat sebagai gugatan balik terhadap gugatan yang diajukan oleh penggugat.<sup>46</sup>

---

<sup>46</sup> Ifdal Tanjung, *Gugatan Asesor dan Gugatan Rekonvensi*, diakses melalui <https://padang.go.id/gugatan-asesor-dan-gugatan-rekonvensi/> Diakses pada 11 November 2023 pukul 20.03 WIB

Berdasarkan pokok perkara yang telah dilampirkan pada putusan Nomor 104/Pdt.G/2020/PN, Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya berisi mengenai :

a. *Premtoire Exceptie*

Bahwa Eksepsi Premtoir adalah eksepsi yang bersifat menyudahi. Bahwa pada tanggal 15 Oktober 1998, Tergugat telah melakukan pembayaran sebesar Rp. 84.418.750,- pada tanggal 30 Nopember 1998 Tergugat telah melakukan pelunasan sebesar Rp. 84.418.750,- , tanggal 30 November 1998 terhadap pembelian sebidang tanah, luas 4.900 m<sup>2</sup> atas Sertifikat Hak Milik No. 56 atas nama I Rempijug/almarhum, Surat Ukur Sementara No. 1374/1984/1985, tanggal 28 Juli 1984, terletak di Banjar Kauh, Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan

b. *Exceptie Obscuri Libelli*/Gugatan penggugat tidak jelas dan kabur

Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada angka 1 telah menyatakan bahwa penggugat adalah sebagai istri sah dan ahli waris dari I Rempijug/almarhum tanpa menguraikan secara jelas dan rinci mengenai silsilah keluarganya seperti apa. Gugatan yang seperti ini adalah gugatan yang dapat dikategorikan sebagai gugatan yang tidak jelas dan kabur.

c. Bahwa oleh karena itu, maka gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

**DALAM POKOK PERKARA****DALAM KONPENSI**

- a. Bahwa Tergugat menolak dan membantah seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali apa yang diakui secara tegas.
- b. Bahwa benar pada tahun 1998 antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi transaksi jual beli sebidang tanah, luas 4.900 M2, atas Sertifikat Hak Milik No. 56 atas nama I Rempijug/almarhum, Surat Ukur Sementara No. 1374/1984/1985, tanggal 28 Juli 1984, terletak di Banjar Kauh, Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, sebagaimana dalam posita angka 2 gugatan.
- c. Bahwa tidak benar transaksi jual-beli sebidang tanah tersebut sebesar Rp. 490.000.000,- dan Penggugat baru menerima sebesar Rp. 45.000.000,- ,sebagaimana posita angka 3 dan angka 4 dalam gugatan. Yang benar adalah transaksi jual-beli tanah tersebut adalah sebesar Rp. 168.837.500,-
- d. Bahwa Tergugat telah melakukan pembayaran atas transaksi jual-beli tanah tersebut sebanyak 2 (dua kali) kepada Penggugat dan telah lunas.
- e. Bahwa pembayaran pertama telah dilakukan Tergugat kepada Penggugat pada tanggal 15 Oktober 1998 sebesar Rp. 84.418.750,- dengan menggunakan alat pembayaran yaitu 1 (satu) lembar Bilyet Giro Bank Umum Servitia Cabang Denpasar, Nomor. BG C369184, tertanggal 15 Oktober 1998.

- f. Bahwa pembayaran ke dua pada tanggal 30 Nopember 1998 sekaligus sebagai pelunasan atas transaksi jual-beli tanah dalam perkara aquo telah dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp. 84.418.750,- dengan menggunakan alat pembayaran yaitu 1 (satu) lembar Cek Bank Umum Servitia Cabang Denpasar, Nomor. CK 744184, tertanggal 30 Nopember 1998.
- g. Bahwa oleh karena tanah tersebut telah dilakukan pelunasan, maka Tergugat meratakan tanah tersebut menjadi satu kesatuan dengan tanah Tergugat dan telah berlangsung selama 22 tahun sejak tahun 1998 sampai dengan tahun 2020 dan tidak ada keberatan dari Penggugat maupun dari pihak lain.
- h. Bahwa atas pelunasan tersebut, lalu Penggugat menyerahkan sertifikat atas tanah tersebut kepada I Wayan Sugitha, SH selaku Notaris/PPAT untuk diproses lebih lanjut, namun setelah dilakukan pengecekan atas dokumen- dokumen tanah tersebut ternyata dokumen masih belum lengkap yaitu Surat Keterangan Waris belum ada dan Tergugat sudah berupaya memberitahukan kepada Penggugat agar secepatnya menyerahkannya, namun hingga sampai sekarang sudah 22 tahun ( sejak tahun 1998 samapai dengan tahun 2020) Penggugat tidak mnyerahkan Surat Keterangan Waris tersebut kepada I Wayan Sugitha, SH selaku Notaris/PPAT.
- i. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan pembayaran atas tanah tersebut dan telah dibayar lunas, maka dalil Penggugat yang

mendalilkan bahwa Tergugat tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan kekurangan pembayaran atas transaksi jual beli tanah tersebut dalah dalil yang tidak benar sama sekali.

#### **DALAM REKONPENSI**

Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam konpensi dianggap dipergunakan lagi dalam rekonsensi. Berdasarkan gugatan yang diajukan serta jawaban dari tergugat dalam perkara ini, selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan hukum yang disesuaikan dengan bukti-bukti terkait. Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya sebelum menjawab pokok perkara telah mengajukan eksepsi, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

a. *Premtoire Exceptie*

Bahwa Tergugat terhadap jual beli obyek perkara a quo dengan Penggugat telah membayar lunas proses jual beli tanah yang bersangkutan;

b. *Exceptie Obscuri Libelli* / Gugatan penggugat tidak jelas dan kabur

Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada angka 1 telah menyatakan bahwa penggugat adalah sebagai istri sah dan ahli waris dari I Rempijug /almarhum tanpa menguraikan secara jelas dan rinci mengenai silsilah keluarganya seperti apa. Gugatan yang seperti ini adalah gugatan yang dapat dikategorikan sebagai gugatan yang tidak jelas dan kabur.

c. Bahwa oleh karena itu, maka gugatan Penggugat tidak dapat diterima.<sup>47</sup>

---

<sup>47</sup> Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 104/Pdt.G/2020/PN.Dps, hlm 8-10.

Menimbang, bahwa Penggugat dalam repliknya membantah eksepsi dari Tergugat dengan menyatakan:

1. Bahwa argumentasi hukum yang dikemukakan Tergugat yang menyatakan bahwa Penggugat telah menerima pembayaran atas jual beli tanah a quo yang dilakukan dengan Tergugat terhadap Penggugat sebesar Rp. 84.418.750,- , pada tanggal 15 Oktober 1998 dan pelunasan pembayaran sebesar Rp. 84.418.750,- pada tanggal 30 Nopember 1998 untuk pembelian sebidang tanah atas hak milik tanah seluas 4.900 M2, SHM No. 56 , surat ukur sementara No. 1378/1984/1985 tanggal 28 Juli 1984 atas nama I REMPIJUG (Alm) yang terletak di banjar kauh, Desa Ungasan, kecamatan kuta selatan, kabupaten Badung, adalah tidak benar dan patut ditolak karena Penggugat tidak pernah menerima pembayaran tersebut;<sup>48</sup>
2. Bahwa tentang Eksepsi Tergugat yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (Eksepsi *Obscuur libelli*), Penggugat menyatakan bahwa gugatan Penggugat sudah jelas dan tegas sudah memenuhi perumusan materi sebagaimana yang disyaratkan dalam putusan MA No. 547 K/Sep/1971.<sup>49</sup>

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Tergugat yang menyatakan bahwa Tergugat atas jual beli obyek perkara a quo dengan pihak Penggugat telah melakukan pembayaran lunas proses jual beli tanah yang bersangkutan,

---

<sup>48</sup> *Ibid.*, hlm. 22.

<sup>49</sup> *Ibid.*, hlm. 23.

hal ini menurut majelis sudah menyangkut materi pokok perkara yang untuk bisa menjawab permasalahan sebagaimana yang menjadi dalil eksepsi Tergugat sudah mengupas tentang materi pokok perkara sehingga memerlukan proses pembuktian lebih lanjut kepada para pihak dan hal ini tidak bisa diselesaikan dalam ranah eksepsi, oleh karena itu eksepsi tentang hal ini harus dinyatakan ditolak menurut hukum.

– **Eksepsi tentang gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*);<sup>50</sup>**

Setelah Majelis Hakim memperhatikan dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, ternyata Penggugat tidak menguraikan secara jelas dan rinci mengenai silsilah keluarga Penggugat menyangkut dengan keterkaitannya dengan obyek perkara. Mengenai keterkaitan obyek perkara dengan pihak Penggugat dan selanjutnya menyangkut hubungan hukum dengan pihak Tergugat adalah merupakan pokok masalah dalam perkara a quo justru ini yang wajib dibuktikan oleh para pihak dalam pemeriksaan pokok perkara yang harus dibuktikan para pihak, sehingga tidak dapat diselesaikan dalam proses pemeriksaan eksepsi, dengan demikian eksepsi Tergugat tentang hal ini juga harus dinyatakan ditolak. Menimbang, oleh karena dalil eksepsi Tergugat dinyatakan ditolak selanjutnya majelis akan mempertimbangkan pokok perkara dengan sebagai berikut:

---

<sup>50</sup> *Ibid.*, hlm. 24.

## **POKOK PERKARA**

Sebagai inti dari gugatan, Penggugat memiliki tujuan dan maksud yang jelas, yakni:<sup>51</sup>

- Bahwa suami Penggugat yang bernama I REMPIJUG ( Almarhum ) sebagai Ahli Waris yang sah dari sebidang tanah atas Hak Milik Tanah No. 56, Surat Ukur Sementara No.1378/1984/1985, tanggal 28 Juli 1984, Seluas. 4.900 M2 ( empat ribu sembilan ratus meter persegi ), yang letaknya di Banjar. Kauh, Desa. Ungasan, Kecamatan. Kuta Selatan, kabupaten. Badung, Provinsi. Bali;
- Bahwa pada bulan Juni 1998 antara PenggugatMdengan Tergugat (PT.MITRASURYA CEMERLANG) telah ada transaksi jual beli atas tanah tersebut dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 490.000.000;
- Bahwa Penggugat baru menerima pembayaran sebesar Rp. 45.000.000, secara tunai dari Tergugat (PT. MITRASURYA CEMERLANG), dan sampai gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Denpasar, Penggugat belum menerima kekurangan pembayaran transaksi jualbeli tanah tersebut dari Tergugat (PT. MITRASURYACEMERLANG), sebesarRp. 445.000.000; ( empat ratus empat puluh lima juta rupiah ).
- Bahwa atas kekurangan pembayaran jual beli atas tanah a quo pihak Tergugat sampai saat ini tidak ada itikad baik untuk melakukan melakukan pembayaran dan pelunasan atas obyek a quo meskipun pihak

---

<sup>51</sup> *Ibid.*, hlm. 25-26.

Penggugat sudah menghubungi Tergugat untuk menyelesaikan kekurangan pembayaran transaksi jual beli tanah tersebut;

- Bahwa oleh karena Tergugat (PT. MITRASURYA CEMERLANG), tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan kekurangan pembayaran transaksi jual beli tanah tersebut, sehingga merugikan hak dari Penggugat oleh karenanya Penggugat menuntut untuk membatalkan transaksi jual beli tanah tersebut.

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Tergugat telah menyangkal dan membantah dalil – dalil gugatan penggugat, maka berdasarkan ketentuan pasal 1865 KUH Perdata, Penggugat bertanggung jawab secara hukum untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya dengan alat bukti yang sah sesuai ketentuan Pasal 1866 KUH Perdata, sementara Tergugat juga memiliki hak untuk mengajukan bukti yang mendukung posisinya;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dan menguji dalil-dalil gugatannya, pihak yang mengajukan gugatan telah menyerahkan bukti tertulis (*written evidence*) berupa fotokopi dengan memberikan materai yang cukup dan menyesuaikan dengan dokumen aslinya dengan masing-masing P-1 sampai dengan P-8 serta serta 2 (dua) orang saksi masing-masing memberikan keterangan dibawah sumpah dipersidangan sehingga dapat dan berlaku sebagai alat bukti yang sah menurut hukum. Hal yang sama juga dilakukan oleh pihak tergugat untuk membuktikan dalil sangkalannya dengan menyajikan berupa fotokopi dengan memberikan materai yang cukup dan menyesuaikan dengan dokumen aslinya di persidangan serta

diberi tanda T-1 sampai dengan T-24 dengan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah dipersidangan yang juga berlaku sebagai alat bukti yang sah menurut hukum.

Penggugat sebagaimana dalil gugatannya menyatakan bahwa jual beli pihak Penggugat dengan Tergugat berkaitan jual beli atas obyek tanah a quo telah dilakukan dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 490.000.000,- dan atas proses tersebut baru dilakukan pembayaran sebesar Rp. 45.000.000,- dan hal ini sebagaimana diuraikan pada bukti P-5, P-6, P-7, dan atas hal tersebut dari pihak Tergugat juga telah membenarkan sebagaimana Laporan kekurangan pembayaran pembelian tanah I Rempijug yang ditandatangani oleh pimpinan proyek PT. Mitra Surya Cemerlang Cabang bali (vide bukti P-8) dan sebagai tindak lanjutnya dari pihak Penggugat melalui kuasanya juga telah beberapa kali melakukan komunikasi dengan pihak Tergugat berkaitan dengan kekurangan pembayaran atas jual beli tanah tersebut sebagaimana bukti P-4;<sup>52</sup>

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 dalam Pasal 19 dinyatakan bahwa jual beli tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu yang bertugas membuat akta jual beli dengan dihadiri oleh para pihak atau kuasanya serta 2 orang saksi. Dengan dilakukannya jual beli tersebut, maka hak atas tanah telah beralih kepada pembeli. Menimbang, bahwa dari bukti bukti yang diajukan Penggugat membuktikan bahwa jual beli antara Penggugat dan

---

<sup>52</sup> *Ibid.*, hlm. 28.

Tergugat tersebut tidak dilakukan dihadapan PPAT, maka untuk sahnya jual beli ini selanjutnya akan ditinjau menurut hukum adat.

Menimbang, bahwa menurut hukum adat, bahwa sahnya jual beli tanah harus dipenuhi adanya 2 syarat, yaitu syarat tunai dan syarat terang, syarat tunai artinya pihak pembeli meyerahkan uangnya kepada pihak penjual dan secara serentak diikuti pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli, sedangkan syarat terang dimaksudkan pelaksanaan syarat pertama tersebut dilakukan dihadapan saksi pejabat desa.

Menimbang, bahwa menindak lanjuti proses jual beli Penggugat dengan Tergugat ternyata pembayaran obyeknya sebagaimana diakui oleh pihak Penggugat hanya dilakukan oleh Tergugat sebagai pembeli sebanyak 1 kali dengan jumlah pembayaran sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) dan belum dilakukan pembayaran secara penuh serta atas proses jual beli tersebut untuk menjamin kepastian hukumnya Penggugat dan Tergugat menitipkan Sertifikat asli atas tanah tersebut di kantor Notaris I WAYAN SUGITA.

Menimbang, bahwa memperhatikan proses jual beli atas obyek tanah a quo sebagaimana dibenarkan oleh pihak Penggugat baru dilakukan 1 kali pembayaran oleh karenanya berdasarkan hal tersebut majelis menilai belum adanya pembayaran secara penuh atau pelunasan atas transaksi jual beli tersebut, sehingga syarat tunai dari transaksi belum dapat dinyatakan telah terpenuhi.<sup>53</sup>

---

<sup>53</sup> *Ibid.*, hlm 29.

Menimbang, bahwa dari keterangan dua orang saksi Tergugat diatas dihubungkan dengan bukti bukti surat yang diajukan pihak Tergugat majelis menilai tidak ada yang dapat membuktikan atau menyatakan bahwa jual beli yang terjadi atas obyek perkara a quo antara pihak Penggugat dengan pihak Tergugat telah dilakukan secara lunas/tunai kepada pihak Tergugat, oleh karenanya dengan tidak adanya bukti pendukung yang menyatakan telah terjadi proses penyerahan uang yang dilakukan secara tunai atas jual beli obyek a quo oleh pihak Tergugat kepada Penggugat atau ahli warisnya majelis menilai pihak Tergugat belum melakukan proses jual beli yang sah atas obyek perkara.

Menimbang, bahwa dengan dinyatakannya jual beli atas obyek perkara a quo (tanah atas Sertifikat Hak Milik Tanah No.56, Surat Ukur Sementara No.1378/1984/1985 tanggal 28 Juli 1984, Seluas. 4.900 M2 (empat ribu sembilan ratus meter persegi)., yang letaknya di Banjar. Kauh, Desa. Ungasan, Kecamatan. Kuta Selatan, Kabupaten. Badung, Provinsi. Bali,. atas nama I REMPIJUG (Almarhum) antara Penggugat dengan Tergugat belum dilakukan pembayarannya secara lunas/tunai yang hingga saat ini sudah berjalan dalam kurun waktu 22 Tahun , meskipun sebagaimana ketentuan Pasal 1238 KUHPerdata, penjual harus terlebih dahulu memberikan somasi kepada pembeli untuk membayar utangnya dan hal ini telah dilakukan beberapa kali somasi sebagaimana bukti bukti P-5, P-6 dan P-7, agar Tergugat mau memenuhi kewajibannya tetapi sampai 22 tahun perjalanan waktu Tergugat juga belum merealisasikan kewajibannya maka

majelis menilai cukup memenuhi rasa keadilan jika transaksi jual beli atas obyek a quo dinyatakan batal demi hukum, dengan demikian petitum angka 1 gugatan Penggugat patut untuk dikabulkan.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas Tergugat telah gagal membuktikan dalil bantahannya bahwa jual beli atas obyek perkara telah dilakukan secara sah menurut hukum oleh Tergugat kepada Penggugat sebaliknya Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya sebagaimana diuraikan diatas.

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya maka terhadap petitum penggugat angka 2 sebagaimana telah dipertimbangkan dimuka bahwa Penggugat (MADE SULANDRI) adalah istri sah dari I REMPIJUG dan berdasarkan bukti P-1a, P-1b, P-1c, P-1d, P-1e dan p-1f dengan telah meninggalnya I REMPIJUG sebagai suami dari Penggugat maka harta peninggalan I REMPIJUG in casu tanah obyek sengketa a quo (tanah atas Sertifikat Hak Milik Tanah No.56, Surat Ukur Sementara No.1378/1984/1985 tanggal 28 Juli 1984, Seluas. 4.900 M2 (empat ribu sembilan ratus meter persegi)., yang terletak di Banjar. Kauh, Desa. Ungasan, Kecamatan. Kuta Selatan, Kabupaten. Badung, Provinsi. Bali,. atas nama I REMPIJUG (Almarhum), beralih langsung kepada Penggugat sebagai Ahli Warisnya, oleh karena itu petitum angka 2 dari gugatan Penggugat juga dapat dikabulkan. Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan, maka Penggugat berada dipihak yang menang dan Tergugat berada dipihak yang kalah.

**DALAM REKONPENSI**

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat Rekonpensi yang menyatakan hukum Penggugat dalam rekonpensi/Tergugat dalam konpensi telah melakukan pembayaran sebanyak 2 (dua ) kali yaitu pada tanggal 15 Oktober 1998 dan pada tanggal 30 Nopember 1998 sebagai pelunasan kepada Tergugat dalam rekonpensi / Penggugat dalam konpensi atas pembelian sebidang tanah, luas 4.900 M2, atas Sertifikat Hak Milik No. 56 atas nama I Rempijug/almarhum, Surat Ukur Sementara No. 1374/1984/1985, tanggal 28 Juli 1984, terletak di Banjar Kauh, Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan dan menyatakan hukum bahwa pembelian tanah tersebut adalah sah;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat Rekonpensi tersebut, sebagaimana telah dipertimbangkan dimuka dalam konpensi bahwa jual beli yang dilakukan oleh pihak Penggugat rekonpensi atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 56 atas nama I Rempijug/almarhum, Surat Ukur Sementara No. 1374/1984/1985, tanggal 28 Juli 1984, bertempat di Banjar Kauh, Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan dengan pihak Tergugat Rekonpensi sebagai pihak penjual telah dilakukan tetapi tidak sampai pada proses pelunasan karena tidak ada bukti bukti yang mendukung terjadinya pembayaran pelunasan atas obyek a quo, sehingga majelis menilai jual beli atas obyek a quo tidak sah menurut hukum sehingga dalil petitum Penggugat Rekonpensi tentang hal ini haruslah ditolak.

Menimbang, bahwa dengan dinyatakan jual beli atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 56 atas nama I Rempijug/almarhum, Surat Ukur Sementara No. 1374/1984/1985, tanggal 28 Juli 1984, terletak di Banjar Kauh, Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan tidak sah, in casu peralihan kepemilikan atas obyek a quo belum dengan serta merta beralih menjadi milik pihak pembeli dalam hal ini menjadi milik Penggugat Rekonpensi, sehingga dengan demikian dalil petitum Penggugat Rekonpensi tentang hal ini juga patut untuk ditolak.

Menimbang, bahwa tentang petitum Penggugat Rekonpensi yang menyatakan bahwa tindakan atau perbuatan Tergugat Rekonpensi yang tidak menyerahkan Surat Keterangan Waris kepada I Wayan Sugitha, SH selaku Notaris/PPAT untuk diproses lebih lanjut terhadap pembelian oleh Penggugat dalam rekonpensi/Tergugat dalam konpensi atas sebidang tanah, luas 4.900 M2, atas Sertifikat Hak Milik No. 56 atas nama I Rempijug/almarhum, Surat Ukur Sementara No. 1374/1984/1985, tanggal 28 Juli 1984, terletak di Banjar Kauh, Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan adalah tindakan atau perbuatan melawan hukum.

Menimbang, bahwa dengan belum dinyatakan sah jual beli yang terjadi antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi atas obyek jual beli tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 56 atas nama I Rempijug/almarhum sehingga majelis menilai perbuatan Tergugat Rekonpensi yang tidak menyerahkan Surat Keterangan Waris kepada I Wayan Sugitha, SH selaku Notaris/PPAT untuk diproses lebih lanjut

terhadap jual beli tersebut majelis menilai perbuatan Tergugat Rekonpensi menurut Pasal 1365 KUHPerduta tidak bisa dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, dimana didalamnya mensyaratkan terjadinya perbuatan melawan hukum apabila dipenuhi salah satu kriteria sebagai berikut yaitu bertentangan dengan kewajiban sipelaku, melanggar hak subyektif orang lain, melanggar kaidah tata susila dan bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, serta sikap hati hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap benda orang lain, sehingga petitum Penggugat rekonpensi tentang hal ini juga harus ditolak.

Menimbang, bahwa mengenai petitum Penggugat Rekonpensi yang menuntut agar menghukum Tergugat dalam rekonpensi/Penggugat dalam konpensi membayar kerugian yang dialami Penggugat dalam rekonpensi/Tergugat dalam konpensi sebesar Rp. 991.462.000,- (sembilan puluh sembilan satu juta empat ratus enam puluh dua ribu rupiah) atas kerugian yang dialami pihak Penggugat Rekonpensi atas perkara ini, majelis menilai oleh karena majelis tidak memperoleh bukti bukti yang akurat tentang besarnya kerugian yang diderita oleh pihak Penggugat Rekonpensi mengenai kerugian materiil yang diderita Penggugat Rekonpensi, maka terhadap petitum Penggugat Rekonpensi tentang hal ini haruslah ditolak menurut hukum;

#### **DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi dinyatakan ditolak dan gugatan Penggugat

Konpensi/Tergugat Rekonpensi dikabulkan maka Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi adalah sebagai pihak yang kalah, maka Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini.

**DALAM KONPENSI**

- Menolak eksepsi Tergugat ;

**DALAM POKOK PERKARA:**

- a. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk pembatalan transaksi jual beli tanah atas Sertifikat Hak Milik Tanah No.56, Surat Ukur Sementara No.1378/1984/1985 tanggal 28 Juli 1984, Seluas. 4.900 M2 (empat ribu sembilan ratus meter persegi)., yang letaknya di Banjar. Kauh, Desa. Ungasan, Kecamatan. Kuta Selatan, Kabupaten. Badung, Provinsi. Bali,. atas nama I REMPIJUG (Almarhum).
- b. Menyatakan hukum bahwa Penggugat adalah ahli waris dan pemilik yang sah atas Sertifikat Hak Milik Tanah No.56, Surat Ukur Sementara No.1378/1984/1985 tanggal 28 Juli 1984, Seluas. 4.900 M2 (empat ribu sembilan ratus meter persegi), yang letaknya di Banjar. Kauh, Desa. Ungasan, Kecamatan. Kuta Selatan, Kabupaten. Badung, Provinsi. Bali., atas nama I REMPIJUG (Almarhum).

**DALAM REKONPENSI:**

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi untuk seluruhnya;

### **DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI**

- Menghukum Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 1.615.000,- (satu juta enam ratus lima belas ribu rupiah);

Pada perkara perdata ini, telah diputuskan bahwa dikabulkannya petitum untuk pembatalan transaksi jual beli atas tanah objek sengketa tersebut. Maka pertimbangan hukum yang telah dilakukan oleh majelis hakim telah dilakukan sesuai dengan alat bukti yang diajukan para pihak dan berkeadilan.

#### **2. Putusan Banding**

Setelah menerima Putusan Pengadilan Negeri Nomor 104/Pdt.G/2020/PNDps, Tergugat yang sebelumnya dinyatakan kalah pada putusan tersebut, kemudian melakukan upaya hukum banding pada Pengadilan Tinggi Denpasar yang didaftarkan melalui kuasa hukum Tergugat. Pihak-pihak yang terlibat dalam upaya hukum banding ini yaitu PT. Mitrasurya Cemerlang selaku Pemanding yang semula merupakan Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi yang melawan Made Sulandri selaku Terbanding yang semula merupakan Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi.

Dalam mempertimbangkan putusannya terhadap upaya hukum banding ini, Majelis Hakim haruslah mempertimbangkannya dengan melihat fakta hukum dan bukti-bukti yang ada. Maka, pada saat

pemeriksaan ulang perkara di Pengadilan Tinggi Makassar sebagai upaya banding, Majelis Hakim menjabarkan pertimbangan hukum sebagai berikut.

Adapun Memori banding dari Pembanding semula Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi mencakup beberapa pokok argumen sebagai berikut :<sup>54</sup>

- Bahwa putusan Pengadilan Negeri Denpasar bertentangan dengan hukum dan keadilan serta tidak mempertimbangkan secara fungsional fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan. serta, Majelis hakim telah pula atau mengarang sendiri fakta seolah-olah fakta yang tertulis dalam putusan tersebut sesuai dengan apa yang terungkap dalam persidangan, padahal sebenarnya, fakta yang terungkap dalam persidangan sama sekali lain.

#### **Dalam Eksepsi**

- Bahwa Pembanding semula Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi sangat keberatan dengan pertimbangan dari Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan eksepsi dari Pembanding semula Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi yang menyatakan bahwa jual beli antara Pembanding semula Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi dengan Terbanding yang semula Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi atas jual beli obyek perkara aquo, telah dilakukan pembayaran lunas menurut majelis sudah menyangkut materi pokok perkara karenanya eksepsi harus dinyatakan ditolak

---

<sup>54</sup> Salinan Putusan Nomor 87/Pdt/2020/PT.Dps, hlm 3.

**Dalam Pokok Perkara****Dalam Kompensi**

- Bahwa Pembanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi tidak pernah mengakui/membenarkan transaksi jual beli atas obyek sengketa dengan harga yang telah disepakati sebesar Rp. 490.000.000,- (empat ratus sembilan puluh juta rupiah)”.Pembanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi baru membayar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) padahal yang benar harga tanah dalam transaksi jual beli adalah sebesar Rp. 168.837.500,- (seratus enam puluh delapan juta delapan ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) dan sudah dibayar lunas dengan 2 (dua) kali pembayaran dimana pembayaran pertama pada tanggal 15 Oktober 1998 sebesar Rp. 84.418.750,- dan pembayaran kedua sebagai pada tanggal 30 Nopember 1998 sebesar Rp. 84.418.750,- ( Vide bukti T2 s/d T-9 ).<sup>55</sup>

**Dalam Rekonpensi**

- Bahwa Pembanding semula Tergugat Konpesi/Penggugat Rekonpensi berdasarkan bukti T-2, s/d T-9) dan dua orang saksi yaitu Liana dan sakisi Ni Luh Sukenasih telah dapat membuktikan adanya transaksi jual beli tanah milik I Rempijug dengan Pembanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi (pembeli) telah dibayar lunas dengan dibayar dua kali sehingga obyek sengketa sah milik Pembanding semula

---

<sup>55</sup> *Ibid.*, hlm 4.

Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi maka tindakan Terbanding semula Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi yang tidak mau menyerahkan surat keterangan waris kepada I Wayan Sugita selaku Notaris / PPAT adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

- Bahwa Majelis Hakim sama sekali tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi. Baik bukti surat maupun saksi - saksi sehingga sikap Majelis yang demikian bertentangan dengan asas hukum Perdata, dan juga Majelis Hakim kurang cukup mempertimbangkan perkara a quo.

Menimbang, bahwasannya didadarkan dari hal tersebut diatas Pembanding awalnya Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi mohon kepada Pengadilan Tinggi Denpasar agar memutuskan :

- a. Mengabulkan permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat Konpensasi / Penggugat Rekonpensasi untuk seluruhnya
- b. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar dalam perkara No. 104/Pdt.G/2020/PN Dps untuk seluruhnya dan mengadili sendiri.<sup>56</sup>

**Dalam Konpensasi :**

- Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi untuk seluruhnya

---

<sup>56</sup> *Ibid.*, hlm. 5.

**Dalam Rekonpensi :**

- Mengabulkan gugatan Pembanding semula Tergugat Konpensi Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya.

Menimbang bahwa terhadap memori banding tersebut, Terbanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi telah mengajukan Kontra memori Banding yang pada pokoknya mohon sebagai berikut :

- Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara aquo adalah sudah sesuai dan benar menurut kaidah hukum yang berlaku baik dalam Eksepsi, Konpensi maupun Rekonpensi.

Berdasarkan surat terlampir mengenai memori banding yang telah dipelajari, Majelis Hakim berpendapat dan memberikan pertimbangan hukumnya yaitu Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama karena eksepsi yang disampaikan oleh Pembanding semula Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi yakni :

- a. Eksepsi tentang terhadap jual beli obyek sengketa dalam perkara aquo telah dibayar lunas oleh Pembanding semula Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi adalah menyangkut pokok perkara sehingga eksepsi tersebut haruslah dinyatakan ditolak.
- b. Eksepsi tentang gugatan Terbanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi kabur (Obscuur Libel) karena Terbanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi tidak menguraikan secara jelas dan rinci mengenai silsilah keluarga

Terbanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi yang berkaitan dengan obyek sengketa.<sup>57</sup>

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi inipun menurut Majelis Hakim Tingkat Banding sudah memasuki pokok perkara, karena perlu dibuktikan dalam pokok perkara.

Menimbang, bahwa dari pertimbangan–pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi yang diajukan oleh Pemanding semula Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi haruslah dinyatakan ditolak.

### **Dalam Pokok Perkara**

#### **Dalam Konpensi**

Maksud dan tujuan gugatan Terbanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi adalah seperti tersebut diatas. Menimbang, bahwa telah menjadi fakta hukum dan telah dibenarkan oleh kedua belah pihak adalah pada tahun 1998 Terbanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi telah menjual obyek sengketa yaitu sebidang tanah atas hak milik tanah Nomor: 56 luas 4900 M2 atas nama REMPIJUG (alm) suami dari Terbanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi telah dijual secara lisan kepada Pemanding semula Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi.

Menimbang, bahwa dari pertimbangan – pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa harga tanah (obyek sengketa) adalah Rp. 490.000.000,- (empat ratus sembilan puluh juta

---

<sup>57</sup> *Ibid.*, hlm. 6.

rupiah) dan Terbanding semula Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi baru menerima pembayaran Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) sehingga ada kekurangan sebesar Rp. 445.000.000,- (empat ratus empat puluh lima juta rupiah) Menimbang, bahwa dari bukti – bukti yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat Kompensi/ Penggugat Rekonpensi tidak ada bukti–bukti yang menyatakan harga tanah sengketa adalah Rp. 168.837.500,- (seratus enam puluh delapan juta delapan ratus tiga puluh tujuh lima ratus rupiah) Menimbang, bahwa ats bukti T-5 dan T-9 berupa kwitansi pembayaran atas tanah obyek sengketa, disangkal oleh Terbanding dan siapa yang menerimanya tidak jelas dan tidak ada saksi yang menerangkan bahwa Terbanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi telah menerimanya, sehingga dengan demikian Majelis Hakim Tingkat Banding, Pembanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi tidak mampu membuktikan dalil sangkalannya.

Menimbang, bahwa dari pertimbangan – pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan pertimbangan–pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya karena telah berdasarkan kepada fakta hukum, dan ketentuan–ketentuan hukum yang berlaku dan pertimbangan – pertimbangan hukum majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan

pertimbangan hukum tersendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memeriksa dan mengadili perkara aquo di tingkat Banding.<sup>58</sup>

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Banding mempelajari keberatan–keberatan Pemanding semula Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi dalam memori bandingnya tidak ada hal–hal baru semuanya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama , dan majelis Hakim Tingkat Pertama telah benar dalam pertimbangan–pertimbangan hukumnya karena telah berdasarkan fakta–fakta hukum yang diperoleh di persidangan, dan sudah sesuai dengan ketentuan–ketentuan hukum yang berlaku.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan–pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 104/Pdt.G/2020/PN.Dps tanggal 21 April 2021 mengenai pokok perkara dalam konpensi dapat dipertahankan dan dikuatkan.

#### **DALAM REKONPENSI:**

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonpensi dari pemanding semula Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi adalah seperti tersebut diatas Menimbang, bahwa segala pertimbangan dalam Konpensi dianggap menjadi pertimbangan pula dalam Rekonpensi.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui pertimbangan–pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat

---

<sup>58</sup> *Ibid.*, hlm. 8.

Pertama dalam putusannya, dimana transaksi jual beli atas tanah obyek sengketa dalam perkara<sup>aquo</sup> telah dibatalkan, maka gugatan Rekonpensi semula Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi yang menuntut agar perkara Pembanding semula Tergugat Konpensi/penggugat Rekonpensi dinyatakan sebagai pembeli beritikad baik haruslah ditolak , dan pertimbangan–pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum tersendiri oleh Majelis Hakim Tingkat banding dalam memeriksa dan mengadili perkara <sup>aquo</sup> ditingkat banding dalam gugatan Rekonpensi.<sup>59</sup>

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 104/Pdt.G/2020/PN.Dps tanggal 21 April 2021 mengenai gugatan Rekonpensi dapat dipertahankan dan dikuatkan.

#### **DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Terbanding semula Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi dikabulkan, sedangkan gugatan Rekonpensi yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat Konpensi/ Penggugat Rekonpensi dinyatakan ditolak maka Pembanding semula Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi adalah sebagai pihak yang kalah, maka Pembanding semula Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi harus dihukum pula untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan.

---

<sup>59</sup> *Ibid.*, hlm. 9.

### 3. Putusan Kasasi

Atas putusan tingkat banding yang diterima oleh Pembanding ataupun yang sebelumnya selaku Tergugat, merasa tidak puas atas apa yang telah diputuskan. Maka dari itu, selanjutnya Tergugat atau PT. Mitrasurya Cemerlang melanjutkan upaya hukum kasasi atas dasar ketidakpuasan dalam menerima putusan di tingkat pengadilan tinggi. Dalam upaya tingkat kasasi ini yang terlibat adalah PT. Mitrasurya Cemerlang yang diwakili oleh Direktur Utama dengan melalui Kuasa Hukumnya selaku Pemohon Kasasi / Tergugat yang melawan Made Sulandri selaku Termohon Kasasi / Penggugat.

Berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 13 September 2021 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:<sup>60</sup>

- a. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
- b. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 87/Pdt/2021/PT DPS, tanggal 26 Juli 2021 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 104/Pdt.G/2020/PN Dps, tanggal 21 April 2021 untuk seluruhnya dan mengadili sendiri:

#### **Dalam Konvensi:**

- Menolak gugatan Penggugat Asal/Termohon Kasasi untuk seluruhnya;

---

<sup>60</sup> Salinan Putusan Nomor 2412K/Pdt/2022, hlm. 6.

**Dalam Rekonvensi:**

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;

**Dalam Konvensi dan Rekonvensi:**

- Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar seluruh biaya perkara; Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima pada tanggal 17 September 2021 yang pada dasarnya permohonan ditolak kasasi dari Pemohon Kasasi;

Mahkamah Agung menyatakan pandangan mereka terhadap alasan-alasan tersebut, yaitu: <sup>61</sup>

Bahwa alasan-alasan itu tidak bisa dipertahankan, karena setelah melakukan penelitian mendalam pada memori kasasi tanggal 13 September 2021 dan kontra memori kasasi tanggal 17 September 2021 melakukan penghubungan dengan pertimbangan *Judex Facti* yaitu dimana Pengadilan Tinggi Denpasar yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa atas jual beli tanah objek sengketa sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 56, SuratUkur Sementara Nomor 1378/1984/1985, tanggal 28 Juli 1984, seluas 4.900 m<sup>2</sup> atas nama I Rempijug (almarhum) antara Penggugat dengan Tergugat (PT. Mitrasurya Cemerlang) dengan harga yang disepakati

---

<sup>61</sup> *Ibid.*

sejumlah Rp490.000.000,00 (empat ratus sembilan puluh juta rupiah), tapi ternyata Tergugat baru membayar harga tanah tersebut sejumlah Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) sehingga masih ada kekurangan sejumlah Rp445.000.000,00 (empat ratus empat puluh lima juta rupiah) dari harga jual beli tanah; <sup>62</sup>

Bahwa oleh karena Tergugat sampai saat ini belum membayar kekurangan harga tanah yang disepakati tersebut dan pihak Penggugat juga telah memberikan surat pemberitahuan kepada Tergugat untuk menyelesaikan kekurangan pembayaran transaksi jual beli objek sengketa, maka tepat apabila transaksi jual beli tanah objek sengketa tersebut dibatalkan dan Penggugat sebagai ahli waris dari I Rempijug (almarhum) adalah pemilik tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: PT. MITRASURYA CEMERLANG tersebut harus ditolak.

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat ditolak dan Pemohon Kasasi/Tergugat ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi/Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan.

---

<sup>62</sup> *Ibid.*, hlm. 7.

#### 4. Putusan Peninjauan Kembali

Alasan diajukannya suatu upaya hukum peninjauan kembali adalah apabila dalam suatu putusan terdapat suatu kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan yang nyata (Pasal 67 Huruf f).<sup>63</sup> Putusan Kasasi yang telah berkekuatan hukum masih bisa dilakukan upaya hukum peninjauan kembali. Pada upaya hukum ini pihak yang terlibat ialah PT. Mitrasurya Cemerlang yang diwakili oleh Kuasa Hukumnya selaku Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat yang melawan Made Sulandri selaku Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat.

Berdasarkan memori peninjauan kembali yang diterima pada tanggal 21 Desember 2022 Pemohon Peninjauan Kembali menyatakan bahwa putusan ini mengandung kesalahan hakim yang jelas, dan meminta keputusan sebagai berikut:<sup>64</sup>

- a. Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali;
- b. Membatalkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2412 K/Pdt/2022, tanggal 3 Agustus 2022 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 87/PDT/2021/PT DPS., tanggal 26 Juli 2021 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 104/Pdt,G/2020/PN Dps., tanggal 21 April 2021, dan mengadili kembali:

---

<sup>63</sup> Djoni Witanto, *Penafsiran Pasal 67 Huruf F UU Mahkamah Agung Tentang Kekhilafan Hakim dan Kekeliruan Nyata Sebagai Alasan Peninjauan Kembali*, Laporan Penelitian: Puslitbang Hukum dan Peradilan Badan Litbang Diklat Kumdil Mahkamah Agung RI, 2015, hlm. 57

<sup>64</sup> Salinan Putusan Nomor 195PK/Pdt/2023, hlm. 6.

- Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau tidak diterima;
- Menghukum Termohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya yang timbul dalam peninjauan kembali ini;

Terhadap memori peninjauan kembali, Termohon Peninjauan Kembali sudah menyampaikan kontra memori pada tanggal 9 Januari 2023 yang mengajukan permohonan kepada Mahkamah Agung agar permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak.

Mahkamah Agung berpendapat terhadap alasan-alasan untuk melakukan peninjauan kembali tersebut:

Bahwa alasan-alasan peninjauan kembali tidak dapat dibenarkan, karena tidak ditemukan adanya kesalahan oleh Hakim atau kesalahan yang jelas dalam keputusan hukum *Judex Juris*. Bahwa Penggugat Konvensi dapat membuktikan dalil gugatannya sebagai ahli waris dari I Rempijug (almarhum) atas objek sengketa berupa tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 56, Surat Ukur Sementara Nomor 1378/1984/1985, tanggal 28 Juli 1984, seluas 4.900 m<sup>2</sup> (empat ribu sembilan ratus meter persegi) yang kemudian objek sengketa tersebut oleh Penggugat Konvensi dijual kepada Tergugat Konvensi (PT Mitrasurya Cemerlang) dengan harga yang disepakati sebesar Rp490.000.000,00 (empat ratus sembilan puluh juta rupiah), tapi Tergugat Konvensi baru membayar sebesar Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah).<sup>65</sup>

---

<sup>65</sup> *Ibid.*, hlm. 7

Bahwa oleh karena sampai saat ini Tergugat Konvensi belum membayar kekurangan harga tanah tersebut dan oleh Penggugat Konvensi telah diberitahukan kepada Tergugat Konvensi dengan surat untuk melunasi, sehingga adalah beralasan jual beli tersebut dibatalkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan yang telah disebutkan sebelumnya, permintaan peninjauan kembali yang diajukan oleh PT MITRASURYA CEMERLANG harus ditolak. Menimbang, maka Pemohon Peninjauan Kembali akan dikenakan hukum berupa biaya perkara karena penolakan permohonan tersebut.

Setelah menjabarkan putusan-putusan yang dijatuhkan berdasarkan pertimbangan hakim melalui musyawarah serta berkekuatan hukum, terdapat hal-hal dalam putusan yang dijadikan dasar tuntutan oleh Penggugat. Adapun tuntutan yang diajukan oleh penggugat ditingkat peradilan pertama pada perkara perdata ini yaitu, meminta pembatalan transaksi jual beli tanah atas sertifikat hak milik tanah dan menyatakan hukum bahwa penggugat adalah pemilik yang sah atas sertifikat tanah.

Jual beli merupakan bentuk dari perjanjian bernama, artinya undang-undang telah memberikan nama tersendiri serta pengaturan yang khusus terhadap perjanjian jual beli. Menurut Pasal 1457 KUHPerdata, jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Pada Pasal 1457 KUHPerdata tersebut, terdapat beberapa unsur yang terkandung yaitu:

- a. Terdapat subjek hukum yakni penjual dan pembeli
- b. Terdapat kesepakatan antar si penjual dan pembeli serta harga dan barang yang dijual
- c. Terdapat hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli.<sup>66</sup>

Jual beli dimuat dalam Undang – undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – pokok Agraria (yang selanjutnya disebut UUPA) sebagai salah satu jenis peralihan hak atas tanah melalui perpindahan hak atas tanah kepada individu lain atau badan hukum karena suatu perbuatan hukum. Istilah “Jual-Beli” sendiri merupakan terbentuknya kesepakatan di mana satu pihak berkomitmen untuk menyerahkan kepemilikan atas suatu properti, seperti tanah, kepada pihak lain dengan imbalan pembayaran harga yang telah disepakati.

Perkara perdata pada putusan Nomor 104/Pdt.G/2020/PN Dps ini memuat gugatan konvensi dan rekonvensi. Konvensi merupakan gugatan awal yang diajukan sedangkan rekonvensi merupakan gugatan yang diajukan oleh tergugat. Maka amar putusan juga dimuat berdasarkan konvensi dan rekonvensi.

Sesuai isi dari amar putusan Nomor 104/Pdt.G/2020/PN Dps, dalam konvensi Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat (Made Sulandri) untuk pembatalan transaksi jual beli atas Hak Milik Sertifikat Tanah dan

---

<sup>66</sup> Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2003), hlm. 49

menyatakan hukum bahwa Penggugat adalah ahli waris dan pemilik yang sah atas Sertifikat Hak Milik Tanah No. 56, Surat Ukur Sementara No.1378/1984/1985 tanggal 28 Juli 1984, Seluas. 4.900 M2 (empat ribu sembilan ratus meter persegi), yang letaknya ada di Banjar. Kauh, Desa. Ungasan, Kecamatan. Kuta Selatan, Kabupaten. Badung, Provinsi Bali atas nama I REMPIJUG (Almarhum).

Berdasarkan putusan tersebut, telah dilakukan pertimbangan hukum oleh hakim sesuai dengan ketentuan hukum hingga mencapai putusan yang adil bagi pihak yang berperkara. Pertimbangan hukum oleh hakim yang dijadikan dasar dari putusan tersebut sejalan dengan pendapat penulis.

Pada dasarnya, jual beli merupakan bentuk perjanjian. Ketentuan tersebut terdapat pada Pasal 1457 KUHPerdara bahwa, jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Pada Pasal 1457 KUHPerdara tersebut, terdapat beberapa unsur yang terkandung yaitu:

- a. Terdapat subjek hukum yakni penjual dan pembeli
- b. Terdapat kesepakatan antar si penjual dan pembeli serta harga dan barang yang dijual
- c. Terdapat hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli.<sup>67</sup>

---

<sup>67</sup> *Ibid.*, hlm. 49

Jual beli dimuat dalam Undang – undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – pokok Agraria (yang selanjutnya disebut UUPA) sebagai salah satu jenis peralihan hak atas tanah melalui perpindahan hak atas tanah kepada individu lain atau badan hukum karena suatu perbuatan hukum. Istilah “Jual-Beli” sendiri merupakan terbentuknya kesepakatan di mana satu pihak berkomitmen untuk menyerahkan kepemilikan atas suatu properti, seperti tanah, kepada pihak lain dengan imbalan pembayaran harga yang telah disepakati.

Pada dasarnya perjanjian jual beli yang sah timbul jika kedua belah pihak telah mencapai kesepakatan mengenai harga dan barang yang dibeli. Karakteristik konsensual perjanjian jual beli ini terdapat pada ketentuan Pasal 1458 KUHPerdara bahwa, jual beli dianggap sudah terjadi jika antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang harga dan barang, meskipun barang tersebut belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Pada perkara perdata ini, objek sengketa tanah yang telah dijual oleh Penggugat atau Made Sulandri dengan harga Rp. 490.000.000,- dan dibayar oleh pihak PT. Mitrasurya Cemerlang telah membayar sebanyak Rp. 45.000.000,- yang mana hal ini menjadikan perjanjian jual beli antara dua pihak tersebut sah secara hukum. Tetapi, sejak Penggugat menerima uang sebanyak Rp. 45.000.000,- sebagai pembayaran awal atas objek tanah sengketa tersebut, pihak Tergugat sampai dengan gugatan diajukan, belum membayar pelunasan atau kekurangan bayar sekitar Rp. 445.000.000,-

sebagai harga yang telah ditentukan sebelumnya. Dengan berbagai upaya dan itikad baik penggugat melakukan pendekatan dengan pihak Tergugat yaitu PT. Mitrasurya Cemerlang untuk membayar kekurangan bayar tersebut tetapi nihil. Maka Made Sulandri mengajukan gugatan dan meminta pembatalan transaksi jual beli atas sertifikat hak milik tanah tersebut.

Pertimbangan hakim mengenai pembatalan transaksi jual beli tersebut adalah bahwa dengan dinyatakan jual beli atas obyek perkara a quo (tanah atas Sertifikat Hak Milik Tanah No.56, Surat Ukur Sementara No.1378/1984/1985 tanggal 28 Juli 1984, Seluas. 4.900 M2 ( empat ribu sembilan ratus meter persegi ), yang terletak di Banjar. Kauh, Desa. Ungasan, Kecamatan. Kuta Selatan, Kabupaten. Badung, Provinsi. Bali,. atas nama I REMPIJUG (Almarhum) antara Penggugat dengan Tergugat belum dilakukan pembayarannya secara lunas/tunai yang hingga saat ini sudah berjalan dalam kurun waktu 22 Tahun , meskipun sebagaimana ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara, penjual harus terlebih dahulu memberikan somasi kepada pembeli untuk membayar utangnya dan hal ini telah dilakukan beberapa kali somasi sebagaimana bukti bukti P-5, P-6 dan P-7, agar Tergugat mau memenuhi kewajibannya tetapi sampai 22 tahun perjalanan waktu Tergugat juga belum merealisasikan kewajibannya maka majelis menilai cukup memenuhi rasa keadilan jika transaksi jual beli atas obyek a quo dinyatakan batal demi hukum, dengan demikian petitum angka 1 gugatan Penggugat patut untuk dikabulkan.

Pada prinsipnya kebiasaan jual beli yang diterapkan di Indonesia adalah terang dan tunai. Mengenai pembayaran uang dalam transaksi jual beli tanah, konsep tunai memiliki perbedaan makna antara perjanjian formal dan hukum adat. Dalam perjanjian formal, tunai menunjukkan kewajiban untuk segera membayar uang, sementara dalam hukum adat, tunai menandakan pelunasan yang menegaskan kesahihan perjanjian dan transfer kepemilikan tanah. Ini memperkuat peran hukum adat sebagai pendukung hukum tanah nasional. Syarat tunai dalam hukum adat terhadap perjanjian jual beli menandakan pembayaran segera yang menunjukkan akhir dari hubungan hukum antara penjual dan tanahnya serta pemindahan kepemilikan tanah tersebut kepada pembeli. Oleh karenanya, hukum adat berfungsi sebagai tambahan bagi hukum tanah nasional yang tertulis.<sup>68</sup>

Transaksi penjualan dan pembelian hak atas tanah adalah bentuk peralihan hak yang melibatkan penyerahan atau transfer hak atas tanah tersebut. Hal ini dilaksanakan dengan membuat dokumen jual beli yang sah secara resmi dengan kehadiran pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah. Penyerahan ini merupakan implementasi dari prinsip terang. Uang yang belum dibayarkan dalam transaksi jual beli tanah tidak mengakibatkan pembatalan transaksi atau pembelian hak atas tanah.

Secara umum, dalam transaksi jual beli hak atas tanah yang diatur dalam KUHPerdara, penjual dan pembeli harus sepakat tentang harga dan

---

<sup>68</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Universitas Trisakti, 2016), hal. 212-213

barang artinya dalam kejelasan penjual dalam informasi yang diberikan mengenai barang yang dijual dan tentunya hal tersebut juga wajib pembeli pahami. Apabila telah terjadi kesepakatan antara pembeli dan penjual tentang barang dan harganya, sehingga pada saat itu telah dianggap bahwa jual beli tersebut sudah terlaksana dan sah. Tentunya hal tersebut memiliki perbedaan jika di Indonesia menerapkan jual beli atas tanah karena berdasar pada UUPA, oleh karena itu, prinsip jual beli hak atas tanah memiliki perbedaan prinsip dengan jual beli dalam aturan KUHPerduta.

Lembaga jual beli secara terang dan tunai terdapat pada hukum adat. Terang dikarenakan dilakukan dihadapan kepala adat, yang bertujuan agar diketahui oleh umum. Pada Peraturan Pemerintah mengenai Pendaftaran Tanah Pasal 37 No. 24 Tahun 1997<sup>69</sup> yang memuat bahwa, “jual beli tanah dapat dilakukan apabila aktanya dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang.” Sifat terang ini dilakukan harus disaksikan PPAT khusus yang pemerintah tunjuk. Dikatakan tunai sebab tindakan penyerahan tanah dan pembayarannya dipandang berlangsung secara bersamaan, sehingga transaksi jual beli dianggap selesai pada saat tanah diserahkan..

Menurut hukum adat, dalam transaksi jual beli tanah secara tunai, tidak diharuskan untuk membayar harga jual beli secara penuh di muka. Ini berarti ada fleksibilitas untuk tidak membayar sepenuhnya, sehingga PPAT dapat membuat akta jual beli meskipun pembayaran belum dilunasi

---

<sup>69</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (LN No. 59 Tahun 1997, TLN No.3696) Pasal 37 ayat (1)

sepenuhnya. Prinsip ini tidak berkaitan dengan masalah pembayaran namun merupakan suatu kondisi dimana secara bersamaan ada dua perbuatan yang terjadi, maka terpenuhi semuanya. AJB atau akta jual beli yang dibuat oleh PPAT bukan merupakan perjanjian konsensual maupun obligatoir, melainkan tindakan hukum harus dilakukan sebagai syarat sebelum tanah dapat diserahkan atau laving, dan ini harus diikuti dengan pendaftaran perubahan hak kepemilikan.

Pembatalan atau membatalkan perjanjian transaksi atas jual beli tanah adalah kewenangan dari pengadilan pada persidangan perdata. Masalah yang terjadi karena kurangnya bayar atau belum lunas merupakan bentuk dari suatu unsur subjektif dari suatu syarat sahnya perjanjian. Berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPperdata, syarat sahnya perjanjian;

- a. Adanya kesepakatan antara para pihak
- b. Kecakapan
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab atau kausa yang halal.<sup>70</sup>

Unsur subjektif tersebut meliputi syarat pertama dan kedua, disebut sebagai unsur subjektif karena berkaitan dengan pihak-pihak yang terlibat, sehingga jika syarat subjektif ini tidak terpenuhi maka perikatan atau perjanjian yang terjadi antar para pihak bisa dilakukan dengan pembatalan

---

<sup>70</sup> R. Tjitrosudibjo dan R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2006) Pasal 1320

putusan pengadilan. Sedangkan syarat ketiga dan keempat adalah unsur objektif yang apabila tidak terpenuhinya unsur tersebut dalam perjanjian atau perikatan yang terjadi maka perjanjian atau perikatan tersebut batal demi hukum.

Pada perkara perdata ini, salah satu alasan adanya pembatalan transaksi atas jual beli tanah adalah dimana pihak tergugat tidak melunasi atau memenuhi kekurangan bayar pada transaksi atas objek sengketa tersebut. Dalam hal ini pihak Penggugat selaku penjual objek sengketa tersebut mengajukan pembatalan melalui pengadilan atas adanya wanprestasi. Hal tersebut berkesesuaian dengan Pasal 1266 KUHPerdata bahwa, “Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim”.

Terhadap persoalan mengenai permintaan pembatalan transaksi jual beli atas tanah dalam gugatan dengan alasan kurang bayar atau belum lunas tetapi telah dinyatakan lunas dalam AJB, sudah seharusnya hakim fokus pada pembuktian tergugat sebagai pembeli dalam transaksi jual beli ini dengan pembuktian yang meliputi beberapa alat bukti.

Adapun faktor alasan dibalik pembatalan kontrak penjualan tanah yang telah disahkan melalui akta oleh PPAT yaitu:

- a. Perjanjian yang tidak memenuhi persyaratan hukum yang ditetapkan oleh undang-undang untuk jenis perjanjian tertentu akan dinyatakan tidak sah dan dibatalkan menurut hukum;
- b. Syarat sahnya perjanjian tidak terpenuhi;
- c. Pada jenis perjanjian yang bersyarat, syarat batal terpenuhi;
- d. Pembatalan yang dilakukan oleh pihak ketiga dengan dasar *action paulina*.<sup>71</sup>

Secara garis besar, suatu perjanjian atau perikatan yang dalam hal ini meliputi transaksi jual beli atas tanah dapat dimintakan pembatalan jika:

- a. Perjanjian yang telah disepakati melanggar syarat subjektif atas sahnya suatu perjanjian yang telah diatur dalam Pasal 1320 Ayat 1 dan 2 KUHPerdara, yaitu “Perjanjian tersebut timbul karena adanya cacat kehendak yang meliputi kakhilafan, paksaan, atau penipuan, atau karena ketidakcakapan pihak dalam perjanjian, sehingga perjanjian tersebut dapat dibatalkan.”
- b. Perjanjian yang telah disepakati melanggar syarat objektif atas sahnya suatu perjanjian yang telah diatur dalam pasal 1320 Ayat 3 dan 4 KUHPerdara, jika kesepakatan yang telah dibuat tidak memenuhi persyaratan tertentu untuk objeknya atau memiliki alasan yang tidak diperbolehkan, seperti yang memiliki pertentangan dengan hukum,

---

<sup>71</sup> Budi Sunanda, Amiruddin A. Wahab, dan Muzakkir Abubakar, “Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Meskipun Telah Memiliki Akta Jual Beli Tanah dari PPAT oleh Pengadilan Negeri (Studi Penelitian di Pengadilan Negeri Bireuen Nomor: 11/Pdt.G/2008/PN-BIR, tanggal 28 Februari 2009)”, *Jurnal Ilmu Hukum*, Pascasarjana Universitas Syiah Kuala, Volume 2, No.1, Agustus 2013, hlm. 110.

ketertiban umum, dan norma kesopanan, maka kesepakatan itu dianggap tidak sah dan batal menurut hukum.

Pembatalan perjanjian dapat dilaksanakan dengan cara, yaitu langsung dengan menuntut pembatalan tersebut dihadapan hakim atau juga dengan cara pembelaan yakni menunggu sampai digugat didepan hakim agar memenuhi perjanjian dan baru mengajukan alasan mengenai kekurangan perjanjian tersebut.<sup>72</sup> selain itu, perjanjian atau perikatan yang dapat dibatalkan adalah harus bersifat timbal balik antar para pihak atau dengan kata lain dapat memberikan hak dan kewajiban kepada kedua pihak. Syarat-syarat yang telah diuraikan diatas adalah syarat yang wajib dipenuhi terhadap perjanjian yang dapat dibatalkan sedangkan bagi perjanjian yang batal demi hukum maka perjanjian atau perikatan tersebut tidaklah sah dan perjanjian dianggap tidak pernah ada.

Setelah menguraikan alasan serta syarat pembatalan perjanjian yang dalam hal ini meliputi adanya transaksi jual beli atas tanah, penulis sependapat dengan pertimbangan hukum oleh hakim mengenai pembatalan transaksi atas jual beli tanah pada Putusan Nomor 104/Pdt.G/2020/PN DPS. Pembatalan tersebut didasarkan atas tidak terdapat itikad baik dari pihak Tergugat (PT. Mitrasurya Cemerlang) untuk melakukan pelunasan sisa sebanyak Rp. 445.000.000,- atas tanah objek sengketa tersebut. Selama pemeriksaan perkara perdata tersebut, telah diberikan kesempatan kepada

---

<sup>72</sup> P. N. H. Simanjuntak, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: Djambatan,, 2007), hlm. 347

para pihak Penggugat dan Tergugat untuk membuktikan dalil-dalil atas gugatan dalam perkara perdata tersebut.

Kekurangan bayar yang belum dipenuhi oleh pihak Tergugat yang dalam hal ini sudah dikomunikasikan oleh Penggugat untuk meminta kepastian dan pembayaran secara penuh yang seharusnya dilakukan sesuai dengan harga yang telah disepakati. Laporan kekurangan bayar ini dibuktikan dan dibenarkan pula oleh pihak PT. Mitrasurya Cemerlang yang ditandatangani oleh pimpinan proyek cabang Bali dengan alat bukti yang diberi tanda P-8.

Pembayaran atas tanah yang menjadi objek sengketa ini hanya dibayar sebanyak 1 kali oleh pihak tergugat yang mana hal ini melanggar serta tidak terpenuhinya syarat terang dan tunai sebagaimana yang diatur dalam hukum adat. Kekurangan pembayaran atas objek sengketa tersebut diakui oleh pihak tergugat karena terjadinya krisis keuangan pada perusahaan tersebut, sehingga perusahaan tidak bisa membayar kekurangan harga atas objek tanah sengketa tersebut. Selanjutnya dalam pemeriksaan bukti yang diajukan oleh tergugat mengenai pembayaran yang pada dalilnya telah melakukan pelunasan, pada bukti yang ditandai dengan T-2 sampai dengan T-17 tidak terdapat bukti yang dapat ada bukti yang dapat menunjukkan telah adanya proses jual beli berupa adanya penyerahan dana yang diserahkan secara tunai oleh pihak Tergugat sebagai pihak pembeli kepada pihak Penggugat sebagai ahli waris yang berhak atas objek sengketa.

Berdasarkan keterangan saksi yang diajukan oleh penggugat yakni Ni Luh Sukenasih yang pada saat proses jual beli tanah tersebut bekerja sebagai staf Notaris I Wayan Sugita yang beralamat di Denpasar yang pada kesaksiannya tahun 1998 memang benar telah terjadi transaksi jual beli objek sengketa tersebut, tetapi transaksi tersebut belum selesai dikarenakan akta jual beli belum bisa dibuat disebabkan oleh pihak penjual (Penggugat) belum melengkapi berkas-berkas terkait silsilah serta keterangan warisnya.

Menurut Pasal 1238 KUHPerdara bahwa, “Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ia menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.” dengan kata lain bahwa pembeli harus terlebih dahulu memberikan somasi agar melakukan pembayaran utangnya. Hal ini telah dilakukan oleh Penggugat dibuktikan dengan adanya bukti P-5, P-6, dan P-7 agar Tergugat mau memenuhi kewajibannya dalam melakukan pembayaran kekurangan bayar atas objek tanah sengketa tersebut.

Kekurangan pembayaran yang belum dipenuhi oleh PT. Mitrasurya Cemerlang kepada Penggugat atas jual beli tanah pada perkara perdata ini merupakan bentuk dari pelanggaran atas syarat subjektif sebagai syarat sahnya suatu perjanjian. Bentuk pelanggaran yang terdapat pada perkara ini timbul dikarenakan ketidakcakapan pihak dalam memenuhi kewajibannya atas perjanjian yang telah disepakati, yang dalam hal ini adalah belum melunasi kekurangan bayar dengan kurun waktu 22 tahun. Hal tersebut tidak

mencerminkan asas itikad baik yang mana asas tersebut seharusnya dilaksanakan dengan didasarkan kepercayaan dan kemauan antara para pihak. Asas ini pula dapat dilihat pada Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Maka, apabila proses pembayaran atas tanah yang dijual tersebut tidak dibayar lunas, hal ini dapat menimbulkan wanprestasi atau ingkar janji sehingga jual beli tanah itu dibatalkan.

Sesuai dengan pertimbangan hukum yang dilakukan oleh majelis hakim dengan didasarkan alat bukti saksi dan surat yang telah diajukan oleh tergugat dan penggugat guna membuktikan dalil-dalil para pihak yang bersengketa maka telah diputuskan dengan putusan yang adil bagi para pihak yakni dibatalkannya perjanjian transaksi jual beli tanah pada perkara putusan nomor 104/Pdt.G/2020/PN DPS.

## **B. Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Bersertifikat Hak Milik dalam Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 195/PK/Pdt/2023**

### **1. Perjanjian Batal Dan Kembali Pada Posisi Keadaan Semula**

Perjanjian jual beli merupakan persetujuan dari para pihak untuk mengikatkan dirinya dan menyerahkan suatu kebendaan, sedangkan pihak lain membayar kebendaan tersebut dengan harga yang telah diperjanjikan. Dengan kata lain, jual beli merupakan suatu perjanjian yang menimbulkan

hak dan kewajiban untuk memberi sesuatu.<sup>73</sup> Suatu perjanjian tidak selamanya berjalan mulus, ada banyak hal yang dapat terjadi di dalam kesepakatan dengan para pihak karena sejatinya sifat manusia tidak dapat di prediksi. Dalam hal tertentu, dapat terjadi hal yang tidak diinginkan seperti halnya melakukan ingkar janji atau dikenal dengan Wanprestasi.

Dikatakan telah melakukan wanprestasi, apabila dalam pelaksanaannya salah satu pihak tidak dapat memenuhi kewajiban yang timbul karena perjanjian yang dibuat, maka jika sampai menimbulkan kerugian pada pihak lain, maka dapat dikatakan telah ingkar janji atau wanprestasi. Menurut Subekti, dikatakan telah wanprestasi apabila:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.<sup>74</sup>

Adanya hak dan kewajiban dari para pihak dalam perjanjian dan melahirkan perbuatan-perbuatan hukum dari perjanjian maka lahirlah akibat hukum yang merupakan akibat yang ditimbulkan dari peristiwa hukum karena perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek hukum atau akibat-akibat lain yang disebabkan karena

---

<sup>73</sup> Nur Afni Ahmad, Ahmadi Miru, Ratnawati, "Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Oleh Ahli Waris Karena Wanprestasi". *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, Vol 5, No 1.2023. hlm 133.

<sup>74</sup> Anitha Fauzia, Indri Fogar Susilowati, "Akibat Hukum Jual Beli Tanah Yang Status Tanahnya Belum Selesai", *Jurnal UNESA*, Vol 9, No.2, 2022, hlm 11.

kejadian-kejadian tertentu oleh hukum yang bersangkutan telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum.<sup>75</sup>

Seperti halnya perjanjian jual-beli tanah yang dilakukan antara Made Sulandari dan PT.Mitrasurya Cemerlang. Sebagai pihak yang membeli, PT.Mitrasurya Cemerlang tidak dapat memenuhi prestasinya, yaitu dengan membayar kekurangan harga jual-beli tanah yang telah disepakati dengan penjual yaitu Made Sulandari. Sebagai pihak yang merasa dirugikan, maka Made Sulandari melakukan tuntutan pembatalan perjanjian sebagai akibat hukum karena tidak terpenuhinya suatu prestasi. Hal ini dilakukan agar perjanjian jual beli batal dan mengembalikan keadaan pada posisi semula yaitu seperti sebelum adanya perjanjian.

Terkait dengan cara permintaan pembatalan isi perjanjian, maka dalam praktik terdapat 2 (dua) cara yang lazim dilakukan, yaitu:

- a. Pihak yang berkepentingan secara aktif sebagai penggugat meminta kepada hakim upaya perjanjian itu dibatalkan.
- b. Menunggu sampai ia digugat di depan hakim untuk memenuhi perjanjian tersebut, kemudian mengemukakan bahwa perjanjian tersebut telah disetujuinya ketika ia masih belum cakap, atau karena diancam, ditipu atau khilaf mengenai objek perjanjian. Di depan sidang pengadilan itu ia memohon kepada hakim supaya perjanjian dibatalkan.

---

<sup>75</sup> Artikel hukum untan, <https://hukum.untan.ac.id/akibat-hukum>, Diakses tanggal 23 des 2023 jam 22:17.

Meminta pembatalan secara pembelaan inilah yang tidak dibatasi waktunya.<sup>76</sup>

Jika perjanjian dibatalkan, maka kedua belah pihak akan kembali ke posisi semula sebelum perjanjian tersebut dilakukan. Pembatalan tersebut berlaku mundur hingga saat perjanjian dibuat. Apa pun yang telah diterima oleh salah satu pihak harus dikembalikan kepada pihak lainnya, sesuai dengan ketentuan Pasal 1267 KUHPerdara yaitu “Pihak yang merasa perjanjian tidak dipenuhi boleh memilih apakah ia akan memaksa pihak yang lainnya untuk memenuhi perjanjian, atau ia akan menuntut pembatalan perjanjian itu disertai penggantian biaya, rugi dan bunga.”<sup>77</sup>

Adanya Pembatalan jual-beli berarti adanya cacat hukum yang menyebabkan tujuan dari perbuatan hukum tersebut tidak tercapai. Namun, PT. Mitra Surya Cemerlang sebagai tergugat dapat melakukan upaya hukum perlawanan pada saat dituntut di Pengadilan Negeri karena tuntutan pembatalan perjanjian tersebut. Upaya hukum merupakan upaya yang dilakukan seseorang ataupun badan hukum dalam kasus tertentu untuk melawan putusan-putusan hakim dan dalam hal ini undang-undanglah yang memberikan hak upaya tersebut. Berdasarkan aturan hukum, Upaya hukum terdiri dari dua macam yaitu upaya perlawanan (*verzet*), banding, kasasi, dan sebagainya. Sedangkan upaya hukum luar biasa merupakan upaya melawan suatu putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dalam hal ini

---

<sup>76</sup>Fajarrudin, “Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Adanya Unsur *Khilaf*”, Jurnal De Laga Lata, Vol 2, No 2, 2017. Hlm.301.

<sup>77</sup>*Ibid*, hlm 298.

adalah Peninjauan Kembali yang merupakan suatu upaya hukum yang dapat diajukan untuk dapat membuat suatu putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gwijsde*) mentah kembali. Proses pembatalan terhadap putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, merupakan salah satu syarat formil dari permohonan peninjauan kembali. Rasio logis adanya Peninjauan kembali adalah untuk memenuhi rasa keadilan bagi para pencari keadilan (*justice seekers*) untuk membuka kembali perkara yang sudah diputus oleh pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.<sup>78</sup>

Upaya Hukum yang telah dilakukan dalam beberapa tingkat pengadilan merupakan putusan yang berkekuatan hukum. Berdasarkan perkara perdata yang telah dibahas, adapun upaya hukum yang dilakukan yaitu pada Tingkat Pengadilan Negeri, Tingkat Pengadilan Tinggi (Banding), Kasasi, dan Peninjauan Kembali. Dari masing-masing putusan di tiap tingkat pengadilan telah dipertimbangkan hukumnya dalam memutuskan perkara tersebut yang dapat disimpulkan bahwa putusan yang diputuskan oleh Majelis Hakim dan Mahkamah Agung merupakan suatu putusan yang konsisten. Konsisten yang dimaksud adalah putusan yang dijatuhkan baik di tingkat peradilan I sampai tingkat peradilan terakhir tetap sama dengan menyatakan PT Mitrasurya Cemerlang bersalah terhadap sengketa tanah pada perkara ini.

---

<sup>78</sup>Farangga Harki Ardiansyah,Alfitra,Tresia Elda,"Upaya Hukum Peninjauan Kembali Dalam Perkara Perdata (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 118/PK/Pdt/2018)", Jurnal of legal research, Vol 2, No 2, 2020.

Pembatalan perjanjian jual beli tanah yang telah bersertifikat merupakan suatu akibat hukum karena Tergugat sebagai pihak di perjanjian belum merealisasikan kewajibannya untuk membayar harga tanah objek sengketa yang belum dibayarkan lunas kepada Penggugat sehingga transaksi jual beli atas obyek a quo dinyatakan dibatalkan melalui penetapan pengadilan dengan memperhatikan proses jual beli atas obyek tanah a quo sebagaimana dibenarkan oleh pihak Penggugat baru dilakukan 1 kali pembayaran oleh karenanya berdasarkan hal tersebut majelis menilai belum adanya pembayaran secara penuh atau pelunasan atas transaksi jual beli tersebut, sehingga syarat tunai dari transaksi belum dapat dinyatakan telah terpenuhi.

Majelis menilai tidak ada yang dapat membuktikan atau menyatakan bahwa jual beli yang terjadi atas obyek perkara a quo antara pihak Penggugat dengan pihak Tergugat telah dilakukan secara lunas/tunai kepada pihak Penggugat, oleh karenanya dengan tidak adanya bukti pendukung yang menyatakan telah terjadi proses penyerahan uang yang dilakukan secara tunai atas jual beli obyek a quo oleh pihak Tergugat kepada Penggugat atau ahli warisnya majelis menilai pihak Tergugat belum melakukan proses jual beli yang sah atas obyek perkara. Maka dari itu, apabila pembatalan perjanjian dilaksanakan maka berakibat hukum pada pengembalian posisi semula sebagaimana halnya sebelum terjadinya perjanjian atau kesepakatan.

## **2. Penjual Merupakan Ahli Waris Dan Pemilik Yang Sah Atas Sertifikat Hak Milik Tanah**

Berdasarkan pertimbangan majelis, Tergugat telah gagal membuktikan dalil bantahannya bahwa jual beli atas obyek perkara telah dilakukan secara sah menurut hukum oleh Tergugat kepada Penggugat sebaliknya Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya sebagaimana diuraikan diatas. Hakim juga telah menyatakan bahwa Penggugat merupakan ahli waris dan pemilik yang sah atas Sertifikat Hak Milik Tanah No.56, Surat Ukur Sementara No.1378/1984/1985 tanggal 28 Juli 1984, Seluas. 4.900 M2 (empat ribu sembilan ratus meter persegi), yang terletak di Banjar. Kauh, Desa. Ungasan, Kecamatan. Kuta Selatan, Kabupaten. Badung, Provinsi. Bali., atas nama I REMPIJUG (Almarhum). Dikarenakan belum adanya sertifikat yang telah dibalik nama dan belum adanya Akta Jual Beli dikarenakan belum bisa dibuat karena pihak penjual belum menyerahkan surat keterangan waris sebagai kelengkapan berkas, maka dari itu, Sertifikat Hak Milik Tanah yang dititipkan kepada Notaris I Wayan Sugitha untuk menjamin kepastian hukum saat perjanjian diadakan harus dikembalikan kepada Penjual atau Penggugat Konvensi yaitu Made Sulandari sebagai pemilik yang sah.

Atas putusan tersebut, pihak Tergugat dalam hal ini adalah PT. Mitrasurya Cemerlang terus melakukan upaya hukum di tingkat banding, kasasi, serta peninjauan kembali yang kemudian hasil putusannya tetap menyatakan bahwa pihak Tergugat telah belum melakukan pembayaran

lunas terhadap objek sengketa selama 22 tahun. Hakim Agung Menolak permohonan peninjauan kembali pada Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung No 195 PK/Pdt/2023 dari Pemohon yaitu PT MITRASURYA CEMERLANG tersebut dan dalam hal ini Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam pemeriksaan peninjauan kembali sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah). Dengan ini PT.Mitrasurya Cemerlang terbukti melakukan Wanprestasi (Ingkar janji) terhadap Penggugat yaitu Made Sulandari. Atas putusan-putusan di tiap peradilan ini membuktikan bahwasanya setiap peristiwa hukum dapat menimbulkan akibat hukum dari perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan oleh orangnya.

Akibat hukum ini harus dijalankan sebagaimana Pihak yang meminta pembatalan perjanjian dan menuntut pemulihan keadaan merupakan hak bagi pihak yang merasa dirugikan. Pihak yang wanprestasi dapat dikenakan dengan denda ganti rugi yang besarnya telah disepakati dari jumlah yang harus dibayar pembeli kepada penjual untuk tiap-tiap hari keterlambatannya. Pihak penjual yaitu Made Sulandari harus mengganti biaya yang telah dikeluarkan oleh PT. Mitrasurya Cemerlang setelah mengurangi sejumlah persen dari harga penjualan tanah dan bangunan tersebut untuk menutupi biaya yang dikeluarkan oleh penjual.<sup>79</sup>

---

<sup>79</sup> *Ibid*, hlm 140.

Berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria, terjadinya peralihan hak milik atas objek perjanjian terjadinya harus bersamaan dengan kesepakatan mengenai barang dan harga (tunai dan terang). Perbuatan tergugat yang tidak dapat menyelesaikan pembayaran harga tanah objek sengketa dengan jumlah harga yang sudah ditentukan dan jangka waktu yang diberikan merupakan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi. Hal tersebut membuat perjanjian menjadi dapat dibatalkan melalui penetapan pengadilan. Konsekuensi lain atas pembatalan perjanjian adalah apabila setelah pembatalan salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya untuk mengembalikan apa yang telah diperolehnya maka pihak lain dapat mengajukan gugatan lagi.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan penelitian dan pembahasan dari perkara yang dikaji, maka kesimpulan pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Pertimbangan hukum hakim dalam membatalkan perjanjian jual beli tanah bersertifikat hak milik yang kemudian diputuskan dan berkekuatan hukum pada putusan Mahkamah Agung Nomor 195/PK/Pdt/2023 didasarkan karena dalam konvensi maupun rekonvensi, proses jual beli antara Penggugat dengan Tergugat ternyata pembayaran objeknya yang sebagaimana diakui Tergugat sebagai pembeli sebanyak 1 kali dengan jumlah pembayaran Rp. 45.000.000,- dan belum dilakukan pembayaran secara penuh atas proses jual beli selama 22 tahun perjalanan waktu yang mana hal tersebut menjadikan syarat tunai dan transaksi belum dapat dinyatakan terpenuhi serta atas keterangan saksi yang dihubungkan dengan bukti-bukti surat, pihak Tergugat tidak dapat membuktikan atau menyatakan bahwa jual beli yang terjadi atas objek perkara a quo antara pihak Penggugat dan pihak Tergugat telah dilakukan secara lunas/tunai maka dapat dikatakan bahwa pihak Tergugat belum melakukan proses jual beli yang sah atas objek perkara. Dengan kata lain, sampai saat ini Tergugat Konvensi belum membayar kekurangan harga tanah tersebut dan oleh Penggugat telah diberitahukan kepada Tergugat dengan surat untuk melunasi, sehingga jual beli tersebut dibatalkan.

2. Akibat hukum dari pembatalan perjanjian jual beli tanah bersertifikat hak milik pada Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 195/PK/Pdt/2023 tersebut yaitu, perjanjian batal dan para pihak kembali ke posisi semula yaitu keadaan sebelum adanya perjanjian dan menyatakan penggugat Made Sulandari sebagai ahli waris yang sah dari I Rempijug (almarhum) atas objek sengketa berupa tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 56, Surat Ukur Sementara Nomor 1378/1984/1985, tanggal 28 Juli 1984, seluas 4.900 m<sup>2</sup>. Sertifikat Hak Milik Tanah yang dititipkan pada Kantor Notaris I Wayan Sugita harus dikembalikan pada Penjual yaitu Made Sulandari. Namun dalam hal ini, Penjual Made Sulandari wajib mengembalikan prestasi yang telah dibayarkan oleh pembeli yaitu PT.Mitrasurya Cemerlang setelah dipotong beberapa persen dari harga jual tanah dan bangunan tersebut sebagai pengganti biaya yang dikeluarkan oleh pihak penjual. Maka, akibat-akibat hukum ini harus dijalankan oleh para pihak yang bersengketa.

## **B. Saran**

Berdasarkan pembahasan yang telah disampaikan, saran yang dapat diberikan oleh Penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. PT. Mitrasurya Cemerlang berkewajiban untuk menaati dan tunduk pada putusan akhir yang telah berkekuatan hukum yaitu Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 195/PK/Pdt/2023 yang menghukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan.

2. Bagi penjual tanah harus teliti dan mengerti dalam melakukan proses jual beli tanah sehingga tidak menimbulkan kerugian tersendiri di kemudian hari serta bagi calon pembeli tanah, harus berhati-hati apabila akan membeli suatu tanah jangan sampai membeli tanah yang masih dalam sengketa.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

- Asikin, Zainal, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, (Jakarta: Prenamedia Group). 2016.
- Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. (Jakarta : Universitas Trisakti) 2016.
- Djulaeka dan Devi Rahayu, *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*, (Surabaya:Scopindo Media Pustaka ).2020.
- Fadhil Yazid.*Pengantar Hukum Agraria*.(Medan:Undhar Press).2020.
- Muwahid.*Pokok-Pokok Hukum Agraria Di Indonesia.*,(Surabaya:UINSA Press).2016.
- Mukti, Arto, *Praktek Perkara Perdata Pada Pengadilan Agama*, cet V , (Yogyakarta: Pustaka Pelajar). 2004.
- Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, (Jakarta:Kencana Prenada Media Group). 2014.
- P.N.H. Simanjuntak. *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: Djambatan). 2007.
- P.N.H. Simanjuntak , *Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Grioup). 2015.
- Rahmat, Ramadhani, *Dasar-Dasar Hukum Agraria*, (Medan:Penerbit pustaka Prima).2019.
- R. Tjitrosudibjo dan R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. (Jakarta: Pradnya Paramita). 2006.
- Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, (Yogyakarta: Tugu Jogja), 2015.
- Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2003.

Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah* (Jakarta: Kencana). 2010.

----- *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group). 2012.

Syahrum, Muhammad, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum: Kajian Penelitian Normatif, Empiris, Penulisan Proposal, Laporan Skripsi dan Tesis* (Riau: Dotplus Publisher). 2022.

Yulia, *Hukum Acara Perdata*, (Lhokseumawe: Unimal Press). 2018.

## **JURNAL**

Ary Kristiyani, “*Model Penalaran Penulisan Artikel Ilmiah Mahasiswa Program Studi PBSI FBS UNY*”, *Jurnal Diksi*, Vol.22, No.2, 2014.

Anitha Fauzia, Indri Fogar Susilowati, “*Akibat Hukum Jual Beli Tanah Yang Status Tanahnya Belum Selesai*”, *Jurnal UNESA*, Vol 9, No.2, 2022.

Adnyana. “*Penggunaan Kuasa Menjual Didalam Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli*”. *Jurnal Magister Hukum Udayana*. Vol 4. No 1. 2015

Budi Sunanda, Amiruddin A. Wahab, dan Muzakkir Abubakar, “*Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Meskipun Telah Memiliki Akta Jual Beli Tanah dari PPAT oleh Pengadilan Negeri (Studi Penelitian di Pengadilan Negeri Bireuen Nomor: 11/Pdt.G/2008/PN-BIR, tanggal 28 Februari 2009)*”, *Jurnal Ilmu Hukum, Pascasarjana Universitas Syiah Kuala*, Volume 2, No.1. Agustus 2013.

Djoni Witanto, “*Penafsiran Pasal 67 Huruf F UU Mahkamah Agung Tentang Kekhilafan Hakim dan Kekeliruan Nyata Sebagai Alasan Peninjauan Kembali*”, *Laporan Penelitian: Puslitbang Hukum dan Peradilan Badan Litbang Diklat Kumdil Mahkamah Agung RI*, 2015.

Dian Ekawati, Dwi Kusumo Wardhani, Dian Eka Prastiwi, Suko Prayitno, Agus Purwanto. “*Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia*”. *Jurnal Abdi Masyarakat*. Vol 2 no 1. 2021.

Erlina. “*Analisis Yuridis Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah*”. *Jurnal El-Iqhtishady*. Vol 1, No 1. 2019.

- Farangga Harki Ardiansyah,Alfitra,Tresia Elda,"*Upaya Hukum Peninjauan Kembali Dalam Perkara Perdata (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 118/PK/Pdt/2018)*", Jurnal Of Legal Research, Vol 2, No 2, 2020.
- Fajaruddin."Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Adanya Unsur Khilaf".Jurnal De Lego Lata Vol 2 No 2.2017.
- Mudemar.A.Rasyidi."Hukum Tanah Adalah Hukum Yang Sangat Penting,Dibutuhkan Oleh Masyarakat/Bangsa Indonesia Di Dalam Kehidupan Sehari-hari".Jurnal Mitra Manajemen.Vol 12,No 2.2021.
- Muhammad."Tinjauan Yuridis Tentang Hak Atas Tanah Di Wilayah Negara Republik Indonesia".Jurnal Wasaka Hukum.Vol 7, No 2.2019.
- Nur Afni Ahmad, Ahmadi Miru, Ratnawati,"*Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Oleh Ahli Waris Karena Wanprestasi*". Jurnal Hukum Ekonomi Syariah, Vol 5, No 1.2023.
- Nuridin,Muhammad Wildan."Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli".Jurnal Diktum. Vol 8 No 2. 2020
- Hadi Haerul, Safiulloh."Pembatalan Oleh Hakim Terhadap Akta Jual Beli Yang Dibuat Berdasarkan Penipuan (Bedrog)", Jurnal Fakultas Hukum Univeristas Bina Bangsa, Vol.2, No.2, 2022.
- Hartana,I G A.A Mas Candraswati."Hukum Tanah Sebagai Bagian dari Hukum Agraria dalam Pembangunan Nasional di Indonesia".Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha. Vol 7 No 3, 2019.
- Indah Sari. "*Hak-Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)*". Jurnal Mitra Manajemen.Vol 9, No 1, 2017.
- Josef M Monteiro."Putusan hakim dalam penegakan hukum di indonesia".Jurnal Hukum Pro Justisia, Vol 25, No 2, 2007.
- Kornelius Benuf, Muhammad Azhar. "*Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer*". Jurnal Gema Keadilan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.Vol.7, No.1, 2020.
- Taufik Hidayat Lubis "*Hukum Perjanjian di Indonesia*",Jurnal Sosek,Vol 2, No 3.2022.

- Siti Nurul Intan Sari Dalimunte, Taupiqqurrahman. "Problematika Pengadaan Tanah di Indonesia: Tinjauan Pengaturan dan Pelaksanaan". *Jurnal Simbur Cahaya Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya*, Vol. XXX, No 1, 2023.
- Sofyan Jailani. "Independensi Kekuasaan Kehakiman Berdasar Undang-Undang Dasar 1945". *Jurnal Ilmu Hukum Fiat Justitia FH Unila*. Vol. 6, No. 3, 2012.
- Suhaimi. "Problem Hukum Dan Pendekatan Dalam Penelitian Hukum Normatif". *Jurnal Yustitia*. Vol. 19 No. 2, 2018.
- Tresna I.W. Nusa, Meiske Sondakh, Josina Emelia Londa, "Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Akibat Wanprestasi", *Lex Privatum*, Vol. XI, No. 4, 2023.
- Purwono. "Studi Kepustakaan". *Jurnal Info Persadha*. Vol. 6 No. 2, 2008.

#### **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ( Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59 Lembaran Lepas 36 Halaman).

#### **INTERNET**

- Ifdal Tanjung. *Gugatan Asesor dan Gugatan Rekonvensi*, diakses melalui <https://pa-padang.go.id/gugatan-asesor-dan-gugatan-rekonvensi/> Diakses pada 11 November 2023 pukul 20.03 WIB.
- Artikel hukum untan, Akibat Hukum, diakses melalui <https://hukum.untan.ac.id/akibat-hukum>, Diakses pada 23 desember 2023 jam 22:17.

**PUTUSAN**

Putusan Nomor 104/Pdt.G/2020/Pengadilan Negeri Denpasar.

Putusan Nomor 87/PDT/2021/Pengadilan Tinggi Denpasar.

Putusan Nomor 2412K/Pdt/2022.

Putusan Nomor 195 PK/PDT/2023.

# LAMPIRAN



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,  
RISET, DAN TEKNOLOGI  
UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
FAKULTAS HUKUM**

Jalan Palembang - Prabumulih Km. 32 Indralaya Kabupaten Ogan Ilir, 30666  
Telepon (0711) 580063 Faksimile (0711) 581179  
Laman [www.fh.unsri.ac.id](http://www.fh.unsri.ac.id), Pos-el [fakultas\\_hukum@unsri.ac.id](mailto:fakultas_hukum@unsri.ac.id)

**KEPUTUSAN  
DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
NOMOR: 0418/UN9.FH/TU.SK/2023**

**TENTANG  
DOSEN PEMBIMBING KARYA TULIS ILMIAH FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS SRIWIJAYA KAMPUS INDERALAYA**

**DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS SRIWIJAYA,**

- Memperhatikan** : Surat permohonan Ketua Bagian Hukum Perdata, tanggal 08 Agustus 2023 perihal persetujuan penulisan Karya Tulis Ilmiah/*Legal Memorandum*, judul dan pembimbing karya tulis ilmiah atas nama MUTIARA FATHINISA NIM. 02011282025115.
- Menimbang** : a. bahwa dalam rangka penulisan karya tulis ilmiah mahasiswa perlu mendapatkan bimbingan dan pengarahan oleh dosen sesuai dengan kompetensinya;  
b. bahwa sehubungan dengan butir a di atas perlu ditetapkan keputusan sebagai landasan hukumnya.
- Mengingat** : 1. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012, tentang Pendidikan Tinggi (LNRI Tahun 2012 No. 158);  
2. Peraturan Pemerintah Nomor: 4 Tahun 2014, tentang Penyelenggaraan Perguruan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi (LNRI Tahun 2014 No. 16);  
3. Peraturan Menteri Riset, Teknologi, Dan Pendidikan Tinggi Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2015, tentang Organisasi dan Tata Kerja Universitas Sriwijaya (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 606);  
4. Peraturan Menteri Riset, Teknologi, dan Pendidikan Tinggi Republik Indonesia Nomor: 17 Tahun 2018, tentang Statuta Universitas Sriwijaya (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 634);  
5. Peraturan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Nomor 3 Tahun 2020 tentang Standar Nasional Pendidikan Tinggi (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 47);  
6. Keputusan Rektor Universitas Sriwijaya Nomor 293/UN9.1.2/ DT.KEP/2017 tentang perubahan Surat Keputusan Rektor Universitas Sriwijaya Nomor: 192/UN9.DT.Kep/2012 Tahun 2012 tentang Kurikulum Pendidikan Program Strata 1, Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;  
7. Keputusan Rektor Universitas Sriwijaya Nomor: 0190/UN9/SK.BAK.Ak/2022 tentang Revisi Kurikulum Program Sarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;  
8. Keputusan Rektor Universitas Sriwijaya Nomor: 0827/UN9/SK.BUK.KP/2020 tentang Pengangkatan Kembali Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Masa Jabatan Tahun 2020-2024;  
9. Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Nomor

1158/UN9.1.2/DT/2017, tentang Peraturan Akademik Program Sarjana Strata 1, Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Sebagaimana diubah dalam Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Nomor 0960/UN9.FH/TU.SK/2019 tentang perubahan atas Peraturan Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Nomor; 1158/UN9.1.2/DT/2017 tentang Peraturan Akademik Tahun 2017 Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

**MEMUTUSKAN :**

Menetapkan

**KESATU**

: Menunjuk Dosen Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya sebagai pembimbing karya tulis ilmiah bagi mahasiswa di bawah ini dalam mempersiapkan rencana dan pelaksanaan segala bentuk kegiatan yang berkaitan dengan penyusunan karya tulis ilmiah mahasiswa yang bersangkutan :

NAMA	: MUTIARA FATHINISA
NIM	: 02011282025115
NAMA DOSEN	: 1. Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum.. NIP. 197307281998021001 2. Muhammad Syahri Ramadhan, S.H., M.H. NIP. 199203272019031008
JUDUL KARYA TULIS ILMIAH	: PEMBATALAN TRANSAKSI JUAL-BELI TANAH ATAS SERTIFIKAT HAK MILIK (STUDI KASUS PUTUSAN PENINJAUAN KEMBALI MAHKAMAH AGUNG NOMOR 195 PK/Pdt/2023)

**KEDUA**

: Segala biaya yang timbul sebagai akibat diterbitkannya Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya ini dibebankan kepada anggaran Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;

**KETIGA**

: Keputusan ini berlaku sejak tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Inderalaya  
pada tanggal 15 Agustus 2023

Dekan,



Dr. Febrian, S.H., M.S.  
NIP. 196201311989031001

Tembusan :

1. Dosen Pembimbing 1 dan 2;
2. Arsip.



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN  
RISET DAN TEKNOLOGI  
UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
FAKULTAS HUKUM**

Jl. Palembang – Prabumulih KM. 32 Inderalaya (Ol) Kode Pos 30662  
Telepon (0711) 580063, Fax. (0711) 581179  
Laman [www.fh.unsri.ac.id](http://www.fh.unsri.ac.id) Pos-el [fakultas\\_hukum@unsri.ac.id](mailto:fakultas_hukum@unsri.ac.id)

**SURAT KETERANGAN**

Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya menerangkan bahwa :

Nama : **Mutiara Fathinisa**  
NIM : 02011282025115  
Fakultas : Hukum  
Program Studi : Ilmu Hukum (S1)  
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Benar telah melaksanakan Seminar Proposal dengan judul : **“Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Bersertifikat Hak Milik (Studi Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor : 145 PK/Pdt/2023)”** yang dilaksanakan pada :

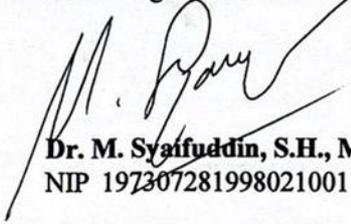
Hari : Selasa, 26 September 2023  
Waktu : 08.30 WIB s.d. Selesai  
Tempat : Gedung Dekanat FH. Unsri Kampus Inderalaya

Hasil penilaian dari Tim Penguji Seminar Proposal menetapkan bahwa mahasiswa tersebut mendapatkan nilai A (90) dinyatakan:

- DAPAT MELANJUTKAN PENELITIAN
- DAPAT MELANJUTKAN PENELITIAN DENGAN PERBAIKAN
- PERBAIKAN PROPOSAL DAN MENGULANG SEMINAR PROPOSAL

Demikian surat keterangan ini dibuat, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Inderalaya, 26 September 2023  
Ketua Bagian Hukum Perdata,

  
**Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum.**  
NIP 197307281998021001



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
FAKULTAS HUKUM**

Program Pendidikan S1, S2, S3 dan M.Kn

Kampus Indralaya Jl. Raya Prabumulih Km.32 Indralaya, Ogan Ilir Telp. (0711) 580063 Fax. (0711) 581179  
Kampus Palembang : Jl. Sriwijaya Negara Bukit Besar Palembang Telp. / Fax. (0711) 350125  
Website : www.fh.unsri.ac.id | E-mail : fakultas\_hukum@unsri.ac.id | fakbukumsri@yahoo.com

**JADWAL KONSULTASI PENULISAN SKRIPSI**

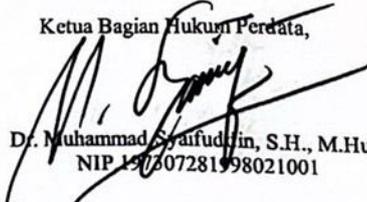
Nama Mahasiswa : Mutiara Fathimisa  
Nomor Induk Mahasiswa : 02011282025115  
Program Kekhususan : Hukum Perdata  
Judul Skripsi : Pembatalan Perjanjian Jual-Beli Tanah Bersertifikat Hak Milik (Studi Kasus Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 195 PK/Pdt/2023)  
Pembimbing Utama : **Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum.**  
Pembimbing Pembantu : **Muhammad Syahri Ramadhan, S.H., M.H.**

No.	Tanggal Konsultasi	Pokok Bahasan	Paraf Pembimbing		Keterangan
			Utama	Pembantu	
1	9-10-2023	Beb. H			
2		Amir. B. H.			
3	12-12-2023	Konsep. B. H.			
4	30-1-2024	Acc. S. H.			
5	1-2-2024	Ped. H. B. H.			
6	1-2-2024	ACC. H. B. H.			
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					

**Catatan:**

- Jadwal konsultasi ini dibawa mahasiswa setiap konsultasi serta diparaf oleh Dosen Pembimbing Utama & Pembantu.
- Setelah selesai bimbingan ditandatangani oleh Ketua Bagian.

Ketua Bagian Hukum Perdata,

  
Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum.  
NIP. 197307281998021001

**SURAT PERSETUJUAN (MEMO) TES PLAGIAT**

Yang bertandatangan di bawah ini:

I. Nama Pembimbing : Dr.Muhammad Syaifuddin,S.H.,M.Hum.  
NIP : 197307281998021001  
Jabatan : Ketua Bagian Hukum Perdata

Menerangkan bahwa Skripsi:

Judul : Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Bersertifikat Hak Milik (Studi  
Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor  
195PK/Pdt/2023)

Nama Mahasiswa: Mutiara Fathinisa

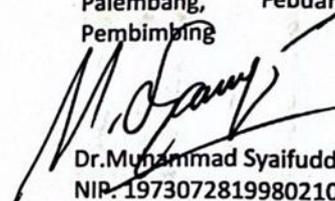
NIM : 02011282025115

Prog. Kekhususan:  Hukum Pidana  
 Hukum Tata Negara  
 Hukum Internasional

Hukum Perdata  
 Hukum Administrasi Negara

Dengan ini memberikan persetujuan untuk melakukan pengecekan plagiat skripsi.  
Demikian persetujuan ini dibuat untuk dipergunakan sebagai salah satu syarat pendaftaran  
ujian komprehensif.

Palembang,      Februari 2024  
Pembimbing



Dr.Muhammad Syaifuddin,S.H.,M.Hum.  
NIP. 197307281998021001

**SURAT PERSETUJUAN (MEMO) TES PLAGIAT**

Yang bertandatangan di bawah ini:

I. Nama Pembimbing : Muhammad Syahri Ramadhan, S.H., M.H  
NIP : 199203272019031008  
Jabatan : Asisten Ahli / III. b

Menerangkan bahwa Skripsi:

Judul : Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Bersertifikat Hak Milik (Studi Kasus Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 195PK/Pdt/2023)

Nama Mahasiswa: Mutiara Fathinisa

NIM : 02011282025115

Prog. Kekhususan:  Hukum Pidana

Hukum Tata Negara

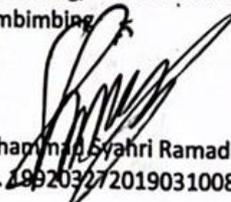
Hukum Internasional

Hukum Perdata

Hukum Administrasi Negara

Dengan ini memberikan persetujuan untuk melakukan pengecekan plagiat skripsi. Demikian persetujuan ini dibuat untuk dipergunakan sebagai salah satu syarat pendaftaran ujian komprehensif.

Palembang, Febuari 2024  
Pembimbing

  
Muhammad Syahri Ramadhan, S.H., M.H  
NIP. 199203272019031008



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,  
RISET DAN TEKNOLOGI  
UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
FAKULTAS HUKUM**

Kampus Indralaya Jl. Raya Prabumulih Km.32 Indralaya, Ogan Ilir Telp. (0711) 580063 Fax. (0711) 581179  
Kampus Palembang: Jl. Sriwijaya Negara Bukit Besar Palembang Telp. / Fax. (0711) 350125  
Website: [www.fh.unsri.ac.id](http://www.fh.unsri.ac.id) | E-mail: [fakultas\\_hukum@unsri.ac.id](mailto:fakultas_hukum@unsri.ac.id) | [fakhukumunsi@yahoo.com](mailto:fakhukumunsi@yahoo.com)

**SURAT KETERANGAN HASIL PENGECEKAN PLAGIAT**

Yang bertandatangan di bawah ini:

- I. Nama : Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum.  
NIP : 197307281998021001  
Jabatan : Pembimbing Utama
- II. Nama : Muhammad Syahri Ramadhan, S.H., M.H.  
NIP : 199203272019031008  
Jabatan : Pembimbing Pembantu

Menerangkan bahwa Skripsi:

Judul : Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Bersertifikat Hak Milik (Studi Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 195 PK/Pdt/2023)  
Nama Mahasiswa : Mutiara Fathinisa  
NIM : 02011282025115  
PK : Hukum Perdata

Setelah dilakukan pengecekan plagiarisme dengan menggunakan program anti plagiat yang dilaksanakan pada:

Hari : Selasa  
Tanggal : 13 Februari 2024  
Waktu : Pukul 10.00

**Hasil Pengecekan**

Terindikasi Plagiat : 12,0%

Demikian keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagai satu diantara beberapa syarat pendaftaran ujian Skripsi.

Pembimbing Utama,

Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum.  
NIP. 197307281998021001

Palembang, Februari 2024  
Pembimbing Pembantu,

Muhammad Syahri Ramadhan, S.H., M.H.  
NIP. 199203272019031008

Mengetahui  
Ketua Bagian Hukum Perdata,

Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum.  
NIP. 197307281998021001

## Skripsi Mutiara Fathinisa

### ORIGINALITY REPORT

<b>12%</b>	<b>15%</b>	<b>9%</b>	<b>11%</b>
SIMILARITY INDEX	INTERNET SOURCES	PUBLICATIONS	STUDENT PAPERS

### PRIMARY SOURCES

<b>1</b>	<b>Submitted to Sriwijaya University</b> Student Paper	<b>4%</b>
<b>2</b>	<b>repository.unsri.ac.id</b> Internet Source	<b>2%</b>
<b>3</b>	<b>putusan3.mahkamahagung.go.id</b> Internet Source	<b>2%</b>
<b>4</b>	<b>docplayer.info</b> Internet Source	<b>1%</b>
<b>5</b>	<b>repository.upstegal.ac.id</b> Internet Source	<b>1%</b>
<b>6</b>	<b>Submitted to Udayana University</b> Student Paper	<b>1%</b>
<b>7</b>	<b>dspace.uui.ac.id</b> Internet Source	<b>1%</b>
<b>8</b>	<b>fh-unkris.com</b> Internet Source	<b>1%</b>
<b>9</b>	<b>Submitted to Southville International School and Colleges</b> Student Paper	<b>1%</b>