

**IMPLIKASI PERBUATAN MELAWAN HUKUM  
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI OLEH AHLI WARIS  
(Studi Kasus Putusan Nomor 25/PDT.G/2015/PN.LMG  
Jo Putusan Nomor 833 PK/PDT/2018)**

Oleh

**OONG KOMARIYAH**

[k0983324836@gmail.com](mailto:k0983324836@gmail.com)

**ABSTRAK**

Perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Sahnya perjanjian Pasal 1320 KUHPer, belum terpenuhi unsur peralihan hak dibuatlah perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), yang dibuat tanpa persetujuan ahli waris, rumusan masalahnya apakah perjanjian pengikatan jual beli atas tanah waris sebagaimana dalam putusan Nomor 25/PDT.G/2015/PN.LMG Jo Putusan Nomor 833 PK/PDT/2018 yang dibuat oleh salah satu ahli waris kepada pembeli tanpa persetujuan ahli waris yang lainnya merupakan perbuatan melawan hukum dan bagaimanakah implikasi terhadap perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat ahli waris terhadap tanah hak waris tanpa persetujuan para ahli waris. Metode penelitian yuridis normatif, dengan bahan pustaka/data sekunder, sifat penelitian deskriptif. Hasil penelitian Pengadilan Negeri dan Kasasi sahnya PPJB, pertimbangan hukum hakim terpenuhinya Pasal 1320 KUHPer dan Pasal 1338 KUHPer. Pembahasan penelitian PPJB tanpa persetujuan ahli waris adalah perbuatan melawan hukum dan Pasal 1320 KUHPer tidak terpenuhi. Kesimpulannya, tidak ada persetujuan ahli waris perbuatan tersebut melawan hukum dan tidak terpenuhinya Pasal 1320 KUHPer PPJB menjadi tidak sah dan menjadi batal.

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

**ABSTRACT**

*An agreement is an act of people bind themselves to other people. The agreement validity in Article 1320 of the Civil Code has not been fulfilled if sale and purchase agreement (PPJB) is made without the heirs' consent. The study formulation is whether the PPJB on inherited land in Verdict Number 25 / PDT.G / 2015 / PN .LMG Jo Verdict Number 833 PK / PDT / 2018 made by one of the heirs without the other heir consent is an act against the law and what legal implications of the PPJB of it. Method is normative juridical research with secondary data and descriptive research characteristics. The PPJB*

*research without the heir consent is an act against the law and Article 1320 of the Civil Code is not fulfilled. In conclusion, no approval of the heirs is an act against the law and unfulfilled Article 1320 makes it invalid and becomes null and void.*

*Key Words: Sale and Purchase Agreement, Heir, Act against Law.*

## A. Pendahuluan

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji pada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>1</sup> Setiap perjanjian yang melahirkan suatu perikatan diantara kedua belah pihak adalah mengikat bagi kedua belah pihak yang membuat perjanjian, hal ini berdasarkan atas ketentuan hukum yang berlaku di dalam Pasal 1338 (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (yang selanjutnya akan disingkat KUHPer). Perjanjian merupakan sumber perikatan selain undang-undang, Perjanjian dapat dibuat secara lisan maupun tertulis, dalam hal secara tertulis, perjanjian mempunyai makna sebagai alat bukti bila pihak-pihak dalam perjanjian itu mengalami perselisihan. Perjanjian diatur secara tegas mengenai syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPer yaitu:

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

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.<sup>2</sup>

Dalam hal ini harus dibedakan antara syarat subyektif dengan syarat obyektif. Dalam syarat obyektif, kalau syarat itu tidak terpenuhi, perjanjian itu batal demi hukum. Artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.<sup>3</sup> Dalam hal suatu syarat subyektif, jika syarat itu tidak di

---

<sup>1</sup>I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2015), hlm. 42.

<sup>2</sup>Subekti, *Hukum Perjanjian*, cetakan xvi, (Jakarta: Intermasa, 1996), hlm.17.

<sup>3</sup>*Ibid*, hlm.20.

penuhi, perjanjiannya bukan batal demi hukum, tetapi salah satu pihak mempunyai hak untuk memintakan supaya perjanjian itu dibatalkan.<sup>4</sup>

Perjanjian dalam KUHPer menganut sistem terbuka artinya memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian mengenai apapun, dengan siapapun, dengan pihak manapun, dengan syarat-syarat apapun, dengan bagaimanapun pelaksanaannya baik menurut KUHPer ataupun tidak, asalkan tidak melanggar norma-norma yang berlaku di Indonesia.

Adakalanya dalam praktek khususnya untuk jual beli tanah dan bangunan sebelum dilakukannya jual beli tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang selanjutnya akan disingkat PPAT), para pihak yaitu pembeli dan penjual terlebih dahulu melakukan perbuatan hukum dengan cara membuat perjanjian pengikatan jual beli. Pengikatan Jual Beli yaitu suatu bentuk perjanjian yang merupakan perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya perjanjian jual beli sebenarnya yang diatur dalam perundang-undangan yaitu Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019 tentang sistem perjanjian pendahuluan jual beli rumah.

Tata kehidupan yang masih menjunjung tinggi hukum adat, jual beli tanah itu bersifat terang dan tunai. Terang itu berarti jual beli tersebut dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>5</sup> Sedangkan, yang dimaksud dengan tunai adalah hak milik beralih ketika jual beli tanah tersebut dilakukan dan jual beli selesai pada saat itu juga.<sup>6</sup>

R. Subekti menyatakan, bahwa perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut, antara lain sertifikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli. Sesuai pendapat tersebut di atas, pengikatan jual beli adalah suatu bentuk perjanjian sebelum dilaksanakannya jual beli hak atas tanah.<sup>7</sup>

---

<sup>4</sup>*Ibid*

<sup>5</sup>Letezia Tobing, Apakah Jual Beli Tanah Bisa Dibatalkan diakses dari <https://www.hukumonline.com>, pada tanggal 28 Januari 2021, pukul 23.46 WIB

<sup>6</sup>*Ibid*

<sup>7</sup>R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998), hlm. 29.

Ada dua macam perjanjian pengikatan jual beli yaitu perjanjian pengikatan jual beli lunas dan perjanjian pengikatan jual beli tidak lunas. Pasal 1457 KUHPer persetujuan jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban yaitu :<sup>8</sup>

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

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

Sedangkan dalam Pasal 1458 KUHPer menyatakan bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.

Peralihan hak atas tanah terjadi karena perbuatan hukum pemindahan hak, dimana hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain. Upaya hukum untuk melakukan itu biasa berupa jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian menurut adat, pemasukan dalam perusahaan (*inbreng*), hibah wasiat atau *legaat*.<sup>9</sup> Peralihan hak atas tanah juga terjadi karena Pewarisan tanpa wasiat. Hukum waris berlaku suatu asas yang menyatakan bahwa begitu seorang meninggal, maka detik itu juga segala hak dan kewajiban beralih kepada ahli warisnya. Pasal 833 KUHPer yang menyatakan bahwa sekalian ahli waris dengan sendirinya demi hukum memperoleh hak milik atas semua barang semua hak dan semua piutang dari si meninggal. Kepemilikan hak atas tanah melalui warisan dapat terjadi melalui dua cara yaitu berdasarkan kedudukan menurut Undang-undang (*ab intestato*) dan *testamenter* (wasiat).<sup>10</sup>

Sengketa yang terjadi pada perjanjian biasanya mengenai “Wanprestasi dan Perbuatan melawan Hukum”. Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat kreditur dan debitur.<sup>11</sup> Bentuk-bentuk wanprestasi antara lain adalah:<sup>12</sup>

1. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya;

---

<sup>8</sup>M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), hlm. 181.

<sup>9</sup>I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Agraria*, (Jakarta: FHUP, 2020). hlm. 258.

<sup>10</sup>*Ibid*, hlm. 256.

<sup>11</sup>Titik Triwulan Tutik, *Pengantar Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2006), hlm 226.

<sup>12</sup>I Ketut Oka Setiawan, *Op.cit.* hlm.19.

2. Tidak memenuhi prestasi, artinya prestasi itu tidak hanya terlambat, tetapi juga tidak bisa lagi dijalankan;
3. Memenuhi prestasi tidak sempurna, artinya prestasi diberikan, tetapi tidak sebagaimana mestinya.

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

Sedangkan istilah perbuatan melawan hukum mengandung pengertian yang lebih sempit yaitu tidak saja perbuatan yang langsung melanggar peraturan lain misalnya peraturan dilapangan kesusilaan, keagamaan dan sopan santun".<sup>13</sup> Unsur-unsur Perbuatan melawan hukum sebagai berikut:<sup>14</sup>

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

Adanya Yurisprudensi yang didalamnya memuat amar putusan yang menyatakan bahwa suatu perjanjian batal demi hukum yaitu:

1. Putusan MA RI Nomor 82 K/PDT/2004 Tanggal 22 Mei 2007 menjelaskan bahwa perjanjian jual beli tanah warisan batal demi hukum karena harta waris belum terbagi, masih terdapat harta bersama orang tua yang mana masih hidup salah satu orang tua, dilakukan oleh orang yang tidak mempunyai alas hak yang sah untuk melakukan perbuatan hukum melakukan perjanjian jual beli, dilakukantampa izin dan persetujuan orang tua dan saudara kandung, belum ada pembagian dan pengalihan hak dan penyerahan hak secara sah dengan pembagian warisan, jual beli tanah warisan juga melampaui hak.<sup>15</sup>

---

<sup>13</sup>Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, (Bandung : Sumur, 2006), hlm.12.

<sup>14</sup>Boris Tampubolon, *Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum*, diakses dari <http://konsultanhukum.web.id> , pada tanggal 4 Oktober 2020, pukul 13.05.

<sup>15</sup>Elly Erawati dan Herlien Budiono, *Penjelasan Hukum tentang Kebatalan Perjanjian*, (Jakarta: NLRP, 2010), hlm. 104

2. Putusan MA RI Nomor 3005 K/PDT/1998 tanggal 14 Januari 2008 menjelaskan bahwa tanah hak milik yang merupakan harta bersama, tidak dapat dijadikan jaminan atas perjanjian utang piutang tanpa persetujuan salah satu pihak, baik itu pihak istri maupun pihak suami, sesuai dengan ketentuan Pasal 36 ayat (1) UU Nomor 1 tahun 1974. Dengan demikian perjanjian yang melanggar ketentuan tersebut dapat dibatalkan demi hukum karena tidak memenuhi syarat objektif perjanjian (sebab yang halal).<sup>16</sup>
3. Putusan MA RI Nomor 1423 K/PDT/2007 tanggal 20 Pebruari 2008 perjanjian batal demi hukum karena pembuatan akta jual beli dilakukan secara melawan hukum, yang menimbulkan kerugian bagi penggugat. Perbuatan melawan hukum muncul karena perjanjian dilakukan oleh pihak penjual tidak jelas tempat tinggalnya sehingga jual beli dikualifisir sebagai jual-beli rekayasa atau karena sebab yang halal.<sup>17</sup>
4. Putusan MA RI Nomor 600 K/PDT/2008 tanggal 28 Oktober 2008 Wanprestasi dan perbuatan melawan hukum mengakibatkan perjanjian jual beli tanah dan rumah di atasnya menjadi batal demi hukum (Pasal 1320 KUHPer).<sup>18</sup>

Berdasarkan penjelasan tersebut, berikut temuan terkait permasalahan tentang Putusan Nomor 25/Pdt.G/2015/Pn.Lmg *Jo* Putusan Nomor 833 Pk/Pdt/2018 permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini ialah:

1. Apakah perjanjian pengikatan jual beli atas tanah waris sebagaimana dalam putusan Nomor 25/PDT.G/2015/PN.LMG *Jo* Putusan Nomor 833 PK/PDT/2018 yang dibuat oleh salah satu ahli waris kepada pembeli tanpa persetujuan ahli waris lainnya merupakan suatu perbuatan melawan hukum?
2. Bagaimanakah implikasi terhadap perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh salah satu ahli waris terhadap tanah hak waris tanpa persetujuan para ahli waris sebagaimana Putusan Nomor 25/PDT.G/2015/PN.LMG *Jo* Putusan Nomor 833 PK/PDT/2018?

## B. Metode Penelitian

---

<sup>16</sup>Ibid, hlm. 100.

<sup>17</sup>Ibid

<sup>18</sup>*Ibid.*

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan penelitian hukum normatif, sehingga sifat penelitian ini bersifat deskriptif analitis. Deskriptif analitis adalah suatu metode yang berfungsi untuk mendeskripsikan atau memberi gambaran terhadap objek yang diteliti melalui data atau sampel yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa melakukan analisis dan membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum.<sup>19</sup> Dengan kata lain penelitian deskriptif analitis mengambil masalah atau memusatkan perhatian kepada masalah-masalah sebagaimana adanya saat penelitian dilaksanakan, hasil penelitian yang kemudian diolah dan dianalisis untuk diambil kesimpulannya. Pendekatan Masalah pada Penelitian ini, menggunakan penelitian kepustakaan yang bersifat yuridis normatif yaitu cara pengumpulan data yang bahan hukumnya yaitu:

a. Bahan Hukum Primer<sup>20</sup>

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mencakup ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Pengertian dari kekuatan yang mengikat disini yaitu mengikat setiap subyek hukum. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer), Putusan Pengadilan Negeri Lamongan Nomor 25/Pdt.G/2015/PN.Lmg *jo* Putusan Nomor 833PK/Pdt/2018) serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.

b. Bahan Hukum Sekunder<sup>21</sup>

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

c. Bahan Hukum Tersier<sup>22</sup>

---

<sup>19</sup>Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, (Bandung : Alfabeta, 2009), hlm.137.

<sup>20</sup>Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet.3, (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 1986), hlm. 52.

<sup>21</sup>*Ibid.*

<sup>22</sup>*Ibid.*

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

Disamping studi dokumen, juga dilakukan wawancara dengan ahli hukum yaitu.

Prof. Dr. I Ketut Oka Setiawan, S.H.,Sp.N.,M.H. dan Dr. H. Wira Franciska, S.H, M.H.

## **C. Pembahasan**

### **1. Kasus Posisi**

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

Nurul Aslamiyah merasa ada kejanggalan dan ketidakwajaran dalam perjanjian dan merasa telah berbuat khilaf. Oleh karena itu penggugat menyerahkan permasalahan tersebut ke Kantor Pengadilan Negeri Lamongan. Adanya kejanggalannya yaitu melanggar ketentuan-ketentuan yang berlaku dan melanggar ketentuan-ketentuan mengenai jual beli dan peralihan hak atas tanah yaitu melanggar Pasal 1320 ayat (3) dan ayat (4) KUHPer, melanggar Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang jual beli dan peralihan hak atas tanah, melanggar azas umum tentang Perjanjian yaitu azas Itikad baik dan melanggar Pasal 1321 KUHPer. Oleh karenanya patutlah apabila Penggugat memohon untuk membatalkan perjanjian pengikatan Jual Beli tertanggal 26 April 2015 tersebut.

**2. Perjanjian pengikatan jual beli atas tanah waris sebagaimana dalam putusan Nomor 25/PDT.G/2015/PN.LMG Jo Putusan Nomor 833 PK/PDT/2018 yang dibuat oleh salah satu ahli waris kepada pembeli tanpa persetujuan ahli waris lainnya merupakan suatu perbuatan melawan hukum**

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

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

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

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

“Pengertian warisan ialah bahwa warisan itu adalah soal apakah dan bagaimanakah pelbagai hak-hak dan kewajiban-kewajiban tentang kekayaan

seseorang pada waktu ia meninggal dunia akan beralih kepada orang lain yang masih hidup”

dan menurut Soepomo menyatakan bahwa:

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

Dimana ada 3 (tiga) unsur esensial yaitu:

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

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

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

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

Berdasarkan keterangan di atas perbuatan hukum yang dilakukan oleh Nurul Aslamiyah dengan bertindak sendiri menandatangani perjanjian pengikatan

jual beli tertanggal 26 April 2015 adalah tindakan perbuatan melawan hukum dimana menurut Pasal 1365 KUHPer memuat ketentuan yaitu:

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

Kerugian yang dimaksud Undang-undang tidak hanya menjelaskannya tentang ukurannya dan yang termasuk kerugian itu. Undang-undang hanya menyebutkan sifat dari kerugian tersebut, yaitu materiil dan imateriil. “Kerugian ini dapat bersifat kerugian materiil dan kerugian imateriil. Apa ukurannya, apa yang termasuk kerugian itu, tidak ada ditentukan lebih lanjut dalam undang-undang sehubungan dengan perbuatan melawan hukum.”

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

A. Prof. Dr. I Ketut Oka Setiawan, S.H.,Sp.N.,M.H.<sup>23</sup>

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

B. Dr. H. Wira Franciska, S.H, M.H.<sup>24</sup>

---

<sup>23</sup>I Ketut Oka Setiawan, wawancara pribadi *via zoom meeting*, Guru Besar Hukum Pedata Universitas Pancasila, Jakarta, 9 Januari 2021.

<sup>24</sup>Wira Franciska, wawancara pribadi *via zoom meeting*, Notaris, PPAT, Dosen UNDIP dan Universitas Pancasila, Jakarta 18 Januari 2021.

Belum lahir suatu perbuatan hukum tetapi haknya sudah beralih contohnya adalah pewarisan. Dalam hukum waris berlaku suatu asas yang menyatakan bahwa begitu seorang meninggal, maka segala hak dan kewajibannya beralih kepada para ahli warisnya. Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan juga wajib didaftar dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada para ahli waris dan demi tertibnya Tata Usaha Pendaftaran Tanah, agar data tersimpan dan disajikan selalu dalam keadaan mutakhir (PP No. 10 tahun 1961) yang telah diganti dengan PP 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dalam Pasal 36.

Perbuatan Nurul Aslamiyah yang menjual tanah para ahli waris tanpa persetujuan ahli waris merupakan perbuatan yang melanggar hak Subjektif.

**3. Implikasi terhadap perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh salah satu ahli waris terhadap tanah hak waris tanpa persetujuan para ahli waris sebagaimana Putusan Nomor 25/PDT.G/2015/PN.LMG Jo Putusan Nomor 833 PK/PDT/2018**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Berdasarkan pendapat peneliti Perjanjian yang batal demi hukum seperti itu berlaku surut hingga ke titik awal perjanjian itu dibuat. Akibatnya pihak yang telah menerima prestasi atau sesuatu dari pihak lain maka ia harus mengembelikannya.

Pendapat peneliti berdasarkan Pasal 1265 KUHPer menyatakan bahwa:

“suatua syarat batal adalah syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula,

seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan. Syarat ini tidak menunda pemenuhan perikatan, ia hanya mewajibkan kreditur mengembalikan apa yang telah diterimanya, bila bila peristiwa dimaksudkan terjadi”.

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

Pendapat peneliti bahwa perjanjian harus berlandaskan asas itikad baik, setiap pihak yang membuat dan melaksanakan perjanjian harus melandasinya dengan itikad baik. Dalam melaksanakan perjanjian para pihak tidak boleh melakukan sesuatu yang merugikan pihak lain. Mereka harus menjunjung tinggi kebenaran dan kejujuran. Asas itikad baik tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPer yang berbunyi:

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

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

Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya dan Peninjauan Kembali memutus dengan amar putusannya yaitu menyatakan perjanjian perikatan jual beli tanggal 26 April 2015 tidak sah, menyatakan batal perjanjian yang dibuat perbanding dengan terbanding. peneliti menyatakan sependapat dengan hasil putusan maupun pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya dan Peninjauan Kembali tersebut.

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

A. Prof. Dr. I Ketut Oka Setiawan, S.H.,Sp.N.,M.H.<sup>25</sup>

Akibat hukum PPJB dalam putusan Nomor 25/PDT.G/2015/PN.LMG Jo Putusan Nomor 833 PK/PDT/2018 adalah karena perbuatan Nurul Aslamiyah cacat hukum dilihat dari 1320 KUHPer PPJB dibatalkan maka tidak ada jual beli maka uang yang telah diterima harus dikembalikan seluruhnya.

B. Dr. H. Wira Franciska, S.H, M.H.<sup>26</sup>

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

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

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

#### D. Kesimpulan

1. Nurul Aslamiyah selaku penjual telah melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPer, baik dalam arti sempit maupun dalam arti luas, dalam arti sempit yaitu melanggar hukum waris tentang kepemilikan yang diperoleh karena pewarisan Pasal 584 KUHPer, dalam arti luas telah melanggar hak subjektif orang lain dan telah melanggar kaidah kesusilaan dan kepatutan dalam masyarakat. Nurul Aslamiyah bertindak sendiri melakukan perjanjian pengikatan jual beli dibawah tangan tertanggal 26 April 2015 terhadap objek harta peninggalan SHM No. 346/Desa Kandangsemangkong terdaftar atas nama Almarhumah Leha, yang belum dibagi waris, sebagaimana surat keterangan waris tertanggal 7 Januari 2015 dimana yang berhak mewarisi adalah ahli waris Leha

---

<sup>25</sup>I Ketut Oka Setiawan, wawancara pribadi *via zoom meeting*, Guru Besar Hukum Pedata Universitas Pancasila, Jakarta, 9 Januari 2021.

<sup>26</sup>Wira Franciska, wawancara pribadi *via zoom meeting*, Notaris, PPAT, Dosen UNDIP dan Universitas Pancasila, Jakarta 18 Januari 2021.

yaitu Nurul Aslamiyah, Erwin Wahyu Busthomi dan Anita Ermawati. Meskipun Nurul Aslamiyah adalah salah satu ahli waris dari almarhumah ibu Leha tetapi tidak berhak untuk melakukan perjanjian tanpa persetujuan dari ahli waris yang lain.

2. Perjanjian pengikatan jual beli tanah hak waris tanpa persetujuan para ahli waris menyebabkan tidak terpenuhinya Pasal 1320 KUHPer syarat sahnya perjanjian yaitu syarat subyektif (cakap dan kesepakatan) maka Perjanjian pengikatan jual beli tertanggal 26 April 2015 dapat dimintakan pembatalan kepada hakim pengadilan dan tidak terpenuhinya syarat obyektif (obyek tertentu dan sebab yang halal) maka Perjanjian tertanggal 26 April 2015 batal demi hukum. Artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan, maka uang yang sudah dibayarkan Pihak Kedua kepada Pihak Pertama wajib dikembalikan. Perjanjian harus berlandaskan asas itikad baik, harus menjunjung tinggi kebenaran dan kejujuran (Pasal 1338 ayat (3) KUHPer).

## E. Daftar Pustaka

### 1. Buku

- Erawati, Elly dan Herlien Budiono, *Penjelasan Hukum tentang Kebatalan Perjanjian*, Jakarta: NLRP, 2010.
- Setiawan, I Ketut Oka, *Hukum Perikatan*, Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2015.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Agraria*, Jakarta: FHUP, 2020.
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet.3, Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 1986.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, cetakan xvi, Jakarta: Intermasa, 1996.
- Subekti, R., *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Bandung : Alfabeta, 2009.
- Tutik, Titik Triwulan, *Pengantar Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2006.
- Prodjodikoro, Wirjono, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Bandung : Sumur, 2006.
- Yahya Harahap, M, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1986.

### 2. Peraturan Perundang-undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan melanggar Hukum*, Bandung: Sumur, 2006.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 31, Jakarta: Pradnya Paramita, 2001, Pasal. 1313.
- Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.

Peraturan Pemerintah Nomor 10/1961 Tentang Pendaftaran Tanah.  
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.  
Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.  
Sema Nomor VII Tahun 2012 dewasa untuk melakukan perbuatan hukum.  
Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.  
Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya.  
Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 BPHTB.

**3. Internet**

Tampubolon, Boris, *Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum*, diakses dari <http://konsultanhukum.web.id> , pada tanggal 4 Oktober 2020.  
Tobing, Letezia, *Apakah Jual Beli Tanah Bisa Dibatalkan* diakses dari <https://www.hukumonline.com>, pada tanggal 28 Januari 2021.

**4. Wawancara**

Wawancara dengan Prof. Dr. I Ketut Oka Setiawan, S.H., M.H., Sp.N., Guru Besar Hukum Perdata Universitas Pancasila, 9 Januari 2021, Pukul 19.30 WIB.  
Wawancara Dr. H. Wira Franciska, S.H., M.H., Notaris, PPAT, Dosen UNDIP dan Dosen Universitas Pancasila, 18 Januari 2021, Pukul 11.20 WIB.