PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DALAM JUAL BELI TANAH YANG TIDAK DILAKUKAN DI HADAPAN PPAT

(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 207 PK/Pdt/2023)

TESIS

Oleh:

BASSAF RIZKY IQBAL BAGASKARA

24921011

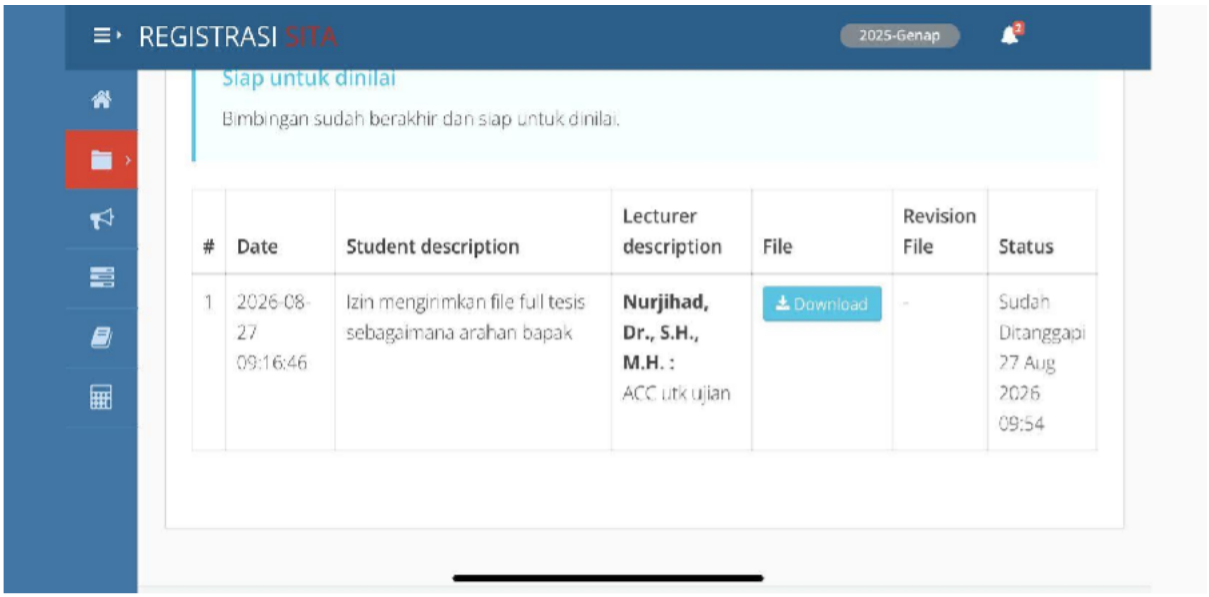
PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER

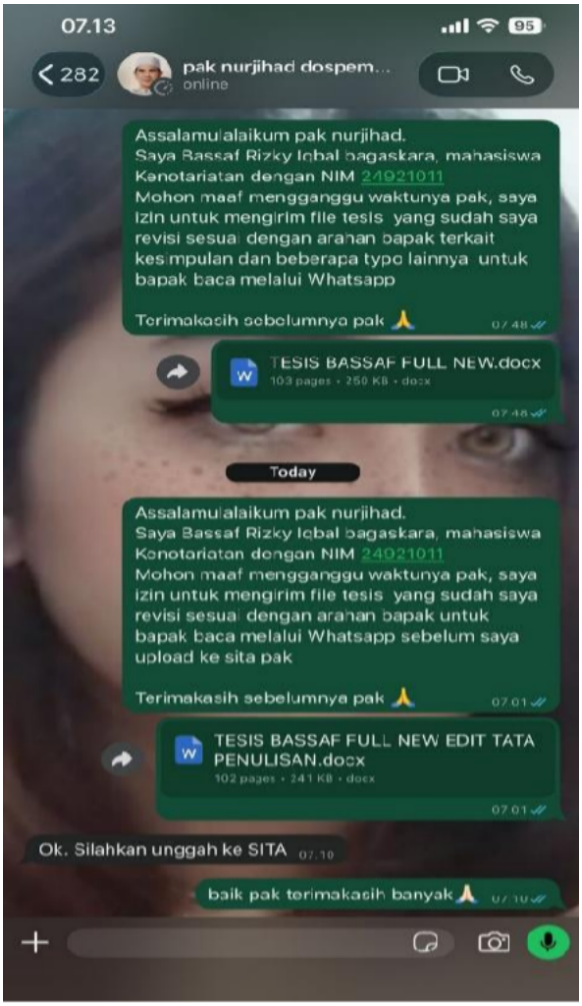
FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2026

HALAMAN PERSETUJUAN





بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَٰنِ الرَّحِيمِ

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DALAM JUAL BELI TANAH YANG TIDAK DILAKUKAN DI HADAPAN (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 207 PK/Pdt/2023)

Telah diperiksa dan disetujui Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk diajukan ke depan TIM Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendadaran pada tanggal 18 September 2026

Yogyakarta, 18 September 2026
Dosen Pembimbing Tugas Akhir,

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

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَٰنِ الرَّحِيمِ

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DALAM JUAL BELI TANAH YANG TIDAK DILAKUKAN DI HADAPAN (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 207 PK/Pdt/2023)

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

Yogyakarta, 18 September 2026

Tim Penguji		Tanda Tangan
1. Ketua	Nurjihad, Dr., S.H., M.H.,	
2. Anggota	Bambang Sutiyoso, Dr.,S.H., M.Hum,	
3. Anggota	Dr. Ariyanto, S.H., C.N., M.H.,	

Mengetahui:
Universitas Islam Indonesia
Fakultas Hukum
Dekan,

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

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

فَإِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا ۝٥ إِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا ۝٦

"Maka, sesungguhnya beserta kesulitan ada kemudahan."

إِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا ۝٦

"Sesungguhnya beserta kesulitan ada kemudahan"

(QS. Al-Insyirah ayat 5-6)

PERSEMBAHAN

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

SURAT PERNYATAAN

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

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya :
Nama Mahasiswa : BASSAF RIZKY IQBAL BAGASKARA, S.H.
No. Induk Mahasiswa : 24921011
Menyatakan telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa tesis dengan judul :
"PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DALAM JUAL BELI TANAH YANG TIDAK DILAKUKAN DIHADAPAN PPAT (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 207 PK/Pdt/2023)".
Karya ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Pascasarjana Hukum Universitas Islam Indonesia, sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini menyatakan :

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

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

Yogyakarta, 29 agustus 2025.



Bassaf Rizky Iqbal Bagaskara, S.H.
NIM. 24921011

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh,

Puji dan Syukur atas kehadirat Allah SWT atas segala kelimpahan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga peneliti dapat menyelesaikan tesis yang berjudul "PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DALAM JUAL BELI TANAH YANG TIDAK DILAKUKAN DI HADAPAN PPAT (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 207 PK/Pdt/2023).". Penelitian ini disusun untuk melengkapi persyaratan dalam mendapatkan gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Peneliti menyadari bahwa dalam penyusunan tesis ini masih terdapat kekurangan dalam hal teori, analisis maupun sistematika. Oleh karena itu, peneliti sangat mengharapkan kritik dan saran untuk kesempurnaan tesis ini.

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

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Hari Purnomo, M.T., IPU., Asean Eng. selaku Rektor Universitas Islam Indonesia beserta jajaran yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menempuh pendidikan di lingkungan universitas ini.
2. Bapak Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan dukungan dan fasilitas akademik kepada penulis selama menempuh pendidikan di Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

3. Bapak Dr. Nurjihad, S.H., M.H. ., selaku pembimbing penelitian tesis dan Ketua Penguji. Terima kasih atas bimbingan, saran, dan dukungan selama proses pembuatan penelitian ini
4. Bapak Dr. Bambang Sutiyoso, S.H., M.Hum., selaku Penguji I yang telah memberikan saran dan arahan dalam penelitian.
5. Bapak Dr. Ariyanto, S.H., C.N., M.H., selaku Penguji II dan Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan saran dan arahan dalam penelitian.
6. Pegawai, Staff dan administrasi dan pengelola perpustakaan pada Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;
7. Seluruh pengajar pada Program Studi Kenotariatan Program Magister Universitas Islam Indonesia;
8. Kedua orang tua saya yakni Bapak Chandra Baskoro Budi Nugroho, S.T., M.B.A. dan Ibu Safitiri harya Pradhani, S.H., M.Kn. , yang senantiasa mendukung dan mengikuti proses anaknya selama menjalani pendidikan ini hingga selesai;
9. Vovi Yulia Chaniago, S.AK., yang selalu memberikan semangat, dukungan dan mendoakan agar dipermudah dalam menyelesaikan Pendidikan ini;
10. Teman-teman saya di Magister Kenotariatan UII secara keseluruhan.
11. Para pihak peneliti yang disebutkan diatas telah membantu dan mendukung dalam menjalani pendidikan ini hingga penelitian tesis ini. Peneliti berharap semoga pihak-pihak tersebut mendapat balasan indah dari Allah SWT.

Akhir kata semoga Allah SWT memberkahi tulisan peneliti dan dapat menjadi referensi tambahan khususnya di bidang kenotariatan serta menjadi tambahan referensi untuk penelitian karya ilmiah di masa yang akan datang mengenai Surat Pernyataan Jual Beli di bawah tangan.

Wassalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh,

Yogyakarta, 18 September 2026



Bassaf Rizky Iqbal Bagaskara, S.H.
NIM. 24921011

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL ..... **i**
HALAMAN PERSETUJUAN ..... **ii**
HALAMAN PENGESAHAN ..... **iv**
MOTTO DAN PERSEMBAHAN ..... **v**
SURAT PERNYATAAN ..... **vi**
KATA PENGANTAR ..... **vii**
DAFTAR ISI ..... **x**
ABSTRAK ..... **xii**
BAB I PENDAHULUAN **1**
A. Latar Belakang Masalah **1**
B. Rumusan Masalah **8**
C. Tujuan Penelitian **8**
D. Orisinalitas Penelitian **9**
E. Landasan Teori **12**
1. Teori Perlindungan Hukum 12
2. Teori Itikad Baik 14
3. Teori Peralihan Hak Atas Tanah 17
F. Metodologi Penelitian **21**
1. Objek Penelitian 21
2. Bahan Hukum 22
4. Metode Pengumpulan Bahan Hukum 23
5. Pendekatan Penelitian 23
6. Analisis Penelitian 24
G. Sistematika Tesis **25**
BAB II TINJAUAN UMUM JUAL BELI TANAH, PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, PEMBELI BERITIKAD BAIK, DAN PEMBUKTIAN **26**
A. Jual Beli Tanah **26**
1. Pengertian Jual Beli Tanah 26

2. Syarat Sah Jual Beli Tanah 28
3. Jual beli tanah yang dilakukan di hadapan PPAT 31
4. Akibat hukum jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT 34
B. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) 37
1. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli 37
2. Esensi PPJB sebagai Perjanjian Pendahuluan 38
3. PPJB Lunas Sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah 41
C. Pembeli Beritikad Baik 43
1. Pengertian Pembeli Beritikad Baik 43
2. Parameter Pembeli Beritikad Baik 44
D. Pembuktian 48
1. Alat bukti dalam perkara perdata 48
2. Kedudukan surat pernyataan jual beli, bukti pelunasan, dan kuasa menjual 51
3. Pembuktian dalam sengketa jual beli tanah. 54
BAB III PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DALAM JUAL BELI TANAH YANG TIDAK DILAKUKAN DI HADAPAN PPAT (STUDI ATAS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 207 PK/PDT/2023) 58
A. Kedudukan Hukum Surat Peryatan Jual Beli dan Bukti Pelunasan dalam Membuktikan Jual Beli dan Peralihan Hak Atas Tanah yang Tidak Dilakukan Dihadapan PPAT 58
B. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli yang Telah Membayar Lunas dalam Jual Beli Tanah yang Tidak Dilakukan di Hadapan PPAT 69
BAB IV PENUTUP 83
A. KESIMPULAN 83
B. SARAN 84
DAFTAR PUSTAKA 85

ABSTRAK

Jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menimbulkan ketidakpastian hukum mengenai kedudukan surat pernyataan jual beli dan bukti pelunasan sebagai alat bukti serta perlindungan hukum bagi pembeli yang telah membayar lunas. Permasalahan ini tercermin dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 207 PK/Pdt/2023, di mana pembeli tidak diakui sebagai pembeli beritikad baik meskipun telah memenuhi kewajiban pembayaran karena Akta Jual Beli belum dibuat di hadapan PPAT akibat penjual meninggal dunia sebelum transaksi disempurnakan. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Bahan hukum primer, sekunder, dan tersier dianalisis secara kualitatif, deskriptif-analitis untuk menjawab rumusan masalah berdasarkan peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, doktrin, dan literatur hukum terkait jual beli tanah, pembeli beritikad baik, dan pembuktian. Penelitian ini terdapat dua rumusan masalah yaitu kedudukan hukum surat pernyataan jual beli dan bukti pelunasan dalam membuktikan jual beli dan peralihan hak atas tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT, serta menganalisis bentuk perlindungan hukum bagi pembeli yang telah membayar lunas.Surat pernyataan jual beli dan bukti pelunasan memiliki kekuatan sebagai alat bukti tertulis yang membuktikan kesepakatan dan pembayaran, tetapi belum dapat membuktikan beralihnya hak atas tanah tanpa AJB. Perlindungan hukum bagi pembeli terbatas pada tuntutan pelaksanaan perjanjian, pengembalian pembayaran, atau ganti rugi. Perlindungan proporsional perlu mempertimbangkan formalitas, itikad baik, pelaksanaan kewajiban, keadilan, dan kemanfaatan.

Kata – Kata Kunci: Jual Beli Tanah, Perlindungan Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah memiliki kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena berkaitan langsung dengan aspek ekonomi, sosial, dan hukum.[1] Tanah dalam praktik kehidupan bermasyarakat tidak hanya berfungsi sebagai tempat bermukim dan sarana pemenuhan kebutuhan hidup, tetapi juga sebagai objek bernilai ekonomis yang memiliki potensi tinggi untuk dikembangkan serta dijadikan sebagai sarana investasi. Jaminan kepastian hukum dalam keberadaan tanah dapat menghindari terjadinya konflik maupun ketidakadilan di kemudian hari. Kepastian hukum atas tanah menjadi hal yang krusial mengingat tingginya intensitas hubungan hukum antara masyarakat dengan tanah sebagai objek hak.

Negara sebagai pemegang kewenangan penguasaan atas tanah sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Implementasi dari amanat konstitusional tersebut diwujudkan melalui Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang bertujuan menciptakan tertib administrasi pertanahan, memberikan kepastian hukum, serta menjamin perlindungan hukum bagi pemegang hak atas

[1] Rahmat Ramadhani, "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah untuk Mendapatkan Kepastian Hukum terhadap Hak Atas Tanah," *Jurnal Sosial dan Ekonomi* Vol. 2, No. 1 (2021) hlm. 32, http://jurnal.bundamediagrup.co.id/index.php/sosek.

tanah. Salah satu aspek penting yang diatur dalam UUPA adalah mengenai peralihan hak atas tanah, termasuk melalui perbuatan hukum jual beli.

Peralihan hak atas tanah melalui mekanisme jual beli merupakan perbuatan hukum yang lazim dan banyak dilakukan dalam praktik masyarakat. Jual beli dalam perspektif hukum perdata dipahami sebagai suatu perjanjian di mana pihak penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda, sedangkan pihak pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disepakati.[2] Namun demikian, dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia, jual beli tanah tidak cukup hanya didasarkan pada kesepakatan para pihak sebagaimana prinsip konsensualisme dalam hukum perdata. Jual beli tanah harus memenuhi ketentuan formil yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan, yakni dengan dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai dasar untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah pada praktiknya umumnya dilakukan melalui Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai syarat sah terjadinya pemindahan hak. Praktiknya transaksi jual beli tanah tidak dapat langsung dilaksanakan melalui AJB karena menimbulkan berbagai kendala, baik yang bersifat administratif maupun faktual. Para pihak sering kali terlebih dahulu membuat Surat Pernyataan Jual Beli sebagai perjanjian pendahuluan yang mengikat secara keperdataan sebelum terpenuhinya syarat formil pembuatan AJB.

[2] Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hlm. 86.

PPJB dalam praktik memiliki peranan yang penting sebagai instrumen hukum untuk memberikan jaminan kepastian sementara bagi para pihak, khususnya pembeli, bahwa objek tanah yang diperjanjikan tidak akan dialihkan kepada pihak lain.[3] PPJB seringkali disertakan klausul pemberian kuasa menjual kepada pihak tertentu untuk melaksanakan proses jual beli dan penandatanganan AJB di kemudian hari. Pemberian kuasa ini dimaksudkan untuk mempermudah pelaksanaan peralihan hak atas tanah, terutama apabila penjual tidak dapat hadir secara langsung atau terdapat kondisi tertentu yang menghalangi penandatanganan AJB. Selain terikat untuk menyerahkan objek yang diperjualbelikan, penjual juga mempunyai kewajiban memberikan jaminan kepada pembeli agar dapat menikmati objek jual beli secara aman dan tenteram.[4] Ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 1491 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa penanggungan yang menjadi kewajiban penjual meliputi jaminan atas penguasaan barang yang dijual secara aman dan tenteram serta jaminan terhadap adanya cacat tersembunyi pada barang tersebut.

Ketentuan ini menunjukkan bahwa kewajiban penjual tidak berakhir pada saat menerima pembayaran harga, melainkan juga mencakup tanggung jawab untuk memastikan pembeli memperoleh manfaat atas barang yang dibelinya tanpa adanya gangguan dari pihak lain maupun hambatan hukum yang menghalangi penguasaan terhadap objek tersebut.[5] kewajiban tersebut tidak hanya dimaknai sebagai

---

[3] Yulia Amborowati, "Kekuatan Hukum Perjanjian Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah dan Bangunan yang Belum Terdaftar," *Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan* Vol. 18, No. 1 (April 2020) hlm. 307, http://ejournal.kopertais4.or.id/tapalkuda/index.php/qodiri/article/view/3752.

[4] Moch Isneani, *Perjanjian Jual Beli* (Bandung: PT. Refika Aditama, 2016), hlm. 85.

[5] Christina Bagenda et al., "Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Menurut KUH Perdata," *Jurnal Kolaboratif Sains* (Palu) Vol. 7, No. 12 (December 2024): hlm. 3,

penyerahan fisik tanah kepada pembeli, tetapi juga mencakup penyempurnaan proses peralihan hak sehingga pembeli memperoleh pengakuan hukum sebagai pemegang hak atas tanah. Penjual berkewajiban melakukan seluruh tindakan hukum yang diperlukan agar Akta Jual Beli dapat dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan proses pendaftaran peralihan hak dapat diselesaikan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Apabila kewajiban tersebut tidak terlaksana, pembeli berpotensi kehilangan kesempatan untuk menikmati haknya secara penuh meskipun telah melaksanakan seluruh kewajibannya berdasarkan perjanjian.

Permasalahan kemudian muncul ketika penjual meninggal dunia sebelum Akta Jual Beli dibuat atau sebelum proses peralihan hak atas tanah selesai dilaksanakan. Ahli waris pada prinsipnya tidak hanya menerima harta peninggalan pewaris, tetapi juga memikul kewajiban yang masih menjadi tanggungan pewaris sebagaimana diatur dalam Pasal 1100 KUHPerdata yang menyatakan bahwa para ahli waris yang menerima warisan wajib menanggung pembayaran utang, hibah wasiat, dan beban-beban lain yang ditinggalkan pewaris secara proporsional sesuai bagian warisan yang diterimanya. apabila pewaris semasa hidupnya memiliki kewajiban yang timbul dari suatu perjanjian, termasuk perjanjian jual beli tanah, maka kewajiban tersebut pada dasarnya beralih kepada ahli waris yang menerima warisan. Menurut Pasal 1045 KUHPerdata, tidak seorang pun diwajibkan menerima warisan yang jatuh kepadanya, sehingga ahli waris berhak untuk menolak warisan tersebut. Konsekuensinya, ahli waris yang menolak warisan tidak memperoleh hak

https://doi.org/10.56338/jks.v7i12.6594..

atas harta peninggalan pewaris dan sekaligus tidak dibebani kewajiban untuk melunasi utang maupun melaksanakan kewajiban hukum pewaris.

Permasalahan tersebut pada akhirnya menimbulkan pertanyaan mengenai bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pembeli yang telah melaksanakan seluruh kewajibannya. Berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata, setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak dan wajib dilaksanakan dengan itikad baik. Asas itikad baik tidak hanya menghendaki kejujuran para pihak pada saat membuat perjanjian, tetapi juga menghendaki agar hak dan kewajiban para pihak dilaksanakan secara patut, adil, dan tidak merugikan pihak lain. Pembeli yang telah memenuhi seluruh kewajibannya pada prinsipnya layak memperoleh perlindungan hukum. Perlindungan tersebut seringkali berbenturan dengan ketentuan hukum pertanahan yang tetap mensyaratkan adanya AJB sebagai dasar peralihan hak.

Persoalan mengenai benturan antara perlindungan hukum berdasarkan hukum perjanjian dan kepastian hukum berdasarkan hukum pertanahan tampak dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 207 PK/Pdt/2023. Perkara tersebut, pembeli telah menunjukkan adanya surat pernyataan jual beli dan bukti pembayaran harga tanah, namun Mahkamah Agung berpendapat bahwa pembeli belum dapat dikualifikasikan sebagai pembeli beritikad baik karena transaksi jual beli belum dilakukan secara terang di hadapan PPAT atau setidak-tidaknya di hadapan Kepala Desa. Mahkamah Agung juga mempertimbangkan bahwa para pihak memiliki waktu yang cukup untuk menyempurnakan transaksi melalui AJB sebelum penjual

meninggal dunia sehingga tidak terdapat alasan yang dapat membenarkan tidak dipenuhinya syarat formal tersebut. Atas dasar pertimbangan tersebut, Mahkamah Agung menolak memberikan perlindungan hukum kepada pembeli sebagai pembeli beritikad baik.

Meskipun demikian, Mahkamah Agung tetap menyatakan bahwa uang yang telah diterima penjual merupakan bagian dari harta peninggalan yang menjadi tanggung jawab ahli waris untuk dikembalikan kepada pembeli. Amar putusan tersebut menunjukkan adanya pengakuan terhadap hak pembeli atas pengembalian pembayaran, tetapi pada saat yang sama tidak mengakui kedudukan pembeli sebagai pihak yang berhak memperoleh peralihan hak atas tanah. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa perlindungan hukum yang diberikan masih terbatas pada aspek keperdataan berupa pengembalian pembayaran, sedangkan kepentingan pembeli untuk memperoleh hak atas tanah tidak mendapatkan perlindungan.

Pertimbangan hukum tersebut menarik untuk dikaji lebih lanjut karena memperlihatkan adanya penekanan yang lebih besar terhadap pemenuhan syarat formal dalam hukum pertanahan dibandingkan dengan penerapan asas itikad baik dalam hukum perjanjian. Padahal, dalam perkembangan doktrin hukum perdata, perlindungan terhadap pembeli beritikad baik tidak hanya didasarkan pada terpenuhinya formalitas, tetapi juga pada penilaian terhadap kejujuran, kepatutan, dan pelaksanaan kewajiban oleh para pihak. Pertanyaan yang sering muncul mengenai apakah penolakan perlindungan hukum yang hanya didasarkan pada belum

dibuatnya AJB telah mencerminkan keseimbangan antara asas kepastian hukum, asas keadilan, dan asas kemanfaatan.

Penelitian mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli dalam kondisi seperti ini masih menunjukkan adanya ruang untuk dikaji lebih mendalam. Sebagian besar penelitian terdahulu lebih banyak membahas akibat hukum PPJB, keabsahan kuasa menjual, atau pentingnya AJB sebagai syarat formil peralihan hak atas tanah. Namun, kajian yang secara khusus menganalisis kedudukan hukum surat pernyataan jual beli dan bukti pelunasan sebagai alat bukti jual beli tanah terhadap pembeli yang telah memenuhi seluruh prestasinya tetapi tidak memperoleh pengakuan sebagai pembeli beritikad baik berdasarkan pertimbangan hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 207 PK/Pdt/2023 masih relatif terbatas. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan hukum, khususnya mengenai harmonisasi antara ketentuan hukum perjanjian dan hukum pertanahan dalam memberikan perlindungan kepada pembeli beritikad baik.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat dilihat bahwa masih terdapat permasalahan hukum yang signifikan mengenai kedudukan hukum surat pernyataan jual beli dan bukti pelunasan sebagai alat bukti jual beli tanah dan perlindungan hukum terhadap pembeli dalam transaksi jual beli tanah yang telah memenuhi kewajibannya, tetapi tidak memperoleh pengakuan sebagai pembeli beritikad baik karena jual beli belum dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kondisi tersebut menimbulkan persoalan mengenai keseimbangan antara pemenuhan syarat formil peralihan hak atas tanah dengan penerapan asas perlindungan hukum

dan asas itikad baik dalam hukum perjanjian. Perdebatan mengenai apakah surat pernyataan jual beli dan bukti pelunasan dapat dijadikan dasar untuk memberikan perlindungan hukum kepada pembeli yang telah melaksanakan seluruh kewajibannya meskipun Akta Jual Beli belum dibuat sering kali terjadi. Permasalah dalam penelitian ini sangat menarik untuk dilakukan guna untuk menganalisis kedudukan hukum surat pernyataan jual beli dan bukti pelunasan dalam membuktikan jual beli dan peralihan hak atas tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT, serta perlindungan hukum terhadap pembeli yang telah membayar lunas dalam jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 207 PK/Pdt/2023.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana kedudukan hukum surat pernyataan jual beli dan bukti pelunasan dalam membuktikan jual beli dan peralihan hak atas tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli yang telah membayar lunas dalam jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang menghendaki dicapainya penelitian ini adalah:

1. Tujuan Objektif
    a. Untuk menganalisis dan mengkaji kedudukan hukum surat pernyataan jual beli dan bukti pelunasan sebagai alat bukti jual beli tanah.

b. Untuk mengidentifikasi dan menganalisis perlindungan hukum bagi pembeli dalam jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT.

2. Tujuan Subjektif

Bertujuan untuk mendapatkan data secara lengkap yang memiliki hubungan dengan objek penelitian, maka disusunlah tesis sebagai salah satu syarat dalam memperoleh gelar S2 Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

D. Orisinalitas Penelitian

1.	Judul	:	Jual Beli di Bawah Tangan yang Tidak Diketahui Keberadaan Penjual (Studi Kasus Putusan Nomor 214/Pdt.G/2022/PN Smg) **(TESIS)**
	Penulis	:	Andy Rahmayanti Prihatining Istriany, Universitas Islam Sultan Agung
	Persamaan	:	Persamaan antara kedua rumusan masalah tersebut terletak pada objek kajian dan konteks hukumnya, yakni sengketa peralihan hak atas tanah yang tidak dapat dibuat AJB.
	Perbedaan	:	Adapun perbedaan dari penelitian diatas dengan penelitian yang diusulkan oleh penulis mengenai permasalahan yang diangkat berbeda karena kajian penelitian terlebih dahulu mengenai antisipasi persoalan jual beli dibawah tangan

			yang tidak diketahui keberadaannya penjual dan penyelesaiannya sedangkan penulis ingin mengkaji kedudukan hukum surat pernyataan jual beli dan bukti pelunasan sebagai alat bukti jual beli tanah, serta menganalisis perlindungan hukum bagi pembeli dalam jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT.
2.	Judul		Perlindungan hukum bagi pembeli dalam jual beli tanah di bawah tangan yang tidak sekaligus dilakukan di hadapan PPAT yang berwenang (Studi Putusan Pengadilan Negeri Cikarang No. 222/Pdt.G/2019/PN.Ckr) **(TESIS)**
	Penulis		Alifa Arwanashri, Universitas Islam Indonesia
	Persamaan		Persamaan antara kedua rumusan masalah tersebut terletak pada objek kajian dan konteks hukumnya, yakni perlindungan hukum bagi pembeli dalam jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT.
	Perbedaan		Adapun perbedaan dari penelitian diatas dengan penelitian yang diusulkan oleh penulis mengenai permasalahan yang diangkat berbeda karena kajian penelitian terlebih dahulu dasar pertimbangan putusan pengadilan terhadap pembelian tanah yang tidak dilakukan sekaligus di hadapan ppat yang berwenang dan perlindungan hukum bagi pembeli dalam perjanjian jual beli tanah dibawah

			tangan sedangkan penulis ingin mengkaji kedudukan hukum surat pernyataan jual beli dan bukti pelunasan sebagai alat bukti jual beli tanah, serta menganalisis perlindungan hukum bagi pembeli dalam jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan ppat.
3.	Judul	:	Perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam perjanjian jual beli dibawah tangan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 34/Pdt.G.2020/PN.Dmk) **(TESIS)**
	Penulis	:	Almuniroh, Universitas Islam Sultan Agung
	Persamaan	:	Persamaan antara kedua rumusan masalah tersebut terletak pada objek kajian dan konteks hukumnya, yakni Perlindungan Hukum bagi pembeli dalam jual beli tanah.
	Perbedaan	:	Adapun perbedaan dari penelitian diatas dengan penelitian yang diusulkan oleh penulis mengenai permasalahan yang diangkat berbeda karena kajian penelitian terlebih dahulu mengenai implikasi yuridis terhadap jual beli tanah dibawah tangan dalam konsepsi kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam perjanjian jual beli tanah dibawah tangan sedangkan penulis ingin mengkaji Kedudukan Hukum surat pernyataan jual beli dan bukti pelunasan sebagai alat bukti

			jual beli tanah, serta menganalisis Perlindungan Hukum Bagi Pembeli dalam Jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT.

E. Landasan Teori

1. Teori Perlindungan Hukum

Penelitian ini menggunakan teori perlindungan hukum sebagai dasar untuk menganalisis perlindungan yang diberikan kepada pembeli dalam proses peralihan hak atas tanah yang mengalami hambatan karena pemegang kuasa meninggal dunia sebelum dilakukannya akta jual beli dihadapan PPAT. Perlindungan hukum pada dasarnya adalah upaya yang dilakukan oleh hukum untuk memastikan dan melindungi hak-hak setiap orang yang memiliki status hukum, sehingga dapat tercipta rasa aman, keadilan, dan ketertiban dalam hidup bermasyarakat. Perlindungan hukum berperan penting untuk mencegah tindakan yang tidak sah serta memastikan setiap urusan hukum mendapatkan pengakuan dan perlindungan secara resmi.

Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum terbagi menjadi dua jenis, yaitu perlindungan hukum Preventif dan perlindungan hukum Represif.[6] Perlindungan hukum preventif bertujuan mencegah munculnya sengketa dengan membuat aturan, cara kerja, dan mekanisme hukum yang jelas. Sementara itu, perlindungan hukum represif diberikan dengan menyelesaikan sengketa di

[6] Edy Purwito, "Konsep Perlindungan Hukum Konsumen dan Tanggung Jawab Hukum Pelaku Usaha Terhadap Produk Gula Pasir Kadaluarsa di Kota Surabaya," *Jurnal Magister Ilmu Hukum* Vol. 13, No. 1 (June 2023): hlm. 109–29, https://www.researchgate.net/publication.

lembaga peradilan setelah ada pelanggaran hak yang terjadi. Dalam hukum pertanahan, perlindungan yang dilakukan secara preventif terlihat dari aturan mengenai syarat-syarat agar perjanjian sah, kewajiban untuk mendaftarkan tanah, serta prosedur pengalihan hak yang dilakukan di hadapan PPAT. Perlindungan yang bersifat represif disampaikan melalui upaya hukum di pengadilan jika terjadi sengketa atau hambatan dalam pelaksanaan hak atas tanah.

Pandangan itu sesuai dengan pendapat Satjipto Rahardjo yang menganggap hukum sebagai alat untuk melindungi kepentingan manusia serta mencapai keadilan yang sebenarnya. Hukum tidak hanya dipahami secara formal dengan hanya melihat teks peraturan saja, tetapi juga harus bisa melindungi orang yang bersih hati dan mengalami kerugian karena kondisi yang tidak bisa dikendalikan oleh dirinya sendiri.

Pada penelitian ini, teori perlindungan hukum digunakan untuk menganalisis bentuk perlindungan yang dapat diberikan kepada pembeli yang telah memenuhi kewajibannya menurut Surat Pernyataan Jual Beli, tetapi belum bisa mendapatkan hak atas tanah secara lengkap karena pemegang meninggal dunia. Melalui teori ini, penelitian ini akan menganalisis bagaimana hukum memberikan perlindungan terhadap hak pembeli, baik melalui teori ini, penelitian akan meneliti bagaimana hukum menjamin hak pembeli, baik melalui putusan pengadilan maupun melalui mekanisme administrasi pertanahan.

2. Teori Itikad Baik

Penelitian ini menggunakan teori itikad baik sebagai dasar untuk menganalisis perlindungan hukum terhadap pembeli dalam pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) apabila proses peralihan hak atas tanah tidak dapat diselesaikan sebagaimana mestinya. Teori ini digunakan untuk memahami kedudukan hukum pembeli yang telah memenuhi kewajibannya berdasarkan perjanjian serta untuk menilai apakah pembeli tersebut berhak memperoleh perlindungan hukum berdasarkan asas itikad baik.

Menurut Ridwan Khairandy, itikad baik merupakan salah satu asas fundamental dalam hukum perjanjian yang mengandung tuntutan agar para pihak bertindak secara jujur, wajar, terbuka, dan menghormati kepentingan hukum pihak lain sejak tahap perundingan, pembentukan, hingga pelaksanaan perjanjian.[7] Itikad baik tidak hanya dipahami sebagai sikap batin yang jujur, tetapi juga sebagai standar perilaku yang mencerminkan kepatutan, kewajaran, dan keadilan dalam menjalankan hubungan hukum. Seseorang yang bertindak dengan itikad baik adalah pihak yang tidak bermaksud merugikan pihak lain, tidak menyalahgunakan haknya, serta melaksanakan kewajibannya sesuai dengan norma hukum dan kepatutan yang berlaku. Pandangan tersebut menunjukkan bahwa itikad baik memiliki dimensi yang lebih luas daripada sekadar kejujuran subjektif. Penilaian terhadap itikad baik dilakukan berdasarkan tindakan nyata para pihak selama proses transaksi berlangsung. Dengan demikian, seseorang

[7] Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak* (Jakarta: Universitas Indonesia, Fakultas Hukum, Pascasarjana, 2003), hlm. 189–96.

hanya dapat dikatakan bertindak dengan itikad baik apabila perilakunya mencerminkan sikap yang patut, rasional, dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Doktrin itikad baik tidak hanya berfungsi sebagai prinsip moral, tetapi juga sebagai dasar normatif yang memiliki kekuatan yuridis dalam menentukan apakah seorang pembeli layak memperoleh perlindungan hukum ketika terjadi sengketa, khususnya dalam transaksi jual beli tanah atau objek perdata lainnya.[8] Prinsip ini menuntut adanya sikap jujur, terbuka, dan penuh kehati-hatian sejak tahap pra-transaksi hingga pelaksanaan perjanjian. Pembeli tidak cukup hanya menyatakan dirinya beritikad baik, melainkan harus mampu membuktikan bahwa ia telah melakukan langkah-langkah yang wajar, seperti memeriksa keabsahan dokumen, memastikan kewenangan pihak penjual, serta tidak mengetahui adanya cacat hukum dalam objek yang diperjualbelikan. Apabila unsur-unsur tersebut terpenuhi, maka secara doktrinal pembeli tersebut dapat dikualifikasikan sebagai pembeli beritikad baik yang patut memperoleh perlindungan hukum, baik melalui pengakuan hak, pemulihan keadaan, maupun perlindungan terhadap kerugian yang timbul akibat perbuatan pihak lain. Dengan demikian, doktrin itikad baik berperan penting dalam menciptakan kepastian dan keadilan hukum, sekaligus menjaga kepercayaan dalam lalu lintas hukum perdata.

Penerapan asas itikad baik memiliki peranan penting dalam hubungan hukum yang lahir dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Meskipun PPJB

[8] Albertus Hansen Setyabudi, Sylvia Janisriwati, and Irta Windra Syahrial, "Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Ketiga dalam Actio Pauliana," *Jurnal Magister Hukum Argumentum* (Surabaya) Vol. 9, No. 1 (March 2023): hlm. 123, https://doi.org/10.24123/argu.v9i1.5771.

belum mengakibatkan beralihnya hak atas tanah, para pihak tetap dibebani kewajiban untuk melaksanakan isi perjanjian secara jujur dan bertanggung jawab. Asas itikad baik menjadi dasar untuk menilai apakah para pihak telah melaksanakan kewajibannya sesuai dengan kesepakatan serta menjadi dasar bagi hakim dalam memberikan perlindungan hukum apabila pelaksanaan perjanjian mengalami hambatan yang bukan disebabkan oleh kesalahan pihak yang telah memenuhi prestasinya.[9]

Teori itikad baik juga menekankan bahwa perlindungan hukum tidak semata-mata diberikan berdasarkan terpenuhinya syarat formal suatu perbuatan hukum, tetapi juga mempertimbangkan perilaku para pihak selama hubungan hukum berlangsung. Penilaian mengenai ada atau tidaknya itikad baik harus dilakukan secara menyeluruh dengan memperhatikan proses terjadinya perjanjian, pelaksanaan hak dan kewajiban masing-masing pihak, serta kepatutan yang berlaku dalam masyarakat. Pendekatan tersebut bertujuan untuk mewujudkan keadilan, kepastian hukum, dan keseimbangan dalam hubungan hukum keperdataan.

Teori itikad baik dalam penelitian ini digunakan untuk menganalisis kriteria pembeli yang beritikad baik dalam pelaksanaan PPJB, bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pembeli tersebut, serta pertimbangan hukum yang digunakan dalam menilai terpenuhi atau tidak terpenuhinya unsur itikad baik berdasarkan ketentuan hukum perdata, doktrin,

[9] Luthfiah Rahma, Safitta Amanah, and Thyrafi Amelia Putri, "Analisis Hukum Terhadap Implementasi Prinsip Itikad Baik Dalam Perjanjian Hak Tanggungan," *Justicia Sains: Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 10, No. 2 (January 2026): hlm. 7, https://doi.org/10.24967/jcs.v10i2.4462.

dan yurisprudensi. Dengan menggunakan teori ini, penelitian diharapkan dapat memberikan analisis mengenai sejauh mana asas itikad baik menjadi dasar perlindungan hukum bagi pembeli dalam sengketa peralihan hak atas tanah.

3. Teori Peralihan Hak Atas Tanah

Penelitian ini menggunakan teori peralihan hak atas tanah sebagai dasar untuk menganalisis kedudukan hukum surat pernyataan jual beli dan bukti pelunasan sebagai alat bukti dalam jual beli tanah serta perlindungan hukum bagi pembeli yang melakukan jual beli tanah tanpa Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Teori ini digunakan untuk menjelaskan hakikat peralihan hak atas tanah, syarat-syarat yang harus dipenuhi agar peralihan hak memperoleh pengakuan menurut hukum, serta akibat hukum yang timbul apabila peralihan hak hanya didasarkan pada surat di bawah tangan tanpa memenuhi ketentuan formal yang ditetapkan dalam hukum pertanahan. Peralihan hak atas tanah tidak hanya berkaitan dengan hubungan hukum antara penjual dan pembeli, tetapi juga berkaitan dengan sistem pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan kepastian hukum atas kepemilikan dan penguasaan hak atas tanah. Teori ini menjadi landasan untuk menilai apakah suatu transaksi jual beli yang hanya dibuktikan dengan surat pernyataan jual beli dan bukti pelunasan telah menimbulkan akibat hukum tertentu serta sejauh mana hukum memberikan perlindungan kepada pembeli yang telah melaksanakan kewajibannya meskipun transaksi tersebut tidak dilakukan di hadapan PPAT.

Menurut Boedi Harsono, peralihan hak atas tanah merupakan berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum atau peristiwa hukum yang diakui oleh hukum.[10] Dalam hal peralihan hak melalui jual beli, berpindahnya hak didasarkan pada adanya perbuatan hukum yang dilakukan secara sukarela oleh para pihak dengan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh hukum. Agar peralihan hak tersebut memperoleh pengakuan dalam sistem administrasi pertanahan, pembuktiannya harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh PPAT sebagai dasar pendaftaran peralihan hak pada Kantor Pertanahan. Pembuatan AJB bukan hanya berfungsi sebagai alat pembuktian bahwa telah terjadi transaksi jual beli, tetapi juga sebagai dasar perubahan data yuridis mengenai pemegang hak atas tanah sehingga tercipta tertib administrasi pertanahan dan kepastian hukum bagi para pihak maupun pihak ketiga.

Pandangan tersebut menunjukkan bahwa hukum pertanahan Indonesia membedakan antara hubungan hukum yang lahir dari perbuatan hukum jual beli dengan proses administrasi peralihan hak atas tanah. Hubungan hukum antara penjual dan pembeli dapat lahir sejak tercapainya kesepakatan mengenai objek dan harga serta dipenuhinya kewajiban masing-masing pihak sesuai dengan isi perjanjian. Akan tetapi, agar hubungan hukum tersebut memperoleh pengakuan dalam sistem pendaftaran tanah, diperlukan pemenuhan syarat formal berupa pembuatan AJB oleh PPAT. Dengan demikian, tidak dibuatnya AJB tidak selalu

[10] Rahmat Ramadhani, *Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya* (Medan: UMSU PRESS, 2022), hlm. 124.

berarti bahwa hubungan hukum antara penjual dan pembeli tidak pernah ada, melainkan mengakibatkan peralihan hak tersebut belum dapat didaftarkan dan belum memperoleh pengakuan secara administratif. Perbedaan antara aspek keperdataan dan aspek administrasi pertanahan tersebut menjadi penting karena dalam praktik masih banyak transaksi jual beli tanah yang dilakukan berdasarkan surat pernyataan jual beli dan bukti pelunasan tanpa dituangkan dalam AJB, baik karena para pihak belum melengkapi persyaratan administrasi maupun karena adanya keadaan tertentu yang menghambat pembuatan AJB.

Keberadaan surat pernyataan jual beli dan bukti pelunasan dalam praktik sering digunakan sebagai dasar untuk menunjukkan bahwa telah terjadi kesepakatan jual beli dan bahwa pembeli telah melaksanakan kewajibannya dengan membayar harga tanah kepada penjual. Meskipun kedua dokumen tersebut bukan merupakan akta otentik sebagaimana AJB yang dibuat oleh PPAT, keberadaannya tetap memiliki arti penting dalam hubungan hukum antara para pihak karena dapat menunjukkan adanya perbuatan hukum jual beli yang telah dilaksanakan. Persoalan yang kemudian muncul adalah sejauh mana dokumen tersebut dapat digunakan sebagai dasar pembuktian telah terjadinya jual beli tanah serta apakah keberadaannya cukup untuk memberikan perlindungan hukum kepada pembeli apabila penjual atau ahli warisnya mengingkari transaksi yang telah dilakukan. Analisis mengenai hubungan antara syarat materiil jual beli, syarat formal peralihan hak atas tanah, dan fungsi dokumen di bawah tangan dalam membuktikan adanya perbuatan hukum jual beli sangat diperlukan.

Teori peralihan hak atas tanah dalam penelitian ini juga digunakan untuk menganalisis kedudukan hukum surat pernyataan jual beli dan bukti pelunasan sebagai alat bukti dalam transaksi jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT. Teori ini juga digunakan untuk mengkaji apakah tidak dipenuhinya syarat formal berupa AJB menghilangkan akibat hukum dari hubungan hukum yang telah lahir antara penjual dan pembeli atau hanya memengaruhi proses pendaftaran peralihan hak atas tanah. Selain itu, teori ini menjadi dasar dalam menganalisis bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pembeli yang telah memenuhi kewajibannya, tetapi belum memperoleh pengakuan sebagai pemegang hak karena jual beli tidak dilakukan sesuai dengan prosedur yang ditentukan dalam hukum pertanahan. Melalui teori peralihan hak atas tanah, penelitian ini akan menilai hubungan antara syarat materiil jual beli, syarat formal pendaftaran tanah, serta akibat hukum yang timbul terhadap para pihak sehingga dapat diperoleh analisis yang komprehensif mengenai kedudukan hukum surat pernyataan jual beli dan bukti pelunasan serta perlindungan hukum bagi pembeli dalam jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT.

F. Metodologi Penelitian

Metode penelitian dalam penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis normatif. Penelitian hukum yuridis normatif merupakan metode penelitian yang mengkaji hukum sebagai norma atau kaidah yang berlaku melalui peraturan perundang-undangan, asas-asas hukum, doktrin, serta putusan pengadilan yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti, kemudian menganalisis ketentuan hukum mengenai peralihan hak atas tanah berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik, serta kedudukan putusan pengadilan sebagai dasar pelaksanaan peralihan hak atas tanah.

1. Objek Penelitian

   Objek penelitian dalam penelitian ini adalah perlindungan hukum terhadap pembeli yang telah membayar lunas dalam transaksi jual beli tanah yang belum dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan penilaian terhadap surat pernyataan dan bukti pelunasan dalam membuktikan jual beli dan peralihan hak atas tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT. Objek penelitian ini mencakup kajian terhadap norma-norma hukum yang mengatur asas perlindungan hukum, asas itikad baik dalam hukum perjanjian, serta ketentuan mengenai peralihan hak atas tanah berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Pokok Agraria, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Penelitian ini juga mengkaji pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 207 PK/Pdt/2023, khususnya mengenai penilaian terhadap surat

pernyataan dan bukti pelunasan dalam membuktikan jual beli dan peralihan hak atas tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPA dan perlindungan hukum terhadap pembeli yang telah membayar lunas dalam transaksi jual beli tanah yang belum dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .

2. Bahan Hukum

   a. Bahan Hukum Primer

      Bahan Hukum primer adalah bahan hukum yang memiliki otoritas

      1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
      2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA)
      3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
      4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
      5) Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016
      6) Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 72/Pdt.G/2023/Pn Btl

   b. Bahan Hukum Sekunder

      1) Buku-buku hukum terkait;
      2) Jurnal karya ilmiah hukum terkait;

c. Bahan Hukum Tersier

1) Kamus Hukum

2) Kamus Umum

3) Internet

4. Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Metode pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*). Metode ini dilakukan dengan mengumpulkan, mempelajari, dan mengkaji bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier yang berkaitan dengan permasalahan penelitian, sehingga diperoleh landasan hukum yang relevan untuk menganalisis isu hukum yang diteliti.

5. Pendekatan Penelitian

Penelitian yang dilakukan secara umum dengan menggunakan beberapa pendekatan dari berbagai aspek, yaitu: Pendekatan undang-undang dan pendekatan kasus.

a. Pendekatan Perundang-undangan

Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan mengkaji peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik, hukum perjanjian, jual beli tanah, serta ketentuan mengenai peralihan hak atas tanah melalui Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pendekatan ini digunakan sebagai dasar untuk menganalisis isu hukum yang menjadi fokus penelitian.

b. Pendekatan Kasus

Pendekatan kasus dilakukan dengan mengkaji Putusan Mahkamah Agung Nomor 207 PK/Pdt/2023 sebagai objek penelitian untuk menganalisis pertimbangan hukum hakim (*ratio decidendi*) dalam menerapkan untuk perlindungan hukum terhadap pembeli yang telah membayar lunas dalam transaksi jual beli tanah yang belum dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), serta penilaian terhadap surat pernyataan dan bukti pelunasan dalam membuktikan jual beli dan peralihan hak atas tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT.

6. Analisis Penelitian

Analisis data dilakukan secara kualitatif, yaitu mengolah bahan hukum kemudian menafsirkannya berdasarkan teori serta menghubungkannya dengan fakta hukum dalam putusan untuk menjawab rumusan masalah.[11]

[11] Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum* (Bandung: CV. Mandar Maju, 2008), hlm. 51.

G. Sistematika Tesis

BAB I : Dalam pendahuluan penelitian ini, penulis memberikan latar belakang tentang ide-ide yang mendasari penelitian ini, termasuk masalah yang akan diteliti, identifikasi, pembatasan, dan rumusan masalah. Penelitian ini juga mencakup landasan teori yang akan digunakan untuk mengidentifikasi asas atau prinsip-prinsip penelitian, kerangka berpikir, dan metodologi penelitian.

BAB II : Memaparkan tentang tinjauan umum. Tinjauan umum terdiri dari 3 (empat) subbab: tinjauan umum jual beli tanah, tinjauan umum pembeli beritikad baik, tinjauan umum pembuktian.

BAB III : Membahas tentang rumusan masalah dengan melakukan analisa dasar hukum yang bisa digunakan untuk menitikberatkan pada permasalahan yang akan dikaji

BAB IV : merupakan bab penutup, yang menjelaskan kesimpulan dan saran penelitian.

BAB II

TINJAUAN UMUM JUAL BELI TANAH, PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, PEMBELI BERITIKAD BAIK, DAN PEMBUKTIAN

A. Jual Beli Tanah

1. Pengertian Jual Beli Tanah

Jual beli tanah merupakan salah satu perbuatan hukum yang sangat penting dalam praktik hukum pertanahan di Indonesia, hal ini disebabkan tanah memiliki kedudukan yang istimewa, bukan hanya sebagai benda ekonomi, tetapi juga sebagai objek hak yang berkaitan dengan kepastian hukum, penguasaan, dan pemanfaatan oleh masyarakat.[12] Peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan cermat agar tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari. Secara umum, jual beli tanah dapat dipahami sebagai suatu perjanjian di mana pihak penjual menyerahkan hak atas tanah kepada pihak pembeli, sedangkan pembeli membayar harga yang telah disepakati. Jual beli dalam pengertian perdata lahir dari adanya kesepakatan mengenai objek dan harga. Jual beli merupakan perjanjian konsensual yang timbul ketika para pihak telah mencapai persetujuan.

Jual beli tanah tidak dapat dipahami hanya sebagai perjanjian biasa sebagaimana jual beli benda bergerak. Tanah adalah benda tidak bergerak yang memiliki pengaturan khusus dalam hukum agraria nasional. Jual beli tanah harus dilihat dari dua sisi sekaligus, yaitu sisi perdata yang menekankan kesepakatan

[12] Mohammad Abdul Hakim Amrulloh, "Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah dalam Objek Sengketa," *Jurnal Hukum, Administrasi Publik dan Negara* (Jawa Timur), Vol 2, No. 6 (November 2025): hlm 2, https://doi.org/10.62383/hukum.v2i6.670

para pihak, dan sisi pertanahan yang menekankan peralihan hak serta pencatatan administratif. Menurut Salim H.S., S.H., M.S, jual beli tanah menimbulkan hubungan hukum antara penjual dan pembeli yaitu Penjual berkewajiban menyerahkan tanah yang diperjualbelikan, sedangkan pembeli berkewajiban membayar harga yang disepakati.[13] Hubungan hukum ini menunjukkan adanya perikatan timbal balik yang mengikat para pihak. Hubungan hukum tersebut belum tentu langsung menimbulkan pengakuan formal atas peralihan hak apabila belum dipenuhi tata cara yang ditentukan dalam hukum pertanahan. Jual beli tanah dari sisi hukum agraria merupakan perbuatan hukum yang mengalihkan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Peralihan ini harus diproses melalui mekanisme yang diakui oleh negara agar dapat dicatat dalam sistem pendaftaran tanah. Karena itu, jual beli tanah bukan hanya persoalan apakah para pihak sepakat, tetapi juga apakah peralihan hak tersebut sudah memenuhi prosedur formal yang diwajibkan oleh hukum.

Secara teoritis, pengertian jual beli tanah juga tidak dapat dilepaskan dari asas kepastian hukum. Pembeli tanah tentu mengharapkan agar tanah yang dibelinya benar-benar menjadi miliknya dan dapat diakui secara hukum. Jika hanya ada pembayaran dan surat pernyataan, tetapi belum ada akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, maka kedudukan pembeli dapat menjadi lemah ketika muncul sengketa.[14] Karena itu, pemahaman mengenai jual beli tanah harus

---

[13] Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak* (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), hlm. 49.

[14] Icha Afrianti, Gufran, and Muhammad Amin, "Kedudukan dan Kekuatan Hukum Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Prespektif Asas Kebebasan Berkontrak," *Al-IHKAM Jurnal Hukum Keluarga*

mencakup tiga hal. Pertama, sebagai perjanjian yang lahir dari kesepakatan para pihak. Kedua, sebagai perbuatan hukum yang mengalihkan hak atas tanah. Ketiga, sebagai transaksi yang harus memenuhi tata cara administratif agar dapat diakui secara formal oleh negara. Ketiga aspek ini saling berhubungan dan tidak dapat dipisahkan dalam membahas jual beli tanah secara yuridis.

2. Syarat Sah Jual Beli Tanah

Syarat sah jual beli tanah mengikuti ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perikatan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Empat syarat tersebut menjadi dasar utama untuk menilai sah atau tidaknya suatu perjanjian jual beli tanah. Kesepakatan para pihak menunjukkan bahwa penjual dan pembeli benar-benar sepakat untuk melakukan jual beli atas tanah dengan harga yang telah ditentukan yang harus lahir secara bebas, tanpa adanya paksaan, kekhilafan, atau penipuan.[15] Apabila kesepakatan tidak terbentuk secara sah, maka perjanjian jual beli tanah dapat dipersoalkan keberlakuannya. Unsur kesepakatan menjadi dasar penting dalam lahirnya hubungan hukum antara para pihak.

Kecakapan untuk membuat perikatan berarti para pihak harus cakap secara hukum untuk melakukan perbuatan jual beli. Penjual harus memiliki kewenangan atas tanah yang dijual, sedangkan pembeli harus cakap untuk

---

Jurusan Ahwal al-Syakhshiyyah Fakultas Syariah IAIN Mataram Vol. 18, no. 1 (June 2026): hlm. 508, https://doi.org/10.20414/alihkam.v18i1.15801.

[15] Clarissa Aripin and Tjempaka Tjempaka, "Judicial Rescission of a Preliminary Sales Agreement Due to Abuse of Circumstances: Pembatalan Secara Yudisial Terhadap Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Karena Penyalahgunaan Keadaan," *Academia Open* Vol. 11, No. 1 (April 2026): hlm. 7, https://doi.org/10.21070/acopen.11.2026.13985.

menerima peralihan hak tersebut. Jika salah satu pihak tidak cakap atau tidak berwenang, maka jual beli tanah dapat menimbulkan akibat hukum yang lemah atau bahkan batal demi hukum dalam keadaan tertentu. Unsur kecakapan ini penting untuk menjamin bahwa transaksi dilakukan oleh subjek hukum yang sah. Objek tertentu mengharuskan tanah yang diperjualbelikan memiliki identitas yang jelas. Kejelasan tersebut mencakup letak tanah, luas tanah, batas-batas tanah, serta status hak atas tanahnya. Tanpa kejelasan objek, akan sulit menentukan tanah mana yang sebenarnya menjadi bagian dari perjanjian. Jual beli adalah transaksi antara dua orang atau lebih dengan cara terang dan tunai, sedangkan dalam jual beli tanah harus menyebutkan objek secara tegas agar tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Sebab yang halal berarti tujuan dari jual beli tanah tidak boleh bertentangan dengan hukum, kesusilaan, maupun ketertiban umum Jika Transaksi yang dilakukan untuk tujuan melawan hukum tidak dapat dianggap sah.[16] sebab yang halal menunjukkan bahwa jual beli dilakukan secara wajar dan tidak mengandung unsur yang merugikan pihak lain. Unsur ini menjadi penegas bahwa perjanjian tidak hanya sah secara formal, tetapi juga harus memiliki tujuan yang dibenarkan oleh hukum. Selain syarat umum tersebut, jual beli tanah juga harus memenuhi syarat materiil dan syarat formil. Syarat materiil berkaitan dengan substansi jual beli, seperti pihak yang menjual, pihak yang membeli, objek tanah yang dipindahtangankan, serta harga yang disepakati. Syarat formil berkaitan

[16] H. Kajagi Kalman, *Hukum Perdata dalam Perspektif Perjanjian Kebebasan, Kekuatan Mengikat, dan Akibat Hukum* (Medan: Pt Media Penerbit Indonesia, 2025), 11.

dengan tata cara pelaksanaan jual beli, terutama pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT dan pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan. Kedua syarat ini sama-sama penting karena keberadaan kesepakatan saja belum cukup untuk menimbulkan peralihan hak yang sempurna.

Dikenal pula asas tunai dan asas terang. Asas tunai berarti pembayaran harga dilakukan secara nyata, sedangkan asas terang berarti perbuatan hukum dilakukan secara terbuka di hadapan pejabat yang berwenang.[17] Asas terang membedakan jual beli tanah dari transaksi biasa karena memberikan kepastian dan kekuatan pembuktian yang lebih kuat. Melalui asas ini, jual beli tanah tidak hanya diakui oleh para pihak, tetapi juga memiliki legitimasi dalam sistem hukum pertanahan. Peran PPAT sangat penting dalam memenuhi syarat formil tersebut. PPAT membuat Akta Jual Beli sebagai bukti otentik bahwa peralihan hak atas tanah telah dilakukan. Akta ini menjadi dasar bagi pembeli untuk melakukan pendaftaran dan balik nama sertipikat di kantor pertanahan. Tanpa adanya akta PPAT, pembeli akan mengalami kesulitan dalam membuktikan bahwa hak atas tanah telah beralih secara sah kepadanya. Karena itu, kehadiran PPAT memberikan kepastian hukum yang lebih kuat dalam jual beli tanah.

Pemenuhan syarat sah jual beli tanah juga berkaitan erat dengan perlindungan hukum bagi pembeli. Jika seluruh syarat telah dipenuhi, maka kedudukan pembeli menjadi lebih kuat apabila di kemudian hari timbul sengketa. Sebaliknya, apabila jual beli dilakukan secara bawah tangan tanpa akta PPAT,

[17] Boedi Harsono, *Hukum Agraria: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya, Jilid I Hukum Tanah Nasional* (Jakarta: Universitas Trisakti, 2013), 179, https://opac.um.ac.id/index.php?p=show_detail&id=56624&keywords=.

pembeli tetap memiliki hubungan perdata dengan penjual, tetapi pembuktiannya menjadi lebih lemah.[18] Kondisi ini sering menimbulkan masalah ketika penjual atau ahli warisnya tidak lagi mengakui adanya transaksi. Syarat sah jual beli tanah harus dipahami sebagai gabungan antara syarat perjanjian dalam hukum perdata dan syarat peralihan hak dalam hukum pertanahan. Keduanya sama-sama menentukan apakah suatu jual beli tanah telah menimbulkan akibat hukum yang sempurna. Pemahaman yang utuh terhadap syarat-syarat tersebut sangat penting agar transaksi tanah tidak hanya sah di atas kertas, tetapi juga memiliki kekuatan hukum yang jelas dan dapat dipertanggungjawabkan.

3. Jual beli tanah yang dilakukan di hadapan PPAT

Jual beli tanah yang dilakukan di hadapan PPAT merupakan bentuk peralihan hak yang paling memberikan kepastian hukum dalam transaksi pertanahan. PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah. Melalui kewenangan tersebut, PPAT berperan memastikan bahwa peralihan hak tidak hanya terjadi secara sepihak atau berdasarkan kesepakatan lisan, tetapi benar-benar dituangkan dalam bentuk akta yang diakui hukum. Pada dasarnya, kesepakatan antara penjual dan pembeli memang menjadi dasar awal terjadinya jual beli tanah. Namun, kesepakatan saja belum cukup untuk menimbulkan akibat hukum yang sempurna dalam peralihan hak. Karena itu, transaksi harus dibuat dalam Akta Jual Beli oleh PPAT agar perbuatan hukum tersebut memiliki

[18] Redha Rizky, *Analisis Hukum Praktik Jual Beli Tanah di Bawah Tangan (Studi Kasus Desa Sungai Buluh Kecamatan Singkep Barat)*, July 4, 2026, 14, https://doi.org/10.5281/ZENODO.21188502.

kekuatan pembuktian yang lebih kuat dan dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan.[19]

Keberadaan akta PPAT penting karena akta tersebut menunjukkan bahwa jual beli dilakukan secara terang, di hadapan pejabat yang berwenang, dan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. cara ini diperlukan agar status kepemilikan tanah menjadi jelas dan tidak menimbulkan keraguan di kemudian hari. Akta otentik juga memperkuat posisi pembeli karena dapat dijadikan alat bukti yang sah apabila timbul sengketa. Sebelum akta ditandatangani, PPAT umumnya memeriksa identitas para pihak, status hak atas tanah, dan kelengkapan dokumen pendukung. Pemeriksaan ini dilakukan untuk memastikan bahwa pihak yang menjual memang berhak melakukan peralihan dan tanah yang menjadi objek jual beli tidak sedang bermasalah. Langkah ini penting karena kesalahan dalam memeriksa dokumen dapat menyebabkan akta mengandung cacat hukum dan berpotensi menimbulkan sengketa.

Setelah seluruh persyaratan dinyatakan lengkap, PPAT membacakan isi akta kepada para pihak untuk memastikan bahwa mereka memahami isi dan akibat hukum dari perbuatan yang dilakukan. Akta kemudian ditandatangani oleh para pihak, saksi, dan PPAT sebagai tanda bahwa transaksi telah dilangsungkan secara sah menurut tata cara yang berlaku. Pada tahap ini, akta yang dibuat PPAT memiliki kedudukan sebagai akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian

[19] Mohammad Ryar Mirzad Aroffa and Sri Wahyu Handayani, "Legalitas Akta Jual Beli (AJB) Sebagai Bukti Peralihan Hak Atas Tanah dalam Perspektif Kepastian dan Perlindungan Hukum," *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* (Purwokerto) Vol. 3, No. 5 (February 2025): 7, https://ejournal.yayasanpendidikandzurriyatulquran.id/index.php/AlZayn/article/view/2327.

sempurna. Akta Jual Beli yang dibuat PPAT juga menjadi dasar bagi pembeli untuk melakukan pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan.[20] Melalui pendaftaran tersebut, nama pemilik lama dapat diganti menjadi nama pembeli dalam sertifikat tanah. Proses ini sangat penting karena memberikan kepastian administratif atas kepemilikan dan memudahkan pembeli untuk membuktikan haknya terhadap siapa pun yang berkepentingan.

Jual beli di hadapan PPAT jauh lebih kuat dibandingkan jual beli di bawah tangan. Pada jual beli di bawah tangan, para pihak mungkin sudah sepakat dan pembayaran telah dilakukan, tetapi bukti peralihannya tidak sekuat akta otentik.[21] Akibatnya, pembeli akan lebih rentan menghadapi masalah pembuktian ketika terjadi sengketa, penolakan dari ahli waris, atau hambatan saat akan melakukan balik nama sertifikat. Jual beli tanah di hadapan PPAT tidak hanya memenuhi unsur formal, tetapi juga menjamin keterbukaan, kepastian, dan perlindungan hukum bagi para pihak. Akta PPAT menjadi instrumen utama yang menghubungkan perjanjian jual beli dengan proses peralihan hak secara administratif. Dengan mekanisme ini, transaksi tanah menjadi lebih tertib, lebih mudah dibuktikan, dan lebih sesuai dengan sistem hukum pertanahan.

4. Akibat hukum jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT

Jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT tetap dapat menimbulkan hubungan hukum antara penjual dan pembeli, tetapi akibat

---

[20] Muhawid, *Pokok-pokok Hukum Agraria di Indonesia* (UIN Sunan Ampel Press, 2016), 127.

[21] Rahayu Febriani et al., "Kekuatan Hukum Perjanjian Dibawah Tangan dalam Proses Jual Beli Tanah," *Jurnal Pendidikan Sosial dan Humaniora* (Cirebon) Vol. 4, No. 2 (April 2025): 9, https://publisherqu.com/index.php/pediaqu/article/view/2082/1864.

hukumnya tidak memberikan kepastian yang kuat dalam sistem pertanahan. Secara perdata, transaksi tersebut memang masih mungkin dianggap sah apabila memenuhi syarat sah perjanjian, namun karena tidak dituangkan dalam akta otentik, peralihan hak yang terjadi menjadi lemah dari sisi pembuktian, administrasi, dan perlindungan hukum.[22] Kondisi inilah yang membuat jual beli tanpa PPAT menimbulkan banyak risiko bagi pembeli maupun bagi tertib administrasi pertanahan. Akibat hukum pertama terlihat dari lemahnya kekuatan pembuktian Karena tidak dibuat di hadapan PPAT, jual beli hanya didukung oleh surat di bawah tangan, kwitansi, atau pernyataan para pihak yang kedudukannya lebih rendah daripada akta otentik. Bukti seperti ini memang dapat menunjukkan bahwa transaksi pernah terjadi, tetapi tidak cukup kuat apabila timbul sengketa di kemudian hari. Jika penjual, ahli waris, atau pihak ketiga menyangkal adanya jual beli, pembeli akan berada pada posisi yang lebih sulit karena harus membuktikan sendiri bahwa tanah tersebut benar-benar telah dibeli secara sah. Dalam keadaan demikian, bukti yang semula dianggap cukup oleh para pihak bisa menjadi lemah ketika diuji di hadapan hukum.

Lemahnya pembuktian tersebut kemudian berpengaruh langsung pada kedudukan pembeli. Pembeli mungkin sudah membayar harga tanah, menerima penyerahan tanah, bahkan menguasainya dalam waktu yang lama, tetapi penguasaan fisik itu belum tentu diakui sebagai peralihan hak secara yuridis. Selama tidak ada akta PPAT, pembeli tidak memiliki dasar formal yang kuat

[22] Agus Sofian, Andi Tira, and Abdurrifai Abdurrifai, "Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bima," *Clavia* 23, no. 1 (April 2025): 5, https://doi.org/10.56326/clavia.v23i1.5613.

untuk menunjukkan bahwa hak atas tanah telah benar-benar berpindah kepadanya.[23] Akibatnya, ketika muncul perselisihan, pembeli harus menanggung risiko pembuktian yang besar dan kedudukannya menjadi lebih rentan dibandingkan jika jual beli dilakukan sesuai prosedur formal. Akibat berikutnya adalah terhambatnya proses pendaftaran peralihan hak. Akta PPAT dalam sistem pertanahan merupakan dasar penting untuk melakukan balik nama sertipikat di kantor pertanahan. Tanpa akta tersebut, proses administrasi tidak dapat berjalan dengan lancar, sehingga nama penjual tetap tercatat dalam sertifikat meskipun tanah telah diserahkan kepada pembeli. Keadaan ini menimbulkan ketidaksesuaian antara keadaan faktual dan keadaan hukum. Secara faktual, tanah sudah dikuasai pembeli, tetapi secara administratif masih dianggap milik penjual. Ketidaksesuaian inilah yang kemudian menciptakan masalah baru dalam tertib administrasi pertanahan.

Selama nama penjual masih tercantum sebagai pemegang hak dalam sertifikat, tanah tersebut tetap berisiko dijual kembali, diwariskan tanpa memperhitungkan pembeli, atau bahkan dijadikan objek jaminan oleh pihak yang secara administratif masih tercatat sebagai pemilik. Pembeli yang hanya memiliki bukti di bawah tangan akan kesulitan mempertahankan haknya apabila terjadi tindakan hukum baru atas tanah tersebut. Akibat-akibat tersebut saling berkaitan dan pada akhirnya bermuara pada berkurangnya perlindungan hukum bagi

[23] Clarita Cahyandari, Kalila Nashwa Ludmilla, and Firsty Oxana Dayinta Talia, "Kepastian Hukum Pembeli Hak Atas Tanah Tanpa Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah," *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik* (Surabaya) 5, no. 3 (January 2025): 4, https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i3.3521.

pembeli. Bukti yang lemah membuat pembeli sulit membuktikan haknya, pendaftaran yang terhambat membuat status tanah tidak segera berubah, dan ketidakpastian hukum membuka ruang bagi sengketa kepemilikan.[24] Pembeli memang mungkin sudah menguasai tanah secara nyata, tetapi selama peralihan hak belum dibuktikan dengan akta PPAT dan belum didaftarkan secara resmi, kedudukannya tetap belum aman sepenuhnya.[25] Inilah yang membedakan jual beli tanah yang dilakukan di hadapan PPAT dengan jual beli yang dilakukan di bawah tangan.

Akibat hukum jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT tidak dapat dilihat hanya dari satu sisi saja, melainkan harus dipahami sebagai rangkaian akibat yang saling terhubung. Transaksi tersebut mungkin tetap sah secara perdata, tetapi menyebabkan bukti kepemilikan menjadi lemah, pendaftaran hak terhambat, perlindungan hukum berkurang, dan ketidakpastian hukum semakin besar. Karena itu, jual beli tanah tanpa PPAT pada dasarnya menempatkan pembeli pada posisi yang lebih lemah dan berisiko dibandingkan dengan jual beli yang dilakukan sesuai prosedur formal yang ditentukan hukum.

B. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

1. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian Pengikatan jual beli merupakan perjanjian pendahuluan yang

---

[24] Inawati Santini, Cici Rifla, and Risna Menda Lovinta Siregar, *Hukum Agraria: Sertipikat Tanah Menjadi Bukti Kepemilikan yang Sah Atas Tanah* (Purbalingga: EUREJA MEDIA AKSARA, n.d.), 40, https://bookchapter.unnes.ac.id/index.php/hk/article/download/795/759.

[25] Ida Ayu Dinda Maharani, I Nyoman Alit Puspadma, and Ni Gusti Ketut Sri Astiti, "Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah yang Dilakukan Tanpa Akta PPAT Ditinjau dari Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah," *Jurnal Konstruksi Hukum* Vol. 4, No. 3 (December 2023): 4–6, https://doi.org/10.22225/jkh.4.3.8036.261-267.

dibuat oleh para pihak sebelum dilaksanakannya Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).[26] Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) umumnya dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan, yaitu akta yang ditandatangani oleh para pihak tanpa keterlibatan pejabat umum seperti Notaris atau PPAT. Berdasarkan Pasal 1875 KUHPerdata, suatu akta di bawah tangan yang tanda tangannya diakui oleh orang terhadap siapa akta itu diajukan, memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna seperti suatu akta otentik di antara para pihak yang menandatanganinya.

PPJB dalam praktik digunakan ketika persyaratan administratif atau yuridis untuk dilaksanakannya jual beli secara sempurna belum terpenuhi, misalnya karena sertifikat masih dalam proses, pajak belum dilunasi, atau adanya kondisi tertentu yang menghalangi dilaksanakannya AJB. Secara yuridis, SPJB merupakan bentuk perjanjian yang tunduk pada ketentuan umum hukum perjanjian dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, khususnya Pasal 1313 tentang pengertian perjanjian dan Pasal 1320 tentang syarat sah perjanjian. Keabsahan PPJB ditentukan oleh terpenuhinya empat syarat sah perjanjian, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan, suatu objek tertentu, dan sebab yang halal.

Menurut Subekti, suatu perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata yang menegaskan asas kebebasan berkontrak. PPJB yang

[26] Gusti Bagus Gilang Prawira, Yosafat Prasetya Nugraha, And Agus Sugiarto, "Kedudukan Hukum Surat Peryataan Jual Beli dalam Transaksi Jual Beli Tanah," *Jurnal Education And Development* 11, No. 1 (December 2022): 271–72, https://Doi.Org/10.37081/Ed.V11i1.4453.

dibuat secara sah mengikat para pihak dan menimbulkan hak serta kewajiban yang harus dipenuhi, meskipun belum mengakibatkan peralihan hak atas tanah secara langsung. PPJB dalam konteks jual beli tanah berfungsi sebagai instrumen hukum untuk memberikan kepastian sementara bagi para pihak sebelum dilakukannya peralihan hak secara formal melalui AJB dan pendaftaran tanah.[27]

2. Esensi PPJB sebagai Perjanjian Pendahuluan

PPJB pada hakikatnya merupakan perjanjian pendahuluan yaitu perjanjian yang memuat kesepakatan para pihak untuk melaksanakan perjanjian pokok di kemudian hari. Perjanjian pokok dalam konteks ini adalah jual beli tanah yang harus dituangkan dalam Akta Jual Beli di hadapan PPAT sesuai ketentuan hukum pertanahan. Sebagai perjanjian pendahuluan, PPJB tidak secara langsung memindahkan hak atas tanah, karena berdasarkan sistem hukum agraria nasional, peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan akta otentik yang dibuat oleh PPAT dan didaftarkan pada kantor pertanahan.[28] PPJB hanya melahirkan hubungan obligatoir (perikatan), yaitu menciptakan hak dan kewajiban bagi para pihak untuk melaksanakan isi perjanjian, khususnya kewajiban untuk menyempurnakan transaksi melalui pembuatan AJB di kemudian hari.[29] Penjual dalam hal ini berkewajiban menyerahkan hak atas tanah sesuai yang diperjanjikan,

---

[27] Vivi Syafitriyeni, "Hubungan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Akta Jual Beli Tanah," *Jurnal Hukum Inkracht* (Jakarta) Vol. 5, No. 3 (October 2025): hlm. 98, https://doi.org/10.37721/inkracht.5.3.95.

[28] Dewi, Meivina Jayanti, and Lee Yong Hwa, "Keabsahan dan Kekuatan Mengikat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah yang Belum Bersertifikat," *Jurnal Sosial Humaniora Komunikasi*, Vol. 6, No. 2 (December 2025): hlm. 333, https://doi.org/10.53695/js.v6i2.1526.

[29] Carolina and Asrul Hamid, "Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui PPJB Lunas dalam Hal Pembeli Meninggal Dunia Sebelum Balik Nama," *LEX* Vol. 1, No. 1 (June 2026): hlm. 3, https://www.ellpub.com/index.php/lex/article/view/166.

sedangkan pembeli berkewajiban memenuhi pembayaran sesuai kesepakatan. Meskipun tidak memindahkan hak secara langsung, PPJB tetap memiliki kekuatan hukum yang mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak, sehingga apabila salah satu pihak wanprestasi, pihak lainnya dapat menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan, maupun ganti rugi melalui mekanisme hukum yang tersedia.[30] PPJB sebagai instrumen awal berfungsi memberikan kepastian dan perlindungan hukum sementara sebelum terjadinya peralihan hak yang sempurna.

Secara konseptual, esensi PPJB terletak pada fungsi pengikatannya, yakni menjamin bahwa para pihak tetap terikat pada kesepakatan yang telah dibuat sampai seluruh persyaratan untuk pelaksanaan jual beli terpenuhi secara sempurna. Fungsi ini mencerminkan sifat obligatoir dari PPJB yang menimbulkan hak dan kewajiban timbal balik, sehingga masing-masing pihak tidak dapat secara sepihak melepaskan diri tanpa konsekuensi hukum. ketika dalam perjanjian salah satu pihak melakukan wanprestasi, pihak lainnya memiliki dasar hukum untuk menuntut pemenuhan perjanjian (*specific performance*), pembatalan perjanjian, maupun ganti rugi sesuai dengan ketentuan hukum perdata yang berlaku. Selain itu, dalam praktik, SPJB seringkali dilengkapi dengan klausul tambahan berupa kuasa untuk menjual atau kuasa untuk menandatangani AJB, yang pada dasarnya bertujuan untuk memberikan kemudahan, efisiensi, dan kepastian dalam proses penyelesaian transaksi, terutama apabila salah satu pihak berhalangan hadir pada

[30] Virdy Varlucy Watdi and Gunawan Djajaputra, "Kepastian Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Jual Beli Akibat Adanya Gugatan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum," *Lex Journal : Kajian Hukum dan Keadilan* (Jakarta) Vol. 9, No. 4 (December 2025): hlm. 5, https://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum/citationstylelanguage/get/chicago-author-date?submissionId=11329&publicationId=8716.

saat pelaksanaan di hadapan PPAT.[31]

Keberadaan klausul kuasa tersebut juga mengandung potensi permasalahan hukum, khususnya apabila terjadi keadaan-keadaan tertentu yang mempengaruhi keberlakuan kuasa, seperti meninggalnya pemberi atau pemegang kuasa sebelum proses jual beli disempurnakan. Kondisi tersebut dapat menimbulkan ketidakpastian mengenai kelanjutan pelaksanaan kewenangan yang diberikan, yang pada akhirnya dapat menghambat proses peralihan hak atas tanah. Penggunaan klausul kuasa dalam PPJB memberikan fleksibilitas yang memperhatikan aspek kehati-hatian dan kepastian hukum agar tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari.

3. PPJB Lunas Sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah

PPJB lunas adalah bentuk perjanjian pengikatan jual beli di mana pembeli telah menunaikan pembayaran secara penuh, sesuai dengan persyaratan yang tertera dalam dokumen tersebut. PPJB lunas dalam praktiknya sering dipandang sebagai bentuk kesepakatan yang lebih kuat karena secara substansial hak dan kewajiban para pihak telah dipenuhi, meskipun secara formal peralihan hak belum dilakukan melalui AJB. Secara normatif, peralihan hak atas tanah tetap harus dilakukan melalui akta yang dibuat oleh PPAT dan didaftarkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan. PPJB

[31] Popy Luysky Br. Tarigan and Hasim Purba dan Suprayitno, "Ibat Hukum Akta Jual Beli yang Belum Lunas di Hadapan Notaris/Ppat (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2134 K/Pdt/2024) Legal Consequences Of Unpaid Sale And Purchase Deed Before Notary/Ppat (Case Study Of Supreme Court Decision Number 2134 K/PDT/2024)," *Jurnal Hukum Lex Generalis* Vol. 6, No. 9 (2025): hlm 8, https://www.ojs.rewangrencang.com/index.php/JHLG/article/download/2827/1154.

lunas tidak serta-merta memindahkan hak atas tanah, melainkan hanya memperkuat posisi pembeli secara keperdataan sebagai pihak yang berhak menuntut dilaksanakannya peralihan hak.

PPJB lunas memiliki kekuatan mengikat yang sangat signifikan. Berdasarkan asas pacta sunt servanda, perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak.[32] Penjual juga tidak dapat secara sepihak membatalkan atau mengabaikan kewajibannya untuk melaksanakan peralihan hak. Posisi pembeli dalam hal ini menjadi sangat kuat karena telah memenuhi prestasinya secara sempurna, sehingga memiliki dasar hukum yang kokoh untuk menuntut pelaksanaan perjanjian tersebut. Kedudukan PPJB lunas seringkali menjadi krusial ketika terjadi peristiwa hukum yang menghambat pelaksanaan AJB, seperti meninggalnya penjual atau pemegang kuasa, hilangnya kontak dengan pihak penjual, atau adanya sengketa yang timbul di kemudian hari. Dalam kondisi demikian, pembeli yang beritikad baik dan telah melunasi pembayaran dapat menempuh upaya hukum melalui pengadilan. Upaya tersebut dapat berupa gugatan wanprestasi untuk memaksa pihak penjual atau ahli warisnya melaksanakan kewajiban, maupun permohonan penetapan pengadilan guna memperoleh dasar hukum untuk melanjutkan proses peralihan hak.

PPJB lunas dapat dipahami sebagai suatu bentuk perjanjian yang berada pada tahap transisional antara hubungan obligatoir dan peralihan hak

[32] Zaini et al., "Tinjauan Yuridis Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Properti Terhadap Perlindungan Konsumen Berdasarkan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999," *Journal of Innovative and Creativity* (Surabaya) Vol. 6, No. 1 (2026): hlm. 3, https://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum/citationstylelanguage/get/chicago-author-date?submissionId=11329&publicationId=8716.

kebendaan. PPJB tidak serta-merta memindahkan hak, namun memiliki kekuatan hukum yang cukup untuk memaksa terjadinya peralihan tersebut melalui mekanisme hukum.[33] Praktiknya dalam hukum pertanahan, PPJB lunas memiliki peran strategis sebagai dasar yuridis bagi pembeli untuk memperoleh kepastian hukum atas tanah yang diperjanjikan, meskipun tetap diperlukan tindakan lanjutan berupa pembuatan AJB dan pendaftaran hak untuk menyempurnakan peralihan tersebut.

C. Pembeli Beritikad Baik

1. Pengertian Pembeli Beritikad Baik

Pembeli beritikad baik merupakan salah satu konsep penting dalam hukum perdata, khususnya dalam hukum perjanjian dan hukum pertanahan. Konsep ini berkembang sebagai wujud perlindungan hukum terhadap pihak yang memperoleh suatu hak melalui transaksi yang dilakukan secara jujur, patut, dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Pembeli beritikad baik dalam praktik jual beli tanah menjadi sangat penting karena berkaitan dengan pemberian perlindungan hukum kepada pembeli yang telah melaksanakan kewajibannya dalam transaksi, tetapi kemudian menghadapi permasalahan hukum yang berasal dari pihak penjual maupun objek tanah yang diperjualbelikan. Pengakuan terhadap status pembeli beritikad baik sering kali menjadi dasar pertimbangan

[33] Dini Sandiyah Citra Resmi, Agung Iriantoro, And Indah Harlina, "Akibat Hukum Penyimpangan Pengalihan Hak Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Legal Consequences Of Deviations In The Transfer Of Rights Within Sale And Purchase Binding Agreements (Ppjb)," *Jurnal Hukum Lex Generalis* (Jakarta) Vol. 6, No. 9 (2025): hlm. 7, https://Ojs.Rewangrencang.Com/Index.Php/Jhlg/Article/View/3255.

hakim dalam menentukan apakah pembeli tersebut berhak memperoleh perlindungan hukum atas hak yang diperolehnya.[34]

Pada dasarnya, hukum tidak memberikan perlindungan kepada setiap pembeli hanya karena telah melakukan pembayaran atau menguasai objek yang diperjualbelikan. Perlindungan hukum diberikan kepada pembeli yang dapat menunjukkan bahwa selama proses transaksi berlangsung ia telah bertindak dengan jujur, berhati-hati, dan tidak mengetahui adanya keadaan yang menyebabkan transaksi tersebut bertentangan dengan hukum. Penilaian terhadap status pembeli beritikad baik tidak hanya didasarkan pada hasil akhir transaksi, tetapi juga pada sikap dan perilaku pembeli selama proses memperoleh hak atas objek yang dibelinya.

Menurut Subekti, itikad baik mengandung makna kejujuran dan kepatutan dalam bertindak.[35] Itikad baik tidak hanya berkaitan dengan keadaan batin seseorang yang tidak mengetahui adanya cacat hukum (itikad baik subjektif), tetapi juga mencakup standar objektif berupa kewajaran dan kepatutan menurut norma hukum dan rasa keadilan masyarakat (itikad baik objektif). Itikad baik memiliki dimensi moral sekaligus dimensi normatif. Itikad baik dalam doktrin hukum modern dipahami sebagai asas yang berfungsi menyeimbangkan

[34] Rahmat Febreta Sinambela and Beatrix Benni, "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik dalam Perjanjian Jual Beli Tanah," *Ekasakti Legal Science Journal* Vol. 3, No. 1 (January 2026): hlm. 5, https://doi.org/10.60034/3108ts14.

[35] Kevin Noble Effendi et al., "Itikad Baik Atau Kecakapan Hukum Perikatan," *Jurnal Serina Sosial Humaniora* Vol. 1, No. 1 (February 2023): hlm. 247, https://journal.untar.ac.id/index.php/JSSH/article/download/24548/14766/71364.

hubungan para pihak agar tidak terjadi penyalahgunaan hak.[36] Asas ini menuntut pembeli dalam transaksi jual beli tanah untuk melakukan pemeriksaan yang wajar terhadap status hukum tanah serta kewenangan pihak yang bertindak sebagai penjual atau pemegang kuasa. Sebaliknya, asas ini juga melindungi pembeli yang telah bertindak jujur dan patut dari akibat hukum yang timbul karena kesalahan pihak lain.

2. Parameter Pembeli Beritikad Baik

Untuk memberikan perlindungan hukum secara tepat, diperlukan parameter yang jelas dan terukur dalam menentukan kualifikasi pembeli beritikad baik, sehingga penilaian tidak bersifat subjektif atau semata-mata didasarkan pada pengakuan sepihak, melainkan pada indikator yang dapat diuji secara objektif di hadapan hukum. Parameter ini menjadi penting agar perlindungan hukum tidak diberikan secara serampangan, tetapi benar-benar ditujukan kepada pihak yang layak dilindungi berdasarkan prinsip keadilan dan kepastian hukum. Secara umum, pembeli beritikad baik adalah pembeli yang melakukan transaksi tanpa mengetahui adanya cacat hukum atas objek yang diperjualbelikan dan telah melakukan langkah-langkah yang wajar (due diligence) untuk memastikan keabsahan transaksi tersebut, seperti memeriksa keaslian dan keabsahan sertifikat, memastikan kewenangan penjual atau pihak yang bertindak berdasarkan kuasa,

[36] Mochamad Novel et al., "Penerapan Asas Itikad Baik dalam Legal Drafting Perjanjian Kerjasama Bisnis Startup Digital," *MOTEKAR: Jurnal Multidisiplin Teknologi dan Arsitektur* (Jakarta) 3, no. 2 (November 2025): 175, https://rayyanjurnal.com/index.php/motekar/article/view/7372.

serta menelusuri status tanah dari kemungkinan adanya sengketa, sita, atau beban hak lainnya. [37]

Selain itu, pembeli juga harus dapat menunjukkan bahwa transaksi dilakukan secara terbuka, tidak melanggar hukum, dan sesuai dengan prosedur yang berlaku. Dalam praktik peradilan, parameter-parameter ini sering dijadikan dasar oleh hakim untuk menilai apakah seseorang layak dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik, sehingga dapat diberikan perlindungan hukum, baik dalam bentuk pengakuan hak, pemulihan keadaan, maupun perlindungan dari kerugian yang timbul akibat perbuatan pihak lain. Keberadaan parameter yang jelas tidak hanya memberikan pedoman bagi para pihak dalam bertransaksi, tetapi juga membantu menciptakan konsistensi dalam penegakan hukum oleh aparat peradilan. Indikator yang sering digunakan dalam praktik peradilan untuk menilai pembeli beritikad baik antara lain:[38]

1. Transaksi dilakukan sesuai prosedur hukum yang berlaku.
2. Pembeli telah memeriksa status hukum tanah dan tidak mengetahui adanya sengketa.
3. Pembayaran dilakukan secara sah dan dapat dibuktikan.
4. Perjanjian dibuat secara tertulis dan/atau di hadapan pejabat yang berwenang.

---

[37] T. Latiful, Marlia Sastro, and Herina Wati, "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli yang Beritikad Baik (Studi Putusan Nomor 67/Pdt/2015/PT BNA)," *Suloh:Jurnal Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh* Vol. 11, No. 2 (October 2023): hal 4, https://www.ojs.unimal.ac.id/suloh/article/view/12132.

[38] Hanry Ichfan Adityo M.Kn S. H., "Kriteria Pembeli Beriktikad Baik dalam Jual Beli Tanah | Klinik Hukumonline," July 8, 2024, https://www.hukumonline.com/klinik/a/kriteria-pembeli-beriktikad-baik-dalam-jual-beli-tanah-lt668bb65a403b5/.

5. Tidak terdapat unsur penipuan, rekayasa, atau kelalaian berat dari pihak pembeli.

Parameter tersebut menunjukkan bahwa itikad baik harus dibuktikan melalui tindakan nyata yang mencerminkan kehati-hatian (prudence) dan kepatutan. Perlindungan hukum diberikan kepada pembeli yang secara objektif memenuhi standar kewajaran dalam melakukan transaksi.

Konteks permasalahan dalam penelitian ini adalah ketika pemegang kuasa meninggal dunia sebelum proses peralihan hak atas tanah diselesaikan, penilaian terhadap parameter pembeli beritikad baik menjadi semakin krusial karena timbul ketidakpastian hukum yang dapat menghambat penyempurnaan transaksi. Keadaan dimana meninggalnya pemberi atau pemegang kuasa berimplikasi pada terhambatnya pelaksanaan kewenangan yang telah diberikan, sehingga berpotensi menimbulkan sengketa mengenai keabsahan tindakan hukum yang dilakukan berdasarkan kuasa tersebut. Pembeli dituntut untuk dapat membuktikan bahwa ia telah bertindak dengan kehati-hatian maksimal (due diligence), seperti memastikan keabsahan kuasa, memeriksa status objek tanah, serta tidak mengetahui adanya cacat hukum maupun potensi sengketa pada saat transaksi dilakukan. Apabila pembeli telah memenuhi seluruh kewajiban tersebut dan bertindak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, maka secara teoritis dan normatif ia dapat dikualifikasikan sebagai pembeli beritikad baik yang berhak memperoleh perlindungan hukum.[39] Perlindungan tersebut dapat berupa

[39] Widodo Dwi Putro et al., *Penjelasan Hukum : Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Perdata*

pengakuan atas hak yang diperolehnya, maupun akses terhadap upaya penyelesaian sengketa melalui pengadilan, termasuk kemungkinan mengajukan permohonan penetapan untuk melanjutkan proses peralihan hak atau memperoleh kepastian hukum atas objek yang diperjanjikan. Asas itikad baik berperan sebagai instrumen penting dalam menyeimbangkan kepentingan para pihak serta memberikan kepastian hukum di tengah kondisi ketidakjelasan keberadaan subjek hukum dalam hubungan perjanjian.

Berobyek Tanah (Jakarta: LeIP, 2016), hlm. 69–72.

D. Pembuktian

1. Alat bukti dalam perkara perdata.

Pembuktian merupakan tahap yang sangat penting dalam perkara perdata karena putusan hakim pada dasarnya ditentukan oleh fakta yang berhasil dibuktikan di persidangan. Para pihak dalam sengketa perdata berkewajiban membuktikan dalil yang dikemukakannya, baik dalil gugatan maupun bantahan terhadap dalil lawan. Alat bukti memiliki peranan sentral sebagai sarana untuk meyakinkan hakim tentang kebenaran fakta yang disengketakan. Secara umum, hukum acara perdata Indonesia mengenal lima jenis alat bukti, yaitu bukti tulisan, bukti saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Kelima alat bukti tersebut menjadi dasar bagi hakim dalam menilai benar atau tidaknya suatu peristiwa hukum. Kelima alat bukti tersebut bukti tulisan menempati posisi yang paling penting karena dalam praktik perdata sebagian besar hubungan hukum dituangkan secara tertulis.

Bukti tulisan merupakan alat bukti yang paling kuat dalam perkara perdata karena memiliki nilai pembuktian yang jelas dan dapat diperiksa kembali. Bukti tulisan dapat berupa akta otentik maupun akta di bawah tangan. Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang sesuai dengan bentuk yang ditentukan undang-undang, sedangkan akta di bawah tangan dibuat sendiri oleh para pihak tanpa campur tangan pejabat umum. Perbedaan ini berpengaruh terhadap kekuatan pembuktiannya, karena akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang lebih sempurna dibandingkan akta di bawah

tangan. Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang meliputi kekuatan lahir, kekuatan formal, dan kekuatan material.[40] Kekuatan lahir berarti akta tersebut dianggap benar sebagai akta otentik selama tidak dibuktikan sebaliknya, kekuatan formal berarti apa yang dinyatakan dalam akta dianggap benar telah diterangkan dan dilakukan dihadapan pejabat yang membuatnya, sedangkan kekuatan material berarti isi akta berlaku sebagai keterangan yang benar bagi para pihak yang membuatnya. Karena itu, akta otentik sangat penting dalam sengketa perdata, terutama yang berkaitan dengan pembuktian hak dan perbuatan hukum.

Berbeda dengan akta otentik, akta di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian yang lebih lemah. Akta ini baru mempunyai nilai pembuktian yang kuat apabila diakui oleh pihak yang menandatanganinya atau didukung oleh alat bukti lain. Jika tanda tangan atau isi akta disangkal, maka pihak yang mengajukan akta tersebut harus membuktikan kebenarannya dengan alat bukti tambahan. Hal ini menunjukkan bahwa dalam pembuktian perdata, kedudukan akta di bawah tangan tidak sekuat akta otentik. Selain bukti tulisan, keterangan saksi juga merupakan alat bukti yang penting dalam perkara perdata. Saksi adalah orang yang memberikan keterangan mengenai suatu peristiwa yang ia lihat, dengar, atau alami sendiri dimana Keterangan saksi harus diberikan di bawah sumpah dan pada prinsipnya harus didasarkan pada pengetahuan langsung, bukan hanya

[40] Made Ray Adityanata, Ni Luh Made Mahendrawati, and I Made Pria Dharsana, "Keabsahan Akta Otentik yang Ditandatangani dalam Keadaan Tidak Bebas," *Jurnal Akta Notaris* (Semarang) Vol. 5, No 1 (June 2026): hlm. 19, https://jurnal2.untagsmg.ac.id/index.php/AktaNotaris/article/download/3698/3005/15346.

dugaan atau cerita dari orang lain.[41] Walaupun demikian, nilai keterangan saksi tetap harus dinilai dengan hati-hati karena dapat dipengaruhi oleh ingatan, kepentingan, atau hubungan dengan para pihak.

Persangkaan merupakan alat bukti yang bersumber dari penalaran hakim atas fakta yang telah terbukti. Fakta yang sudah ada dapat digunakan oleh hakim untuk menarik kesimpulan tentang fakta lain yang belum terbukti secara langsung. Persangkaan membantu hakim membangun rangkaian fakta yang saling berhubungan sehingga dapat memperoleh gambaran yang utuh mengenai duduk perkara. Karena bertumpu pada penilaian hakim, persangkaan bersifat lebih fleksibel dibandingkan bukti tulisan. Pengakuan adalah pernyataan salah satu pihak yang membenarkan sebagian atau seluruh dalil pihak lawan. Pengakuan dalam perkara perdata memiliki arti penting karena dapat memperkuat posisi pihak yang didukungnya dan mengurangi beban pembuktian. Namun demikian, pengakuan tidak selalu bersifat mutlak, karena hakim tetap harus menilai apakah pengakuan tersebut diberikan secara bebas dan tidak bertentangan dengan bukti lain yang ada.

Sumpah merupakan alat bukti yang digunakan apabila alat bukti lain belum mencukupi untuk meyakinkan hakim. Sumpah dapat menjadi alat bukti terakhir untuk menyelesaikan keraguan atas suatu fakta yang berfungsi menunjukkan bahwa hukum acara perdata tidak hanya mengandalkan bukti tertulis, tetapi juga memberi ruang bagi alat bukti lain ketika pembuktian belum

[41] Jojor Cristina and Indri Manalu, "Analisis Peran Alat Bukti dan Keterangan Saksi dalam Menentukan Keputusan Pengadilan Pidana," *Jurnal Kajian Hukum dan Kebijakan Publik* (Bengkulu) Vol. 3, No. 1 (November 2025): 5, https://jurnal.kopusindo.com/index.php/jkhkp/article/view/1204.

selesai secara sempurna.[42] Alat bukti dalam perkara perdata memiliki fungsi utama untuk membantu hakim menemukan kebenaran formil atas sengketa yang diperiksa. Kelima alat bukti tersebut, bukti tulisan khususnya akta otentik memiliki kedudukan yang paling penting karena memberi kepastian yang lebih tinggi dibandingkan alat bukti lainnya. Perkara-perkara yang berkaitan dengan perjanjian dan peralihan hak, keberadaan alat bukti tertulis menjadi sangat menentukan dalam membuktikan adanya hubungan hukum antara para pihak.

2. Kedudukan surat pernyataan jual beli, bukti pelunasan, dan kuasa menjual

Surat pernyataan jual beli, bukti pelunasan dan kuasa menjual memiliki kedudukan penting dalam praktik jual beli tanah, terutama ketika transaksi dilakukan tanpa akta PPAT. Dokumen tersebut sering digunakan untuk menunjukkan bahwa para pihak telah sepakat mengenai jual beli, pembayaran dan peralihan hak. Ketiga dokumen dibawa tanggan tersebut dapat dikategorikan sebagai alat bukti, walaupun kekuatan pembuktianya tidak sekuat akta otentik.

Surat pernyataan jual beli pada dasarnya memuat keterangan sepihak mengenai suatu keadaan hukum atau fakta tertentu. Surat dalam sengketa jual beli tanah bisa berisi pernyataan bahwa tanah telah dijual, bahwa pembeli telah melunasi harga, atau bahwa penjual tidak akan mengajukan keberatan di kemudian hari. Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabatumum yang berwenang dan memiliki kekuatan hukum speurna. Namun, dikarenakan surat tersebut dibuat dibawa tanggan maka surat pernyataan jual beli tidak otomatis

[42] Zahwah Aulia Nafisya, Abdul Halim Talil, and Zulhas'ari Mustafa, "Pendekatan Hermeneutik Terhadap Alat Bukti Sumpah dalam Peradilan Islam," *Media Hukum Indonesia (MHI)* (Makassar) Vol. 3, No. 4 (January 2026): hlm. 2, https://ojs.daarulhuda.or.id/index.php/MHI/article/view/3050.

mengikat secara penuh. Surat tersebut baru mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat apabila isi dan tanda tangannya diakui oleh pembuatnya, atau apabila pembuatnya hadir di persidangan dan membenarkan isi surat itu. Kedudukan surat pernyataan jual beli menjadi lebih berarti apabila didukung oleh keadaan lain yang konsisten. Misalnya, pembeli telah menguasai tanah, pembayaran telah dilakukan, dan ada saksi yang mengetahui transaksi tersebut. Surat pernyataan jual beli dapat membantu memperkuat keyakinan hakim bahwa jual beli benar-benar terjadi. Pembuktian terhadap surat tersebut harus memiliki dukungan alat bukti lain karena nilainya terbatas. Hal tersebut dikarenakan bahwa akta dibawa tanggan sifatnya hanya pernyataan para pihak yang masih dapat disangkal apabila terdapat permasalahan dikemudian hari..

Bukti pelunasan, seperti kwitansi atau tanda terima pembayaran, memiliki fungsi untuk menunjukkan bahwa harga jual beli telah dibayarkan, baik sebagian maupun seluruhnya. Bukti pelunasan membuktikan bahwa adanya pembayaran, bukan secara otomatis membuktikan bahwa hak atas tanah telah beralih secara sah. Peralihan hak atas tanah tetap memerlukan dasar hukum yang sesuai dengan ketentuan pertanahan, bukan hanya bukti pembayaran semata.[43]

Surat kuasa menjual adalah dokumen hukum yang memberikan wewenang kepada seseorang (penerima kuasa) untuk menjual suatu aset, seperti properti atau kendaraan, atas nama pemberi kuasa. Dasar hukum kuasa menjual diatur dalam kitab Undang-undang hukum perdata pasal 1792-1819. Pasal 1792

[43] Widya Roza, Yasniwati, and Devianty Fitri, "Kedudukan Kwitansi dalam Sengketa Jual Beli Tanah Melalui Putusan Verstek," *Jurnal Niara* (Padang) Vol. 18, No. 2 (September 2025): hlm. 3–5, https://journal.unilak.ac.id/index.php/nia/article/view/26921.

Undang-undang Hukum Perdata mendefinisikan kuasa sebagai persetujuan dimana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain untuk bertindak atas namanya.[44]

Kuasa menjual dalam proses peralihan hak atas tanah dapat digunakan sebagai dasar pemberian kewenangan kepada pihak penerima kuasa untuk menghadap dan menandatangani Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas nama pihak pemberi kuasa. Praktiknya, pihak penjual dapat memberikan kuasa kepada pihak pembeli untuk melaksanakan penandatanganan AJB apabila pihak penjual berhalangan hadir, sesuai dengan batas kewenangan yang diberikan dalam surat kuasa tersebut.

Keabsahan dan kekuatan pembuktian surat kuasa menjual perlu dianalisis berdasarkan bentuk akta, kewenangan pejabat yang membuatnya, serta ketentuan hukum yang berlaku. Surat kuasa yang dibuat dalam bentuk akta otentik oleh pejabat yang berwenang memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta otentik sepanjang memenuhi persyaratan hukum. Sementara itu, surat kuasa yang dibuat di bawah tangan merupakan alat bukti tulisan yang kekuatan pembuktiannya tunduk pada ketentuan hukum pembuktian dan dapat dipersoalkan keasliannya apabila terjadi sengketa.

Pembuatan surat kuasa menjual di hadapan pejabat yang berwenang tidak secara otomatis menjadikan seluruh tindakan peralihan hak atas tanah sah, karena pelaksanaan kuasa dan pembuatan AJB tetap harus memenuhi persyaratan materiil dan formil yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan,

[44] Edi Kusuma Wijaya dkk., "Kedudukan dan Kekuatan Hukum Surat Kuasa Menjual dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Studi Kasus Pada Kantor Notaris/Ppat Baiq Hayinah S.H di Kota Bima)," *NALAR: Journal Of Law and Sharia* Vol. 2, No. 2 (2024): 124, https://doi.org/10.61461/nlr.v2i2.94.

termasuk ketentuan mengenai kewenangan PPAT dan keabsahan perbuatan hukum jual beli.

Ketiga surat diatas memiliki fungsi sebagai alat bukti. Surat pernyataan jual beli memperlihatkan adanya pengakuan atau kesepakatan tertentu, sedangkan bukti pelunasan menunjukkan bahwa uang telah benar-benar diterima oleh penjual dam kuasa menjual sebagai dasar hukum dalam bertindak atas nama orang lain. Ketiga dokumen ini akan menjadi lebih kuat pembuktiannya apabila didukung oleh adanya penguasaan fisik atas tanah, kesaksian, dan peryataan para pihak yang konsisten dengan isi dokumen. Surat pernyataan jual beli, bukti pelunasan dan kuasa menjual hanya dapat dipahami sebagai bukti awal atau bukti pendukung dalam sengketa perdata, khususnya sengketa jual beli tanah dalam penelitian ini. Ketiga dokumen ini penting untuk menunjukkan bahwa transaksi, pembayaran dan peralihan kewenagang pernah terjadi walaupun kekuatannya terbatas. Pembuktian dalam peralihan hak atas tanah mengenai surat pernyataan bukti pelunasan dan kuasa menjual lebih tepat ditempatkan sebagai pelengkap alat bukti bahwa pernah terjadi transaksi, bukan sebagai pengganti akta otentik.

3. Pembuktian dalam sengketa jual beli tanah.

Pembuktian dalam sengketa jual beli tanah merupakan tahap yang menentukan karena hakim hanya dapat menilai siapa yang berhak apabila dalil para pihak didukung oleh alat bukti yang sah. Jual beli dalam sengketa seperti ini, yang dipersoalkan biasanya bukan hanya apakah jual belinya pernah terjadi, tetapi juga apakah penjual memang berwenang menjual, apakah pembayaran sudah

lunas, dan apakah peralihan hak dilakukan sesuai prosedur hukum. Karena itu, pembuktian menjadi pusat penyelesaian sengketa tanah di pengadilan perdata. Secara umum, sengketa jual beli tanah dibuktikan dengan alat bukti sebagaimana diatur dalam hukum acara perdata, yaitu bukti tulisan, saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah.[45] Alat bukti berupa bukti tulisan memegang peranan paling penting karena transaksi tanah pada dasarnya selalu meninggalkan jejak dokumen. Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT, kwitansi pembayaran, surat pernyataan, dan surat-surat lain sering menjadi dasar utama untuk membuktikan ada tidaknya hubungan hukum antara para pihak.

Akta jual beli yang dibuat PPAT memiliki kedudukan yang sangat kuat karena merupakan akta otentik. Akta ini membuktikan bahwa perbuatan hukum jual beli benar-benar telah dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang. Meskipun demikian, akta tersebut tetap dapat dipersoalkan apabila pihak lawan dapat menunjukkan bukti lain yang menimbulkan keraguan, misalnya bahwa penjual tidak berwenang menjual, ada cacat kehendak, atau transaksi dilakukan dengan itikad tidak baik. Apabila jual beli tanah dilakukan tanpa akta PPAT, pembuktian menjadi lebih sulit. Para pihak biasanya hanya mengandalkan surat di bawah tangan, kwitansi, surat pernyataan, atau keterangan saksi. Bukti-bukti tersebut dapat menunjukkan bahwa pembayaran telah dilakukan atau bahwa para pihak pernah membuat kesepakatan, tetapi kekuatannya lebih rendah daripada akta otentik. Hakim dalam keadaan seperti itu akan menilai seluruh rangkaian

[45] Felicia Annabel Fransisca, "Analisis Yuridis Alat Bukti dalam RUU KUHAP: Implikasi Terhadap Proses Pembuktian," *Padjadjaran Law Review* (Bandung) Vol. 13, No. 2 (December 2025): hlm. 107, https://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/plr/article/download/2478/961/.

bukti secara bersama-sama untuk menentukan apakah transaksi benar-benar sah dan apakah pembeli layak mendapat perlindungan hukum.

Pembuktian juga sangat ditentukan oleh kemampuan para pihak menunjukkan hubungan antara dokumen dengan kenyataan penguasaan tanah. Jika pembeli dapat membuktikan adanya pembayaran, penguasaan fisik, pengakuan dari penjual, dan kesaksian yang konsisten, maka posisinya dalam sengketa akan lebih kuat. Sebaliknya, jika bukti yang diajukan saling bertentangan atau tidak didukung fakta lain, maka hakim cenderung menilai bahwa dalil pembeli belum terbukti dengan cukup. Karena itu, sengketa jual beli tanah tidak hanya bergantung pada ada atau tidaknya dokumen, tetapi juga pada kekuatan hubungan antara dokumen dan fakta lapangan. Selain membuktikan terjadinya jual beli, pembuktian dalam sengketa tanah juga harus menjawab soal itikad baik. Hakim dalam beberapa putusan tidak hanya melihat formalitas dokumen, tetapi juga mempertimbangkan apakah pihak pembeli bertindak dengan itikad baik, apakah tanah benar-benar diserahkan, dan apakah penjual tidak melakukan tindakan yang bertentangan dengan kesepakatan semula. Unsur itikad baik ini penting karena sengketa tanah sering melibatkan perbuatan para pihak yang secara formal tampak benar, tetapi secara substantif merugikan pihak lain.

Pembuktian dalam sengketa jual beli tanah harus dipahami sebagai proses untuk menegaskan tiga hal sekaligus, yaitu terjadinya transaksi, keabsahan para pihak, dan akibat hukum dari transaksi tersebut.[46] Bukti tertulis tetap menjadi

[46] Komang Rama Agastya, "Analisis Pembuktian dalam Sengketa Perdata Mengenai Wanprestasi

dasar utama, tetapi harus diperkuat oleh saksi, pengakuan, persangkaan, atau sumpah apabila diperlukan. Jual beli dalam sengketa tanah, sering kali menunjukkan bukti paling lengkap dan paling konsisten biasanya akan berada pada posisi yang lebih kuat di hadapan hakim.

---

dalam Perjanjian," *Semarang Law Review (Slr)* Vol. 6, No. 2 (October 2025): hlm. 4, https://Doi.Org/10.26623/Slr.V6i2.12853.

BAB III

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DALAM JUAL BELI TANAH YANG TIDAK DILAKUKAN DI HADAPAN PPAT (STUDI ATAS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 207 PK/PDT/2023)

A. Kedudukan Hukum Surat Peryatan Jual Beli dan Bukti Pelunasan dalam Membuktikan Jual Beli dan Peralihan Hak Atas Tanah yang Tidak Dilakukan Dihadapan PPAT.

Jual beli merupakan suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdata, yaitu suatu perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lainnya membayar harga yang telah diperjanjikan. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa lahirnya hubungan hukum jual beli ditentukan oleh adanya kesepakatan mengenai objek dan harga. Secara perdata jual beli telah terjadi sejak para pihak mencapai kata sepakat, meskipun penyerahan hak belum dilakukan. Keabsahan suatu perjanjian selanjutnya ditentukan oleh Pasal 1320 KUHPerdata yang mensyaratkan adanya kesepakatan, kecakapan para pihak, objek tertentu, dan sebab yang halal.

Apabila keempat syarat tersebut terpenuhi, maka perjanjian menjadi sah dan mengikat para pihak sebagaimana Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata. Surat yang memuat kesepakatan jual beli pada dasarnya dapat membuktikan adanya hubungan hukum antara penjual dan pembeli sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian. Pasal 1865 KUHPerdata menentukan bahwa setiap orang yang

mengajukan suatu hak wajib membuktikan hak tersebut. Ketentuan ini menempatkan alat bukti sebagai dasar utama bagi hakim dalam menilai benar atau tidaknya dalil para pihak. Bukti tertulis mempunyai kedudukan yang sangat penting karena mampu menunjukkan adanya hubungan hukum yang telah disepakati para pihak.

Surat Pernyataan Jual Beli yang dibuat oleh penjual dan pembeli tanpa campur tangan pejabat umum merupakan akta di bawah tangan sebagaimana dimaksud Pasal 1874 KUHPerdata. Akta di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian apabila tanda tangan para pihak diakui sebagaimana diatur dalam Pasal 1875 KUHPerdata. berdasarkan pasal tersebut dapat dikatakan bahwa surat peryataan jual beli bukan merupakan dokumen yang tidak mempunyai nilai hukum, melainkan tetap merupakan alat bukti tertulis yang diakui dalam hukum acara perdata. Hukum pertanahan di Indonesia telah mengatur syarat mengenai peralihan hak atas tanah. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa peralihan hak karena jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa AJB bukan hanya berfungsi sebagai alat bukti adanya jual beli, tetapi juga sebagai dasar administratif bagi pendaftaran peralihan hak.

Permasalahan hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 207 PK/Pdt/2023 berpusat pada kedudukan hukum Surat Peryataan Jual Beli dan bukti pelunasan pembayaran sebagai alat bukti untuk membuktikan telah

terjadinya jual beli tanah. Sengketa bermula ketika Penggugat membeli sebidang tanah bersertifikat Hak Milik Nomor 09639 atas nama Sunarya dengan harga Rp150.000.000,00. Pembayaran dilakukan dalam dua tahap, yaitu pembayaran pertama sebesar Rp100.000.000,00 pada saat penandatanganan Surat Peryataan Jual Beli tanggal 12 Oktober 2018 dan pelunasan sebesar Rp50.000.000,00 yang dikaitkan dengan penandatanganan Surat Kuasa Menjual di hadapan Notaris/PPAT. Penjual meninggal dunia sebelum Akta Jual Beli dibuat sehingga proses peralihan hak tidak pernah diselesaikan di hadapan PPAT.

Keadaan tersebut menimbulkan persoalan mengenai apakah Surat Peryataan Jual Beli beserta bukti pelunasan dapat dijadikan alat bukti yang cukup untuk menyatakan telah terjadi jual beli tanah dan memberikan perlindungan hukum kepada pembeli. Persoalan ini penting karena dalam praktik masyarakat transaksi jual beli tanah masih banyak dilakukan secara sederhana dengan menggunakan surat pernyataan atau kuitansi tanpa segera ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Jual Beli di hadapan PPAT. Ketika kemudian timbul sengketa, khususnya karena penjual meninggal dunia atau ahli waris menolak melanjutkan transaksi, pembeli hanya memiliki surat pernyataan dan bukti pembayaran sebagai dasar untuk mempertahankan haknya.

Perbedaan inilah yang menjadi inti permasalahan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 207 PK/Pdt/2023 yang mana dalam putusan tersebut terdapat Surat Peryataan Jual Beli yang ditandatangani para pihak yang disertai pembayaran harga secara bertahap sampai lunas, sedangkan di sisi lain tidak

pernah dilakukan AJB karena penjual meninggal dunia. Penggugat berpendapat bahwa surat pernyataan dan bukti pelunasan sudah cukup membuktikan adanya jual beli sehingga ahli waris harus melanjutkan proses pembuatan AJB. Fakta persidangan menunjukkan bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Sunarya memang telah berlangsung. Gugatan menjelaskan adanya kesepakatan mengenai objek tanah, harga jual sebesar Rp150.000.000,00, pembayaran secara bertahap, serta persetujuan istri penjual terhadap transaksi tersebut. Para pihak juga merencanakan pembuatan Surat Kuasa Menjual di hadapan Notaris sebagai bagian dari penyelesaian transaksi sebelum AJB dibuat.

Keberadaan Surat Peryataan Jual Beli menunjukkan bahwa para pihak telah mencapai kesepakatan mengenai unsur-unsur pokok jual beli. Surat tersebut memuat identitas penjual, identitas pembeli, objek tanah, harga, serta kesediaan para pihak untuk melaksanakan transaksi. Dokumen tersebut dari sudut pandang hukum perjanjian telah memenuhi fungsi sebagai bukti adanya hubungan kontraktual. Selain surat tersebut, terdapat pula bukti pembayaran yang menunjukkan bahwa pembeli telah melaksanakan kewajibannya. Pembayaran pertama dilakukan bersamaan dengan penandatanganan Surat Pernyataan Jual Beli, sedangkan pembayaran berikutnya dilakukan sebagai pelunasan harga tanah. Fakta tersebut memperlihatkan bahwa transaksi tidak berhenti pada tahap negosiasi, melainkan telah dilaksanakan oleh para pihak.

Berdasarkan kekuatan pembuktiannya, keberadaan Surat Peryataan Jual Beli yang diperkuat dengan bukti pelunasan memberikan nilai pembuktian

mengenai adanya kesepakatan dan pelaksanaan prestasi. Surat tersebut membuktikan adanya kehendak para pihak untuk melakukan jual beli, sedangkan bukti pelunasan membuktikan bahwa pembeli telah memenuhi kewajiban membayar harga sebagaimana diperjanjikan. Kedua alat bukti tersebut saling menguatkan sehingga tidak dapat dipandang berdiri sendiri. Walaupun demikian, Mahkamah Agung tidak hanya menilai hubungan hukum berdasarkan hukum perjanjian, tetapi juga menilai apakah jual beli tersebut memenuhi ketentuan hukum pertanahan.

Mahkamah Agung menilai bahwa Surat Peryataan Jual Beli yang diajukan sebagai novum tidak mempunyai sifat menentukan karena tidak mampu membuktikan terpenuhinya unsur terang dalam jual beli tanah. Menurut Mahkamah Agung, jual beli atas tanah yang telah bersertifikat seharusnya dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang, yaitu PPAT atau setidak-tidaknya Kepala Desa. Syarat tersebut tidak dipenuhi, surat pernyataan tersebut tidak dapat mengubah kesimpulan hukum yang telah diputus pada tingkat kasasi. Pertimbangan tersebut menunjukkan bahwa Mahkamah Agung membedakan antara kekuatan pembuktian surat pernyataan dengan kekuatan pembuktian terhadap sahnya peralihan hak atas tanah. Surat Peryataan Jual Beli memang membuktikan adanya hubungan hukum antara penjual dan pembeli, tetapi belum cukup untuk membuktikan bahwa peralihan hak atas tanah telah memenuhi ketentuan hukum pertanahan. Surat Peryataan Jual Beli dalam perkara ini tidak kehilangan nilai pembuktiannya sebagai akta di bawah tangan. Surat tersebut

tetap dapat digunakan untuk membuktikan adanya kesepakatan jual beli, identitas para pihak, objek yang diperjualbelikan, serta harga yang disepakati.

Keberadaan bukti pelunasan dalam perkara a quo merupakan salah satu alat bukti yang memiliki nilai pembuktian terhadap pelaksanaan kewajiban pembeli. Fakta persidangan diketahui bahwa pembayaran harga tanah dilakukan dalam dua tahap, yaitu pembayaran pertama sebesar Rp100.000.000,00 pada saat penandatanganan Surat Pernyataan Jual Beli tanggal 12 Oktober 2018 dan pembayaran berikutnya sebesar Rp50.000.000,00 sebagai pelunasan yang dikaitkan dengan penandatanganan Surat Kuasa Menjual di hadapan Notaris/PPA dengan total harga tanah sebesar Rp150.000.000,00 telah disepakati dan dibayarkan oleh pembeli. Pembayaran harga merupakan bentuk pelaksanaan prestasi oleh pembeli. Setelah prestasi tersebut dipenuhi, timbul kewajiban pada pihak penjual untuk menyerahkan objek jual beli sebagaimana diperjanjikan. Bukti pelunasan mempunyai arti hukum sebagai bukti bahwa pembeli telah melaksanakan kewajiban kontraktualnya. Kedudukan bukti tersebut tidak hanya menunjukkan adanya pembayaran, tetapi juga memperlihatkan bahwa perjanjian telah memasuki tahap pelaksanaan sehingga hubungan hukum antara para pihak tidak lagi berada pada tahap penawaran atau negosiasi.

Pelaksanaan prestasi oleh pembeli tidak secara otomatis mengakibatkan berpindahnya hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah dalam sistem hukum Indonesia tetap mensyaratkan dipenuhinya ketentuan formal sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Ketentuan

tersebut menghendaki adanya Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT sebagai dasar pendaftaran peralihan hak. Bukti pelunasan hanya membuktikan bahwa pembeli telah memenuhi kewajibannya, sedangkan perpindahan hak atas tanah tetap harus memenuhi prosedur hukum pertanahan. Mahkamah Agung dalam perkara ini tidak menolak keberadaan bukti pembayaran. Sebaliknya, Mahkamah Agung mengakui bahwa sejumlah uang telah diterima oleh almarhum Sunarya semasa hidupnya. Akan tetapi, penerimaan uang tersebut tidak dipandang cukup untuk membuktikan bahwa jual beli tanah telah memenuhi syarat formal sebagaimana ditentukan dalam hukum pertanahan. Mahkamah Agung justru menegaskan bahwa uang yang telah diterima penjual menjadi tanggung jawab ahli warisnya.

Pertimbangan tersebut menunjukkan bahwa Mahkamah Agung membedakan secara tegas antara akibat hukum pembayaran dengan akibat hukum peralihan hak. Pembayaran harga melahirkan hubungan perikatan yang mengikat penjual dan pembeli. Sebaliknya, perpindahan hak atas tanah memerlukan tindakan hukum lain yang harus dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pembeli telah melaksanakan seluruh kewajibannya, hak atas tanah belum beralih apabila belum dilakukan AJB di hadapan PPAT. Analisis tersebut menunjukkan bahwa Surat Pernyataan Jual Beli dan bukti pelunasan mempunyai fungsi pembuktian yang berbeda. Surat Pernyataan Jual Beli membuktikan adanya kesepakatan mengenai objek dan harga, sedangkan bukti pelunasan membuktikan pelaksanaan kewajiban pembayaran oleh pembeli.

Kedua alat bukti tersebut saling melengkapi dalam membuktikan adanya hubungan hukum jual beli. Akan tetapi, keduanya tidak mempunyai fungsi sebagai alat bukti yang menggantikan Akta Jual Beli dalam proses peralihan hak atas tanah.

Mahkamah Agung berpendapat bahwa jual beli yang didalilkan Penggugat belum dilakukan secara terang di hadapan pejabat yang berwenang, yaitu PPAT atau setidak-tidaknya Kepala Desa. Mahkamah Agung juga mempertimbangkan bahwa terdapat rentang waktu yang cukup antara pembayaran harga dengan meninggalnya penjual untuk menyelesaikan pembuatan AJB. Karena kesempatan tersebut tidak dimanfaatkan, Penggugat belum dapat dinilai sebagai pembeli beritikad baik yang harus memperoleh perlindungan hukum. Pertimbangan tersebut menunjukkan bahwa Mahkamah Agung tidak hanya menilai unsur kejujuran pembeli, tetapi juga menilai kepatuhan pembeli terhadap prosedur hukum pertanahan. Itikad baik dalam perkara ini tidak dipahami hanya sebagai tidak adanya niat buruk, melainkan juga mencakup tindakan untuk menyelesaikan transaksi sesuai mekanisme yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

Pendekatan tersebut berbeda dengan konsep itikad baik dalam hukum perjanjian yang lebih menitikberatkan pada sikap jujur dan kepatutan para pihak dalam melaksanakan perjanjian. Itikad baik dalam hukum pertanahan dan dipadukan dengan pemenuhan asas terang sehingga perlindungan hukum tidak diberikan hanya karena telah terjadi pembayaran atau telah dibuat surat pernyataan jual beli. Penerapan asas terang dalam putusan ini menunjukkan

bahwa Mahkamah Agung menempatkan formalitas jual beli tanah sebagai unsur yang tidak dapat diabaikan. Asas terang menghendaki agar perbuatan hukum dilakukan secara terbuka di hadapan pejabat yang berwenang sehingga memberikan kepastian hukum mengenai identitas para pihak, objek tanah, serta kehendak para pihak untuk mengalihkan hak.

Keberadaan PPAT dalam jual beli tanah tidak hanya berfungsi membuat akta, tetapi juga melakukan pemeriksaan terhadap keabsahan data yuridis dan data fisik tanah, identitas para pihak, status hak atas tanah, serta terpenuhinya syarat administratif lainnya. Melalui mekanisme tersebut diharapkan dapat dicegah terjadinya sengketa mengenai kepemilikan tanah di kemudian hari. Apabila jual beli hanya dilakukan dengan Surat Pernyataan Jual Beli tanpa dilanjutkan dengan AJB, maka negara belum mempunyai dasar administratif untuk mencatat adanya perubahan kepemilikan. Akibatnya, sertifikat tetap atas nama penjual meskipun pembeli telah membayar lunas harga tanah. Keadaan inilah yang kemudian menimbulkan sengketa ketika penjual meninggal dunia dan hak atas tanah beralih kepada para ahli waris. Ahli waris dalam penelitian ini menolak melanjutkan proses jual beli sehingga pembeli mengajukan gugatan agar pengadilan menyatakan sah jual beli tersebut dan memerintahkan ahli waris membuat AJB. Permohonan tersebut pada dasarnya bertujuan agar putusan pengadilan dapat dijadikan dasar untuk melakukan balik nama sertifikat.

Akan tetapi, Mahkamah Agung menilai bahwa permohonan tersebut tidak dapat dikabulkan karena syarat formal jual beli belum dipenuhi sebelum penjual

meninggal dunia. Surat Pernyataan Jual Beli dan bukti pelunasan hanya mempunyai kekuatan untuk membuktikan adanya hubungan perikatan antara penjual dan pembeli, tetapi tidak cukup untuk membuktikan bahwa hak atas tanah telah berpindah kepada pembeli. Pertimbangan Mahkamah Agung juga menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap pembeli tidak selalu diberikan hanya karena pembeli telah membayar harga tanah. Perlindungan tersebut tetap dikaitkan dengan kepatuhan terhadap prosedur hukum yang berlaku. Apabila prosedur tersebut tidak dipenuhi, maka pembeli masih mempunyai hak untuk menuntut pelaksanaan perjanjian atau pengembalian kerugian, tetapi belum dapat menuntut pengakuan bahwa hak atas tanah telah beralih kepadanya.

Hal tersebut tercermin dari pertimbangan Mahkamah Agung yang menyatakan bahwa uang yang telah diterima almarhum Sunarya tetap menjadi tanggung jawab ahli warisnya. Pertimbangan ini menunjukkan bahwa hubungan hukum yang diakui oleh Mahkamah Agung adalah hubungan perikatan mengenai pembayaran harga, sedangkan hubungan hukum mengenai perpindahan hak atas tanah belum dianggap sempurna. Kedudukan hukum Surat Pernyataan Jual Beli dan bukti pelunasan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 207 PK/Pdt/2023 dapat dipahami dalam dua perspektif. Pertama, dalam perspektif hukum pembuktian, kedua dokumen tersebut merupakan alat bukti tertulis yang sah untuk membuktikan adanya kesepakatan jual beli dan pelaksanaan pembayaran harga. Kedua, dalam perspektif hukum pertanahan, kedua dokumen tersebut belum mempunyai kekuatan hukum sebagai dasar peralihan hak atas tanah karena

tidak memenuhi unsur terang yang diwujudkan melalui pembuatan Akta Jual Beli di hadapan PPAT.

Penelitian ini dapat disimpulkan bahwa putusan menilai pembuktian Surat Pernyataan Jual Beli dan bukti pelunasan tidak dapat disamakan dengan Akta Jual Beli. Surat Pernyataan Jual Beli dan bukti pelunasan membuktikan lahirnya hubungan perikatan, sedangkan Akta Jual Beli membuktikan telah dilaksanakannya perbuatan hukum yang menjadi dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah. bahwa terdapat dua peraturan hukum yang bekerja secara bersamaan. Pertama adalah hukum perjanjian yang mengakui lahirnya hubungan hukum berdasarkan kesepakatan para pihak lalu kedua adalah hukum pertanahan yang mensyaratkan adanya formalitas tertentu agar peralihan hak memperoleh pengakuan dari negara. Surat Pernyataan Jual Beli dapat sah sebagai bukti adanya perjanjian, tetapi belum tentu cukup untuk membuktikan telah berpindahnya hak atas tanah. Keadaan inilah yang kemudian menjadi dasar Mahkamah Agung menilai bahwa bukti yang diajukan Penggugat belum mampu memberikan dasar hukum untuk mengesahkan jual beli sebagaimana dimohonkan dalam gugatan. Persoalan utama bukan terletak pada tidak adanya bukti pembayaran atau tidak adanya kesepakatan para pihak, melainkan karena transaksi tersebut tidak pernah disempurnakan melalui mekanisme yang ditentukan oleh hukum pertanahan sebelum penjual meninggal dunia.

B. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli yang Telah Membayar Lunas dalam Jual Beli Tanah yang Tidak Dilakukan di Hadapan PPAT.

Perlindungan hukum bagi pembeli dalam jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan salah satu persoalan yang sering menimbulkan sengketa dalam praktik pertanahan. Tidak sedikit transaksi jual beli tanah dilakukan berdasarkan kepercayaan antara penjual dan pembeli dengan hanya menggunakan Surat Pernyataan Jual Beli dan bukti pelunasan. Permasalahan muncul ketika penjual meninggal dunia, mengingkari perjanjian, atau ahli waris menolak melanjutkan pembuatan Akta Jual Beli (AJB). Kondisi tersebut menimbulkan pertanyaan mengenai bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pembeli yang telah memenuhi kewajibannya, tetapi belum memperoleh pengakuan atas haknya karena jual beli tidak dilakukan di hadapan PPAT. Perlindungan hukum pada dasarnya merupakan upaya untuk menjamin terpenuhinya hak seseorang serta memberikan kepastian hukum terhadap hubungan hukum yang telah lahir. Perlindungan hukum diberikan kepada setiap pihak yang melaksanakan hak dan kewajibannya berdasarkan peraturan perundang-undangan serta asas itikad baik. Perlindungan tersebut tidak hanya diberikan terhadap hak yang telah sempurna, tetapi juga terhadap kepentingan hukum yang lahir dari suatu perjanjian yang sah.

Hubungan hukum antara penjual dan pembeli lahir sejak tercapainya kesepakatan mengenai objek dan harga sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdata. Selanjutnya, Pasal 1320 KUHPerdata menentukan bahwa suatu

perjanjian yang memenuhi syarat sah akan mengikat para pihak sebagai undang-undang berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa sejak perjanjian dibuat, masing-masing pihak memperoleh hak dan dibebani kewajiban yang harus dipenuhi. pembeli mempunyai kewajiban membayar harga tanah, sedangkan penjual berkewajiban menyerahkan objek yang diperjualbelikan serta melakukan tindakan yang diperlukan agar hak atas tanah dapat beralih kepada pembeli dan berhak memperoleh perlindungan hukum atas kepentingannya untuk mendapatkan hak atas tanah yang diperjualbelikan.

Perlindungan hukum tersebut tidak dapat dilepaskan dari ketentuan hukum pertanahan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa peralihan hak karena jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Ketentuan tersebut bertujuan memberikan kepastian hukum mengenai subjek dan objek hak atas tanah melalui sistem pendaftaran tanah. Dengan demikian, AJB merupakan syarat administratif untuk pendaftaran peralihan hak, bukan syarat lahirnya hubungan hukum antara penjual dan pembeli.

Perbedaan tersebut mengakibatkan pembeli yang telah melaksanakan seluruh kewajibannya belum tentu memperoleh hak atas tanah apabila proses pembuatan AJB tidak dapat diselesaikan. Pembeli berada pada posisi yang rentan karena telah mengeluarkan sejumlah uang, tetapi belum memperoleh kepastian mengenai status hukum tanah yang dibelinya. Oleh sebab itu, perlindungan hukum tidak hanya dipandang dari sudut administrasi pertanahan, tetapi juga

harus memperhatikan hubungan hukum yang telah lahir berdasarkan perjanjian. Perlindungan hukum terhadap pembeli dalam kondisi tersebut harus didasarkan pada keseimbangan hak dan kewajiban para pihak. Apabila pembeli telah memenuhi kewajibannya sesuai isi perjanjian, sedangkan kegagalan pembuatan AJB terjadi karena perbuatan atau keadaan yang berada di luar kekuasaan pembeli, maka tidak tepat apabila seluruh akibat hukum dibebankan kepada pembeli. Sebaliknya, hukum harus memberikan mekanisme yang dapat melindungi hak pembeli agar tidak mengalami kerugian akibat kelalaian atau tindakan penjual maupun ahli warisnya.

Perlindungan hukum terhadap pembeli tidak hanya ditentukan oleh ada atau tidaknya AJB, tetapi juga dipengaruhi oleh itikad para pihak selama pelaksanaan transaksi. Hakim akan menilai apakah pembeli telah bertindak dengan jujur, telah memenuhi kewajiban pembayaran, serta memiliki niat untuk menyelesaikan proses peralihan hak sesuai ketentuan hukum. Penilaian tersebut penting karena perlindungan hukum pada dasarnya diberikan kepada pihak yang menggunakan haknya secara patut dan tidak bertentangan dengan hukum. Putusan Mahkamah Agung Nomor 207 PK/Pdt/2023, Mahkamah Agung menolak memberikan pengakuan kepada pembeli sebagai pembeli beritikad baik karena jual beli tidak dilakukan di hadapan PPAT dan masih terdapat kesempatan bagi para pihak untuk menyelesaikan pembuatan AJB sebelum penjual meninggal dunia. Pertimbangan tersebut menunjukkan bahwa pemenuhan prosedur dalam

hukum pertanahan menjadi salah satu dasar penting dalam menentukan apakah pembeli layak memperoleh perlindungan hukum.

Perlindungan hukum terhadap pembeli dalam jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT tidak dapat dinilai hanya berdasarkan terpenuhi atau tidaknya syarat administratif peralihan hak. Perlindungan hukum juga harus mempertimbangkan apakah pembeli telah melaksanakan kewajibannya dengan itikad baik serta apakah kegagalan pembuatan AJB terjadi karena kesalahan pembeli atau karena keadaan yang berasal dari pihak penjual. Apabila pembeli telah memenuhi seluruh kewajibannya dan memiliki bukti yang cukup mengenai adanya transaksi, maka pembeli tetap berhak memperoleh perlindungan hukum, meskipun bentuk perlindungan tersebut tidak selalu berupa pengakuan atas peralihan hak kepemilikan tanah. Untuk menentukan bentuk perlindungan hukum yang tepat, perlu dianalisis lebih lanjut mengenai kedudukan pembeli yang telah memenuhi kewajibannya, bentuk perlindungan hukum preventif yang tersedia dalam hukum pertanahan dan hukum perdata, serta sejauh mana ketentuan tersebut mampu memberikan kepastian hukum kepada pembeli dalam transaksi jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT.

Perlindungan hukum terhadap pembeli dalam jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT pada dasarnya dapat dibedakan menjadi perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif bertujuan mencegah terjadinya sengketa melalui pengaturan hak dan kewajiban para pihak sejak awal transaksi, sedangkan perlindungan hukum represif

diberikan setelah sengketa terjadi melalui mekanisme penyelesaian hukum. Pembahasan dalam penelitian ini terlebih dahulu difokuskan pada perlindungan hukum preventif karena berkaitan dengan kedudukan pembeli sebelum timbul sengketa. Perlindungan hukum preventif dalam transaksi jual beli tanah diwujudkan melalui ketentuan yang mengatur tata cara peralihan hak atas tanah. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menghendaki agar setiap peralihan hak dilakukan secara tertib dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Untuk mencapai tujuan tersebut, pembentuk undang-undang memberikan kewenangan kepada PPAT untuk membuat Akta Jual Beli sebagai dasar pendaftaran peralihan hak.

Keberadaan AJB tidak hanya berfungsi sebagai alat bukti otentik, tetapi juga sebagai bentuk perlindungan hukum bagi para pihak. Melalui AJB, PPAT memastikan identitas para pihak, status hak atas tanah, kewenangan penjual untuk mengalihkan hak, kesesuaian data sertifikat dengan data di Kantor Pertanahan, serta terpenuhinya kewajiban perpajakan sebelum akta ditandatangani. Sengketa dapat diminimalkan karena setiap tahapan transaksi telah dilakukan sesuai ketentuan hukum. Faktanya dalam beberapa praktik masih ditemukan transaksi yang dilakukan tanpa melibatkan PPAT. Beberapa faktor yang melatarbelakanginya antara lain hubungan kekeluargaan, kepercayaan antara penjual dan pembeli, keinginan menghemat biaya, atau anggapan bahwa Surat Pernyataan Jual Beli sudah cukup membuktikan adanya transaksi. Alasan tersebut

menyebabkan para pihak menunda atau bahkan tidak pernah membuat AJB sampai akhirnya timbul permasalahan hukum. Akibatnya pihak yang paling rentan mengalami kerugian adalah pembeli. Pembeli pada umumnya telah menyerahkan seluruh harga tanah kepada penjual dengan keyakinan bahwa proses peralihan hak akan diselesaikan kemudian. Akan tetapi, ketika penjual meninggal dunia, menghilang, atau menolak melanjutkan proses pembuatan AJB, pembeli tidak dapat melakukan balik nama sertifikat karena tidak memiliki akta yang dipersyaratkan oleh Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997.

Apabila dilihat dari hubungan hukum para pihak, pembeli sebenarnya telah melaksanakan kewajiban utamanya, yaitu membayar harga tanah sesuai dengan isi perjanjian. Sebaliknya, penjual mempunyai kewajiban menyerahkan objek yang diperjualbelikan dan melakukan segala tindakan yang diperlukan agar hak atas tanah dapat beralih kepada pembeli. Maka, penjual dapat dinilai melakukan wanprestasi sebagaimana diatur dalam KUHPerdata. Perlindungan hukum terhadap pembeli tidak dapat dihilangkan hanya karena AJB belum dibuat.

Hubungan hukum yang lahir dari perjanjian tetap memberikan hak kepada pembeli untuk menuntut pelaksanaan isi perjanjian atau meminta ganti kerugian apabila penjual tidak memenuhi kewajibannya. Hal ini sejalan dengan asas pacta sunt servanda yang tercermin dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, yaitu setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak.

Selain itu, Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata juga menghendaki agar setiap perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik. Asas tersebut tidak hanya mengikat

pembeli, tetapi juga mengikat penjual untuk melaksanakan seluruh kewajibannya sampai proses peralihan hak selesai. Penjual tidak dapat menggunakan alasan belum dibuatnya AJB untuk menghindari kewajiban menyerahkan hak atas tanah apabila pembeli telah memenuhi seluruh kewajibannya berdasarkan perjanjian.

Penerapan asas itikad baik menjadi penting dalam menentukan ada atau tidaknya perlindungan hukum terhadap pembeli. Pembeli yang telah membayar harga tanah, menguasai objek tanah berdasarkan persetujuan penjual, serta menunjukkan keinginan untuk menyelesaikan proses peralihan hak pada dasarnya telah menunjukkan adanya itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian. Sebaliknya, apabila pembeli mengetahui adanya cacat hukum atas objek tanah atau dengan sengaja mengabaikan ketentuan hukum yang berlaku, maka perlindungan hukum dapat berkurang atau bahkan tidak diberikan. Perlindungan hukum preventif tidak hanya diwujudkan melalui kewajiban membuat AJB di hadapan PPAT, tetapi juga melalui penghormatan terhadap hak-hak yang telah lahir dari perjanjian. Kedua bentuk perlindungan tersebut tidak saling bertentangan, melainkan saling melengkapi. AJB memberikan kepastian hukum dalam bidang administrasi pertanahan, sedangkan hukum perjanjian memberikan perlindungan terhadap hak dan kewajiban para pihak sejak tercapainya kesepakatan. AJB dalam penelitian ini tidak dapat dibuat karena keadaan tertentu, hubungan hukum yang telah lahir dari perjanjian tetap harus memperoleh perlindungan sepanjang pembeli dapat membuktikan bahwa transaksi dilakukan secara sah dan dengan itikad baik.

Pembeli telah mengajukan Surat Pernyataan Jual Beli dan bukti pembayaran sebagai dasar untuk memperoleh perlindungan hukum. Mahkamah Agung berpendapat bahwa pembeli belum dapat diakui sebagai pembeli beritikad baik karena jual beli belum dilakukan di hadapan PPAT dan para pihak masih mempunyai kesempatan untuk menyelesaikan AJB sebelum penjual meninggal dunia. Pertimbangan tersebut menunjukkan bahwa Mahkamah Agung lebih menekankan pentingnya pemenuhan prosedur peralihan hak dalam menentukan pemberian perlindungan hukum kepada pembeli. pertimbangan tersebut masih perlu dianalisis lebih lanjut untuk menilai apakah tidak dibuatnya AJB dengan sendirinya menghilangkan hak pembeli atas perlindungan hukum, atau justru perlindungan hukum tetap dapat diberikan dalam bentuk lain berdasarkan hubungan hukum yang telah lahir dari perjanjian. Permasalahan tersebut akan dianalisis pada bagian berikutnya melalui pembahasan mengenai perlindungan hukum represif dan penerapan pertimbangan hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 207 PK/Pdt/2023.

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan yang diberikan setelah terjadi pelanggaran hak atau sengketa hukum. Jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT tidak mendapatkan perlindungan represif. Perlindungan represif penting karena pembeli sering kali berada pada posisi yang dirugikan. Pembeli telah melaksanakan kewajibannya dengan membayar harga tanah, tetapi hak atas tanah belum dapat dialihkan karena tidak terpenuhinya persyaratan administratif berupa Akta Jual Beli. Dalam keadaan demikian, hukum

harus memberikan mekanisme penyelesaian yang mampu menjaga keseimbangan hak dan kewajiban para pihak. Perlindungan hukum represif terhadap pembeli pada dasarnya dapat dilakukan melalui gugatan perdata. Gugatan tersebut dapat berupa tuntutan pelaksanaan isi perjanjian, gugatan wanprestasi, gugatan ganti kerugian, maupun permohonan agar putusan pengadilan dijadikan dasar untuk melakukan peralihan hak atas tanah apabila syarat-syarat hukumnya telah terpenuhi. Upaya tersebut menunjukkan bahwa meskipun AJB belum dibuat, pembeli tidak kehilangan hak untuk memperoleh perlindungan hukum melalui lembaga peradilan.

Pembeli berusaha membuktikan telah terjadinya jual beli melalui Surat Pernyataan Jual Beli dan bukti pelunasan. Kedua dokumen tersebut diajukan untuk menunjukkan bahwa telah terjadi hubungan hukum antara penjual dan pembeli serta bahwa pembeli telah memenuhi kewajibannya sesuai isi perjanjian. Mahkamah Agung berpendapat bahwa bukti tersebut belum cukup untuk membuktikan telah terjadinya peralihan hak atas tanah karena jual beli tidak dilakukan di hadapan PPAT. Mahkamah Agung selanjutnya menyatakan bahwa pembeli belum dapat dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik, dengan dasar pertimbangan para pihak dianggap masih memiliki waktu yang cukup untuk menyelesaikan pembuatan AJB sebelum penjual meninggal dunia, tetapi hal tersebut tidak dilakukan sehingga Mahkamah Agung beranggapan bahwa pembeli tidak dapat memperoleh perlindungan hukum dalam bentuk pengakuan atas peralihan hak kepemilikan tanah.

Pertimbangan tersebut menunjukkan bahwa Mahkamah Agung menggunakan ukuran formal dalam menilai perlindungan hukum, yaitu terpenuhinya prosedur peralihan hak sebagaimana diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997. Pendekatan tersebut memberikan kepastian hukum karena setiap peralihan hak harus dilakukan melalui mekanisme yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Pertimbangan tersebut dapat dipahami sebagai upaya menjaga tertib administrasi dan kepastian data pendaftaran tanah. Perlindungan hukum terhadap pembeli seharusnya tidak berhenti pada aspek administratif semata. Hubungan hukum yang lahir dari perjanjian tetap harus memperoleh perlindungan sepanjang pembeli telah melaksanakan kewajibannya dengan itikad baik. AJB memang menghalangi proses pendaftaran peralihan hak, tetapi keadaan tersebut tidak menghapus hak pembeli yang telah lahir berdasarkan perjanjian yang sah.

Hal tersebut juga tercermin dalam pertimbangan Mahkamah Agung yang tetap membebankan tanggung jawab kepada ahli waris penjual atas uang yang telah diterima oleh pewaris semasa hidupnya. Pertimbangan tersebut menunjukkan bahwa Mahkamah Agung mengakui adanya hubungan hukum antara para pihak. Pembeli tidak memperoleh pengakuan sebagai pemegang hak atas tanah, pembeli tetap memperoleh perlindungan terhadap hak keperdataannya. Bentuk perlindungan hukum yang diberikan dalam putusan tersebut belum sepenuhnya memberikan kepastian bagi pembeli. Perlindungan hanya diberikan terhadap pengembalian atau pertanggungjawaban atas uang yang telah

dibayarkan, sedangkan kepentingan pembeli untuk memperoleh tanah yang menjadi objek perjanjian belum terlindungi. Padahal tujuan utama pembeli melakukan transaksi bukan semata-mata untuk menyerahkan sejumlah uang kepada penjual, melainkan untuk memperoleh hak atas tanah yang diperjualbelikan.

Apabila pembeli dapat membuktikan bahwa transaksi dilakukan secara sah, harga tanah telah dibayar lunas, objek tanah jelas, serta tidak terdapat sengketa mengenai kepemilikan tanah, maka perlindungan hukum seharusnya tidak hanya diarahkan pada pengembalian pembayaran. Pengadilan juga perlu mempertimbangkan kemungkinan memberikan perlindungan dalam bentuk pelaksanaan perjanjian apabila secara hukum masih memungkinkan untuk dilakukan. Pendekatan tersebut lebih mencerminkan keseimbangan antara kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan. Jika pelaksanaan perjanjian sudah tidak mungkin dilakukan, misalnya karena tanah telah dialihkan kepada pihak lain yang memperoleh hak secara sah atau terdapat hambatan hukum yang tidak dapat diatasi, maka perlindungan hukum dapat diberikan dalam bentuk ganti kerugian yang proporsional. pembeli tidak menanggung seluruh akibat hukum dari tidak terlaksananya peralihan hak yang bukan disebabkan oleh kesalahannya.

Kepastian hukum tidak boleh dimaknai hanya sebagai kepatuhan terhadap prosedur administratif. Kepastian hukum juga harus memberikan perlindungan terhadap hak yang telah lahir dari suatu perjanjian yang sah. Apabila pembeli telah memenuhi seluruh kewajibannya berdasarkan perjanjian, sedangkan tidak

terlaksananya AJB disebabkan oleh penjual atau keadaan di luar kemampuan pembeli, maka pembeli tetap mempunyai hak untuk memperoleh perlindungan hukum. Apabila perlindungan tersebut tidak diberikan, maka pembeli akan menanggung seluruh akibat hukum meskipun tidak melakukan kesalahan. Aspek keadilan, tidak tepat apabila pembeli yang telah membayar harga tanah secara lunas kehilangan seluruh haknya hanya karena proses administratif belum diselesaikan. Sebaliknya, penjual atau ahli waris tidak boleh memperoleh keuntungan dari keadaan tersebut dengan tetap menguasai tanah sekaligus mempertahankan uang hasil penjualan. Kondisi demikian bertentangan dengan prinsip keseimbangan dalam hukum perjanjian yang menghendaki agar setiap pihak melaksanakan prestasinya secara proporsional.

Selain itu, asas itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata harus menjadi dasar dalam menentukan pemberian perlindungan hukum. Penilaian mengenai itikad baik tidak cukup hanya didasarkan pada telah atau belum dibuatnya AJB, tetapi juga harus mempertimbangkan seluruh tindakan para pihak selama pelaksanaan perjanjian. Pembeli yang telah membayar harga tanah, tidak mengetahui adanya cacat hukum terhadap objek tanah, serta memiliki keinginan untuk menyelesaikan proses peralihan hak pada dasarnya telah menunjukkan adanya itikad baik. Sebaliknya, apabila pembeli dengan sengaja menghindari prosedur hukum atau mengetahui adanya permasalahan hukum atas objek tanah, maka perlindungan hukum dapat dibatasi.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 207 PK/Pdt/2023, Mahkamah Agung menilai bahwa pembeli belum dapat dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik karena para pihak masih memiliki kesempatan untuk membuat AJB sebelum penjual meninggal dunia, tetapi kesempatan tersebut tidak dimanfaatkan. Pertimbangan tersebut menunjukkan bahwa Mahkamah Agung menggunakan kepatuhan terhadap prosedur sebagai salah satu indikator dalam menilai itikad baik pembeli. pertimbangan tersebut memberikan kepastian hukum dalam penerapan hukum pertanahan, tetapi masih menyisakan persoalan dari sudut perlindungan hukum terhadap pembeli. AJB seharusnya tidak secara otomatis menghilangkan status pembeli sebagai pihak yang beritikad baik. Penilaian terhadap itikad baik seharusnya juga mempertimbangkan apakah pembeli telah melaksanakan seluruh kewajibannya, apakah terdapat unsur kesengajaan untuk menghindari hukum, serta siapa yang sebenarnya menyebabkan tidak terlaksananya pembuatan AJB. Penilaian mengenai itikad baik menjadi lebih objektif dan mencerminkan rasa keadilan.

Kegagalan pembuatan AJB disebabkan oleh penjual meninggal dunia, menghilang, atau menolak memenuhi kewajibannya setelah pembeli melaksanakan prestasi, maka pembeli tetap patut memperoleh perlindungan hukum. Bentuk perlindungan tersebut dapat berupa hak untuk menuntut pelaksanaan perjanjian apabila secara hukum masih memungkinkan, hak untuk memperoleh ganti kerugian apabila pelaksanaan perjanjian tidak dapat dilakukan, atau hak menggunakan putusan pengadilan sebagai dasar penyelesaian peralihan

hak apabila seluruh syarat hukum telah terpenuhi. Bentuk perlindungan tersebut lebih mencerminkan keseimbangan antara hukum perdata dan hukum pertanahan. Pendekatan tersebut juga sejalan dengan fungsi hukum sebagai sarana memberikan kepastian dan keadilan kepada para pihak. Hukum tidak hanya berfungsi menegakkan prosedur administratif, tetapi juga melindungi pihak yang telah melaksanakan kewajibannya secara jujur dan bertanggung jawab. Penerapan hukum pertanahan harus tetap memperhatikan asas keadilan agar tidak menimbulkan kerugian yang tidak semestinya bagi pembeli.

BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Kekuatan pembuktian terhadap lahirnya hubungan perikatan antara para pihak, tetapi belum dapat dijadikan dasar untuk pendaftaran peralihan hak maupun perubahan data yuridis pada sertipikat hak atas tanah. Kondisi tersebut menunjukkan adanya perbedaan yang tegas antara pembuktian hubungan hukum keperdataan dan pembuktian yang diperlukan dalam administrasi pertanahan, sehingga keberadaan surat pernyataan jual beli dan bukti pelunasan belum cukup untuk memberikan kepastian hukum mengenai berpindahnya hak atas tanah

2. Penilaian terhadap status pembeli beritikad baik lebih menitikberatkan pada terpenuhinya pelaksanaan jual beli secara terang di hadapan PPAT dibandingkan pemenuhan unsur materiil berupa adanya kesepakatan, pelunasan harga, dan pelaksanaan kewajiban pembeli. Akibatnya, pembeli tidak memperoleh pengakuan sebagai pemegang hak atas tanah meskipun telah dapat membuktikan adanya surat pernyataan jual beli dan bukti pelunasan, sedangkan perlindungan hukum yang diberikan hanya terbatas pada pengembalian uang pembelian yang menjadi tanggung jawab ahli waris penjual, sehingga pembeli yang telah bertindak jujur, patut, dan memenuhi prestasinya belum memperoleh keseimbangan dengan asas keadilan dan kemanfaatan hukum apabila transaksi yang dilakukan tidak dihadapan PPAT.

B. SARAN

1. Kepada pembentuk peraturan perundang-undangan dan Badan Pertanahan Nasional, diperlukan pengaturan yang lebih jelas mengenai kedudukan surat pernyataan jual beli dan bukti pelunasan yang dibuat di bawah tangan dalam hal terjadi sengketa jual beli tanah yang belum dilaksanakan di hadapan PPAT. Kejelasan pengaturan tersebut diperlukan untuk menentukan sejauh mana kedua dokumen tersebut dapat digunakan untuk membuktikan bahwa telah terjadi kesepakatan jual beli dan bahwa kewajiban pembayaran telah dilaksanakan oleh pembeli, serta membedakan kedudukannya dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT sebagai dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah.

2. Kepada hakim, diperlukan pertimbangan yang tidak hanya berorientasi pada tidak terpenuhinya persyaratan formal peralihan hak atas tanah, tetapi juga terhadap kesepakatan para pihak, pembayaran harga tanah, pelaksanaan kewajiban pembeli, itikad baik, dan alasan tidak terlaksananya pembuatan AJB. Pertimbangan tersebut perlu membedakan antara hubungan hukum keperdataan yang telah terbentuk dengan persyaratan administratif peralihan hak atas tanah, sehingga perlindungan hukum terhadap pembeli dapat diberikan secara proporsional tanpa mengabaikan kepastian dan ketertiban administrasi pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

Bahder Johan Nasution. *Metode Penelitian Ilmu Hukum*. Bandung: CV. Mandar Maju, 2008.

Boedi Harsono. *Hukum Agraria: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya, Jilid I Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Universitas Trisakti, 2013.

Inawati Santini, Cici Rifla, and Risna Menda Lovinta Siregar, *Hukum Agraria: Sertipikat Tanah Menjadi Bukti Kepemilikan Yang Sah Atas Tanah*. Purbalingga: EUREJA MEDIA AKSARA, Desember 2025.

Khairandy, Ridwan. *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*. Jakarta: Universitas Indonesia, Fakultas Hukum, Pascasarjana, 2003.

Kajagi Kalman, Joanita Jalianery, Andi Annisa Nurlia Mamonto, and Muhammad Hasyim, *HUKUM PERDATA DALAM PERSPEKTIF PERJANJIAN KEBEBASAN, KEKUATAN MENGIKAT, DAN AKIBAT HUKUM*. Medan: PT Media Penerbit Indonesia, 2025.

Moch Isneani. *Perjanjian Jual Beli*. Bandung: PT. Refika Aditama, 2016.

Muhawid, *POKOK-POKOK HUKUM AGRARIA DI INDONESIA*. UIN Sunan Ampel Press, 2016.

Rahmat Ramadhani, S.H., M.H. *Hukum Pertanahan Indonesia Dan Perkembangannya*. Medan: UMSU PRESS, 2022.

Salim, *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, 2003.

Soedharyo Soimin. *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2004.

Widodo Dwi Putro, Ahmad Zuhairi, Syukron Salam, and Elizabeth Lestari Taruli Lubis. *PENJELASAN HUKUM : PEMBELI BERITIKAD BAIK DALAM SENGKETA PERDATA BEROBYEK TANAH*. Jakarta: LeIP, 2016.

JURNAL

Albertus Hansen Setyabudi, Sylvia Janisriwati, and Irta Windra Syahrial. "PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK KETIGA DALAM ACTIO PAULIANA." *Jurnal Magister Hukum Argumentum* (Surabaya) 9, no. 1 (March 2023).

Aripin, Clarissa, and Tjempaka Tjempaka. "Judicial Rescission of a Preliminary Sales Agreement Due to Abuse of Circumstances: Pembatalan Secara Yudisial Terhadap Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Karena Penyalahgunaan Keadaan." *Academia Open* 11, no. 1 (April 2026). https://doi.org/10.21070/acopen.11.2026.13985.

Carolina and Asrul Hamid. "Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui PPJB Lunas Dalam Hal Pembeli Meninggal Dunia Sebelum Balik Nama." *LEX* 1, no. 1 (June 2026).

Christina Bagenda, Stelvia W. Noya, Karman Jaya, Aniek Tyaswati Wiji Lestari, and Sri Murni. "Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut KUH Perdata." *Jurnal Kolaboratif Sains* (Palu) 7, no. 12 (December 2024).

Clarita Cahyandari, Kalila Nashwa Ludmilla, and Firsty Oxana Dayinta Talia. "Kepastian Hukum Pembeli Hak Atas Tanah Tanpa Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah." *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik* (Surabaya) 5, no. 3 (January 2025).

Dewi, Meivina Jayanti, and Lee Yong Hwa. "KEABSAHAN DAN KEKUATAN MENGIKAT DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT." *Jurnal Sosial Humaniora Komunikasi* 6, no. 2 (December 2025).

Dini Sandiyah Citra Resmi, Agung Iriantoro, and Indah Harlina. "AKIBAT HUKUM PENYIMPANGAN PENGALIHAN HAK TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) LEGAL CONSEQUENCES OF DEVIATIONS IN THE TRANSFER OF RIGHTS WITHIN SALE AND PURCHASE BINDING AGREEMENTS (PPJB)." *Jurnal Hukum Lex Generalis* (Jakarta) 6, no. 9 (2025).

Edi Kusuma Wijaya dkk., "Kedudukan dan Kekuatan Hukum Surat Kuasa Menjual dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Studi Kasus Pada Kantor Notaris/Ppat Baiq Hayinah S.H di Kota Bima)," *NALAR: Journal Of Law and Sharia* Vol. 2, No. 2 (2024): 124, https://doi.org/10.61461/nlr.v2i2.94.

Felicia Annabel Fransisca. “Analisis Yuridis Alat Bukti Dalam RUU KUHAP: Implikasi Terhadap Proses Pembuktian.” *Padjadjaran Law Review* (Bandung) 13, no. 2 (December 2025).

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

Icha Afrianti, Gufran, and Muhammad Amin. “KEDUDUKAN DAN KEKUATAN HUKUM JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN PRESPEKTIF ASAS KEBEBASAN BERKONTRAK.” *Al-IHKAM Jurnal Hukum Keluarga Jurusan Ahwal al-Syakhshiyyah Fakultas Syariah IAIN Mataram* 18, no. 1 (June 2026): 505–28. https://doi.org/10.20414/alihkam.v18i1.15801.

Ida Ayu Dinda Maharani, I Nyoman Alit Puspadma, and Ni Gusti Ketut Sri Astiti. “Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta PPAT Ditinjau Dari Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.” *Jurnal Konstruksi Hukum* 4, no. 3 (December 2023): 261–67. https://doi.org/10.22225/jkh.4.3.8036.261-267.

Jojor Cristina and Indri Manalu. “Analisis Peran Alat Bukti Dan Keterangan Saksi Dalam Menentukan Keputusan Pengadilan Pidana.” *Jurnal Kajian Hukum Dan Kebijakan Publik* (Bengkulu) 3, no. 1 (November 2025).

Kevin Noble Effendi, Michael Kalep Simarmata, Priscilla Trinita Patricius, and Tundjung Herning Sitabuana. “ITIKAD BAIK ATAU KECAKAPAN HUKUM PERIKATAN.” *Jurnal Serina Sosial Humaniora* 1, no. 1 (February 2023).

Komang Rama Agastya. “ANALISIS PEMBUKTIAN DALAM SENGKETA PERDATA MENGENAI WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN.” *Semarang Law Review (SLR)* 6, no. 2 (October 2025): 340–49. https://doi.org/10.26623/slr.v6i2.12853.

Latiful, T., Marlia Sastro, and Herina Wati. “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik (Studi Putusan Nomor 67/Pdt/2015/PT BNA).” *Suloh:Jurnal Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh* 11, no. 2 (October 2023): 381. https://doi.org/10.29103/sjp.v11i2.12132.

Made Ray Adityanata, Ni Luh Made Mahendrawati, and I Made Pria Dharsana. “Keabsahan Akta Otentik Yang Ditandatangani Dalam Keadaan Tidak Bebas.” *Jurnal Akta Notaris* (Semarang) 5, no. 1 (June 2026).

Mochamad Novel, Michaela, Rachel Christie, Naisyirah Ramadhani T, Gracia Suha, and Ma'rifa. "Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Legal Drafting Perjanjian Kerjasama Bisnis Startup Digital." *MOTEKAR: Jurnal Multidisiplin Teknologi Dan Arsitektur* (Jakarta) 3, no. 2 (November 2025).

Mohammad Abdul Hakim Amrulloh. "Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Objek Sengketa." *Jurnal Hukum, Administrasi Publik Dan Negara* (Jawa Timur) 2, no. 6 (November 2025).

Mohammad Ryar Mirzad Aroffa and Sri Wahyu Handayani. "Legalitas Akta Jual Beli (AJB) Sebagai Bukti Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Kepastian Dan Perlindungan Hukum." *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* (Purwokerto) 3, no. 5 (February 2025).

Popy Luysky Br. Tarigan and Hasim Purba dan Suprayitno. "AKIBAT HUKUM AKTA JUAL BELI YANG BELUM LUNAS DI HADAPAN NOTARIS/PPAT (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 2134 K/PDT/2024) LEGAL CONSEQUENCES OF UNPAID SALE AND PURCHASE DEED BEFORE NOTARY/PPAT (CASE STUDY OF SUPREME COURT DECISION NUMBER 2134 K/PDT/2024)." *Jurnal Hukum Lex Generalis* 6, no. 9 (2025).

Purwito, Edy. "KONSEP PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN DAN TANGGUNG JAWAB HUKUM PELAKU USAHA TERHADAP PRODUK GULA PASIR KADALUARSA DI KOTA SURABAYA." *Jurnal Magister Ilmu Hukum* 13, no. 1 (June 2023): 109–29. https://doi.org/10.56943/dekrit.v13n1.152.

Rahayu Febriani, Licha Dian Puspita, Aura Rizqi Pratiwi, and Zelfi Ghaffar Aufiya. "KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN DIBAWAH TANGAN DALAM PROSES JUAL BELI TANAH." *Jurnal Pendidikan Sosial Dan Humaniora* (Cirebon) 4, no. 2 (April 2025).

Rahma, Luthfiah, Safitta Amanah, and Thyrafi Amelia Putri. "Analisis Hukum Terhadap Implementasi Prinsip Itikad Baik Dalam Perjanjian Hak Tanggungan." *Justicia Sains: Jurnal Ilmu Hukum* 10, no. 2 (January 2026): 509–18. https://doi.org/10.24967/jcs.v10i2.4462.

Rahmat Ramadhani. "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah." *Jurnal Sosial Dan Ekonomi* 2, no. 1 (2021): 32.

Redha Rizky. *Analisis Hukum Praktik Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan (Studi Kasus Desa Sungai Buluh Kecamatan Singkep Barat)*. July 4, 2026. https://doi.org/10.5281/ZENODO.21188502.

Sinambela, Rahmat Febreta, and Beatrix Benni. “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah.” *Ekasakti Legal Science Journal* 3, no. 1 (January 2026): 73–88. https://doi.org/10.60034/3108ts14.

Sofian, Agus, Andi Tira, and Abdurrifai Abdurrifai. “AKIBAT HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG TIDAK DILAKUKAN DI HADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DI KABUPATEN BIMA.” *Clavia* 23, no. 1 (April 2025): 10–20. https://doi.org/10.56326/clavia.v23i1.5613.

Virdy Varlucy Watdi and Gunawan Djajaputra. “Kepastian Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Akta Jual Beli Akibat Adanya Gugatan Wanprestasi Dan Perbuatan Melawan Hukum.” *Lex Journal : Kajian Hukum Dan Keadilan* (Jakarta) 9, no. 4 (December 2025).

Vivi Syafitriyeni. “Hubungan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dengan Akta Jual Beli Tanah.” *Jurnal Hukum Inkracht* (Jakarta) 5, no. 3 (October 2025).

Widya Roza, Yasniwati, and Devianty Fitri. “Kedudukan Kuitansi Dalam Sengketa Jual Beli Tanah Melalui Putusan Verstek.” *Jurnal Niara* (Padang) 18, no. 2 (September 2025).

Yulia Amborowati. “Kekuatan Hukum Perjanjian Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dan Bangunan Yang Belum Terdaftar.” *Jurnal Pendidikan, Sosial Dan Keagamaan* 18, no. 1 (April 2020): 307.

Zahwah Aulia Nafisya, Abdul Halim Talil, and Zulhas’ari Mustafa. “Pendekatan Hermeneutik Terhadap Alat Bukti Sumpah Dalam Peradilan Islam.” *Media Hukum Indonesia (MHI)* (Makassar) 3, no. 4 (January 2026).

Zaini, Subekti, Sri Astutik, and M. Syahrul Borman. “Tinjauan Yuridis Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Properti Terhadap Perlindungan Konsumen Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999.” *Journal of Innovative and Creativity* (Surabaya) 6, no. 1 (2026).

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (UUPA)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016

INTERNET

Hanry Ichfan Adityo, "Kriteria Pembeli Beriktikad Baik dalam Jual Beli Tanah | Klinik Hukumonline." July 8, 2024. https://www.hukumonline.com/ klinik/a/kriteria-pembeli-beriktikad-baik-dalam-jual-beli-tanah lt668bb65a40 3b5/

LAMPIRAN

Menemukan kesalahan ketik dalam dokumen? Klik di sini untuk perbaikan.

P U T U S A N

Nomor 207 PK/Pdt/2023

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

M A H K A M A H A G U N G

memeriksa perkara perdata pada pemeriksaan peninjauan kembali telah memutus sebagai berikut dalam perkara antara:

SARJITO, bertempat tinggal di Jigudan, RT 005, RW -, Desa Triharjo, Kecamatan Pandak, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Chrisna Harimurti, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Ksatria Justicia, beralamat di Klitren Lor GK III/436, Klitren, Gondokusuman, Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Desember 2022;

Pemohon Peninjauan Kembali;

L a w a n :

1. **Ny. PAITEN,** bertempat tinggal di Gersik, RT 001, RW -, Desa Sumbermulyo, Kecamatan Bambanglipuro, Kabupaten Bantul;
2. **AHLI WARIS PENGGANTI dari ALMARHUM NANANG DEWANTO, yaitu:**
   a. **RENDI RIAWAN,** bertempat tinggal di Gersik, RT 001, RW -, Desa Sumbermulyo, Kecamatan Bambanglipuro, Kabupaten Bantul;
   b. **DYAH AYU KURNIAWATI,** bertempat tinggal di Gersik, RT 001, RW -, Desa Sumbermulyo, Kecamatan Bambanglipuro, Kabupaten Bantul, karena masih di bawah umur, maka mohon untuk ditunjuk Wali atau Pengampunya;
3. **DWI HANANTO,** dahulu bertempat tinggal di Gersik, RT 001, RW -, Desa Sumbermulyo, Kecamatan Bambanglipuro, Kabupaten Bantul, sekarang tidak diketahui keberadaannya;

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 29 JUNI 2026

4. **AHLI WARIS PENGGANTI dari ALMARHUMAH ANIK HIRAWATI, yaitu:**
   a. **DAVID SABILOROSA,** bertempat tinggal di Gersik, RT 001, RW -, Desa Sumbermulyo, Kecamatan Bambanglipuro, Kabupaten Bantul;
   b. **MUSABIK SABILAROSA,** dahulu bertempat tinggal di Gersik, RT 001, RW -, Desa Sumbermulyo, Kecamatan Bambanglipuro, Kabupaten Bantul, sekarang tidak diketahui keberadaannya;
   c. **NATAYA ANISA YASMIN,** bertempat tinggal di Gersik, RT 001, RW -, Desa Sumbermulyo, Kecamatan Bambanglipuro, Kabupaten Bantul, karena masih di bawah umur, maka mohon untuk ditunjuk Wali atau Pengampunya;
5. **JOKO RINAWAN,** dahulu bertempat tinggal di Gersik, RT 001, RW -, Desa Sumbermulyo, Kecamatan Bambanglipuro, Kabupaten Bantul, sekarang tidak diketahui keberadaannya;
6. **AFIP NURYANA,** bertempat tinggal di Gersik, RT 001, RW -, Desa Sumbermulyo, Kecamatan Bambanglipuro, Kabupaten Bantul;
7. **ERLIK JOKO SULISTYONO,** dahulu bertempat tinggal di Gersik, RT 001, RW -, Desa Sumbermulyo, Kecamatan Bambanglipuro, Kabupaten Bantul, sekarang tidak diketahui keberadaannya;
8. **YAN UTRI PAMUNGKAS,** dahulu bertempat tinggal di Gersik, RT 001, RW -, Desa Sumbermulyo, Kecamatan Bambanglipuro, Kabupaten Bantul, sekarang tidak diketahui keberadaannya;

Para Termohon Peninjauan Kembali;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 29 JUNI 2026

tidak terpisahkan dari putusan ini;

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

Primair:

1. Menerima serta mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, menyatakan bahwa Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum;
2. Menyatakan sah menurut hukum bukti kepemilikan atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 09639, luas 532, atas nama Sunarya, dengan Surat Ukur tanggal 15 Juli 2015, Nomor 07652/Sumbermulyo/2015, dengan batas-batasnya:
   - Sebelah utara : Jalan,
   - Sebelah timur : Tanah Agus Purwanto,
   - Sebelah selatan : Jalan,
   - Sebelah barat : Jalan,

   yang terletak di Dusun Gersik, Desa Sumbermulyo, Kecamatan Bambanglipuro, Kabupaten Bantul, D.I. Yogyakarta;
3. Menyatakan sah menurut hukum jual beli atas tanah objek sengketa sebagaimana tersebut yang dilakukan antara Penggugat dengan Alm. Sunarya dengan persetujuan Tergugat I saat Alm. Sunarya masih hidup, yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 09639, luas 532, atas nama Sunarya, dengan Surat Ukur tanggal 15 Juli 2015, Nomor 07652/Sumbermulyo/2015, dengan batas-batasnya:
   - Sebelah utara : Jalan,
   - Sebelah timur : Tanah Agus Purwanto,
   - Sebelah selatan : Jalan,
   - Sebelah barat : Jalan,

   yang terletak di Dusun Gersik, Desa Sumbermulyo, Kecamatan Bambanglipuro, Kabupaten Bantul, D.I. Yogyakarta, dalam bukti pembayaran telah lunas secara 2 (dua) tahap:
   - Angsuran I Rp100.000.000,00 (seratus lima juta rupiah), dibayarkan

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 29 JUNI 2026

saat penandatanganan Surat Pernyatan Jual Beli (pada tanggal 12 Oktober 2018);

- Pelunasan sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) akan dibayarkan pada tanggal 15 Oktober 2018, ditandai dengan penandatanganan Surat Kuasa Menjual di hadapan Notaris Widlyantara, S.H. (Notaris - PPAT di Bantul);

4. Menyatakan bahwa almarhum Sunarya yang semasa hidupnya mempunyai 1 isteri (Tergugat I/Ny. Paiten) dan memiliki ahli waris, yaitu sebagai berikut:
   - Anak yang pertama, laki-laki bernama Nanang Dewanto (Almarhum), selanjutnya mempunyai anak 2 (dua) yang bernama:
     a. Rendi Riawan (laki-laki);
     b. Dyah Ayu Kurniawati (perempuan);
   - Anak yang kedua, laki-laki bernama Dwi Hananto;
   - Anak yang ketiga, perempuan bernama Anik Hirawati (Almarhumah), selanjutnya mempunyai anak 3 (tiga) yang bernama:
     a. David Sabllorosa (laki-laki);
     b. Musabik Sabilarosa (laki-laki);
     c. Nataya Anisa Yasmin (perempuan);
   - Anak yang keempat, laki-laki bernama Joko Rinawan;
   - Anak yang kelima, laki-laki bernama Afip Nuryana;
   - Anak yang keenam, laki-laki bernama Erlik Joko Sulistyo;
   - Anak yang ketujuh, laki-laki bernama Yanu Tri Pamungkas;

   Bahwa berdasarkan Pasal 330 KUHPerdata, untuk ahli waris pengganti dari almarhum Nanang Dewanto, yaitu anak perempuan yang bernama Dyah Ayu Kurniawati (usia 16 tahun) dan anak dari almarhumah Anik Hirawati yang bernama Nataya Anisa Yasmin (usia 19 tahun), maka memohon kepada Majelis Hakim untuk menunjuk Tergugat I (Ny. Paiten) sebagai Wali atau Pengampu dari kedua anak tersebut;
5. Menyatakan menghukum Para Tergugat sebagai ahli waris Alm. Sunarya untuk melanjutkan jual beli tanah yang disengketakan dengan Penggugat, sebagaimana adanya Surat Pernyataan Jual Beli yang ditandatangani

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 29 JUNI 2026

Alm. Sunarya (selaku penjual) dengan Penggugat (pembeli) dan telah mendapat persetujuan Tergugat I, yaitu sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 09639, luas 532, atas nama Sunarya, dengan Surat ukur tanggal 15 Juli 2015, Nomor 07652/Sumbermulyo/2015, dengan batas-batasnya:

- Sebelah utara : Jalan,
- Sebelah timur : Tanah Agus Purwanto,
- Sebelah selatan : Jalan,
- Sebelah barat : Jalan,

yang terletak di Dusun Gersik, Desa Sumbermulyo, Kecamatan Bambanglipuro, Kabupaten Bantul, D.I. Yogyakarta, agar dapat disahkan jual beli dengan dibuatkan Akta Jual Beli (AJB), dapat diproses balik nama menjadi atas nama Penggugat berdasarkan putusan ini, selanjutnya dapat diproses oleh Badan Pertanahan Kabupaten Bantul;

6. Menyatakan bahwa untuk menjamin dipenuhinya tuntutan Penggugat di kemudian hari, agar tidak menjadi tuntutan yang sia-sia (*ilusoir*), mohon Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Bantul berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 09639, luas 532, atas nama Sunarya, dengan Surat Ukur tanggal 15 Juli 2015, Nomor 07652/Sumbermulyo/2015, dengan batas-batasnya:
   - Sebelah utara : Jalan,
   - Sebelah timur : Tanah Agus Purwanto,
   - Sebelah selatan : Jalan,
   - Sebelah barat : Jalan,

   yang terletak di Dusun Gersik, Desa Sumbermulyo, Kecamatan Bambanglipuro, Kabupaten Bantul, D.I. Yogyakarta;
7. Menghukum dan memerintahkan kepada Para Tergugat untuk menyerahkan tanah objek sengketa, yaitu sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 09639, luas 532, atas nama Sunarya, dengan Surat Ukur tanggal 15 Juli 2015, Nomor 07652/Sumbermulyo/2015,

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 29 JUNI 2026

dengan batas-batasnya:

- Sebelah utara : Jalan,
- Sebelah timur : Tanah Agus Purwanto,
- Sebelah selatan : Jalan,
- Sebelah barat : Jalan,

yang terletak di Dusun Gersik, Desa Sumbermulyo, Kecamatan Bambanglipuro, Kabupaten Bantul, D.I. Yogyakarta, kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban yang menyertai baik dari tangannya maupun dari tangan orang lain atas ijinnya selambat-lambatnya 2 (dua) minggu setelah putusan dalam perkara ini dijatuhkan;

8. Menyatakan bahwa apabila Tergugat tidak beriktikad balk melanjutkan perikatan jual beli menjadi akta jual beli, maka objek sengketa sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 09639, luas 532, atas nama Sunarya, dengan Surat Ukur tanggal 15 Juli 2015, Nomor 07652/Sumbermulyo/2015, dengan batas-batasnya:
   - Sebelah utara : Jalan,
   - Sebelah timur : Tanah Agus Purwanto,
   - Sebelah selatan : Jalan,
   - Sebelah barat : Jalan,

   yang terletak di Dusun Gersik, Desa Sumbermulyo, Kecamatan Bambanglipuro, Kabupaten Bantul, D.I. Yogyakarta, dapat dilakukan lelang melalui Kantor Lelang KPKNL Yogyakarta dan atau dapat dijual secara pribadi oleh Penggugat kepada pihak lain;
9. Menghukum Para Tergugat apabila tidak melanjutkan jual beli tanah yang disengketakan dengan Penggugat, serta hendak membatalkan perjanjian tersebut, menghukum Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp220.000.000,00 (total kerguian materiil Penggugat) dan kerugian immateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) masing-masing sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari kelalaian dan keterlambatannya memenuhi putusan

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 29 JUNI 2026

pengadilan dalam perkara ini terhitung sejak kelalaian tersebut terjadi sampai diselesaikannya seluruh kewajiban kepada Penggugat:

11. Menyatakan secara hukum bahwa putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*);
12. Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya dalam perkara ini;

Subsidair:

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) karena menggabungkan perbuatan melawan hukum dengan *wanprestasi*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Bantul telah memberikan Putusan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Btl, tanggal 7 September 2020, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

– Menolak eksepsi Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah menurut hukum bukti kepemilikan atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 09639, luas 532 m², atas nama Sunarya, dengan Surat ukur tanggal 15 Juli 2015, Nomor 07652/Sumbermulyo/2015, dengan batas-batasnya:
   - Sebelah utara : Jalan,
   - Sebelah timur : Tanah Agus Purwanto,
   - Sebelah selatan : Jalan,
   - Sebelah barat : Jalan,

   yang terletak di Dusun Gersik, Desa Sumbermulyo, Kecamatan Bambanglipuro, Kabupaten Bantul, D.I. Yogyakarta;
3. Menyatakan bahwa almarhum Sunarya yang semasa hidupnya mempunyai 1 isteri (Tergugat I/Ny. Paiten) dan memiliki ahli waris, yaitu sebagai berikut:

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 29 JUNI 2026

- Anak yang pertama, laki-laki bernama Nanang Dewanto (Almarhum), selanjutnya mempunyai anak 2 (dua) yang bernama:
  a. Rendi Riawan (laki-laki);
  b. Dyah Ayu Kumiawati (perempuan):
- Anak yang kedua, laki-laki bernama Dwi Hananto;
- Anak yang ketiga, perempuan bernama Anik Hirawati (Almarhumah), selanjutnya mempunyai anak 3 (tiga) yang bernama:
  a. David Sabilarrosyad (laki-laki);
  b. Musabik Sabilarrosyad (laki-laki);
  c. Nataya Anisa Yasmin (perempuan);
- Anak yang keempat, laki-laki bernama Joko Rinawan;
- Anak yang kelima, laki-laki bernama Avip Nurzanah;
- Anak yang keenam, laki-laki bernama Erlik Joko Sulistyo;
- Anak yang ketujuh, laki-laki bernama Yanu Tri Pamungkas;

4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp8.562.000,00 (delapan juta lima ratus enam puluh dua ribu rupiah);
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa pada tingkat banding, putusan tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta dengan Putusan Nomor 98/PDT/2020/PT YYK, tanggal 6 Januari 2021, dengan amar sebagai berikut:

– Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
– Dalam Eksepsi:
  – Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bantul, tanggal 7 September 2020, Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Btl, yang dimohonkan banding tersebut;
– Dalam Pokok Perkara:
  – Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bantul, tanggal 7 September 2020, Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Btl, yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili sendiri:

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 29 JUNI 2026

– Mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat untuk sebagian;
– Menyatakan bahwa Para Terbanding semula Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum;
– Menyatakan sah menurut hukum bukti kepemilikan atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 09639, luas 532, atas nama Sunarya, dengan Surat Ukur tanggal 15 Juli 2015, Nomor 07652/Sumbermulyo/2015, dengan batas-batasnya:
  - Sebelah utara : Jalan,
  - Sebelah timur : Tanah Agus Purwanto,
  - Sebelah selatan : Jalan,
  - Sebelah barat : Jalan,

  yang terletak di Dusun Gersik, Desa Sumbermulyo, Kecamatan Bambanglipuro, Kabupaten Bantul, D.I. Yogyakarta;
– Menyatakan sah menurut hukum jual beli atas tanah objek sengketa sebagaimana tersebut yang dilakukan antara Penggugat dengan Alm. Sunarya dengan persetujuan Tergugat I saat Alm. Sunarya masih hidup, yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 09639, luas 532, atas nama Sunarya, dengan Surat Ukur tanggal 15 Juli 2015, Nomor 07652/Sumbermulyo/2015, dengan batas-batasnya:
  - Sebelah utara : Jalan,
  - Sebelah timur : Tanah Agus Purwanto,
  - Sebelah selatan : Jalan,
  - Sebelah barat : Jalan,

  yang terletak di Dusun Gersik, Desa Sumbermulyo, Kecamatan Bambanglipuro, Kabupaten Bantul, D.I. Yogyakarta, dalam bukti pembayaran telah lunas secara 2 (dua) tahap:
  - Angsuran I Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), dibayarkan saat penandatanganan Surat Pernyatan Jual Beli (pada tanggal 12 Oktober 2018);
  - Pelunasan sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), akan dibayarkan pada tanggal 15 Oktober 2018, ditandai dengan

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 29 JUNI 2026

penandatanganan Surat Kuasa Menjual di hadapan Notaris Widiyantara, S.H. (Notaris - PPAT di Bantul);

– Menyatakan bahwa Almarhum Sunarya yang semasa hidupnya mempunyai 1 isteri (Tergugat I/ Ny. Paiten) dan memiliki ahli waris, yaitu sebagai berikut:
  - Anak yang pertama, laki-laki bernama Nanang Dewanto (almarhum), selanjutnya mempunyai anak 2 (dua) yang bernama:
    a. Rendi Riawan (laki-laki);
    b. Dyah Ayu Kurniawati (perempuan);
  - Anak yang kedua, laki-laki, bernama Dwi Hananto,
  - Anak yang ketiga, perempuan, bernama Anik Hirawati (almarhumah), selanjutnya mempunyai anak 3 (tiga) yang bernama:
    a. David Sabilorosa (laki-laki);
    b. Musabik Sabilarosa (laki-laki);
    c. Nataya Anisa Yasmin (Perempuan);
  - Anak yang keempat, laki-laki, bernama Joko Rinawan;
  - Anak yang kelima, laki-laki bernama Afip Nuryana;
  - Anak yang keenam, laki-laki bernama Erlik Joko Sulistyo;
  - Anak yang ketujuh, laki-laki bernama Yanu Tri Pamungkas;
– Menyatakan bahwa Para Tergugat sebagai ahli waris Alm. Sunarya untuk melanjutkan jual beli tanah yang disengketakan dengan Penggugat, sebagaimana adanya Surat Pernyataan Jual Beli yang ditanda tangani Alm. Sunarya (selaku Penjual) dengan Penggugat (Pembeli) dan telah mendapat persetujuan Tergugat I, yaitu sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 09639, luas 532, atas nama Sunarya, dengan Surat Ukur tanggal 15 Juli 2015, Nomor 07652/Sumbermulyo/2015, dengan batas-batasnya:
  - Sebelah utara : Jalan,
  - Sebelah timur : Tanah Agus Purwanto,
  - Sebelah selatan : Jalan,
  - Sebelah barat : Jalan,

  yang terletak di Dusun Gersik, Desa Sumbermulyo, Kecamatan

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 29 JUNI 2026

Bambanglipuro, Kabupaten Bantul, D.I. Yogyakarta, agar dapat disahkan jual beli dengan dibuatkan Akta Jual Beli (AJB), dapat diproses balik nama menjadi atas nama Penggugat berdasarkan putusan ini, selanjutnya dapat diproses oleh Badan Pertanahan Kabupaten Bantul;

– Menghukum dan memerintahkan kepada Para Tergugat untuk menyerahkan tanah objek sengketa, yaitu sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 09639, luas 532, atas nama Sunarya, dengan Surat Ukur tanggal 15 Juli 2015, Nomor 07652/Sumbermulyo/2015, dengan batas-batasnya:
  - Sebelah utara : Jalan,
  - Sebelah timur : Tanah Agus Purwanto,
  - Sebelah selatan : Jalan,
  - Sebelah barat : Jalan,

  yang terletak di Dusun Gersik, Desa Sumbermulyo, Kecamatan Bambanglipuro, Kabupaten Bantul, D.I. Yogyakarta, kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban yang menyertai baik dari tangannya maupun dari tangan orang lain;
– Menolak gugatan Pembanding/semula Penggugat untuk selain dan selebihnya;
– Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan dan di tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa pada tingkat kasasi, Mahkamah Agung telah memberikan Putusan Nomor 3564 K/Pdt/2021, tanggal 15 Desember 2021, dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: 1. Ny. PAITEN, 2. RENDI RIAWAN, 3. DAVID SABILOROSA, 4. AFIP NURYANA, dan 5. YANU TRI PAMUNGKAS, tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 98/PDT/2020/PT YYK, tanggal 6 Januari 2021, yang membatalkan

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 29 JUNI 2026

Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Btl, tanggal 7 September 2020;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

– Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

– Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

3. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah):

Menimbang, bahwa Putusan Mahkamah Agung Nomor 3564 K/Pdt/2021, tanggal 15 Desember 2021, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut diberitahukan kepada Pemohon Peninjauan Kembali pada tanggal 5 Juni 2022, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Peninjauan Kembali dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Desember 2022 diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 15 Desember 2022 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 3564 K/Pdt/2021 *juncto* Nomor 98/PDT/2020/PT YYK *juncto* Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Btl, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bantul, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada hari dan tanggal itu juga;

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

Menimbang bahwa berdasarkan memori peninjauan kembali yang diterima tanggal 15 Desember 2022 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Peninjauan Kembali pada pokoknya mendalilkan telah ditemukan surat-surat bukti yang bersifat menentukan

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 29 JUNI 2026

yang pada waktu perkara diperiksa tidak dapat ditemukan (*novum*), berupa Surat Pernyataan tertanggal 16 Oktober 2018, yang ditandatangani oleh Sunarya dan Paiten (Pihak Pertama) serta Sarjito (Pihak Kedua), dan dalam putusan *a quo* terdapat kekhilafan Hakim, kemudian memohon putusan sebagai berikut:

1. Menerima permohonan dan memori peninjauan kembali ini untuk sebagian dan/atau seluruhnya;
2. Menyatakan alasan-alasan dan tuntutan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ini dapat diterima;
3. Menyatakan bahwa Termohon Peninjuan Kembali melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Pemohon Peninjauan Kembali;
4. Menyatakan sah menurut hukum bukti kepemilikan atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 09639, luas 532 m^2, atas nama Sunarya, dengan Surat Ukur tanggal 15 Juli 2015, Nomor 07652/Sumbermulyo/2015, dengan batas-batasnya:
   - Sebelah utara : Jalan,
   - Sebelah timur : Tanah Agus Purwanto,
   - Sebelah selatan : Jalan,
   - Sebelah barat : Jalan,

   yang terletak di Dusun Gersik, Desa Sumbermulyo, Kecamatan Bambanglipuro, Kabupaten Bantul, D.I. Yogyakarta;
5. Menyatakan sah menurut hukum jual beli atas tanah objek sengketa sebagaimana tersebut yang dilakukan antara Penggugat dengan Alm. Sunarya dengan persetujuan Tergugat saat Alm. Sunarya masih hidup, yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 09639, luas 532 m^2, atas nama Sunarya, dengan Surat Ukur tanggal 15 Juli 2015, Nomor 07652/Sumbermulyo/2015, dengan batas-batasnya:
   - Sebelah utara : Jalan,
   - Sebelah timur : Tanah Agus Purwanto,
   - Sebelah selatan : Jalan,
   - Sebelah barat : Jalan,

   yang terletak di Dusun Gersik, Desa Sumbermulyo, Kecamatan

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 29 JUNI 2026

Bambanglipuro, Kabupaten Bantul, D.I. Yogyakarta, dalam bukti pembayaran telah lunas secara 2 (dua) tahap:

- Angsuran I Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), dibayarkan saat penandatangan Surat Pernyataan Jual Beli (pada tanggal 12 Oktober 2018);
- Pelunasan sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), akan dibayarkan pada tanggal 15 Oktober 2018, ditandai dengan penandatangan Surat Kuasa Menjual di hadapan Notaris Widiyantara, S.H. (Notaris - PPAT di Bantul);

6. Menyatakan bahwa Almarhum Sunarya yang semasa hidupnya mempunyai 1 isteri (Tergugat I/Ny. Paiten) dan memiliki ahli waris, yaitu sebagai berikut:
   - Anak yang pertama, laki-laki bernama Nanang Dewanto (Almarhum), selanjutnya mempunyai anak 2 (dua) yang bernama:
     a. Rendi Riawan (laki-laki);
     b. Dyah Ayu Kurniawati (perempuan);
   - Anak yang kedua, laki-laki bernama Dwi Hananto;
   - Anak yang ketiga, perempuan bernama Anik Hirawati (almarhumah), selanjutnya mempunyai anak 3 (tiga) yang bernama:
     a. David Sabilarrosyad (laki-laki);
     b. Musabik Sabilarrosyad (laki-laki);
     c. Nataya Anisa Yasmin (perempuan);
   - Anak yang keempat, laki-laki bernama Joko Rinawan;
   - Anak yang kelima, laki-laki bernama Afip Nuryana;
   - Anak yang keenam, laki-laki bernama Erlik Joko Sulistyo;
   - Anak yang ketujuh, laki-laki bernama Yanu Tri Pamungkas;
7. Menyatakan bahwa Para Tergugat sebagai ahli waris Alm. Sunarya untuk melanjutkan jual beli tanah yang disengketakan dengan Penggugat, sebagaimana adanya Surat Pernyataan Jual Beli yang ditandatangani Alm. Sunarya (selaku penjual) dengan Penggugat (pembeli) dan telah mendapatkan persetujuan Tergugat I, yaitu sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 09639, luas 532 m^2, atas nama Sunarya,

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 29 JUNI 2026

dengan Surat Ukur tanggal 15 Juli 2015, Nomor 07652/Sumbermulyo/2015, dengan batas-batasnya:

- Sebelah utara : Jalan,
- Sebelah timur : Tanah Agus Purwanto,
- Sebelah selatan : Jalan,
- Sebelah barat : Jalan,

yang terletak di Dusun Gersik, Desa Sumbermulyo, Kecamatan Bambanglipuro, Kabupaten Bantul, D.I. Yogyakarta, agar dapat disahkan jual beli dengan dibuatkan Akta Jual Beli (AJB), dapat diproses balik nama menjadi atas nama Penggugat berdasarkan putusan ini, selanjutnya dapat diproses oleh Badan Pertanahan Kabupaten Bantul;

8. Menghukum dan memerintahkan kepada Termohon Peninjauan Kembali untuk menyerahkan tanah objek sengketa, yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 09639, luas 532 m^2, atas nama Sunarya, dengan Surat Ukur tanggal 15 Juli 2015, Nomor 07652/Sumbermulyo/2015, dengan batas-batasnya:
   - Sebelah utara : Jalan,
   - Sebelah Timur : Tanah Agus Purwanto,
   - Sebelah Selatan : Jalan,
   - Sebelah barat : Jalan,

   yang terletak di Dusun Gersik, Desa Sumbermulyo, Kecamatan Bambanglipuro, Kabupaten Bantul, D.I. Yogyakarta, kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban yang menyertai baik dari tangannya maupun dari tangan orang lain atas ijinnya selambat-lambatnya 2 (dua) minggu setelah putusan dalam perkara ini dijatuhkan, dengan bantuan Negara (Polisi) apabila Termohon/Tergugat tidak menyerahkan secara sukarela;
9. Menyatakan bahwa apabila Tergugat tidak beritikad baik melanjutkan perikatan jual beli menjadi akta jual beli, maka objek sengketa sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 09639, luas 532, atas nama Sunarya, dengan Surat Ukur tanggal 15 Juli 2015, Nomor 07652/Sumbermulyo/2015, dengan batas-batasnya:

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 29 JUNI 2026

- Sebelah utara : Jalan,
- Sebelah timur : Tanah Agus Purwanto,
- Sebelah selatan : Jalan,
- Sebelah barat : Jalan,

yang terletak di Dusun Gersik, Desa Sumbermulyo, Kecamatan Bambanglipuro, Kabupaten Bantul, D.I. Yogyakarta, dapat dilakukan lelang melalui Kantor Lelang KPKNL Yogyakarta dan atau dapat dijual secara pribadi oleh Penggugat kepada pihak lain;

10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) masing-masing sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari kelalaian dan keterlambatannya memenuhi putusan pengadilan dalam perkara ini terhitung sejak kelalaian tersebut terjadi sampai diselesaikannya seluruh kewajiban kepada Penggugat;
11. Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya dalam perkara ini;

Jika Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap memori peninjauan kembali tersebut, Para Termohon Peninjauan Kembali tidak mengajukan kontra memori peninjauan kembali;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca memori peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali, maka permohonan peninjauan kembali tersebut tidak dapat dibenarkan karena tidak terdapat surat-surat bukti yang bersifat menentukan yang pada waktu perkara diperiksa tidak dapat ditemukan (*novum*), dan tidak terdapat kekeliruan hakim atau kekhilafan yang nyata dalam putusan *Judex Juris* yang membatalkan putusan *Judex Facti*, dengan pertimbangan sebagai berikut:

– Bahwa *novum* yang diajukan berupa Surat Pernyataan tertanggal 16 Oktober 2018 yang ditandatangani oleh Sunarya didampingi dan disetujui

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 29 JUNI 2026

oleh Paiten (isteri Sunarya) sebagai Pihak Pertama, dengan Şarjito sebagai Pihak Kedua, tidak dapat membuktikan unsur "*terang*" dalam jual beli yang didalilkan oleh Penggugat, sehingga tidak bersifat menentukan sebagaimana dimaksud Pasal 67 huruf b Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

- Bahwa oleh karena jual beli yang didalilkan Penggugat tersebut belum dilakukan secara "*terang*" di hadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau setidak-tidaknya di hadapan Kepala Desa setempat, dimana tanah objek sengketa telah bersertipikat, maka Penggugat belum dapat dinilai sebagai pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi, mengingat terdapat rentang waktu yang cukup dari pembayaran/pelunasan harga objek sengketa untuk memproses akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebelum penjual (Alm. Sunarya) meninggal dunia;
- Bahwa terhadap uang yang sudah diterima oleh Almarhum Sunarya semasa hidupnya dari Penggugat, tetap merupakan tanggung jawab para ahli warisnya dalam hal ini Para Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali: SARJITO**,** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara pada pemeriksaan peninjauan kembali;

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

M E N G A D I L I :

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 29 JUNI 2026

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: **SARJITO,** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara pada pemeriksaan peninjauan kembali sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 16 Mei 2023, oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut dan Andri Purwanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:	Ketua Majelis,
ttd./	ttd./
Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.	Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.
ttd./	
Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M.	

Panitera Pengganti,

ttd./

Andri Purwanto, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp	10.000,00
2. Redaksi	Rp	10.000,00
3. Administrasi Peninjauan Kembali	Rp	2.480.000,00 +
Jumlah	Rp	2.500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 29 JUNI 2026

Ennid Hasanuddin
NIP.195907101985121001

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 29 JUNI 2026

Menemukan kesalahan ketik dalam dokumen? Klik di sini untuk perbaikan.

P U T U S A N

Nomor : 16/Pdt.G/2020/PN Btl

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Nama : **SARJITO**;
Tempat/Tgl lahir : Bantul, 11 Januari 1981;
Pekarjaan : Buruh Harian Lepas;
Alamat : Jigudan Rt. 005/-, Desa Triharjo, Kec. Pandak, Kab. Bantul, DIY;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada CHRISNA HARIMURTI, S.H. dan DENI KUNCORO SAKTI, S.H., Advokat-Konsultan yang berkantor di Kantor Hukum Ksatria Justicia, Klitren Lor Gk III/ 425, Klitren, Gondokusuman, Yogyakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 November 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul pada tanggal 6 Februari 2020 di bawah nomor register 42/Sk.Pdt/2020/PN Btl, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat** ;

L a w a n

1. Nama : **Ny.PAITEN**
   Tempat/Tgl.lhr : Bantul, 31 Desember 1940
   Pekerjaan : Buruh Tani/Perkebunan
   Alamat : Gersik RT.001/-, Desa Sumbermulyo, Kec.Bambanglipuro, Kab.Bantul.
   Selanjutnya disebut sebagai..... **Tergugat I**
2. Ahli Waris Pengganti dari Almarhum NANANG DEWANTO, yaitu dua Orang :
   a. Nama : **RENDI RIAWAN**
      Umur : 27 Tahun
      Pekerjaan : Wirasawasta
      Alamat : Gersik RT.001/-, Desa Sumbermulyo, Kec.Bambanglipuro, Kab.Bantul.
      Selanjutnya disebut sebagai..... **Tergugat II**
   b. Nama : **DYAH AYU KURNIAWATI**
      Umur : 16 Tahun
      Pekerjaan : Pelajar
      Alamat : Gersik RT.001/-, Desa Sumbermulyo, Kec.Bambanglipuro, Kab.Bantul.

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI 2026

Bahwa karena tergugat ini masih dibawah umur, maka mohon untuk ditunjuk Wali atau Pengampunya.

Selanjutnya disebut sebagai.....**Tergugat III**.

3. Nama : **DWI HANANTO**
   Umur : 55 Tahun
   Pekerjaan : PNS
   Alamat : Dahulu bertempat tinggal di Gersik RT.001/-, Desa Sumbermulyo, Kec.Bambanglipuro, Kab.Bantul; Sekarang tidak diketahui keberadaannya.

   Selanjutnya disebut sebagai.....**Tergugat IV**.

4. Ahli Waris Pengganti dari Almarhumah ANIK HIRAWATI, yaitu tiga Orang :

   a. Nama : **DAVID SABILOROSA**
      Umur : -+ 24 Tahun
      Pekerjaan : Wiraswasta
      Alamat : Gersik RT.001/-, Desa Sumbermulyo, Kec.Bambanglipuro, Kab.Bantul.

      Selanjutnya disebut sebagai.....**Tergugat V**.

   b. Nama : **MUSABIK SABILAROSA**
      Umur :- + 22 Tahun
      Pekerjaan : PNS.
      Alamat : Dahulu bertempat tinggal di Gersik RT.001/-, Desa Sumbermulyo, Kec.Bambanglipuro, Kab.Bantul.

      Sekarang tidak diketahui keberadaannya.

      Selanjutnya disebut sebagai.....**Tergugat VI**.

   c. Nama : **NATAYA ANISA YASMIN**
      Umur :- + 19 Tahun
      Pekerjaan : Pelajar
      Alamat : Bertempat tinggal di Gersik RT.001/-, Desa Sumbermulyo,Kec.Bambanglipuro, Kab.Bantul.

      Bahwa karena tergugat ini masih di bawah umur, maka mohon untuk ditunjuk Wali atau Pengampunya;

      Selanjutnya disebut sebagai.....**Tergugat VII**.

5. Nama : **JOKO RINAWAN**
   Umur : 45 Tahun.
   Pekerjaan : Wiraswasta
   Alamat : Dahulu bertempat tinggal di Gersik RT.001/-, Desa Sumbermulyo, Kec. Bambanglipuro,

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI 2026

Kab.Bantul; Sekarang tidak diketahui keberadaannya.

Selanjutnya disebut sebagai..... **Tergugat VIII**.

6. Nama : **AFIP NURYANA**
   Umur : 43 Tahun
   Pekerjaan : Wiraswasta
   Alamat : Gersik RT.001/-, Desa Sumbermulyo, Kec.Bambanglipuro, Kab.Bantul.

   Selanjutnya disebut sebagai..... **Tergugat IX**.
7. Nama : **ERLIK JOKO SULISTYONO**
   Umur : 41 Tahun
   Pekerjaan : Wirasawasta
   Alamat : Dahulu bertempat tinggal di Gersik RT.001/-, Desa Sumbermulyo, Kec.Bambanglipuro, Kab.Bantul; Sekarang tidak diketahui keberadaannya.

   Selanjutnya disebut sebagai..... **Tergugat X**.
8. Nama : **YANU TRI PAMUNGKAS**
   Umur : 35 Tahun
   Pekerjaan : Wirasawasta
   Alamat : Dahulu bertempat tinggal di Gersik RT.001/-, Desa Sumbermulyo, Kec.Bambanglipuro, Kab.Bantul; Sekarang tidak diketahui keberadaannya.

   Selanjutnya disebut sebagai..... **Tergugat XI**.

Dalam hal ini Tergugat I, Tergugat II, Tergugat V, Tergugat IX dan Tergugat XI memberikan kuasa kepada YOGI ZUL FADHIL, SH, MH dan MEILA NURUL FAJRIAH, SH, M, PA, Advokat / Pembela Umum pada Kantor Lembaga Bantuan Hukum (LBH) Yogyakarta yang beralamat di Jalan Benowo No. 309, Kotagede, Yogyakarta berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Maret 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul pada tanggal 28 April 2020 di bawah Nomor 123/SK Pdt/2020/PN Btl;

Selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai..... **Para Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI 2026

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 6 Februari 2020, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul, pada tanggal 10 Februari 2020, dalam Register Nomor 16/Pdt.G /2020/PN Btl, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa berawal dari hubungan Jual Beli Tanah yaitu Penggugat sebagai Pembeli dengan Penjual seseorang yang bernama :

   Nama : SUNARYA
   Lahir : Bantul, 31 Desember 1940.
   Pekerjaan : Buruh Tani/Perkebunan
   Alamat : Gersik RT.001/-, Desa Sumbermulyo, Kec.Bambanglipuro, Bantul.

   Sebagaimana Jual Beli tersebut telah mendapatkan Persetujuan dari Istri Penjual yaitu Tergugat I (Ny.PAITEN).
2. Bahwa Jual Beli Tanah yang dilakukan antara Alm.SUNARYA dengan mendapat persetujuan Istrinya (Tergugat I) dengan Penggugat adalah SAH yaitu tanah pekarangan berikut bangunan yang berdiri diatasnya sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 09639, luas 532, atas nama SUNARYA, dengan Surat ukur tanggal 15-07-2015, Nomor : 07652/Sumbermulyo/2015, dengan batas-batasnya:
   - Sebelah Utara : Jalan/ gang
   - Sebelah Timur : Tanah Agus Purwanto
   - Sebelah Selatan : Jalan/ gang
   - Sebelah Barat : Jalan

   Yang terletak di Dusun Gersik, Desa Sumbermulyo Kec.Bambanglipuro, Kab.Bantul, DI Yogyakarta. Yang selanjutnya mohon disebut sebagai Tanah Obyek Sengketa.
3. Bahwa Jual Beli Tanah antara Penjual (SUNARYA) dengan persetujuan Tergugat I dengan dibuatkan Perjanjian secara tertulis dibawah tangan pada tanggal 12 Oktober 2018. Bahwa Penjual telah menjual obyek sengketa tersebut kepada Penggugat dengan harga Rp 150.000.000,00,- (Seratus Lima Juta Rupiah), dengan sistem Pembayaran dengan Dua (2) Tahap, yaitu :
   a. Angsuran I Rp.100.000.000,- (Seratus Lima Juta Rupiah), dibayaran saat penandatanganan Surat Pernyatan Jual Beli (* pada tanggal 12 Oktober 2018).
   b. Pelunasan sebesar Rp.50.000.000,0 (Lima Puluh Juta Rupiah), akan dibayarkan pada tanggal 15 Oktober 2018, ditandai dengan

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI 2026

penandatanganan Surat Kuasa Menjual dihadapan Notaris Widiyantara, S.H. (* Notaris-PPAT di Bantul).

4. Bahwa jual beli obyek sengketa tersebut dilakukan secara dua tahap kontan dan nyata oleh karena beberapa hari setelah Penjual dan Tergugat I menerima uang penjualan dari Pengugat, dan Penjual dengan Tergugat I berjanji akan mengosongkan obyek sengketa, selanjutnya Penjual dan Tergugat I akan menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat secara penuh.
5. Bahwa sebelum sampai obyek sengketa tersebut diserahkan dalam keadaan kosong dan baik oleh Penjual dan Tergugat I kepada Penggugat, akan tetapi Penjual atas nama SUNARYA yaitu pada tanggal 24 Agustus 2019 justru telah meninggal dunia. Bahwa setelah Penjual (Alm.SUNARYA) meninggal dunia Penggugat telah berupaya mendatangi Tergugat I dan anak-anak Alm.SUNARYA dengan Tergugat I yang tinggal didaerah bantul untuk menanyakan kelanjutannya dan kapan akan keluar dari Obyek yang telah dijual kepada Penggugat, akan tetapi Tergugat I memberikan jawaban yang tidak pasti dan seolah enggan keluar dari obyek yang telah dijual sendiri oleh Alm.SUNARYA dengan sepersetujuan Tergugat I.
6. Bahwa selama hidupnya Alm.SUNARYA mempunyai 1 orang isteri yaitu Tergugat I (Ny.PAITEN), bahwa dari Perkawinan antara Alm.SUNARYA dengan Tergugat I, diberikan 7 orang anak yaitu :
   - Anak yang Pertama, laki-laki bernama NANANG DEWANTO (Almarhum), selanjutnya mempunyai anak 2 yang bernama :
     a. RENDI RIAWAN (Laki-laki).
     b. DYAH AYU KURNIAWATI (Perempuan).
   - Anak yang Kedua, Laki-laki bernama DWI HANANTO.
   - Anak yang ketiga, Perempuan bernama ANIK HIRAWATI (Almarhumah), selanjutnya mempunyai anak 3 yang bernama :
     a. DAVID SABILOROSA (laki-laki)
     b. MUSABIK SABILAROSA (Laki-laki)
     c. NATAYA ANISA YASMIN (Perempuan).
   - Anak yang keempat, Laki-laki bernama JOKO RINAWAN
   - Anak yang kelima, Laki-laki bernama AFIP NURYANA.
   - Anak yang keenam, Laki-laki bernama ERLIK JOKO SULISTYO.
   - Anak yang ketujuh, Laki-laki bernama YANU TRI PAMUNGKAS.

   Bahwa Berdasarkan Pasal 330 KUHPerdata, untuk Ahli Waris pengganti dari Almarhum Nanang Dewanto yaitu anak perempuan yang bernama Dyah Ayu Kurniawati (usia 16 tahun) dan anak dari Almarhumah Anik Hirawati yang bernama Nataya Anisa Yasmin (usia 19 tahun), maka

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI2026

memohon kepada Majelis Hakim untuk menunjuk Wali atau Pengampu dalam perkara yang sedang diajukan oleh Penggugat.

7. Bahwa pada tanggal 29 November 2019 Penggugat bersama Kuasa Hukumnya mendatangi Tergugat I, bahwa Tergugat I kemudian memanggil seseorang yang menurut keterangannya adalah Perwakilan Keluarga, bahwa seseorang tersebut yaitu Saudari Ririn (Mantan Isteri Alm.Nanang Dewanto anak pertama Alm.SUNARYA) yaitu pada saat Penggugat bersama Kuasa Hukumnya mendatangi Tergugat I, justru oleh Saudari Ririn (Mantan Isteri Nanang Dewanto/ anak Pertama Alm.SUNARYA) diajak ke salah satu Kantor Lembaga Swadaya Masyarakat, dikarenakan menurut keterangan seseorang yang bernama Ririn Semua Perkara keluarga Alm.SUNARYA dengan Tergugat I telah diserahkan kepada salah satu Lembaga Swadaya Masyarakat di daerah Bantul.
8. Bahwa Penggugat sudah berupaya melalui Pihak Desa dan Dukuh, untuk menyelesaikan secara musyawarah, namun Pihak Desa menyerahkan permasalahan tersebut kepada Para Pihak, dan selanjutnya para Tergugat tidak bersedia untuk menyelesaikan permasalahan apa jual beli Tanah yang telah dilakukan oleh Alm.Bapak SUNARYA selama hidupnya.
9. Bahwa selanjutnya pada tanggal 28 Januari 2020, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya kembali mendatangi Tergugat I, dengan memberikan Somasi/ Teguran tertulis, untuk dilakukan musyawarah dengan seluruh anak-anaknya dan ahli waris Pengganti yaitu Tergugat II-XI. Bahwa dengan upaya kekeluargaan yang coba ditempuh Penggugat melalui Kuasanya tidak direspon dengan baik oleh Para Tergugat, dan dengan Upaya Hukum adalah jalan terakhir, dimana Penggugat berupaya melindungi hak-haknya terkait Jual-Beli tanah dengan Alm.SUNARYA semasa hidupnya.
10. Bahwa terhadap uraian tersebut apabila mengacu pada ketentuan Pasal 833 ayat (1) KUHPerdata, yamg mengatur isinya yaitu :
    - Ahli waris dengan sendirinya karena hukum memperoleh hak milik atas segala barang, segala hak dan segala piutang dari si pewaris,
    - Namun disisi lain berdasarkan pasal 1100 KUHPerdata, para ahli warisan yang telah menerima warisan diwajibkan dalam hal pembayaran utang, hibah wasiat, dan lain-lain beban, memikul bagian seimbang dengan apa yang diterima masing-masing warisan.
11. Bahwa Penggugat memohon untuk menjamin dipenuhinya tuntutan Penggugat di kemudian hari, agar tidak menjadi tuntutan yang sia-sia (Ilusoir), Mohon Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Bantul

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI2026

berkenan meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas sebidang tanah dan rumah milik/ Obyek sengketa, yaitu : Tanah Pekarangan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 09639, luas 532, atas nama SUNARYA, dengan Surat ukur tanggal 15-07-2015, Nomor : 07652/Sumbermulyo/2015, dengan batas-batasnya:

- Sebelah Utara : Jalan/ gang
- Sebelah Timur : Tanah Agus Purwanto
- Sebelah Selatan : Jalan/ gang
- Sebelah Barat : Jalan

Yang terletak di Dusun Gersik, Desa Sumbermulyo Kec.Bambanglipuro, Kab.Bantul, DI Yogyakarta;

12. Bahwa selanjutnya agar Obyek Sengketa dapat kuasai oleh Penggugat serta tanpa ada gangguan dari pihak mana pun, maka Penggugat memohon Tergugat untuk mengosongkan Obyek Sengketa tanpa beban yang menyertai baik dari tangannya maupun dari tangan orang lain atas ijinnya selambat-lambatnya 2 (dua) minggu setelah putusan dalam perkara ini dijatuhkan.
13. Bahwa apabila TERGUGAT tidak beritikad baik melanjutkan Perikatan Jual Beli menjadi Akta Jual Beli, maka obyek sengketa sebidang Tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 09639, luas 532, atas nama SUNARYA, dengan Surat ukur tanggal 15-07-2015, Nomor : 07652/Sumbermulyo/2015, dengan batas-batasnya:
    - Sebelah Utara : Jalan
    - Sebelah Timur : Tanah Agus Purwanto
    - Sebelah Selatan : Jalan
    - Sebelah Barat : Jalan

    Yang terletak di Dusun Gersik, Desa Sumbermulyo Kec.Bambanglipuro, Kab.Bantul, DI Yogyakarta Dapat dilakukan lelang melalui Kantor Lelang KPKNL Yogyakarta dan atau dapat dijual secara pribadi oleh PENGGUGAT kepada Pihak lain;
14. Bahwa jual beli atas tanah obyek sengketa pada saat itu hanya dilakukan dibawah tangan dan belum ditindak lanjuti dengan akta jual beli (AJB) yang sebagaimana diatur berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yangberlaku,denganalasanketerbatasandanauntukPajakPenjualdan Pembeli serta tidak adanya itikad baik dari para Tergugat yang menyatakan sewaktu-waktu dibutuhkan akan membantu sepenuhnya untuk proses pensertipikatan dan proses balik nama atas obyek sengketa menjadi nama Penggugat. Bahwa setelah Alm.Bapak SUNARYA meninggal Tergugat I dan Tergugat II-XI (selaku Ahli Waris Alm.Bapak SUNARYA) tidak mempunyai itikad baik untuk

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI 2026

menyelesaikannya dan memberikan Kepastian terhadap Jual Beli tanah antara Alm.Bapak SUNARYA dengan Penggugat saat masih hidup yang telah mendapat persetujuan dari Tergugat I (sebagai Istri Alm.Bapak SUNARYA).

15. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1457 dan 1458 KUHPerdata menentukan secara tegas yang dimaksud dengan transaksi jual-beli adalah :Pasal 1457 KHUPerdata mengatur sebagai berikut :
    - Jual-Beli adalah suatu persetujuan dengan mana Pihak yang mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan Phak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.

    Pasal 1458 KUHPerdata mengatur sebagai berikut :
    - Jual Beli ini dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah orang-orang ini mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut meskipun kebendaan itu belum diserahkan ataupun kebendaan itu belum dibayar.
16. Bahwa sudah beberapa tahun ini Penggugat telah berusaha untuk memohon Para Tergugat menyelesaikan Jual Beli Tanah antara Penggugat dengan Alm.Bapak SUNARYA dengan persetujuan Tergugat I, yaitu dengan mengganti uang atau kerugian kepada Penggugat atau dapat untuk segera dinaikan Jual Beli atau AJB, oleh karenanya saat ini Para Tergugat belum bersedia melakukan AJB, dan tidak mempunyai itikad baik kepada Penggugat.
17. Bahwa usaha yang dilakukan Penggugat sudah maksimal dan cukup alasan bagi Penggugat untuk mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini untuk mendapatkan kepastian hukum atas kepemilikan tanah obyek sengketa menjadi atas nama Penggugat, sehingga putusan pada perkara ini dapat dijadikan dasar oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul untuk memproses Tanah Obyek Sengketa menjadi atas nama Penggugat.
18. Bahwa apabila para Tergugat tidak melanjutkan jual beli dengan pengugat dan hendak membatalkan perjanjian jual beli sepihak, sebagaimana telah terjadi jual beli berdasarkan Perjanjian tertulis dibawah tangan pada tanggal 12 Oktober 2018, perjanjian jual beli yang telah dibuat oleh Almarhum SUNARYA dan Tergugat I maka dari uraian tersebut , sangat jelas berdasarkan fakta-fakta hukum yang didukung dengan alat bukti yang kuat bahwa Para Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan PENGGUGAT, baik kerugian materiil maupun kerugian imateriil, sehingga dengan setidak-tidaknya merujuk pada Pasal 1365 BW, sudah sepatutnya jika PENGGUGAT menuntut kerugian yang telah ditimbulkan

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI 2026

dan harus dibayar oleh Tergugat secara sendiri-sendiri dan juga secara tanggung renteng, apabila membatalkan perjanjian jual beli tanah tersebut, yaitu berupa kerugian Materiil dan Kerugian imateriil, dan apabila diperhitungkan kerugian yang diderita adalah sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil:

Merupakan kerugian nyata yang diderita oleh PENGGUGAT atas penguasaan Hak yang dilakukan oleh TERGUGAT, terkait kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh PENGGUGAT di kemudian hari atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh PENGGUGAT di kemudian hari. Apabila diperhitungkan untuk mengenai penguasaan Hak yang dilakukan oleh TERGUGAT sebesar :

- Rp.150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) Harga Beli Tanah ditambah
- Biaya Jasa Makelar Rp.15.000.000,- (Lima Belas Juta Rupiah) ditambah
- Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk selama mengurus Tanah, yaitu sebesar Rp.50.000.000,- (Lima Puluh Juta Puluh Lima Juta Rupiah) ditambah
- Biaya-biaya lain-lain yang digunakan/ transport Rp.5.000.000,- (Lima Juta Rupiah).

Total---------- +

Rp.220.000.000,- (Dua Ratus Dua Puluh Juta Rupiah)

(Total Kerguian Materiil Penggugat).

b. Kerugian Imateriil:

Berupa keresahan di dalam keluarga Penggugat karena uang telah keluar tanah tidak kunjung didapat serta tekanan batin yang mengakibatkan PENGGUGAT menderita shock dan sakit hati, serta dengan adanya permasalahan ini, maka yang harus dibayarkan oleh TERGUGAT sekaligus dan tunai sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Gewisjde);

19. Bahwa agar Para Tergugat benar-benar melaksanakan kewajiban hukumnya terhadap PENGGUGAT dan tidak secara semena-mena mengulur-ulur waktu untuk memenuhi hak hukum PENGGUGAT, maka PENGGUGAT mohon agar Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari kelalaian dan keterlambatannya memenuhi putusan pengadilan dalam perkara ini.

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI 2026

20. Bahwa dikarenakan gugatan ini diajukan dengan disertai bukti-bukti yang otentik, maka sesuai dengan pasal 180 HIR segala penetapan dan putusan pengadilan dalam perkara ini dapat dijalankan (dilaksanakan) terlebih dahulu (Uitvoerbaar bijvooraad) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi atau verset;
21. Bahwa berdasarkan pasal 1381 KUHPerdata, yang mengatur tentang hapusnya Perikatan karena :
    a. Pembayaran
    b. Karena Penawaran Pembayaran tunai , diikuti dengan penyimpanan atau penitipan.
    c. Karena Pembaharuan Hutang
    d. Karena Perjumpaan utang atau Kompensasi
    e. Karena Perca,puran utang
    f. Karena Pembebasan utangnya
    g. Karena musnahnya barang terutang
    h. Karena kebatalan atau pembatalan
    i. Karena berlakunya suatu syarat batal, yang diatur dalam bab satu buku ini.
    j. Karenanya liwatnya waktu, hal mana akan diatur dalam suatu bab tersendiri,

Bahwa atas uraian tersebut diatas kematian dari Penjual (Alm.Bapak SUNARYA) tidak menghapus perikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Alm.Bapak SUNARYA dengan persetujuan Tergugat I, selain itu diatur mengenai Asas Pacta Sunt Servanda yaitu Asas Kepastian Hukum Para Pihak dalam perjanjian memiliki kepastian hukum dan oleh karenanya dilindungi secara hukum, sehingga jika terjadi sengketa, maka hakim dengan keputusannya dapat memaksa yang melanggar itu melaksanakan hak dan kewajibannya.

Berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut diatas maka dengan ini Penggugat memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini berkenan memberikan keputusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menerima serta mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, Menyatakan Bahwa Para Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
2. Menyatakan Sah menurut hukum bukti kepemilikan atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 09639, luas 532, atas nama SUNARYA, dengan Surat ukur tanggal 15-07-2015, Nomor : 07652/Sumbermulyo/2015, dengan batas-batasnya:
    - Sebelah Utara : Jalan

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI 2026

- Sebelah Timur : Tanah Agus Purwanto
- Sebelah Selatan : Jalan
- Sebelah Barat : Jalan

Yang terletak di Dusun Gersik, Desa Sumbermulyo Kec.Bambanglipuro, Kab.Bantul, DI Yogyakarta .

3. Menyatakan Sah menurut hukum jual beli atas Tanah Obyek Sengketa sebagaimana tersebut yang dilakukan antara Penggugat dengan Alm.SUNARYA dengan persetujuan Tergugat I saat Alm.SUNARYA masih hidup, yaitu : Sertipikat Hak Milik Nomor : 09639, luas 532, atas nama SUNARYA, dengan Surat ukur tanggal 15-07-2015, Nomor : 07652/Sumbermulyo/2015, dengan batas-batasnya:
   - Sebelah Utara : Jalan
   - Sebelah Timur : Tanah Agus Purwanto.
   - Sebelah Selatan : Jalan
   - Sebelah Barat : Jalan

   Yang terletak di Dusun Gersik, Desa Sumbermulyo Kec.Bambanglipuro, Kab.Bantul, DI Yogyakarta dalam bukti pembayaran telah lunas secara dua (2) tahap :
   - Angsuran I Rp.100.000.000,- (Seratus Lima Juta Rupiah), dibayaran saat penandatanganan Surat Pernyatan Jual Beli (*pada tanggal 12 Oktober 2018).
   - Pelunasan sebesar Rp.50.000.000,0 (Lima Puluh Juta Rupiah), akan dibayarkan pada tanggal 15 Oktober 2018, ditandai dengan penandatanganan Surat Kuasa Menjual dihadapan Notaris Widiyantara, S.H. (* Notaris-PPAT di Bantul).
4. Menyatakan Bahwa Almarhum SUNARYA yang semasa hidupnya mempunyai 1 Isteri (Tergugat I/ Ny.PAITEN) dan memiliki Ahli Waris yaitu sebagai berikut :

   - Anak yang Pertama, laki-laki bernama NANANG DEWANTO (Almarhum), selanjutnya mempunyai anak 2 yang bernama :
   a. RENDI RIAWAN (Laki-laki).
   b. DYAH AYU KURNIAWATI (Perempuan).
   - Anak yang Kedua, Laki-laki bernama DWI HANANTO.
   - Anak yang ketiga, Perempuan bernama ANIK HIRAWATI (Almarhumah), selanjutnya mempunyai anak 3 yang bernama :
   a. DAVID SABILOROSA (laki-laki)
   b. MUSABIK SABILAROSA (Laki-laki)
   c. NATAYA ANISA YASMIN (Perempuan).
   - Anak yang keempat, Laki-laki bernama JOKO RINAWAN
   - Anak yang kelima, Laki-laki bernama AFIP NURYANA.

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI2026

- Anak yang keenam, Laki-laki bernama ERLIK JOKO SULISTYO.
- Anak yang ketujuh, Laki-laki bernama YANU TRI PAMUNGKAS

Bahwa Berdasarkan Pasal 330 KUHPerdata, untuk Ahli Waris pengganti dari Almarhum Nanang Dewanto yaitu anak perempuan yang bernama Dyah Ayu Kurniawati (usia 16 tahun) dan anak dari Almarhumah Anik Hirawati yang bernama Nataya Anisa Yasmin (usia 19 tahun), maka memohon kepada Majelis Hakim untuk menunjuk Wali atau Pengampu.

5. Menyatakan Menghukum Para Tergugat sebagai Ahli Waris Alm.SUNARYA untuk melanjutkan Jual Beli Tanah yang disengketakan dengan Penggugat, sebagaimana adanya Surat Pernyataan Jual Beli yang ditanda tangani Alm.SUNARYA (selaku Penjual) dengan Penggugat (Pembeli) dan telah mendapat persetujuan Tergugat I yaitu sebidang Tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 09639, luas 532, atas nama SUNARYA, dengan Surat ukur tanggal 15-07-2015, Nomor : 07652/Sumbermulyo/2015, dengan batas-batasnya:
   - Sebelah Utara : Jalan
   - Sebelah Timur : Tanah Agus Purwanto
   - Sebelah Selatan : Jalan
   - Sebelah Barat : Jalan

   Yang terletak di Dusun Gersik, Desa Sumbermulyo Kec.Bambanglipuro, Kab.Bantul, DI Yogyakarta , agar dapat di Sah kan Jual beli dengan dibuatkan Akta Jual Beli (AJB), dapat diproses balik nama menjadi atas nama Penggugat berdasarkan Putusan ini, selanjutnya dapat di Proses oleh Badan Pertanahan Kabupaten Bantul.
6. Menyatakan bahwa untuk menjamin dipenuhinya tuntutan Penggugat di kemudian hari, agar tidak menjadi tuntutan yang sia-sia (Ilusoir), Mohon Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Bantul berkenan meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas sebidang Tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 09639, luas 532, atas nama SUNARYA, dengan Surat ukur tanggal 15-07-2015, Nomor : 07652/Sumbermulyo/2015, dengan batas-batasnya:
   - Sebelah Utara : Jalan
   - Sebelah Timur : Tanah Agus Purwanto
   - Sebelah Selatan : Jalan
   - Sebelah Barat : Jalan

   Yang terletak di Dusun Gersik, Desa Sumbermulyo Kec.Bambanglipuro, Kab.Bantul, DI Yogyakarta.
7. Menghukum dan memerintahkan kepada para Tergugat untuk menyerahkan tanah OBYEK SENGKETA, yaitu : Sebidang Tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 09639, luas 532, atas nama

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI2026

SUNARYA, dengan Surat ukur tanggal 15-07-2015, Nomor : 07652/Sumbermulyo/2015, dengan batas-batasnya:

- Sebelah Utara : Jalan
- Sebelah Timur : Tanah Agus Purwanto
- Sebelah Selatan : Jalan
- Sebelah Barat : Jalan

Yang terletak di Dusun Gersik, Desa Sumbermulyo Kec.Bambanglipuro, Kab.Bantul, DI Yogyakarta, kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong tanpa beban yang menyertai baik dari tangannya maupun dari tangan orang lain atas ijinnya selambat-lambatnya 2 (dua) minggu setelah putusan dalam perkara ini dijatuhkan;

8. Menyatakan bahwa apabila TERGUGAT tidak beritikad baik melanjutkan Perikatan Jual Beli menjadi Akta Jual Beli, maka obyek sengketa sebidang Tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 09639, luas 532, atas nama SUNARYA, dengan Surat ukur tanggal 15-07-2015, Nomor : 07652/Sumbermulyo/2015, dengan batas-batasnya:
   - Sebelah Utara : Jalan
   - Sebelah Timur : Tanah Agus Purwanto
   - Sebelah Selatan : Jalan
   - Sebelah Barat : Jalan

   Yang terletak di Dusun Gersik, Desa Sumbermulyo Kec.Bambanglipuro, Kab.Bantul, DI Yogyakarta Dapat dilakukan lelang melalui Kantor Lelang KPKNL Yogyakarta dan atau dapat dijual secara pribadi oleh PENGGUGAT kepada Pihak lain;
9. Menghukum Para Tergugat apabila tidak melanjutkan jual beli tanah yang disengketakan dengan Penggugat, serta hendak membatalkan perjanjian tersebut, menghukum tergugat secara Tanggung renteng untuk membayar kerugian Materiil kepada Penggugat sebesar Rp.220.000.000,- (Total Kerguian Materiil Penggugat). dan Kerugian Imateriil sebesar Rp.1.000.000.000,- (Satu Miliar Rupiah).
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) masing-masing sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari kelalaian dan keterlambatannya memenuhi putusan pengadilan dalam perkara ini terhitung sejak kelalaian tersebut terjadi sampai diselesaikannya seluruh kewajiban kepada PENGGUGAT;
11. Menyatakan secara hukum bahwa putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bijvooraad);
12. Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya dalam perkara ini.

SUBSIDAIR : Mohon putusan yang seadil-adilnya A quo Et Bono.

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI2026

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasanya, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat V, Tergugat IX dan Tergugat XI hadir di persidangan diwakili oleh Kuasanya, sedangkan Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, dan Tergugat X tidak datang menghadap di persidangan ataupun menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai wakil / kuasanya meskipun telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk KOKO RIYANTO, SH, MH, Hakim pada Pengadilan Negeri Bantul sebagai Mediator dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 Mei 2020, bahwa upaya perdamaian yang telah dilakukan tersebut tidak berhasil mencapai kesepakatan.

Menimbang, bahwa selanjutnya pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat dan terhadap gugatan yang telah dibacakan tersebut, Penggugat menyatakan ada perubahan dalam gugatannya berdasarkan surat penambahan dan perubahan gugatan tertanggal 8 Juni 2020 sebagai berikut :

Perubahan Gugatan dalam Identitas Para Pihak TERGUGAT yaitu :

- Yang semula dalam Gugatan PENGGUGAT ditulis:

1. Nama : Ny.PAITEN
   Tempat/Tgl.lhr : Bantul, 31 Desember 1940,
   Pekerjaan : Buruh Tani/Perkebunan
   Alamat : Gersik RT.001/-, Desa Sumbermulyo, Kec.Bambanglipuro, Kab.Bantul.

   Mohon selanjutnya disebut sebagai ..... Tergugat I.

   Yang di ubah adalah “Tempt/Tgl.Lhr Ny.PAITEN” menjadi :

   Tempat/Tgl.Lahir : Bantul, 31 Desember 1945.

- Yang semula dalam Gugatan PENGGUGAT ditulis:

2. Ahli Waris Pengganti dari Almarhum NANANG DEWANTO, yaitu dua Orang :
   a. Nama : RENDI RIAWAN
      Umur : 27 Tahun
      Pekerjaan : Wirasawasta
      Alamat : Gersik RT.001/-, Desa Sumbermulyo, Kec.Bambanglipuro, Kab.Bantul.

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI2026

Mohon selanjutnya disebut sebagai.....Tergugat II

Yang di ubah adalah "Umur" RENDI RIAWAN Menjadi :

Umur : 28 Tahun

- Yang semula dalam Gugatan PENGGUGAT ditulis:

3. Ahli Waris Pengganti dari Almarhumah ANIK HIRAWATI, yaitu tiga Orang :

a. Nama : DAVID SABILOROSA

Umur : -+ 24 Tahun

Pekerjaan : Wiraswasta

Alamat : Gersik RT.001/-, Desa Sumbermulyo, Kec.Bambanglipuro, Kab.Bantul.

Mohon selanjutnya disebut sebagai.....Tergugat V.

Yang di ubah adalah Nama DAVID SABILAROSA Menjadi DAVID SABILARROSYAD.

- Yang semula Gugatan PENGGUGAT ditulis:

b. Nama : MUSABIK SABILAROSA

Umur :- + 22 Tahun

Pekerjaan : PNS.

Alamat : Dahulu bertempat tinggal di Gersik RT.001/-, Desa Sumbermulyo, Kec.Bambanglipuro, Kab.Bantul.
Sekarang tidak diketahui keberadaannya.

Mohon selanjutnya disebut sebagai..... Tergugat VI.

Yang diubah Nama MUSABIK SABILAROSA menjadi MUSABIK SABILARROSYAD.

- Yang semula dalam Gugatan PENGGUGAT ditulis:

4. Nama : AFIP NURYANA

Umur : 43 Tahun

Pekerjaan : Wiraswasta

Alamat : Gersik RT.001/-, Desa Sumbermulyo, Kec.Bambanglipuro, Kab.Bantul.

Mohon selanjutnya disebut sebagai.....Tergugat IX.

Yang Diubah nama AFIP NURYANA menjadi AVIP NURZANAH.

- Yang semula dalam Gugatan PENGGUGAT ditulis:

5. Nama : YANU TRI PAMUNGKAS

Umur : 35 Tahun

Pekerjaan : Wirasawasta

Alamat : Dahulu bertempat tinggal di Gersik RT.001/-,

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI 2026

Desa Sumbermulyo, Kec.Bambanglipuro, Kab.Bantul.

Sekarang tidak diketahui keberadaannya.

Mohon selanjutnya disebut sebagai ..... Tergugat XI.

Yang diubah Alamatnya Menjadi :

Alamat : Desa Karangnongko, Kec.Giri Purwo, Kab.Gunungkidul.

Selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai .....Para Tergugat

Berikutnya Perubahan dan Penambahan Gugatan, dalam Posita dan Petitum Penggugat, yaitu sebagai berikut :

- Bahwa pada Posita Nomor 5, sebelumnya ditulis :

1. Bahwa sebelum sampai obyek sengketa tersebut diserahkan dalam keadaan kosong dan baik oleh Penjual dan Tergugat I kepada Penggugat, akan tetapi Penjual atas nama SUNARYA yaitu pada tanggal 24 Agustus 2019 justru telah meninggal dunia. Bahwa setelah Penjual (Alm.SUNARYA) meninggal dunia Penggugat telah berupaya mendatangai Tergugat I dan anak-anak Alm.SUNARYA dengan Tergugat I yang tinggal didaerah bantul untuk menanyakan kelanjutannya dan kapan akan keluar dari Obyek yang telah dijual kepada Penggugat, akan tetapi Tergugat I memberikan jawaban yang tidak pasti dan seolah enggan keluar dari obyek yang telah dijual sendiri oleh Alm.SUNARYA dengan sepersetujuan Tergugat I.

   Diubah dan ditambah menjadi :

   Bahwa sebelum sampai obyek sengketa tersebut diserahkan dalam keadaan kosong dan baik oleh Penjual dan Tergugat I kepada Penggugat, justru anak-anak Alm.Pak SUNARYA yaitu TERGUGAT IX (AVIP NURZANAH) dan TERGUGAT XI (YANU TRI PAMUNGKAS), dengan mengirimkan surat keberatan yang ditandatanganinya kepada Notaris-PPAT Widiyantara, S.H., bahwa dalam isi Surat tersebut keterkaitan dengan Jual-Beli tanah milik Alm.SUNARYA, TERGUGAT IX dan XI agar Notaris-PPAT tidak memprosesnya bahkan menuduh PENGGUGAT seolah-olah melakukan PAKSAAN dalam JUA-BELI tanah tersebut, padahal diketahui PENGGUGAT sebelumnya tidak tahu apa-apa, hanya diminta membeli Tanah yang menjadi Obyek Sengketa oleh Alm.SUNARYA, bahkan terhadap uang yang diterima oleh Alm.SUNARYA dan Ny.PAITEN, tidak diakui oleh TERGUGAT, padahal uang sebesar Rp.150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta), dengan pembayaran 2 tahap, diterima dan ditanda tangani di kwitansi oleh Alm.SUNARYA dan Ny.PAITEN (TERGUGAT I). Bahwa Jual-Beli tanah tersebut yang sengaja dibatalkan oleh anak-anak Alm.SUNARYA (Para

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI2026

TERGUGAT) dengan tuduhan bahwa PENGGUGAT telah memaksa Alm.SUNARYA dan TERGUGAT I (Ny.PAITEN) untuk menjual tanah obyek sengketa maka Perbuatan yang dilakukan oleh Para TERGUGAT adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM. Bahwa dengan TERGUGAT tidak mengakuinya menerima uang Pembelian Tanah dari PENGGUGAT maka dapat dikategorikan dugaan PENIPUAN dan dengan menuduh PENGGUGAT Memaksa kepada Alm.SUNARYA dan Ny.PAITEN (TERGUGAT I) menjual tanah sengketa adalah dugaan tindakan FITNAH. Bahwa karena tidak ada kepastian sampai akhirnya Penjual atas nama SUNARYA yaitu pada tanggal 24 Agustus 2019 justru telah meninggal dunia. Bahwa setelah Penjual (Alm.SUNARYA) meninggal dunia Penggugat telah berupaya mendatangai Tergugat I dan anak-anak Alm.SUNARYA dengan Tergugat I yang tinggal didaerah bantul untuk menanyakan kelanjutannya dan kapan akan keluar dari Obyek yang telah dijual kepada Penggugat, akan tetapi Tergugat I memberikan jawaban yang tidak pasti dan seolah enggan keluar dari obyek yang telah dijual sendiri oleh Alm.SUNARYA dengan sepersetujuan Tergugat I. Bahwa atas tindakan yang dilakukan oleh para TERGUGAT adalah Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), berbunyi: “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”

Dari bunyi Pasal tersebut, maka dapat ditarik unsur-unsur PMH sebagai berikut:

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

- Bahwa dalam Posita Nomor 6 sebelumnya ditulis :

2. Bahwa selama hidupnya Alm.SUNARYA mempunyai 1 orang isteri yaitu Tergugat I (Ny.PAITEN), bahwa dari Perkawinan antara Alm.SUNARYA dengan Tergugat I, diberikan 7 orang anak yaitu :
   - Anak yang Pertama, laki-laki bernama NANANG DEWANTO (Almarhum), selanjutnya mempunyai anak 2 yang bernama :
     a. RENDI RIAWAN (Laki-laki).
     b. DYAH AYU KURNIAWATI (Perempuan).
   - Anak yang Kedua, Laki-laki bernama DWI HANANTO.
   - Anak yang ketiga, Perempuan bernama ANIK HIRAWATI (Almarhumah), selanjutnya mempunyai anak 3 yang bernama :

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI2026

a. DAVID SABILOROSA (laki-laki)
b. MUSABIK SABILAROSA (Laki-laki)
c. NATAYA ANISA YASMIN (Perempuan).

- Anak yang keempat, Laki-laki bernama JOKO RINAWAN
- Anak yang kelima, Laki-laki bernama AFIP NURYANA.
- Anak yang keenam, Laki-laki bernama ERLIK JOKO SULISTYO.
- Anak yang ketujuh, Laki-laki bernama YANU TRI PAMUNGKAS.

Bahwa Berdasarkan Pasal 330 KUHPerdata, untuk Ahli Waris pengganti dari Almarhum Nanang Dewanto yaitu anak perempuan yang bernama Dyah Ayu Kurniawati (usia 16 tahun) dan anak dari Almarhumah Anik Hirawati yang bernama Nataya Anisa Yasmin (usia 19 tahun), maka memohon kepada Majelis Hakim untuk menunjuk Wali atau Pengampu dalam perkara yang sedang diajukan oleh Penggugat.

Diubah dan ditambah menjadi :

Bahwa selama hidupnya Alm.SUNARYA mempunyai 1 orang isteri yaitu Tergugat I (Ny.PAITEN), bahwa dari Perkawinan antara Alm.SUNARYA dengan Tergugat I, diberikan 7 orang anak yaitu :

- Anak yang Pertama, laki-laki bernama NANANG DEWANTO (Almarhum), selanjutnya mempunyai anak 2 yang bernama :
  a. RENDI RIAWAN (Laki-laki).
  b. DYAH AYU KURNIAWATI (Perempuan).
- Anak yang Kedua, Laki-laki bernama DWI HANANTO.
- Anak yang ketiga, Perempuan bernama ANIK HIRAWATI (Almarhumah), selanjutnya mempunyai anak 3 yang bernama :
  a. DAVID SABILOROSA (laki-laki)
  b. MUSABIK SABILAROSA (Laki-laki)
  c. NATAYA ANISA YASMIN (Perempuan).
- Anak yang keempat, Laki-laki bernama JOKO RINAWAN
- Anak yang kelima, Laki-laki bernama AFIP NURYANA.
- Anak yang keenam, Laki-laki bernama ERLIK JOKO SULISTYO.
- Anak yang ketujuh, Laki-laki bernama YANU TRI PAMUNGKAS.

Bahwa Berdasarkan Pasal 330 KUHPerdata, untuk Ahli Waris pengganti dari Almarhum Nanang Dewanto yaitu anak perempuan yang bernama Dyah Ayu Kurniawati (usia 16 tahun) dan anak dari Almarhumah Anik Hirawati yang bernama Nataya Anisa Yasmin (usia 19 tahun), maka memohon kepada Majelis Hakim untuk menunjuk Wali atau Pengampu dari dua orang anak tersebut yaitu TERGUGAT I, dalam perkara yang sedang diajukan oleh Penggugat.

- Dalam Petitum Nomor 4, sebelumnya ditulis yaitu :

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI2026

3. Menyatakan Bahwa Almarhum SUNARYA yang semasa hidupnya mempunyai 1 Isteri (Tergugat I/ Ny.PAITEN) dan memiliki Ahli Waris yaitu sebagai berikut :
   - Anak yang Pertama, laki-laki bernama NANANG DEWANTO (Almarhum), selanjutnya mempunyai anak 2 yang bernama :
     a. RENDI RIAWAN (Laki-laki).
     b. DYAH AYU KURNIAWATI (Perempuan).
   - Anak yang Kedua, Laki-laki bernama DWI HANANTO.
   - Anak yang ketiga, Perempuan bernama ANIK HIRAWATI (Almarhumah), selanjutnya mempunyai anak 3 yang bernama :
     a. DAVID SABILOROSA (laki-laki)
     b. MUSABIK SABILAROSA (Laki-laki)
     c. NATAYA ANISA YASMIN (Perempuan).
   - Anak yang keempat, Laki-laki bernama JOKO RINAWAN
   - Anak yang kelima, Laki-laki bernama AFIP NURYANA.
   - Anak yang keenam, Laki-laki bernama ERLIK JOKO SULISTYO.
   - Anak yang ketujuh, Laki-laki bernama YANU TRI PAMUNGKAS

   Bahwa Berdasarkan Pasal 330 KUHPerdata, untuk Ahli Waris pengganti dari Almarhum Nanang Dewanto yaitu anak perempuan yang bernama Dyah Ayu Kurniawati (usia 16 tahun) dan anak dari Almarhumah Anik Hirawati yang bernama Nataya Anisa Yasmin (usia 19 tahun), maka memohon kepada Majelis Hakim untuk menunjuk Wali atau Pengampu.

   Diubah dan ditambah menjadi :

   Menyatakan Bahwa Almarhum SUNARYA yang semasa hidupnya mempunyai 1 Isteri (Tergugat I/ Ny.PAITEN) dan memiliki Ahli Waris yaitu sebagai berikut :
   - Anak yang Pertama, laki-laki bernama NANANG DEWANTO (Almarhum), selanjutnya mempunyai anak 2 yang bernama :
     a. RENDI RIAWAN (Laki-laki).
     b. DYAH AYU KURNIAWATI (Perempuan).
   - Anak yang Kedua, Laki-laki bernama DWI HANANTO.
   - Anak yang ketiga, Perempuan bernama ANIK HIRAWATI (Almarhumah), selanjutnya mempunyai anak 3 yang bernama :
     c. DAVID SABILOROSA (laki-laki)
     d. MUSABIK SABILAROSA (Laki-laki)
     e. NATAYA ANISA YASMIN (Perempuan).
   - Anak yang keempat, Laki-laki bernama JOKO RINAWAN
   - Anak yang kelima, Laki-laki bernama AFIP NURYANA.
   - Anak yang keenam, Laki-laki bernama ERLIK JOKO SULISTYO.
   - Anak yang ketujuh, Laki-laki bernama YANU TRI PAMUNGKAS

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI 2026

Bahwa Berdasarkan Pasal 330 KUHPerdata, untuk Ahli Waris pengganti dari Almarhum Nanang Dewanto yaitu anak perempuan yang bernama Dyah Ayu Kurniawati (usia 16 tahun) dan anak dari Almarhumah Anik Hirawati yang bernama Nataya Anisa Yasmin (usia 19 tahun), maka memohon kepada Majelis Hakim untuk menunjuk TERGUGAT I (Ny.PAITEN) sebagai Wali atau Pengampu dari kedua anak tersebut.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat telah mengajukan jawabannya tertanggal 15 Juni 2020 yang pada pokoknya sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL) KARENA MENGGABUNGKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DENGAN WANPRESTASI

1. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT dalam surat gugatannya karena dalil-dalil tersebut sangat tidak benar dan tidak berdasar, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh PARA TERGUGAT;
2. Bahwa PENGGUGAT dalam halaman 1 dengan jelas dan nyata menyatakan judul gugatan perkara a quo dengan Frasa kalimat HAL: GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM (PENGESAHAN JUAL BELI TANAH dan PENGOSONGAN TANAH);
3. Bahwa namun jika dipelajari lebih lanjut dalil-dalil serta alasan-alasan PENGGUGAT dalam posita gugatannya (posita no.1, 2, 3, 4, 9, 13, 14, 15, 16) sangat jelas dalam posita gugatannya membahas “wanprestasi” atau perbuatan ingkar janji yang dituduhkan kepada PARA TERGUGAT dan bukan menguraikan tindakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan PARA TERGUGAT;
4. Dalam posita no.5 yang merupakan hasil penambahan dan perubahan gugatan terdapat ketidaksinkronan dimana pada awal paragraf masih mendasarkan pada perbuatan wanprestasi tetapi diakhir paragraf justru mendalilkan dasar hukum perbuatan melawan hukum;
5. Dalam posita no.17, 18, 21 sudah secara jelas penggugat mendasarkan pada wanprestasi dengan meminta pemenuhan perikatan yang berasal dari perjanjian di bawah tangan “Surat Pernyataan Jual Beli” tertanggal 12 Oktober 2018 akibatnya jika perjanjian jual beli tidak dilanjutkan. Namun tetap saja penggugat mendalilkan perbuatan melawan hukum;
6. Bahwa dari uraian di atas, penggugat di dalam posita telah mencampuradukkan antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum sehingga memunculkan ketidakjelasan dalam gugatan perkara a quo;

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI 2026

7. Bahwa dalam petitum no. 2, 5, 8, 9 gugatan kembali menunjukkan keinginan penggugat terhadap pemenuhan prestasi pada surat pernyataan jual beli yang didasarkan pada pasal 1243 KUHPerdata, akan tetapi pada petitum no.1 dalam gugatan justru PENGGUGAT meminta majelis hakim menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum;
8. Bahwa dengan demikian berdasarkan hal di atas, terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa gugatan PENGGUGAT dalam perkara aquo telah menggabungkan perkara perbuatan melawan hukum dan wanprestasi dalam gugatan yang diajukan penggugat. Bahwa mencampuradukan antara perbuatan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum, menjadikan gugatan aquo menjadi tidak jelas atau bersifat kabur (obscure libel), sehingga layak dinyatakan gugatan

P ENGGUGAT tidak dapat diterima;

9. Bahwa, menurut M. A. Moegni Djojodirdjo bahwa sangat penting untuk mempertimbangkan apakah seseorang akan mengajukan tuntutan ganti rugi karena wanprestasi atau karena perbuatan melawan hukum. Karena akan ada perbedaan dalam pembebanan pembuktian, perhitungan kerugian, dan bentuk ganti ruginya antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum. Dalam suatu gugatan perbuatan melawan hukum, penggugat harus dapat membuktikan semua unsur-unsur perbuatan melawan hukum selain membuktikan adanya kesalahan yang diperbuat oleh debitur. Sedangkan untuk gugatan wanprestasi, penggugat cukup membuktikan adanya perbuatan yang dilanggar (Evalina Yessica, 2014: 54);
10. Menurut Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata halaman 455–456 menyatakan: “tidak dibenarkan mencampur adukan wanprestasi dengan PMH dalam gugatan dan atau mendalilkan wanprestasi padahal fakta hukum adalah pristiwa PMH begitu pula mendalilkan PMH padahal fakta Hukumnya wanprestasi…”;
11. Bahwa Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata, halaman 448, telah memberikan definisi tentang obscuur libel, yakni: “Yang dimaksud dengan obscuur libel, surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk)”;
12. Bahwa hal ini selaras dengan yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia:

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI 2026

a) Putusan MA No. 2452 K/Pdt/2009, dalam Pertimbangannya Mahkamah Agung menyatakan: “Bahwa karena gugatan Penggugat merupakan Penggabungan antara Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi maka gugatan menjadi tidak jelas dan kabur (Obscuur Libel).
b) Putusan MA No.879 K / Pdt / 1997, yang menyatakan :“Penggabungan PMH dengan wanprestasi dalam satu gugatan, melanggar tata tertib beracara atas alasan keduanya harus diselesaikan tersendiri”
c) Putusan MANo. 879 K/Pdt/1985 jo Putusan MA No. 1875 K/Pdt/1984 yang menyatakan bahwa : “Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata tidak dibenarkan digabungkan dengan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) berdasarkan 1243 KUHPerdata dalam satu gugatan menurut tertib beracara Perdata, keduanya harus diselesaikan secara tersendiri.”

13. Berdasarkan uraian di atas, cukup alasan bagi majelis hakim pemeriksa perkara aquo untuk menolak seluruh gugatan PARA PENGGUGAT atau setidak-tidaknya menyatakan surat gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

B. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa hal-hal yang telah diuraikan PARA TERGUGAT dalam eksepsi di atas, mohon dianggap termasuk juga jawaban dalam pokok perkara sehingga menjadi satu kesatuan;

Bahwa PARA TERGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT dalam surat gugatannya karena dalil-dalil tersebut sangat tidak benar dan tidak berdasar, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh PARA TERGUGAT.

GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN TIDAK TIDAK MEMENUHI UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEBAGAIMANA DIMAKSUD DALAM PASAL 1365 KUHPERDATA

1. Bahwa PENGGUGAT tidak menguraikan secara jelas unsur-unsur perbuatan perbuatan melawan hukum yang dimaksud. Dimana perbuatan melawan hukum yang dimaksud 1365 KUHPerdata harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:
   a. adanya perbuatan melawan hukum;
   b. adanya kesalahan;
   c. adanya hubungan kausalitas;
   d. adanya kerugian.
2. Bahwa PENGGUGAT dalam posita no.5 “ bahwa jual beli tanah tersebut yang sengaja dibatalkan oleh anak-anak alm.sunarya dan tergugat I (Ny.Paiten) untuk menjual tanah obyek sengketa maka perbuatan yang dilakukan oleh para tergugat adalah perbuatan melawan hukum.” Dan

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI2026

dalam posita no.18 penggugat mendalilkan " bahwa apabila para tergugat tidak melanjutkan jual beli dengan penggugat dan hendak membatalkan perjanjian jual beli sepihak, sebagaimana telah terjadi jual beli berdasarkan perjanjian tertulis dibawah tangan pada tanggal 12 oktober 2018, perjanjian jual beli yang telah dibuat oleh Alm.Sunarya dan tergugat I maka dari uraian tersebut, sangat jelas berdasarkan fakta-fakta hukum yang di dukung dengan alat bukti yang kuat bahwa para tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum."

Bahwa dalil penggugat tersebut dalam posita no.5 dan 18 bukan merupakan kualifikasi perbuatan melawan hukum yang diatur dalam 1365 KUHPerdata;

3. Bahwa dalam posita no.5, PENGGUGAT mendalilkan "tergugat tidak mengakui menerima uang pembelian tanah dari penggugat maka dapat di kategorikan dugaan penipuan dan dengan menuduh penguggat memaksa kepada Alm. Sunarya dan Tergugat I (Ny.Paiten) menjual tanah sengketa adalah dugaan tindakan fitnah".
4. Bahwa dugaan penipuan dan dugaan fitnah bukan merupakan kualifikasi perbuatan melawan hukum. Hal ini dikarenakan dugaan penipuan dan dugaan fitnah masih dalam bentuk praduga atau prejudice. Bahwa dugaan penipuan dan dugaan fitnah bukan merupakan ranah hukum perdata melainkan ranah hukum pidana dan diperlukan pembuktian lebih lanjut melalui proses peradilan pidana (criminal justice system);
5. Bahwa lebih lanjut dalam posita no.5, PENGGUGAT juga mendalilkan "…… bahwa setelah penjual (Alm. Sunarya) meninggal dunia Penggugat telah berupaya mendatangi Tergugat I dan anak-anak Alm. Sunarya dengan Tergugat I yang tinggal di daerah Bantul untuk menanyakan kelanjutannya dan kapan akan keluar dari objek yang telah dijual kepada Penggugat, akan tetapi Tergugat I memberikan jawaban yang tidak pasti dan seolah enggan keluar dari objek yang telah dijual sendiri oleh Alm. Sunarya dengan sepersetujuan Tergugat. Bahwa atas tindakan yang dilakukan oleh Para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPerdata….".
6. Bahwa TERGUGAT I dan yang lain sebagai ahli waris Alm. Sunarya tidak melakukan perbuatan yang melawan hukum karena masih menempati tanah dan bangunan yang merupakan hak mereka dan bukan hak milik orang lain, sehingga tidak memenuhi unsur perbuatan melawan hukum seperti yang termaktub dalam Pasal 1365 KUH Perdata sebagaimana yang didalilkan oleh penggugat;
7. Bahwa dalil PENGGUGAT dalam posita nomor 5 dan 18 tidak menunjukan adanya unsur kesalahan dalam Pasal 1365 KUHPerdata

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI2026

karena pembatalan perjanjian merupakan salah satu dari alasan pengakhiran perikatan sebagaimana diatur dalam Pasal 1381 KUHPerdata sehingga merupakan ranah hukum perdata bagian perikatan. Tindakan PARA TERGUGAT menempati obyek sengketa dibenarkan secara hukum karena PARA TERGUGAT merupakan pemilik obyek sengketa dan belum ada peralihan hak milik atas tanah. Selain itu dugaan penipuan dan dugaan fitnah masih harus dibuktikan melalui proses peradilan sehingga masih terlalu prematur untuk mengatakan PARA TERGUGAT memiliki kesalahan;

8. Bahwa kerugian materiil dan immateriil yang didalilkan oleh PENGGUGAT dalam posita no.18 adalah tidak berdasar karena sebenarnya tidak ada perbuatan melawan hukum, tidak ada kesalahan serta tidak adanya hubungan kausalitas antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian yang dilakukan oleh para tergugat. Sehingga apa yang didalilkan oleh PENGGUGAT tidak memenuhi semua unsur dalam perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur 1365 KUHPerdata;
9. Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas, bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya tidak memenuhi unsur perbuatan melawan hukum maka sudah sewajarnya majelis hakim menolak permintaan penggugat untuk menyatakan para tergugat melakukan perbuatan melawan hukum;
10. Bahwa oleh karena gugatan PARA PENGGUGAT dilandaskan pada hal yang mengada-ada dan sangat tidak berdasar, maka sudah sepatutnya yang mulia majelis hakim pemeriksa perkara a quo untuk menolak dalil-dalil PARA PENGGUGAT.

PERJANJIAN YANG DIDALILKAN PENGGUGAT MENGANDUNG CACAT DAN TIDAK MEMENUHI UNSUR 1320 KUHPERDATA

1. Bahwa PENGGUGAT dalam posita no.1 dan 2 mendalilkan “bahwa telah terjadi perjanjian jual-beli tanah antara Almarhum Sunarya dengan persetujuan Tergugat I selaku istrinya...dst”, Bahwa perjanjian dibawah tangan sebagaimana dimaksud oleh penggugat menurut para tergugat adalah tidak sah, karena pada saat perjanjian Alm.Sunarya dan Tergugat I mengandung “penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden)”;
2. Bahwa penyalahgunaan keadaan mempunyai 2 unsur: pertama, unsur kerugian bagi satu pihak. Kedua, unsur penyalahgunaan sebagai pihak lain (Henry Panggabean dalam bukunya penyalahgunaan keadaan ini sebagai alasan baru pembatalan perjanjian, Yogyakarta, liberty, 1993, Hal.39);

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI 2026

3. Bahwa sebelum ditandatangani, perjanjian tersebut tidak dibacakan kepada Alm.Sunarya dan Tergugat I. PENGGUGAT telah melakukan penyalahgunaan keadaan alm.Sunarya dan Tergugat I dengan keterbatasan kemampuan panca inderanya karena pihak SUNARYA dan Ibu PAITEN yang merupakan ORANG LANJUT USIA dan BUTA HUKUM dan hanya berprofesi sebagai BURUH TANI/PERKEBUNAN;
4. Bahwa perjanjian jual-beli tanah dan di bawah tangan sebagaimana dimaksud oleh PENGGUGAT adalah tidak sah dan tidak memenuhi unsur perjanjian karena adanya cacat kehendak yaitu penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstagigheden), serta adanya paksaan seperti yang termaktub dalam Pasal 1321 KUH Perdata. Sehingga dapat disimpulkan bahwa akta di bawah tangan tersebut tidak memenuhi unsur sahnya perjanjian dalam 1320 KUH Perdata;
5. Bahwa jual beli antara PENGGUGAT dengan Alm. Sunarya dan Tergugat I yang berupa sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 09639, luas 532 m2, atas nama SUNARYA dengan Surat Ukur Tertanggal 15-07-2015, Nomor 07652/Sumbermulyo/2015, dengan batas-batas:
   - Sebelah Utara : Jalan/Gang
   - Sebelah Timur : Tanah Agus Purwanto
   - Sebelah Selatan : Jalan/Gang
   - Sebelah Barat : Jalan

   berikut bangunan-bangunan yang terletak di Dusun Gersik, Desa Sumbermulyo, Kecamatan Bambanglipuro, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta diatasnya sebesar Rp. 150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) dengan pihak SUNARYA adalah TIDAK SAH;
6. Bahwa TIDAK SAH-nya jual beli tersebut disebabkan adanya itikad tidak baik dari pihak PENGGUGAT dan adanya PENYALAHGUNAAN KEADAAN. Itikad tidak baik dan penyalahgunaan keadaan tersebut menyebabkan pihak Alm.SUNARYA dan Tergugat I menyepakati perjanjian dengan kehendak yang tidak bebas. Oleh sebab itu perjanjian jual beli sebagaimana dituangkan dalam Surat Pernyataan Jual Beli tertanggal 12 Oktober 2018 tersebut tidak memenuhi unsur sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata terkait syarat subyektif;
7. Bahwa perjanjian jual beli dalam Surat Pernyataan Jual Beli sebagaimana dimaksud oleh PENGGUGAT yang dibuat pada tanggal 12 Oktober 2018 diawali dengan penjemputan Alm. SUNARYA dan istrinya (Ibu PAITEN yang merupakan TERGUGAT I) oleh Bapak SARJIMAN alias BAGONG untuk diajak ke notaris dengan alasan untuk

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI2026

menggadaikan obyek sengketa tanpa diketahui oleh keluarga dari pihak SUNARYA dan Ibu PAITEN. SUNARYA dan Ibu PAITEN merupakan ORANG LANJUT USIA dan BUTA HUKUM dan hanya berprofesi sebagai BURUH TANI/PERKEBUNAN dan Alm. SUNARYA dan TERGUGAT I hanya berpendidikan paling tinggi Sekolah Menengah Pertama dan Sekolah Dasar;

8. Bahwa pada saat berada di kantor notaris WIDIYANTARA, S.H., Alm. SUNARYA dan TERGUGAT I disuruh oleh SARJIMAN untuk mengikuti arahannya untuk menandatangani seluruh berkas yang diberikan kepada Alm. SUNARYA dan TERGUGAT I TANPA DIBERITAHU isi dari surat perjanjian jual beli yang tertuang dalam Surat Pernyataan Jual Beli tersebut dan juga TANPA DIBACAKAN terlebih dahulu sebelum memberikan tandatangan. Bapak SARJIMAN juga MENGAKU sebagai anak dari Alm. SUNARYA dan TERGUGAT I;
9. Bahwa Alm. SUNARYA dan TERGUGAT I baru mengenal PENGGUGAT setelah diajak oleh Bapak SARJIMAN alias BAGONG ke kantor notaris untuk menggadaikan tanahnya. Bapak SARJIMAN alias BAGONG mengenal SUNARYA dan TERGUAT I dari Ibu RIRIN yang merupakan mantan istri dari anak pertama SUNARYA dan TERGUGAT I. Ibu RIRIN dan Bapak SARJIMAN alias BAGONG merupakan rekan kerja dan sering bertamu kerumah SUNARYA dan TERGUGAT I sehingga saling kenal;
10. Bahwa seluruh pihak yang berada pada ruangan saat penandatanganan Surat Pernyataan Jual Beli bukan merupakan saudara atau anak dari Alm. SUNARYA dan TERGUGAT I. PARA TERGUGAT baru mengetahui jika Surat Pernyataan Jual Beli tersebut adalah perjanjian jual beli setidak-tidaknya pada tanggal 2 Mei 2019 setelah Penggugat mendatangi rumah PARA TERGUGAT;
11. Bahwa setelah PARA TERGUGAT menyadari surat tersebut adalah surat pernyataan jual beli, PARA TERGUGAT melalui Tergugat IX dan XI melayangkan surat permohonan untuk tidak memproses peralihan hak sertifikat tanah atas nama Alm. Sunarya kepada Notaris Widiyantara S.H pada tanggal 2 Mei 2019;
12. Bahwa berdasarkan penjabaran di atas dapat disimpulkan adanya ITIKAD TIDAK BAIK dari PENGGUGAT dengan memanfaatkan keadaan dimana Alm. SUNARYA dan TERGUGAT 1 merupakan ORANG LANJUT USIA dan BUTA HUKUM dan pihak PENGGUGAT juga mengetahui bahwa saat penandatanganan Surat Pernyataan Jual Beli, Alm. SUNARYA dan TERGUGAT I tidak didampingi oleh keluarganya padahal Alm. SUNARYA dan TERGUGAT I adalah ORANG LANJUT

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI2026

USIA dan BUTA HUKUM. Pihak PENGGUGAT mengetahui dengan jelas para ahli waris dari Alm. SUNARYA dan TERGUGAT 1 sebagaimana didalilkan oleh PENGGUGAT pada poin 6 gugatannya namun tetap tidak mempertanyakan status dari pihak-pihak yang mendampingi SUNARYA dan TERGUGAT 1 saat penandatanganan tersebut;

13. Bahwa Alm. SUNARYA dan TERGUGAT I adalah ORANG LANJUT USIA dan BUTA HUKUM menyebabkan adanya perbedaan kedudukan antara PENGGUGAT dengan Alm. SUNARYA dan TERGUGAT I;
14. Bahwa penyalahgunaan keadaan berkaitan dengan syarat subyektif perjanjian. Salah satu pihak menyalahgunakaan keadaan yang berakibat pihak lawan janjinya tidak dapat menyatakan kehendaknya secara bebas. Van Dunne membedakan penyalahgunaan menjadi 2 (dua), yaitu karena keunggulan ekonomis dan keunggulan kejiwaan sebagai berikut (Henry P. Panggabean, 1992:41).

    Persyaratan-persyaratan untuk penyalahgunaan keunggulan ekonomis:

    a. Satu pihak harus mempunyai keunggulan ekonomis terhadap yang lain;
    b. Pihak lain terpaksa mengadakan perjanjian.

    Persyaratan untuk adanya penyalahgunaan keunggulan kejiwaan:

    a. salah satu pihak menyalahgunakan ketergantungan relatif, seperti hubungan kepercayaan istimewa antara orang tua dan anak, suami, isteri, dokter pasien, pendeta jemaat;
    b. salah satu pihak menyalahgunakan keadaan jiwa yang istimewa dari pihak lawan, seperti adanya gangguan jiwa, tidak berpengalaman, gegabah, kurang pengetahuan, kondisi badan yang tidak baik, dan sebagainya.

    Lebih lanjut posisi tawar posisi tawar yang tidak berimbang dapat menjadikan salah satu pihak dalam keadaan terpaksa saat menutup perjanjian. Lebih lanjut, J. Satrio (2001: 317-318) mengemukakan beberapa faktor yang dapat dianggap sebagai ciri penyalahgunaan keadaan salah satunya adalah KERUGIAN YANG SANGAT BESAR DARI SALAH SATU PIHAK;
15. Bahwa berdasarkan pada poin 14 di atas, sudah jelas posisi Alm. SUNARYA dan TERGUGAT I secara ekonomi dan kejiwaan/psikologis lebih rendah daripada PENGGUGAT karena hanya merupakan BURUH TANI dan mengandalkan makan dari belas kasihan anak-anaknya. Selain itu secara kejiwaan Alm. SUNARYA dan TERGUGAT adalah ORANG LANJUT USIA dan BUTA HUKUM yang percaya dan mengikuti suruhan SARJIMAN dan mengira bahwa isi Surat Pernyataan Jual Beli

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI2026

tersebut bukanlah perjanjian jual beli karena kurang pengetahuan dan tidak berpengalaman;

16. Bahwa harga Obyek Sengketa yang hanya sebesar Rp 150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) sangat tidak sebanding dengan nilai asli yang wajar dari Objek Sengketa sehingga pihak Alm. SUNARYA dan TERGUGAT sudah jelas sangat dirugikan dari perjanjian jual beli tersebut;
17. Bahwa Alm. SUNARYA dan TERGUGAT I yang baru mengenal PENGGUGAT setelah diajak SARJIMAN alias BAGONG dengan alasan untuk menggadaikan tanah padahal sebetulnya Alm. SUNARYA dan TERGUGAT I tanpa sepengetahuannya menandatangi Surat Pernyataan Jual Beli, sesungguhnya merupakan korban dan pihak yang paling dirugikan dari adanya Surat Pernyataan Jual Beli tersebut karena Alm. SUNARYA dan TERGUGAT I tidak pernah memiliki niatan dan kehendak untuk menjual obyek sengketa tersebut kepada siapapun;
18. Bahwa obyek sengketa dalam perkara aquo merupakan tempat tinggal bagi Tergugat I dan ahli waris Alm. Sunarya serta harta satu-satunya yang dimiliki dan yang paling bernilai bagi PARA TERGUGAT hingga saat ini. Sehingga sangat tidak mungkin bagi PARA TERGUGAT untuk menjual obyek sengketa kepada PENGGUGAT;
19. Bahwa penjualan tanah seluas 532 m2 dan bangunan rumah di atasnya sebesar Rp.150.000.000 (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) sungguh tidak realistis padahal harga pasaran pada daerah tersebut kurang lebih sekitar Rp 310.000/m2. Sehingga dalam keadaan normal sangat tidak mungkin SUNARYA dan pihak PARA TERGUGAT menjual Obyek sengketa dengan harga Rp 150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah);
20. Bahwa berdasarkan penjabaran di atas perjanjian jual beli tersebut TIDAK SAH karena adanya ITIKAD TIDAK BAIK dan PENYALAHGUNAAN KEADAAN. ITIKAD TIDAK BAIK dan PENYALAHGUNAAN KEADAAN menyebabkan SUNARYA dan PARA TERGUGAT, persetujuan atau pernyataan kehendak saat menutup perjanjian adalah CACAT. Adanya kecacatan dalam pemberian kehendak atau persetujuan menyebabkan syarat subyektif sahnya perjanjian tidak terpenuhi. Padahal persetujuan harus diberikan secara bebas dan adanya kesesuaian kehendak. Apa yang dikehendaki pihak yang satu juga dikhendaki oleh pihak lainnya. Konsekuensi dari tidak terpenuhinya syarat subjektif dalam perjanjian adalah perjanjian dapat dibatalkan;

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI 2026

21. Bahwa oleh karena gugatan PARA PENGGUGAT dilandaskan pada hal yang mengada-ada dan sangat tidak berdasar, maka sudah sepatutnya yang mulia majelis hakim pemeriksa perkara a quo untuk menolak dalil-dalil PARA PENGGUGAT.

DALIL YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT UNTUK MENGKOSONGKAN OBYEK SENGKETA ADALAH MENGADA-ADA

1. Bahwa terkait posita no.4, TERGUGAT I tidak pernah berjanji untuk menyerahkan obyek yang disengketakan oleh PENGGUGAT. Dengan keras kami menolak dalil tersebut;
2. Posita No.5 Tergugat IX dan XI mengiyakan telah memberikan surat keberatan kepada notaris Widiyantara S.H, surat tersebut adalah maksud untuk mengklarifikasi bahwa Alm.Sunarya dan TERGUGAT I merasa telah ditipu. Namun kami menolak keras dalil penggugat yang menyatakan TERGUGAT IX dan XI menuduh PENGGUGAT memaksa untuk melakukan perjanjian, dalil penggugat berlebihan;
3. Terkait posita no.11,12, adalah permintaan yang berlebihan karena sampai saat ini perikatan antara Alm. Sunarya dan TERGUGAT I dengan PENGGUGAT belumlah selesai pada peralihan hak dan karena TERGUGAT I dan anak-anaknya masih menempati tanah dan bangunan yang merupakan hak mereka dan bukan hak milik orang lain. Permintaan tersebut adalah tidak berdasar hukum dan tidak beralasan karena secara hukum untuk meminta sita jaminan dalam sita ini harus ada sangkaan yang beralasan bahwa tergugat sedang berupaya mengalihkan barang-barangnya untuk menghindari gugatan penggugat;
4. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat 1):

   Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan 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.

   Berdasarkan peraturan tersebut secara jelas bahwa peralihan hak terjadi apabila ada akta/akta jual beli dalam peralihak. Sedangkan dalam perkara a quo dapat diketahui bahwa belum terjadi sama sekali adanya peralihan hak objek gugatan sehingga Para Tergugat secara sah sebagai pemilik.
5. Bahwa dalam posita no.13 dan penggugat menyatakan ingin melelang atau menjual secara pribadi tanah obyek jual beli jika para tergugat tidak melanjutkan perjanjian dibawah tangan tersebut menjadi akta jual beli,

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI2026

sedari awal pihak para tergugat sudah menyatakan bahwa surat pernyataan jual beli di tanggal 12 oktober 2018 adalah tidak memenuhi 1320 KUHPerdata maka kami anggap permintaan tersebut tidak berdasar;

6. Bahwa oleh karena gugatan PARA PENGGUGAT dilandaskan pada hal yang mengada-ada dan sangat tidak berdasar, maka sudah sepatutnya yang mulia majelis hakim pemeriksa perkara a quo untuk menolak dalil-dalil PARA PENGGUGAT.

C. PETITUM

Berdasarkan dalil-dalil yang dikemukakan di atas, maka PARA TERGUGAT memohon kepada yang mulia majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk dapat menjatuhkan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi PARA TERGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima;
3. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima;
2. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

Apabila yang mulia majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Para Tergugat, Penggugat telah mengajukan repliknya secara tertulis pada tanggal 22 Juni 2020 sebagaimana terlampir dalam berkas perkara.

Menimbang, bahwa atas replik Penggugat tersebut, Para Tergugat telah mengajukan Dupliknya tertanggal 29 Juni 2020 sebagaimana terlampir dalam berkas perkara.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI2026

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk NIK 3402061101810001 atas nama Sarjito, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3402053112400041 atas nama Sunarya dan Kartu Tanda Penduduk NIK 3402057112450068 atas nama Painten, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi dari fotokopi Kartu Keluarga Nomor: 340205.191103.0069 atas nama Kepala Keluarga Sunarya, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan Jual Beli tanggal 12 Oktober 2018, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kwitansi Pembayaran Pertama tanggal 12 Oktober 2018, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan Pelunasan tanggal 16 Oktober 2018, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kwitansi Pembayaran Kedua (Pelunasan) tanggal 16 Oktober 2018, diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi dari fotokopi Lembar Tambahan, diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 09639/Sumbermulyo atas nama Pemegang Hak Sunarya, diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Kuasa Menjual tanggal 16 Oktober 2018, diberi tanda bukti P-10;
11. Fotokopi sesuai dengan aslinya surat dari Avip Nurzanah dan Yanu Tri Pamungkas kepada Widiantara tanggal 2 Mei 2019, diberi tanda bukti P-11;
12. Fotokopi sesuai dengan aslinya surat dari Irin Iriana kepada PPAT Widiantara, S.H. tanggal 11 Februari 2019, diberi tanda bukti P-12;
13. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Permohonan di Mediasi Nomor 07/Su-Per/KHKJ/XII/2019, diberi tanda bukti P-13;
14. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Klarifikasi Nomor 08/Su-Per/KHKJ/XII/2019, diberi tanda bukti P-14

Menimbang, bahwa terhadap fotokopi bukti surat tersebut bermaterai cukup, dan telah dicocokan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-2, P-3, P-8 dan P-9 berupa fotokopi dari fotokopi yang di persidangan tidak diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi yang di bawah sumpah telah menerangkan sebagai berikut;

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI2026

1. **Saksi BAMBANG SINTO WIBOWO;**
   - Bahwa saksi mengetahui hubungan hukum antara Penggugat dengan Suami Tergugat I yang bernama Almarhum Sunarya memiliki hubungan jual beli tanah pekarangan dan rumah atas nama Almarhum Sunarya yang terletak di Gersik, Sumbermulyo, Bambanglipuro, Bantul;
   - Bahwa tanah tersebut sudah bersertifikat dengan luas tanah yang dibeli oleh Penggugat tersebut adalah 532 M²;
   - Bahwa pada saat transaksi jual beli tanah milik Almarhum Sunarya tersebut dilakukan oleh Penggugat dan Almarhum Sunarya beserta Tergugat I dan tidak diwakilkan kepada orang lain. Mereka datang sendiri ke Notaris;
   - Bahwa saksi mengetahui letak tanah yang dibeli oleh Penggugat tersebut yaitu terletak di Gersik, Sumbermulyo, Bambanglipuro, Bantul dengan batas-batas sebagai berikut : sebelah utara adalah jalan, batas sebelah timur adalah tanah milik Agus Purwanto, batas sebelah selatan adalah jalan dan batas sebelah barat adalah jalan;
   - Bahwa seingat saksi, penyerahan uang dalam rangka jual beli tanah tersebut dilakukan dua tahap pada tanggal 12 dan tanggal 16, bulan dan tahunnya saksi tidak ingat, pembayaran dilakukan Kantor Notaris Widiyantara;
   - Bahwa Penggugat telah membayar untuk tahap pertama sejumlah Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kemudian untuk tahap kedua sejumlah Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
   - Bahwa pada saat transaksi jual beli tanah tersebut saksi berada di lokasi transaksi dan saksi juga ikut tanda tangan dalam Surat Pernyataan Jual Beli sebagai saksi;
   - Bahwa pada saat transaksi jual beli tanah ada saksi, Penggugat, Pak Widiyantara, Tergugat I dan Almarhum Sunarya;
   - Bahwa awalnya saksi berada di sana pada saat jual beli tanah tersebut karena diajak Penggugat dan karena saksi sering berada di Kantor Notaris tersebut dan kebetulan pada saat itu saksi juga ada transaksi jual beli tanah;
   - Bahwa saksi mengenal Almarhum Sunarya pada saat di Kantor Notaris tersebut dan sebelumnya belum penah kenal;
   - Bahwa pada saat terjadinya transaksi jual beli tanah tersebut Almarhum Sunarya dan Tergugat I tidak merasa keberatan dan tidak ada paksaan dari pihak lain;

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI2026

- Bahwa yang menerima uang pembayaran dari transaksi jual beli tanah tersebut adalah Almarhum Sunarya dan Tergugat I;
- Bahwa pada saat jual beli, Surat Pernyataan Jual beli dibacakan oleh Pak Notaris Widiyantara;
- Bahwa setelah terjadinya jual beli tanah tersebut ada surat keberatan dari ahli waris dari Almarhum Sunarya dan perwakilan dari keluarga Almarhum Sunarya;
- Bahwa saksi pernah melihat Surat Keberatan dari ahli waris Almarhum Sunarya dan perwakilan dari keluarga Almarhum Sunarya;
- Bahwa Surat Keberatan tersebut berisi pembatalan transaksi jual beli karena ahli warisnya dan dan perwakilan dari keluarga Almarhum Sunarya mengatakan ada pemaksaan dalam jual beli tersebut;
- Bahwa seingat saksi, yang membuat Surat Keberatan tersebut adalah anak dari Almarhum Sunarya dan Menantunya;
- Bahwa Surat Keberatan tersebut ditujukan kepada Penggugat dan Notaris Widiyantara;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat bertanda P-4 berupa Surat Pernyataan Jual Beli tanggal 12 Oktober 2018, dan saksi juga bertanda tangan didalamnya sebagai Saksi;
- Bahwa saksi juga pernah melihat bukti surat bertanda P-5, yaitu kwitansi penyerahan uang tahap pertama sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan saksi juga pernah melihat melihat bukti surat bertanda P-7 yaitu kwitansi pelunasan pembayaran tahap kedua sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat bertanda P-9, yaitu Sertifikat tanah atas nama Almarhum Sunarya yang dibeli oleh Penggugat dan juga pernah melihat bukti surat bertanda P-10 yaitu Surat Kuasa Menjual tanah milik Almarhum Sunarya;
- Bahwa saksi pernah melihat pula bukti surat bertanda P-11 dan P-12 berupa surat keberatan dari ahli waris Almarhum Sunarya;
- Bahwa setahu saksi, sertifikat tanah tersebut dibawa oleh Tergugat I namun pastinya saksi tidak tahu;
- Bahwa yang ingin membatalkan jual beli tanah tersebut adalah anak Tergugat I;
- Bahwa saksi pernah melihat melihat bukti surat bertanda T-2A berupa Surat Pernyataan Jual Beli dimana terdapat nama Sukirno dan Sarjiman juga bertanda tangan sebagai Saksi, namun saksi tidak kenal dengan mereka, hanya bertemu pada saat di kantor Notaris saja, dan setahu saksi mereka adalah orang-orang yang mengantar Almarhum Sunarya dan Tergugat I;

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI2026

- Bahwa saksi menerima uang jasa dari Penggugat pada saat transaksi jual beli tanah tersebut, namun tidak seberapa banyaknya;
- Bahwa setahu saksi, Almarhum Sunarya dengan Tergugat I memiliki dua orang anak yang bernama Avip dan satunya saksi lupa namanya;;
- Bahwa saksi tidak mengetahui asal-usul tanah yang menjadi obyek jual beli tersebut;
- Bahwa saat ini tanah obyek jual beli tersebut ditempati oleh Tergugat I dan anak-anaknya;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan yang disampaikan oleh saksi tersebut, para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. Saksi ISTRIYADI;

- Bahwa antara Penggugat dengan Suami Tergugat I yang bernama Almarhum Sunarya dan Tergugat I memiliki hubungan jual beli tanah pekarangan dan rumah atas nama Almarhum Sunarya yang terletak di Gersik, Sumbermulyo, Bambanglipuro, Bantul;
- Bahwa saksi pernah melihat tanah yang dibeli oleh Penggugat tersebut dan mengetahui batas-batasnya yaitu untuk batas sebelah utara adalah jalan, batas sebelah timur adalah tanah milik Agus Purwanto, batas sebelah selatan adalah jalan dan batas sebelah barat adalah jalan;
- Bahwa pihak yang menjual tanah tersebut adalah Suami dari Tergugat I yang bernama Almarhum Sunarya bersama Tergugat I dan dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa proses jual beli tanah tersebut terjadi di Kantor Notaris Widiyantara yang terletak dekat Kantor Pemadam Kebakaran;
- Bahwa saksi juga berada di Kantor Notaris Widiyantara tersebut pada saat proses jual beli tanah;
- Bahwa proses jual beli tanah antara Suami dari Tergugat I yang bernama Almarhum Sunarya bersama Tergugat I dan Penggugat terjadi pada tanggal 12 Oktober 2018 dan pembayarannya dilakukan dua tahap, untuk tahap pertama sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan untuk tahap kedua sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- Bahwa saksi melihat penyerahan uang pembayaran tanah tersebut, yang menerima penyerahan uang adalah Suami dari Tergugat I yang bernama Almarhum Sunarya dan Tergugat I;
- Bahwa saksi melihat penyerahan uang pada tanggal 16 saja dan saksi juga ikut tanda tangan sebagai Saksi, untuk penyerahan uang tanggal 12 saksi berada di luar ruangan;

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI2026

- Bahwa pada saat jual beli tersebut tidak ada tekanan atau paksaan dari pihak lain terhadap Suami dari Tergugat I yang bernama Almarhum Sunarya dan Tergugat I;
- Bahwa Surat Pernyataan Jual Beli saat itu dibacakan di depan Penggugat, Suami dari Tergugat I yang bernama Almarhum Sunarya dan Tergugat I;
- Bahwa pada saat jual beli tersebut tidak ada pihak yang merasa keberatan;
- Bahwa setelah penyerahan uang tidak ada yang keberatan namun setelah terjadi transaksi jual beli tersebut ada pihak yang merasa keberatan;
- Bahwa setahu saksi yang keberatan adalah anak dari Tergugat I yaitu Tergugat IX, dan Tergugat XI serta menantunya yang bernama Mbak Irene;
- Bahwa ada dua surat keberatan terhadap jual beli tanah tersebut dan saksi pernah melihat isi dari surat keberatan terhadap jual beli tanah tersebut;
- Bahwa isi dari surat keberatan tersebut adalah keberatan terhadap jual beli tanah tersebut karena merasa adanya paksaan dari Penggugat pada saat jual beli tanah tersebut;
- Bahwa seingat saksi, nama-nama ahli waris Almarhum Sunarya adalah 5 (lima) orang, namun yang saksi ingat namanya hanya Tergugat IX, Tergugat XI dan Mbak Irene sebagai menantu dari anak Almarhum Sunarya yang juga sudah meninggal dunia, dan ada ahli waris, anak Almarhum Sunarya yang lain, namun namanya saksi lupa, seingat saksi bernama Ari dan Danang;
- Bahwa saksi datang pada saat transaksi jual beli karena diminta menemani Penggugat yang merupakan saudara saksi dan saksi sudah biasa menemani Penggugat untuk jual beli tanah;
- Bahwa awalnya Penggugat bercerita kepada saksi bahwa Penggugat membeli tanah milik Almarhum Sunarya seluas kurang lebih 532 M² dengan harga Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak mengetahui harga pasaran tanah di sekitar lokasi tersebut;
- Bahwa di atas tanah tersebut berdiri tiga buah rumah seingat saksi, yang satu rumahnya bagus sedangkan yang dua rumah seperti rumah bantuan dan kurang bagus;

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI2026

- Bahwa saksi mengenal Notaris Widiyantara karena pernah mengurus proses turun waris dan juga pernah transaksi jual beli tanah milik tetangga saksi pada tahun 2015;
- Bahwa saksi tidak mendapatkan uang jasa karena datang ke Kantor Notaris tersebut;
- Bahwa proses terjadinya pembayaran tahap kedua diawali dengan Almarhum Sunarya masuk ke dalam ruangan kemudian disusul oleh Tergugat I, selanjutnya dibacakan oleh Notaris dan dilanjutkan dengan tanda tangan;
- Bahwa jumlah pelunasan tahap kedua sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan yang menerima uang pelunasan adalah Almarhum Sunarya sendiri
- Bahwa jual beli tanah tersebut terjadi pada bulan Oktober 2018, dan Almarhum Sunarya meninggal dunia beberapa bulan setelah transaksi jual beli tanah tersebut dengan Penggugat;
- Bahwa usia Almarhum Sunarya pada saat transaksi jual beli tanah tersebut sekitar 70 (tujuh puluh) tahun;
- Bahwa mengenai harga tanah tersebut, pada saat di Notaris sudah ada kesepakatan harga, untuk proses tawar menawar saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa pada saat pembayaran, tidak ada anak-anak Alamarhum Sunarya yang hadir;
- Bahwa pada saat transaksi jual beli, Tergugat I tidak merasa keberatan, namun sekarang merasa keberatan karena merasa tidak terima uang;
- Bahwa pada saat proses jual beli, Almarhum Sunarya dan Tergugat I Almarhum Sunarya tanda tangan dan Tergugat I membubuhkan cap jempol;
- Bahwa saat ini tanah obyek jual beli tersebut ditempati oleh Tergugat I dan anak-anaknya;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan yang disampaikan oleh saksi tersebut, para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selain menghadirkan saksi-saksi tersebut di atas, Penggugat juga mengajukan Ahli yaitu **SAMUN ISMAYA, SH, M. Hum** yang di bawah sumpah telah menerangkan sebagai berikut;

- Bahwa pengertian perbuatan hukum adalah perbuatan yang dilakukan oleh subyek hukum yang kemudian menimbulkan akibat hukum berupa munculnya hak dan kewajiban, yang dimaksud dengan hak adalah tuntutan yang harus dipenuhi berdasarkan apa yang sudah

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI2026

dikonstruksikan di dalam perjanjian dan dilindungi oleh undang-undang, sedangkan kewajiban adalah sesuatu yang harus dipenuhi oleh para pihak. Perbuatan hukum termasuk hubungan hukum, termasuk peristiwa hukum;

- Bahwa perbedaan perbuatan hukum dengan peristiwa hukum adalah perbuatan hukum termasuk peristiwa hukum, peristiwa hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban adalah perbuatan hukum;
- Bahwa yang dimaksud dengan perbuatan hukum sepihak adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh satu subyek hukum dengan cara membuat perjanjian yang mengikatkan dirinya sendiri kepada orang lain tetapi tidak mengikat kepada orang lain tersebut misalnya hibah, wasiat dan wakaf;
- Bahwa yang dimaksud dengan perbuatan hukum dua pihak adalah perbuatan hukum dua pihak adalah perbuatan hukum yang harus didasarkan pada sumber hukum yang berlaku, misalnya sesuai dengan ketentuan BW, maka perbuatan hukum dua pihak harus memenuhi unsur-unsur perjanjian yang terdiri dari unsur subyektif berupa adanya kecakapan dari kedua belah pihak dan adanya kesepakatan antara kedua belah pihak, selain unsur subyektif juga harus memenuhi unsur obyektif berupa adanya obyek dan adanya kausa yang halal. Sehingga untuk menyatakan sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi syarat materiilnya sesuai dengan Pasal 1320 BW dan ketika tidak dipenuhi unsur-unsur itu maka perjanjian bisa dipertanyakan legalitasnya juga bisa dipertanyakan tentang ada tidaknya perjanjian, jika yang tidak dipenuhi adalah syarat subyektif maka sebuah perjanjian bisa dibatalkan dan jika syarat obyektif yang tidak dipenuhi maka sejak awal perjanjian tersebut sudah batal demi hukum;
- Bahwa perjanjian jual beli termasuk dalam perjanjian dua pihak;
- Bahwa apabila suatu perjanjian sudah ada kata sepakat, maka sudah terjadi perjanjian dan sudah sah;
- Bahwa perjanjian dibuat pada dasarnya untuk memperalihkan hak, perjanjian dengan obyek barang bergerak akan berbeda dengan perjanjian dengan barang tidak bergerak, berkaitan dengan barang bergerak, syarat sahnya perjanjian jual beli harus dipenuhi syarat materiil baru kemudian dipenuhi syarat formil jadi legalitas perjanjiannya terletak pada syarat materiil sesuai dengan ketentuan yang berlaku misalnya sesuai dengan Pasal 1320 BW atau sesuai dengan ketentuan hukum adat, maka jika syarat tersebut sudah

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI 2026

dipenuhi maka perjanjian dikatakan sah dan pada saat itu juga sudah harus ada pemenuhan hak dan kewajiban dari para pihak;

- Bahwa perjanjian jual beli sepeda motor dengan perjanjian jual beli tanah akan berbeda konstruksi hukumnya karena perjanjian jual beli tanah juga berkaitan dengan hukum publik tidak semata-mata hukum perdata tetapi untuk keabsahannya berada di ranah keperdataan sedangkan untuk pembuktiannya berada di ranah hukum administrasi negara;
- Bahwa perjanjian yang sudah disepakati kedua belah pihak kemudian terjadi pembatalan sepihak oleh orang lain maka harus dilihat bahwa suatu perjanjian didasarkan pada kebebasan berkontrak, jika ada pembatalan atau perubahan maka harus didasarkan pada itikad baik dan kesepakatan dari para pihak, sehingga menurut Ahli, pembatalan sepihak tersebut tidak memiliki dasar kecuali yang membatalkan itu bisa membuktikan bahwa telah terjadi cacat dalam unsur-unsur subyektif;
- Bahwa perbedaan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dengan Wanprestasi menurut para Ahli Hukum berbeda-beda karena memiliki kerangka berfikir yang berbeda dan semuanya benar, sedangkan menurut Ahli, yang disebut dengan wanprestasi adalah ketika para pihak tidak melaksanakan perjanjian yang sudah disepakati bersama, sehingga wanprestasi didasarkan pada perjanjian, melanggar perjanjian, ingkar janji terhadap kewajiban yang ada di perjanjian dan perkembangannya ada perbuatan melawan hukum, ini memang dimungkinkan untuk kasus-kasus tertentu, dimana para pihak itu tidak hanya menuntut adanya pelaksanaan perjanjian namun juga menuntut adanya ganti kerugian oleh karena itu perbuatan melanggar hukum itu yang dilanggar adalah hukum, sementara untuk wanprestasi harus dilihat dulu apakan perjanjiannya dilanggar atau tidak, di satu sisi pasal mengenai PMH adalah pasal yang sangat luas dan luwes sehingga dapat diinterpretasikan tergantung seberapa besar mampu dibuktikan adanya PMH, oleh karena itu PMH adalah perbuatan para pihak yang tidak sesuai dengan kewajiban hukumnya sehingga menimbulkan kerugian pihak lain dan disitu ada unsur kesengajaan, melawan hukum dan kerugian pihak lain. Dengan demikian wanprestasi dan PMH dapat sama-sama dituntut oleh pihak yang merasa dirugikan. Secara umum sebenarnya ada ajaran yang menyatakan bahwa wanprestasi dan PMH itu adalah sama karena sama-sama bisa menuntut adanya ganti kerugian hanya saja kadang

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI 2026

kala di dalam surat gugatan keduanya kemudian digabungkan namun tidak dijelaskan secara rinci sehingga gugatan menjadi bisa atau obscuur libel tetapi pada prinsipnya di dalam satu gugatan yang sama dapat diajukan adanya wanprestasi dan PMH asal dirinci dan tuntutannya juga berbeda, tidak saling berlawanan dan ada korelasi antara wanprestasi dengan PMH itu masih dibenarkan;

- Bahwa meskipun suatu perjanjian hanya dibuat oleh para pihak, namun pada hakikatnya bisa mengikat pihak lain di luar pihak yang ada dalam perjanjian tersebut yang memiliki kepentingan atau ada tidaknya hubungan hukum sehingga ahli waris memiliki kewajiban meneruskan perjanjian yang dibuat oleh Pewaris karena pada saat membuat perjanjian, Pewaris belum dapat melaksanakan kewajibannya maka ketika ahli waris menerima pewarisan maka yang bersangkutan juga harus melaksanakan kewajiban-kewajiban orang tuanya yang sudah meninggal dunia berdasarkan hukum yang berlaku, kepatutan dan kepantasan;
- Bahwa ketika Ahli Waris tidak menjalankan kewajiban dari Pewaris atau orang tuanya sebenarnya yang bersangkutan tidak melakukan apa yang menjadi kewajiban hukumnya yang terjadi oleh karena perjanjian yang dibuat orang tuanya karena secara otomatis Ahli Waris menerima limpahan kewajiban orang tuanya yang sudah meninggal dunia dan jika ini tidak dilaksanakan kemudian malah membatalkan perjanjian sebenarnya ini adalah hal yang bertentangan maka dapat dikatakan melakukan wanprestasi;
- Bahwa terkait dengan jual beli tanah, ada dua jenis levering atau penyerahan yaitu penyerahan fisik berupa pemberian akses oleh penjual kepada pembeli untuk melakukan penguasaan tanah secara nyata misalnya untuk memanfaatkan, mempergunakan, menempati bahkan melakukan peralihan hak kepada pihak lain, yang kedua adalah yuridis levering atau penyerahan secara yuridis yang berada di wilayah hukum administrasi negara, sehingga kedua bentuk levering tersebut harus dipenuhi karena juka tidak dipenuhi, untuk menentukan sah atau tidaknya suatu perjanjian itu berada di levering fisiknya karena kita mempergunakan prinsip di dalam BW dan di dalam hukum adat, bahwa jual beli itu harus riil, kontan dan terang;
- Bahwa pengertian terang dalam suatu perjanjian artinya bahwa perjanjian tersebut dibuat dengan tidak sembunyi-sembunyi, ada unsur kejujuran dan itikad baik, dalam pengertian ini akan menuju kepada asas publisitas sehingga orang lain bisa mengetahui

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI 2026

perjanjian tersebut, karena suatu perjanjian bisa jadi melibatkan pihak lain misalnya saksi, kepala desa, kepala adat atau PPAT;

- Bahwa pada prinsipnya dalam membuat perjanjian didasari pada itikad baik dan kesepakatan maka jika terjadi pembatalan maka harus diberikan kepada pihak lain yang juga membuat perjanjian tersebut, bukan kepada pihak diluar perjanjian sehingga hal yang seperti itu tidak ada kekuatan hukumnya;
- Bahwa perbuatan melawan hukum termasuk pasal karet artinya kita bisa melakukan interpretasi, apa yang disebut sebagai hukum, apakah hukum positif atau mengacu pada sumber hukum, jika yang dimaksud dengan hukum adalah hukum positif maka mengacu pada peraturan perundang-undangan yang dibuat oleh pihak berwenang, termasuk didalamnya adalah hukum yang tidak tertulis seperti hukum adat, jika mengacu kepada sumber hukum maka BW bisa dipergunakan oleh para pihak untuk mengatur kontrak-kontrak sosialnya, sehingga perbuatan yang bertentangan dengan hal-hal tersebut termasuk ke dalam perbuatan melawan hukum termasuk pada saat menggunakan asas pacta sunt servanda yang menempatkan sebuah perjanjian sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, maka di dalam perkara ini terjadi peralihan hak dan kewajiban dari Pewaris kepada ahli waris berdasarkan hukum waris atau UUPA atau yang lain. Terkait dengan ahli waris atau pihak lain yang berkepentingan bisa dituntut wanprestasinya atau perbuatan melawan hukumnya, di dalam perkara ini wanprestasi juga bisa dituntut karena belum terjadi levering secara fisik dan secara yuridis itulah sebetulnya kewajiban hukum yang harus diselenggarakan oleh penjual yang mana dalam perkara ini sudah meninggal dunia maka harus diselenggarakan oleh ahli warisnya. Secara garis besar wanprestasi berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian sedangkan perbuatan melawan hukum berkaitan dengan ganti kerugian;
- Bahwa meninggalnya salah satu pihak yang membuat suatu perjanjian tidak bisa serta merta membatalkan suatu perjanjian yang sudah dibuat secara sah artinya perjanjian tersebut harus diselenggarakan terus sampai terpenuhinya hak dan kewajiban dari para pihak;
- Bahwa menurut Putusan Mahkamah Agung Nomor 886K/Pdt/2007 menyatakan bahwa sungguhpun dalam gugatan terhadap posita wanprestasi dan perbuatan melawan hukum akan tetapi dengan tegas diuraikan secara terpisah maka gugatan demikian berupa kumulasi

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI 2026

obyektif dapat dibenarkan. Sejalan dengan ini sejalan dengan pendapat Prof Sudikno, bahwa gugatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum dalam satu surat gugatan itu dibenarkan ketika ada hubungan koneksitas antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum kemudian diuraikan secara sendiri-sendiri bahkan petitumnya juga berbeda, menurut Ahli diperbolehkan atau dilarang itu intinya pada apakah surat gugatan tersebut obscuur libel atau tidak;

- Bahwa standar kecakapan atau cakap hukum berdasarkan sistem hukum itu berbeda-beda, ada yang menggunakan ukuran usia, misalnya usia 21 tahun dianggap cakap melakukan perbuatan hukum, ada yang didasarkan pada seseorang itu sudah menikah atau belum, di dalam hukum Islam untuk dikatakan cakap atau baligh jika yang laki-laki sudah mimpi basah dan yang perempuan sudah menstruasi. Intinya adalah bahwa ukuran kecakapan seseorang didasarkan pada usia dan kejiwaan sehingga kecakapan seseorang itu manakala seseorang sudah secara sadar bisa membedakan mana yang baik dan mana yang buruk dan sudah bisa dimintai pertanggungjawaban terhadap perbuatan hukum yang dilakukannya;
- Bahwa ukuran tingkat pendidikan tidak bisa dijadikan tolok ukur kecakapan seseorang karena kecakapan itu dasarnya adalah kesadaran jiwa atau kesadaran pribadi;
- Bahwa yang dimaksud dengan causa yang halal adalah ketika perjanjian dibuat dengan sebab-sebab yang halal, ukurannya adalah tidak melanggar undang-undang, tidak melanggar ketertiban umum dan tidak bertentangan dengan kesusilaan;
- Bahwa dengan tidak dipenuhinya syarat subyektif berupa kecakapan dan kesepakatan menjadikan sebuah perjanjian bisa dibatalkan, sedangkan tidak dipenuhinya sayarat obyektif berupa obyek perjanjian dan causa yang halal menjadikan sebuah perjanjian batal demi hukum artinya sejak semula dianggap tidak ada perjanjian;
- Bahwa apabila salah satu pihak tidak cakap maka suatu perjanjian tetap sah, pengertian bisa dibatalkan adalah selama belum ada pembatalan, maka perjanjian itu tetap terus dianggap sah, misalnya anak kecil yang berusia 10 (sepuluh) tahun membuat kontrak kerja dengan pengusaha dewasa, itu perjanjiannya sah, namun karena ada salah satu pihak atau subyeknya belum dewasa maka bisa dibatalkan, selama belum dibatalkan maka perjanjian out harus dianggap sah, perjanjian menjadi tidak sah jika sudah terjadi pembatalan berbeda

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI2026

dengan batal demi hukum yang sejak semula dianggap tidak ada perjanjian;

- Bahwa konsekwensi hukum perjanjian jual beli tanah yang dibuat dibawah tangan adalah sah demi hukum karena syarat sah suatu perjanjian termasuk perjanjian jual beli tanah merujuk pada sayarat materiil perjanjian dan perjanjian harus dilaksanakan dan harus ada levering, untuk syarat formil dalam perjanjian jual beli tanah yang berupa Akta Jual Beli bukan sebagai penentu sah tidaknya perjanjian;
- Bahwa contoh causa yang halal adalah ketika perjanjian dibuat tidak bertentangan dengan undang-undang misalnya perjanjian jual beli psikotropika itu termasuk causa yang tidak halal, tetapi perjanjian yang obyeknya motor, mobil atau tanah, maka itu termasuk causa yang halal;
- Bahwa jika di dalam perjanjian diketahui ada penipuan, maka hal itu termasuk ke dalam unsur subyektif, jadi ketika seseorang membuat perjanjian maka harus dilihat dalam kondisi seperti apa, apakah dalam kondisi sadar atu dalam kondisi tidak bisa membuat hubungan-hubungan hukum, sehingga jika diketahui ada penipuan maka harus dibuktikan dulu adanya penipuan tersebut dan jika dapat dibuktikan maka para pihak dapat melakukan pembatalan namun selama belum ada pembatalan maka perjanjian tersebut harus tetap dilaksanakan;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan yang disampaikan oleh saksi tersebut, para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan Jawabannya, Para Tergugat telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 09639/Sumbermulyo atas nama Pemegang Hak Sunarya, diberi tanda bukti T-1;
2. Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan Jual Beli tanggal 12 Oktober 2018, diberi tanda bukti T-2.A;
3. Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan Pelunasan, tanggal 16 Oktober 2018, diberi tanda bukti T-2.B;
4. Fotokopi dari fotokopi surat dari Avip Nurzanah dan Yanu Tri Pamungkas kepada Widiantara tanggal 2 Mei 2019, diberi tanda bukti T-3;

Menimbang, bahwa terhadap fotokopi bukti surat tersebut telah bermaterai cukup, dan terhadap bukti T-1, T-2.A, T-2.B dan T-3 berupa fotokopi dari fotokopi yang selama di persidangan tidak diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Tergugat mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangannya di bawah sumpah sebagai

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI2026

berikut :

1. **Saksi WIDIYANTO, A, Md;**
   - Bahwa yang saksi ketahui tentang perkara ini telah terjadi kasus jual beli tanah milik Almarhum Sunarya namun menurut pemiliknya mengaku jika tidak pernah menjual tanah tersebut;
   - Bahwa saksi mejabat sebagai Dukuh Gersik sejak 4 Mei 2008 sampai sekarang masih menjabat sebagai Dukuh Gersik;
   - Bahwa saksi mengetahui bahwa Almarhum Sunarya tidak menjual tanahnya karena pada saat proses mutasi kepemilikan tanah tersebut dari letter C Mbah Karso Utomo ke Almarhum Sunarya yang menjadi peserta proda 2014 dan pada saat pengukuran kebetulan saksi berada di lokasi, saksi sempat iseng-iseng menyampaikan kepada Almarhum Sunarya dengan mengatakan kalau tanah milik Almarhum Sunarya tersebut dijual harganya tinggi karena berada di pinggir jalan dan luas, namun pada saat itu Almarhum Sunarya langsung menjawab bahwa tanah itu bukan milik Almarhum Sunarya namun milik anak cucunya, jadi memang dari karakter Almarhum Sunarya saksi juga tidak yakin jika Almarhum Sunarya menjual tanah tersebut;
   - Bahwa jika ada proses jual beli tanah di wilayah saksi, biasanya Dukuh mengetahui informasi tersebut pertama kali karena biasanya warga minta bantuan Dukuh untuk memprosesnya;
   - Bahwa saksi tidak mengetahui bahwa Almarhum Sunarya sudah menjual tanahnya kepada Penggugat;
   - Bahwa saksi mendengar berita bahwa Almarhum Sunarya telah menjual tanahnya tersebut belum begitu lama, setelah Almarhum Sunarya meninggal dunia;
   - Bahwa permasalahan sebenarnya yang saksi ketahui bahwa setifikat milik Almarhum Sunarya dipegang oleh orang lain dan kabarnya ada transaksi jual beli namun sebagai Dukuh saksi tidak mengetahuinya;
   - Bahwa mengenai harga tanah yang sudah dijual tersebut, maka dengan melihat letak tanah yang berada di pinggir jalan dan luas tanahnya sekitar 500 an meter persegi, serta sudah ada rumah di atasnya seharusnya harga pasarannya bisa mencapai tiga ratus lima puluh juta rupiah sampai dengan empat ratus juta rupiah;
   - Bahwa rumah yang berdiri di atas tanah milik Almarhum Sunarya adalah milik putra-putranya Almarhumah Anik Herawati, putra-putra dari Almarhum Nanang Dewanto, putra keempat Almarhum Sunarya dan putra kelima Almarhum Sunarya, jadi ada 4 (empat) bangunan rumah;

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI2026

- Bahwa saksi tidak pernah mendengar kabar bahwa tanah milik Almarhum Sunarya tersebut akan dijual;
- Bahwa awal perkenalan Saksi dengan Penggugat karena saksi selaku Dukuh sering dimintai tolong dan didatangi orang terkait dengan informasi tanah yang akan dijual dan pada suatu saat Penggugat mencari lahan di daerah di Sabrang sekitar 100 meter-an dengan nilai transaksi sekitar 90 jutaan kemudian kami selaku perantara biasanya mendapat fee namun sampai saat ini kami belum mendapatkan fee tersebut dan untuk urusannya sudah selesai atau belum saksi juga tidak mengetahui dan sudah saksi lepas;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Sarjiman, Sukirno, maupun Istriyadi namun dengan Sinto, saksi kenal karena kebetulan profesinya juga perantara seperti saksi;
- Bahwa Almarhum Sunarya tidak pernah mempunyai keinginan untuk menjual tanahnya tersebut karena saksi kenal baik dengan yang bersangkutan karena kebetulan teman baik Bapak saksi dan dengan kepemilikan 2 (dua) pekarangan dan 5 (lima) petak sawah sawah yang dimiliki sudah cukup untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari dan saksi pernah mendengar sendiri pernyataan Almarhum Sunarya bahwa yang bersangkutan tidak berkeinginan untuk menjual tanah miliknya karena menurut yang bersangkutan, tanah tersebut bukan miliknya tetapi milik anak cucunya;
- Bahwa saksi masih ingat bahwa pada tanggal pada tanggal 29 November, saksi meminta kepada Bu Lurah dengan surat resmi untuk dijembatani upaya mediasi antara Penggugat dengan Para Tergugat dan saksi ingat bahwa Penggugat dan Kuasa Hukumnya pernah ingin menghadap Bu Lurah, namun pada saat itu diterima Pak Kaur Pem, kemudian Pak kaur Pem menyampaikan bahwa itu urusannya pedukuhan sehingga diserahkan ke pedukuhan dan waktu itu Penggugat minta dimediasi kemudian saksi sampaikan kepada keluarga Tergugat katanya nunggu waktu dan setelah beberapa lama katanya sudah ada yang mengurusi sehingga pada saat itu saksi juga tidak mengetahui apakah jadi dilaksanakan mediasi atau tidak;
- Bahwa tanah milik Almarhum Sunarya tersebut tidak dijual oleh yang bersangkutan sebelum meninggal dunia berdasarkan perkiraan saksi yang bersumber dari pernyataan Almarhum Sunarya yang menyatakan bahwa tanah miliknya tersebut tidak akan dijual karena itu milik anak cucunya;
- Bahwa saksi belum pernah melihat perjanjian jual beli tanah secara

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI2026

tertulis antara Penggugat dengan Almarhum Sunarya;

- Bahwa saksi tidak pernah melihat penerimaan uang oleh Almarhum Sunarya dan Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Almarhum Sunarya membawa sendiri sertifikat tanah ke Kantor Notaris;
- Bahwa selama hidupnya Almarhum Sunarya menikah satu kali dengan Tergugat I;
- Bahwa anak pertama Almarhum Sunarya bernama Almarhum Nanang Dewanto, meninggalkan dua Ahli Waris yaitu Rendi Riawan dan Dyah Ayu Kurniawati, Anak kedua dari Almarhum Sunarya bernama Dwi Hananto; Anak ketiga Almarhum Sunarya bernama Alamarhumah Anik Herawati yang mempunyai empat orang anak namun meninggal satu jadi masih mempunyai tiga orang anak yang masih hidup yaitu David Sabilarosyad, Musabik Sabilarosyad, dan Anisa; Anak keempat Almarhum Sunarya bernama Joko Winawan atau Joko Rinawan, saksi lupa nama belakangnya; Anak kelima, keenam dan ketujuh dari Almarhum Sunarya saksi lupa urutannya yang jelas ada Avip Nuryana, Erlik Joko Sulistyono dan Yanu Tri Pamungkas, sehingga anak-anak Almarhum Sunarya seluruhnya berjumlah 7 (tujuh) orang;
- Bahwa Saksi mengetahui batas tanah milik Almarhum Sunarya yang diatasnya didirikan empat unit rumah dan ditempati oleh Ahli waris Almarhum Sunarya dengan batas utara adalah jalan, batas timur adalah pekarangan milik Pak Agus, batas selatan adalah jalan, batas barat adalah jalan;
- Bahwa Almarhum Sunarya menyampaikan kepada Saksi bahwa tanahnya tidak akan dijual pada tahun 2014 saat ukur tanah untuk keperluan proda penerbitan sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa Almarhum Sunarya meninggal dunia pada tahun 2019, bulannya lupa;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa ternyata tanah milik Almarhum Sunarya dijual kepada Penggugat sejak saat Pengguat datang ke Balai Desa dan minta dilakukan mediasi dengan keluarga Almarhum Sunarya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui alasan tanah tersebut dijual dan bingung juga karena menurut Almarhum Sunarya sendiri mengatakan bahwa tanah tersebut tidak akan dijual;
- Bahwa setahu saksi, dari kabar yang beredar bahwa tanah tersebut dibeli Penggugat dengan harga Rp150.000.000,00 (seratus lima

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI2026

puluh juta rupiah);

- Bahwa setahu saya sertifikat tanah milik Almarhum Sunarya tersebut atas nama Almarhum Sunarya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui keberadaan sertifikat tanah milik Almarhum Sunarya tersebut sekarang berada di mana;
- Bahwa setahu saksi, permasalahan antara Penggugat dengan Para Tergugat karena Penggugat merasa membeli tanah milik Almarhum Sunarya namun para Ahli Warisnya protes dan anak Almarhum Sunarya yang bernama Avip Nurzanah datang ke rumah saksi dan pada saat itu Almarhum Sunarya dalam kondisi sakit keras, kemudian Avip Nurzanah menyampaikan kepada saksi bahwa Almarhum Sunarya tidak pernah menjual tanah kepada Penggugat dan merasa keberatan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Tergugat I juga merasa keberatan atau tidak atas jual beli tanah milik Almarhum Sunarya tersebut, tetapi pada saat saksi melayat Almarhum Sunarya, ekspresi Tergugat I terlihat keberatan dengan jual beli tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bahwa ada Ahli Waris Almarhum Sunarya yang bernama Avip dan Yanu membuat surat karena merasa keberatan terhadap jual beli tanah milik Almarhum Sunarya tersebut;
- Bahwa tidak mengetahui siapa yang menguasai tanah yang menjadi obyek jual beli antara Penggugat dengan Almarhum Sunarya dan Tergugat I setahu saksi tanah Almarhum Sunarya yang berupa pekarangan didirikan empat rumah dan semuanya ditempati oleh Ahli Waris dari Almarhum Sunarya;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan yang disampaikan oleh saksi tersebut, para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. Saksi DARYANA;

- Bahwa saksi mengenal baik Almarhum Sunarya karena saksi adalah tetangga dekatnya;
- Bahwa saksi mengenal Ahli Waris Almarhum Sunarya;
- Bahwa saksi belum pernah dengar bahwa Pak Sunarya jual tanah, yang saksi dengar kabar dari keluarga Pak Sunarya dan juga tetangga lainnya adalah bahwa sertifikat tanah milik Pak Sunarya dipinjam orang dan digadaikan oleh yang pinjam sehingga sampai sekarang tidak kembali dan yang megang sertifikat tanah tersebut sekarang menagih untuk mengambil tanahnya;
- Bahwa saksi pernah bertanya kepada keluarga Pak Sunar, perihal

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI 2026

siapa yang meminjam keluarganya dan pada saat itu saksi diperlihatkan foto orang yang meminjam sertifikat tanah tersebut, ternyata foto orang yang meminjam sertifikat tanah tersebut saksi kenal bernama Sarjiman;

- Bahwa saksi mengenal Sarjiman karena pernah sama-sama menjadi warga binaan di Lembaga Pemasyarakatan Pajangan, Sarjiman kasusnya penipuan dan saksi kasusnya pencurian;
- Bahwa saksi bertemu Sarjiman terakhir pada saat Sarjiman datang ke rumah saksi sekitar tahun 2012 dan pada saat itu sempat membawa buku nikah saksi dan belum dikembalikan sampai sekarang;
- Bahwa yang diceritakan oleh keluarga Almarhum Sunarya pada saat sertifikat tanahnya dipinjam oleh Sarjiman adalah bahwa setelah sertifikatnya dipinjam malah dijual dan beralih kepada orang lain dan malah akan menyita tanah tersebut tapi Pak Sunar tidak merasa menjual tanah miliknya tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan sertifikat milik Pak Sunar dipinjam oleh Sarjiman;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar cerita dari siapapun bahwa Pak Sunar akan menjual tanah miliknya dan seandainya benar dijual sebagai tetangga saksi pasti tahu karena biasanya jika ada jual beli tanah pasti dijadikan saksi;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat jual beli tanah milik Almarhum Sunarya;
- Bahwa saksi mengenal Sarjiman yang ikut menandatangani Surat Pernyataan Jual Beli yaitu bukti surat bertanda T.2.A, untuk Sukirno dan Sinto saksi tidak kenal;
- Bahwa saksi mengenal Sarjiman yang ikut menandatangani Surat Pernyataan Pelunasan yaitu bukti surat bertanda T.2.B, untuk Sukirno dan Istriyadi saksi tidak kenal;
- Bahwa saksi belum pernah melihat peristiwa jual beli tanah antara Penggugat dengan Almarhum Sunarya dan Tergugat I secara tertulis sebelumnya;
- Bahwa saksi belum pernah melihat Surat Pernyataan Jual Beli tanah milik Almarhum Sunarya tersebut ditandatangani oleh Almarhum Sunarya dan Tergugat I;
- Bahwa belum pernah melihat bahwa Almarhum Sunarya bersama dengan Tergugat I pernah menerima uang dari Penggugat sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa selama hidupnya Pak Sunar memiliki satu isteri yaitu Tergugat

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI2026

I dan memiliki anak yang jumlahnya saksi tidak ingat diantaranya adalah Hananto, Nanang, Yanu, Avip dan Anik;

- Bahwa setahu saksi, Nanang memiliki dua orang anak yaitu Rendi dan Nia, Anik memiliki anak kalau tidak salah tiga atau empat, saksi tidak hapal;
- Bahwa saksi pernah mendengar bahwa sertifikat tanah milik Almarhum Sunarya digadaikan kepada orang lain;
- Bahwa selama hidupnya Pak Sunar tinggal bersama isteri dan anak-anaknya dan menempati sebidang tanah yang diatasnya terdapat empat unit rumah yang sekarang ditinggali oleh anak-anak Pak Sunar;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan yang disampaikan oleh saksi tersebut, para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini telah pula dilakukan pemeriksaan setempat atau sidang di tempat yaitu di lokasi yang sedang dipersengketakan yang dilakukan pada tanggal 14 Agustus 2020 terhadap tanah obyek sengketa terletak di Dusun Gersik, Desa Sumbermulyo, Kec. Bambanglipuro, Kab. Bantul, Prov. D.I. Yogyakarta dengan kesimpulan sebagai berikut :

- Bahwa obyek sengketa adalah sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 09639 Desa Sumbermulyo, Surat Ukur Nomor 07652/Sumbermulyo/2015 tanggal 15/07/2015 seluas 532 m² atas nama Pemegang Hak Sunarya yang terletak di Dusun Gersik, Desa Sumbermulyo, Kec. Bambanglipuro, Kab. Bantul, Prov. D.I. Yogyakarta dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Jalan;
  - Sebelah Barat : Jalan;
  - Sebelah Selatan : Jalan;
  - Sebelah Timur : Pekarangan milik Agus Purwanto;
- Bahwa batas-batas obyek sengketa berupa patok yang terbuat dari batu;
- Bahwa di atas obyek sengketa didirikan tiga buah bangunan;

Menimbang, bahwa selanjutnya di persidangan Penggugat dan Para Tergugat masing-masing mengajukan kesimpulan pada tanggal 24 Agustus 2020 dan pada akhirnya kedua belah pihak mohon putusan dari Majelis Hakim pemeriksa perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI2026

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 136 HIR menyatakan bahwa tangkisan yang sekiranya hendak diajukan oleh Tergugat kecuali tentang Pengadilan tidak berwenang tidak dapat diajukan dan dipertimbangkan secara terpisah tetapi harus diperiksa dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat mengajukan eksepsi selain mengenai Pengadilan tidak berwenang, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Para Tergugat telah mengajukan eksepsi mengenai gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) karena menggabungkan perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi dimana Para Tergugat menyatakan bahwa Penggugat dalam halaman 1 dengan jelas dan nyata menyatakan judul gugatan perkara a quo dengan Frasa kalimat Hal : Gugatan perbuatan melawan hukum (pengesahan jual beli tanah dan pengosongan tanah); Namun jika dipelajari lebih lanjut dalil-dalil serta alasan-alasan Penggugat dalam posita gugatannya (posita no.1, 2, 3, 4, 9, 13, 14, 15, 16) sangat jelas dalam posita gugatannya membahas “wanprestasi” atau perbuatan ingkar janji yang dituduhkan kepada Para Tergugat dan bukan menguraikan tindakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat; Dan dalam posita no.5 yang merupakan hasil penambahan dan perubahan gugatan terdapat ketidaksinkronan dimana pada awal paragraf masih mendasarkan pada perbuatan wanprestasi tetapi diakhir paragraf justru mendalilkan dasar hukum perbuatan melawan hukum; Selanjutnya dalam posita no.17, 18, 21 sudah secara jelas penggugat mendasarkan pada wanprestasi dengan meminta pemenuhan perikatan yang berasal dari perjanjian di bawah tangan “Surat Pernyataan Jual Beli” tertanggal 12 Oktober 2018 akibatnya jika perjanjian jual beli tidak dilanjutkan. Namun tetap saja penggugat mendalilkan perbuatan melawan hukum; Dengan demikian dari uraian di atas, penggugat di dalam posita telah mencampuradukkan antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum sehingga memunculkan ketidakjelasan dalam gugatan perkara a quo;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat pada pokoknya Penggugat mendalilkan bahwa telah terjadi jual

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI2026

beli yang dilakukan antara SUNARYA (suami Tergugat I) dengan Penggugat atas sebidang tanah pekarangan berikut bangunan yang berdiri diatasnya sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 09639, luas 532 M2, atas nama SUNARYA, dengan Surat ukur tanggal 15-07-2015, Nomor : 07652/Sumbermulyo/2015, yang terletak di Dusun Gersik, Desa Sumbermulyo Kec.Bambanglipuro, Kab.Bantul, D.I Yogyakarta (vide bukti P-9 dan bukti T-1) yang dituangkan dalam Surat Pernyataan Jual Beli tanggal 12 Oktober 2018 seharga Rp 150.000.000,- (Seratus Lima Juta Rupiah), (vide bukti P-4 dan bukti T-2.A) dengan sistem Pembayaran dengan Dua (2) Tahap, yaitu : Angsuran I Rp.100.000.000,- (Seratus Lima Juta Rupiah), dibayaran saat penandatanganan Surat Pernyatan Jual Beli pada tanggal 12 Oktober 2018 (vide bukti P-5) dan Angsuran II (Pelunasan) sebesar Rp.50.000.000,,- (Lima Puluh Juta Rupiah), dibayarkan pada tanggal 16 Oktober 2018 (vide bukti P-7), ditandai dengan penandatanganan Surat Kuasa Menjual tertanggal 16 Oktober 2020 (vide bukti P-10), selanjutnya SUNARYA dan Tergugat I akan menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat secara penuh serta akan melanjutkan proses jual beli tersebut.

Menimbang, bahwa sebelum sampai obyek sengketa tersebut diserahkan kepada Penggugat selaku pembeli dan proses jual beli dilanjutkan, anak-anak SUNARYA yaitu Tergugat IX (AVIP NURZANAH) dan Tergugat XI (YANU TRI PAMUNGKAS), mengirimkan surat keberatan kepada Notaris-PPAT WIDIYANTARA, S.H., (vide bukti P-11, P-12 dan T-3) mengenai keterkaitan dengan Jual-Beli tanah milik SUNARYA tersebut dan memohon agar Notaris-PPAT tidak memprosesnya dikarenakan terdapat penipuan dan pemaksaan dalam jual beli tanah tersebut; Dan karena tidak ada kepastian sampai akhirnya Penjual atas nama SUNARYA pada tanggal 24 Agustus 2019 telah meninggal dunia.

Menimbang, bahwa setelah Penjual (Alm. SUNARYA) meninggal dunia Penggugat telah berupaya mendatangi Tergugat I dan anak-anak Alm. SUNARYA dengan Tergugat I untuk menanyakan kelanjutan proses jual beli dan kapan akan keluar dari obyek yang telah dijual kepada Penggugat, akan tetapi Tergugat I dan anak-anaknya memberikan jawaban yang tidak pasti dan seolah enggan keluar dari obyek jual beli serta menanggap jual beli tersebut merupakan paksaan dan penipuan Penggugat kepada SUNARYA dan Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut, maka Penggugat mendalilkan bahwa tindakan yang dilakukan oleh Para Tergugat adalah

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI2026

Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian gugatan Penggugat tersebut di atas, awalnya telah terjadi hubungan hukum antara Penggugat, SUNARYA dan Tergugat I berupa perbuatan hukum jual beli tanah milik SUNARYA yang dituangkan dalam Surat Pernyataan Jual Beli dimana SUNARYA dan Tergugat I bertindak sebagai Penjual sedangkan Penggugat bertindak sebagai Pembeli; Sehingga memiliki konsekuensi bahwa SUNARYA dan Tergugat I menyerahkan obyek jual beli kepada Penggugat serta melanjutkan proses jual beli, namun sampai dengan sekarang Tergugat I dan anak-anaknya tidak bersedia melaksanakannya sehingga membawa kerugian bagi Penggugat; Dengan demikian ketika perjanjian jual beli yang sudah disepakati bersama tidak dilaksanakan, ingkar janji terhadap kewajiban yang ada di perjanjian (wanprestasi), maka dalam perkembangannya tentunya mengakibatkan adanya perbuatan melawan hukum, dimana para pihak tidak hanya menuntut adanya pelaksanaan perjanjian namun juga menuntut adanya ganti kerugian oleh karena perbuatan melanggar hukum tersebut, sehingga pada prinsipnya di dalam satu gugatan yang sama dapat diajukan adanya perbuatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum asal dirinci dan tuntutannya juga berbeda, tidak saling berlawanan dan terdapat korelasi antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum; Hal tersebut sejalan pula dengan Putusan Mahkamah Agung No. 575 K/Pdt/1983 sebagaimana pendapat M. Yahya Harahap dalam bukunya “Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan”, tahun 2004, halaman 456 yang menyatakan bahwa mesti tidak diatur dalam HIR dan RBg, penggabungan perkara dapat dilakukan sepanjang benar-benar untuk memudahkan atau menyederhanakan proses pemeriksaan dan menghindari terjadinya putusan yang saling bertentangan; Dengan demikian terhadap eksepsi Para Tergugat tersebut dinyatakan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Para Tergugat dinyatakan ditolak, maka Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan pada pokok perkaranya sebagai berikut;

DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat adalah seperti yang telah diuraikan diatas ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam menguatkan dalil gugatannya, telah mengajukan 14 (empat belas) bukti surat dan 2 (dua) orang saksi yaitu

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI 2026

Saksi BAMBANG SINTO WIBOWO dan saksi ISTRIYADI serta 1 (satu) orang Ahli yaitu SAMUN ISMAYA, SH, M.Hum sedangkan dari Para Tergugat untuk menguatkan dalil bantahannya mengajukan 4 (empat) bukti surat dan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi WIDIYANTO, A.Md dan saksi DARYANA;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1865 KUHPdt menyatakan "setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain menunjuk pada suatu peristiwa diwajibkan membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut " ;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dari perkara ini adalah tuntutan penggugat pada angka 1 yaitu Menerima serta mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, Menyatakan Bahwa Para Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum; Dan apakah perbuatan Para Tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum ? Maka sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan petitum tersebut, Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan petitum Penggugat yang bersifat pernyataan/deklaratoir terlebih dahulu sebagai berikut :

Menimbang, bahwa pada petitum Penggugat angka 2 yang menyatakan sah menurut hukum bukti kepemilikan atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 09639, luas 532, atas nama SUNARYA, maka berdasarkan bukti surat P-9 dan bukti surat T-1 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 09639, luas 532 M2, atas nama SUNARYA, dengan Surat ukur tanggal 15-07-2015, Nomor : 07652/Sumbermulyo/2015, diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul pada tanggal 5 Februari 2016 yang berasal dari hak adat/hak lama Letter C No. 387 Persil 80a. P III berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Warus dan pembagian harta warisan tanggal 20 Juni 2014, maka sebagaimana ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis sepanjang data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang ada di dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan, sehingga dengan didasarkan pada bukti dan alas hak yang sah maka penerbitan sertifikat tersebut telah memenuhi ketentuan undang-undang yang berlaku; Selain itu terhadap sertifikat tersebut baik dari Penggugat dan Para Tergugat telah membenarkannya serta tidak mengajukan bantahan maupun keberatan dan telah pula mengajukan sertifikat tersebut sebagai bukti tertulis dari masing-masing pihak yaitu pada bukti surat P-9 dan bukti surat T-1; Dengan demikian terhadap petitum 2 tersebut dinyatakan untuk dikabulkan;

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI 2026

Menimbang, bahwa kemudian terhadap petitum angka 4 Penggugat yang menyatakan bahwa Almarhum SUNARYA yang semasa hidupnya mempunyai 1 Isteri (Tergugat I/ Ny.PAITEN) dan memiliki Ahli Waris yaitu sebagai berikut :

- Anak yang Pertama, laki-laki bernama NANANG DEWANTO (Almarhum), selanjutnya mempunyai anak 2 yang bernama :
  a. RENDI RIAWAN (Laki-laki).
  b. DYAH AYU KURNIAWATI (Perempuan).
- Anak yang Kedua, Laki-laki bernama DWI HANANTO.
- Anak yang ketiga, Perempuan bernama ANIK HIRAWATI (Almarhumah), selanjutnya mempunyai anak 3 yang bernama :
  a. DAVID SABILARROSYAD (laki-laki)
  b. MUSABIK SABILARROSYAD (Laki-laki)
  c. NATAYA ANISA YASMIN (Perempuan).
- Anak yang keempat, Laki-laki bernama JOKO RINAWAN
- Anak yang kelima, Laki-laki bernama AVIP NURZANAH.
- Anak yang keenam, Laki-laki bernama ERLIK JOKO SULISTYO.
- Anak yang ketujuh, Laki-laki bernama YANU TRI PAMUNGKAS

Bahwa Berdasarkan Pasal 330 KUHPerdata, untuk Ahli Waris pengganti dari Almarhum Nanang Dewanto yaitu anak perempuan yang bernama Dyah Ayu Kurniawati (usia 16 tahun) dan anak dari Almarhumah Anik Hirawati yang bernama Nataya Anisa Yasmin (usia 19 tahun), maka memohon kepada Majelis Hakim untuk menunjuk TERGUGAT I (Ny.PAITEN) sebagai Wali atau Pengampu dari kedua anak tersebut;

Maka terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut dihubungkan dengan dalil jawaban Para Tergugat tidak terdapat bantahan mengenai ahli waris dari Almarhum SUNARYA tersebut serta dihubungkan pula dengan keterangan saksi WIDIYANTO, A,Md menyatakan bahwa anak-anak Almarhum SUNARYA dengan PAITEN berjumlah 7 (tujuh) orang yaitu Anak pertama laki-laki NANANG DEWANTO (Almarhum); Anak Kedua laki-laki bernama DWI HANANTO; Anak ketiga Perempuan bernama ANIK HIRAWATI (Almarhumah); Anak yang keempat Laki-laki bernama JOKO RINAWAN; Anak yang kelima Laki-laki bernama AVIP NURZANAH; Anak yang keenam Laki-laki bernama ERLIK JOKO SULISTYO; dan Anak yang ketujuh, Laki-laki bernama YANU TRI PAMUNGKAS; Dengan demikian terhadap petitum 4

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI2026

Penggugat tersebut dapat dikabulkan, sepanjang mengenai pernyataan tentang ahli waris dari Almarhum SUNARYA, namun mengenai permohonan untuk ditunjuk wali terhadap anak-anak dari Alm NANANG DEWANTO dan Almh ANIK HIRAWATI, maka berdasarkan ketentuan dalam Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum tahun 2007 halaman 45-46, maka berkaitan dengan pengangkatan wali bagi anak yang belum dewasa dapat diajukan dalam bentuk permohonan ke Pengadilan Negeri; Dengan demikian terhadap permohonan wali tersebut dinyatakan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum 1 yang menyatakan Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, setelah Majelis Hakim mencermati seluruh posita dan petitum Penggugat, pada pokoknya Penggugat mendalilkan bahwa telah terjadi jual beli yang dilakukan antara SUNARYA (suami Tergugat I) dengan Penggugat atas sebidang tanah pekarangan berikut bangunan yang berdiri diatasnya sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 09639, luas 532 M2, atas nama SUNARYA, dengan Surat ukur tanggal 15-07-2015, Nomor : 07652/Sumbermulyo/2015, yang terletak di Dusun Gersik, Desa Sumbermulyo Kec.Bambanglipuro, Kab.Bantul, D.I Yogyakarta (vide bukti P-9 dan bukti T-1) yang dituangkan dalam Surat Pernyataan Jual Beli tanggal 12 Oktober 2018 seharga Rp 150.000.000,- (Seratus Lima puluh Juta Rupiah), (vide bukti P-4 dan bukti T-2.A) dengan sistem Pembayaran dengan Dua (2) Tahap, yaitu : Angsuran I Rp.100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah), dibayaran saat penandatanganan Surat Pernyatan Jual Beli pada tanggal 12 Oktober 2018 (vide bukti P-5) dan Angsuran II (Pelunasan) sebesar Rp.50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah), dibayarkan pada tanggal 16 Oktober 2018 (vide bukti P-7), ditandai dengan penandatanganan Surat Kuasa Menjual tertanggal 16 Oktober 2020 (vide bukti P-10), selanjutnya SUNARYA dan Tergugat I akan menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat secara penuh serta akan melanjutkan proses jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa sebelum sampai obyek sengketa tersebut diserahkan kepada Penggugat selaku pembeli dan proses jual beli dilanjutkan, anak-anak SUNARYA yaitu Tergugat IX (AVIP NURZANAH) dan Tergugat XI (YANU TRI PAMUNGKAS), mengirimkan surat keberatan kepada Notaris-PPAT WIDIYANTARA, S.H., (vide bukti P-11, P-12 dan T-3) mengenai keterkaitan dengan Jual-Beli tanah milik SUNARYA tersebut dan memohon agar Notaris-PPAT tidak memprosesnya dikarenakan terdapat penipuan dan pemaksaan dalam jual beli tanah tersebut; Dan karena tidak

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI2026

ada kepastian sampai akhirnya Penjual atas nama SUNARYA pada tanggal 24 Agustus 2019 telah meninggal dunia.

Menimbang, bahwa setelah Penjual (Alm. SUNARYA) meninggal dunia Penggugat telah berupaya mendatangi Tergugat I dan anak-anak Alm. SUNARYA dengan Tergugat I untuk menanyakan kelanjutan proses jual beli dan kapan akan keluar dari obyek yang telah dijual kepada Penggugat, akan tetapi Tergugat I dan anak-anaknya memberikan jawaban yang tidak pasti dan seolah enggan keluar dari obyek jual beli serta menuduh Penggugat melakukan penipuan dan pemaksaan dalam perjanjian jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut, maka Penggugat mendalilkan bahwa tindakan yang dilakukan oleh Para Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat memberikan jawaban yang pada pokoknya adalah sebagai berikut : Bahwa terhadap perjanjian jual-beli tanah antara Penggugat dengan SUNARYA dan Tergugat I selaku istrinya adalah tidak sah, karena perjanjian tersebut mengandung "penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*)", dimana Penggugat telah melakukan penyalahgunaan keadaan alm.SUNARYA dan Tergugat I dengan keterbatasan kemampuan panca inderanya karena pihak SUNARYA dan PAITEN yang merupakan orang lanjut usia dan buta hukum dan hanya berprofesi sebagai buruh tani/perkebunan dan perjanjian jual-beli tanah tersebut terdapat paksaan seperti yang termaktub dalam Pasal 1321 KUH Perdata serta tidak memenuhi unsur sahnya perjanjian dalam 1320 KUH Perdata; Sehingga tidak sahnya jual beli tersebut disebabkan adanya itikad tidak baik dari pihak Penggugat dan adanya penyalahgunaan keadaan. Itikad tidak baik dan penyalahgunaan keadaan tersebut menyebabkan pihak SUNARYA dan Tergugat I menyepakati perjanjian dengan kehendak yang tidak bebas apalagi sebelum ditandatangani, perjanjian tersebut tidak dibacakan kepada SUNARYA dan Tergugat I. Penggugat telah melakukan penyalahgunaan keadaan SUNARYA dan Tergugat I dengan keterbatasan kemampuan panca inderanya karena pihak SUNARYA dan PAITEN yang merupakan orang lanjut usia dan buta hukum dan hanya berprofesi sebagai buruh petani/perkebunan; Oleh sebab itu perjanjian jual beli sebagaimana dituangkan dalam Surat Pernyataan Jual Beli tertanggal 12 Oktober 2018 tersebut tidak memenuhi unsur sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata terkait syarat subyektif;

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI2026

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dan Para Tergugat dihubungkan dengan alat bukti yang diajukan oleh para pihak, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan tuntutan atau petitum gugatan Penggugat seperti diuraikan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1457 KUHPdt menyatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan; Oleh karena jual beli didasarkan pada suatu bentuk perjanjian maka perlu diperhatikan pula syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata yaitu kesepakatan (*consensus*), cakap dalam membuat perjanjian, obyek perjanjian harus jelas, dan perjanjian tersebut harus memiliki *causa* atau sebab yang halal;

Menimbang, bahwa di dalam Pasal 1320 KUHPdt terkandung asas konsensualisme yaitu diperlukannya kata sepakat untuk lahirnya sebuah perjanjian, dengan disebutkannya kata sepakat saja tanpa dituntut formalitas apapun dapat disimpulkan bahwa apabila telah terjadi kata sepakat, maka sahlah perjanjian. Namun ketentuan Pasal 1321 KUHPdt menegaskan bahwa tiada sepakat yang sah apabila sepakat tersebut diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan, sehingga perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dapat dibatalkan apabila kesepakatan tersebut berdasar pada adanya paksaan, kekhilafan atau penipuan (Pasal 1449 KUHperdata). Selain sebab-sebab pembatalan kesepakatan sebagaimana yang disebutkan di dalam Pasal 1449 KUHPerdata, Hakim dapat membatalkan suatu perjanjian, apabila para pihak dalam perjanjian tersebut telah diletakkan kewajiban timbal balik yang satu sama lain jauh tidak seimbang dan ternyata pula salah satu pihak berbuat secara bodoh, kurang pengalaman atau dalam keadaan terpaksa (Prof. Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata); Dengan demikian suatu kesepakatan yang telah diberikan oleh para pihak didalam suatu perjanjian, dapat menjadi batal apabila : Terdapat paksaan, kekhilafan, penipuan atau keadaan terpaksa;

Menimbang, bahwa salah satu bentuk keadaan yang menyebabkan salah satu pihak berada dalam keadaan terpaksa untuk menyepakati suatu perjanjian atau kesepakatan adalah adanya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden* atau yang juga dikenal dengan teori *undue influence*);

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI 2026

Menimbang, bahwa penyalahgunaan keadaan (*presumed undue influence*) terjadi pada suatu perjanjian, yang mana pada saat sebelum perjanjian tersebut dibuat, diantara para pihak telah ada suatu hubungan. Dimana bentuk hubungan tersebut didasari pada hubungan saling percaya (*trust and confidence*) atau hubungan yang sifatnya salah satu pihak memiliki ketergantungan pada pihak yang lain (*vulnerability and dependence*). Keadaan yang seperti itu kemudian disalahgunakan oleh salah satu pihak dengan cara mengeksploitasi pihak lain untuk mendatangkan keuntungan pada salah satu pihak, dalam keadaan tersebut pihak yang dieksploitasi tidak dapat secara bebas untuk menolak atau menentukan isi/klausul perjanjian;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan adanya penyalahgunaan keadaan tersebut, Hakim dapat memperhatikan alat-alat bukti, dapat menjelaskan dan membuktikan hubungan para pihak sebelum perjanjian tersebut dibuat. Maka, pembuktikannya tidak hanya bersifat formalitas, yang hanya memperhatikan bukti-bukti surat, akan tetapi pembuktian yang dilakukan bertujuan untuk mencari tahu bagaimana keadaan para pihak sebelum akhirnya memberikan persetujuan terhadap perjanjian yang kemudian mengikat para pihak. Dengan demikian untuk proses pembuktiannya harus memperhatikan dua hal, yakni (Janet O'Sullivan and Jonathan Hilliar, 5th Edition, *The Law of Contract*, Oxford) ;

a. Hubungan kepercayaan atau hubungan yang sifatnya salah satu pihak memiliki ketergantungan pada pihak yang lain (*a relationship of trust and confidence or vulnerability and depency*); dan

b. Transaksi yang mencurigakan (*a suspicious transaction*);

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai sah atau tidaknya perjanjian jual beli tanah yang dilakukan Penggugat dengan Alm SUNARYA dan Tergugat I (Ny. PAITEN) selaku istrinya sehubungan dengan surat keberatan dari AVIP NURZANAH dan YANU TRI PAMUNGKAS kepada Notais-PPAT WIDIANTARA, SH tanggal 2 Mei 2019, dan Surat dari IRIN IRIANA kepada Notais-PPAT WIDIANTARA, SH tanggal 11 Februari 2019, yang menyatakan bahwa ahli waris dari Alm SUNARYA merasa keberatan terhadap jual bel tanah yang dilakukan Penggugat dengan SUNARYA dan Tergugat I (Ny. PAITEN) selaku istrinya dikarenakan telah terjadi penipuan dan pemaksaan dalam perjanjian jual beli tersebut dan memohon kepada Notaris Notaris-PPAT WIDIYANTARA, S.H., agar tidak melanjutkan proses jual beli tersebut;

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI 2026

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil bantahan Para Tergugat pada surat jawabannya menyatakan bahwa perjanjian jual beli dalam Surat Pernyataan Jual Beli yang dibuat pada tanggal 12 Oktober 2018 diawali dengan penjemputan SUNARYA dan istrinya (PAITEN)/Tergugat I oleh SARJIMAN alias BAGONG untuk diajak ke notaris dengan alasan untuk menggadaikan obyek sengketa tanpa diketahui oleh keluarga dari pihak SUNARYA dan PAITEN, dimana pada saat berada di kantor Notaris WIDIYANTARA, S.H., SUNARYA dan Tergugat I diminta oleh SARJIMAN untuk mengikuti arahannya untuk menandatangani seluruh berkas yang diberikan kepada SUNARYA dan Tergugat I tanpa diberitahu isi dari surat perjanjian jual beli yang tertuang dalam Surat Pernyataan Jual Beli tersebut dan juga tanpa dibacakan terlebih dahulu sebelum memberikan tandatangan; Bahwa SUNARYA dan Tergugat I baru mengenal Penggugat setelah diajak oleh SARJIMAN alias BAGONG ke kantor notaris untuk menggadaikan tanahnya. SARJIMAN alias BAGONG mengenal SUNARYA dan Tergugat I dari RIRIN yang merupakan mantan istri dari anak pertama SUNARYA dan Tergugat I; Dan pada saat penandatanganan perjanjian jual beli, seluruh pihak yang berada pada ruangan kantor notaris bukan merupakan saudara atau anak dari SUNARYA dan Tergugat I, dan setelah para Tergugat menyadari surat tersebut adalah surat pernyataan jual beli, para tergugat melalui Tergugat IX dan XI yaitu AVIP NURZANAH dan YANU TRI PAMUNGKAS melayangkan surat permohonan untuk tidak memproses peralihan hak sertifikat tanah atas nama SUNARYA kepada Notaris Widiyantara S.H pada tanggal 2 Mei 2019;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan dalil jawaban para tergugat tersebut dihubungkan dengan keterangan saksi yang diajukan Para Tergugat yaitu saksi WIDIYANTO A,Md menyatakan bahwa saksi pernah diberitahu oleh Alm. SUNARYA pada sekitar tahun 2014 saat pengukuran untuk keperluan proda penerbitan sertifikat tanah bahwa tanah tersebut tidak akan dijual, karena diperuntukkan kepada ahli waris Alm. SUNARYA, dan mengenai jual beli tanah dalam perkara ini saksi tidak mengetahuinya, kemudian berdasarkan saksi DARYANA menerangkan bahwa saksi belum pernah mendengar bahwa SUNARYA menjual tanah, yang saksi juga pernah mendengar kabar dari keluarga SUNARYA yang menyatakan bahwa sertifikat tanah milik SUNARYA dipinjam orang lain dan digadaikan oleh yang meminjam sehingga sampai sekarang tidak kembali, dan menurut keluarga yang meminjam sertifikat tanah tersebut adalah orang yang bernama SARJIMAN ;

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI 2026

Menimbang, bahwa kemudian pada saat penandatanganan perjanjian jual beli, berdasarkan keterangan saksi dari pihak Penggugat yaitu saksi BAMBANG SINTO WIBOWO dan saksi ISTRIYADI yang juga menjadi saksi dalam perjanjian jual beli tanah dan penyerahan uang (vide bukti surat P-4, P-6, T-2A dan T-2B) dapat diketahui bahwa pada saat penandatanganan surat jual beli di kantor Notaris serta penyerahan uang, anak-anak / ahli waris dari SUNARYA tidak ada yang mendampingi kecuali istri dari SUNARYA (PAITEN); Dan saksi BAMBANG SINTO WIBOWO dan saksi ISTRIYADI juga menerangkan bahwa saksi BAMBANG SINTO WIBOWO awalnya berada di kantor Notaris pada saat penandatangan karena diajak Penggugat dan karena saksi sering berada di Kantor Notaris tersebut dan kebetulan pada saat itu saksi juga ada transaksi jual beli tanah, sedangkan saksi ISTRIYADI awalnya juga berada di kantor Notaris karena diminta oleh Penggugat untuk menemani transaksi jual beli, dan saksi yang merupakan saudara saksi sudah biasa menemani Penggugat untuk jual beli tanah;

Menimbang, bahwa kemudian berdasarkan dalil jawaban Para Tergugat dapat diketahui bahwa SUNARYA dan PAITEN merupakan orang lanjut usia dan buta hukum dan hanya berprofesi sebagai buruh tani/perkebunan, hal tersebut didukung oleh bukti surat P-2 berupa fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama SUNARYA dan PAITEN bahwa usia dari SUNARYA dan PAITEN pada saat penandatanganan perjanjian jual beli adalah sekitar 77 (tujuh puluh tujuh tahun) dan 72 (tujuh puluh dua tahun), yang akhirnya diketahui SUNARYA saat ini sudah meninggal dunia pada tanggal 24 Agustus 2019;

Menimbang, bahwa berdasarkan teori dan fakta berdasarkan alat bukti di persidangan, dapat diketahui bahwa keadaan yang terjadi sebelum Penggugat dan SUNARYA dengan Tergugat I terikat dalam perjanjian jual beli tanah yaitu bergantung pada Penggugat dalam arti pada saat penandatanganan tersebut, dilakukan dalam keadaan di luar kemampuan dan pengetahuan SUNARYA dan Tergugat I karena SUNARYA dan Tergugat I hanya diminta mengikuti arahan untuk menandatangani seluruh berkas jual beli kepada Penggugat yang diberikan kepada SUNARYA dan Tergugat I di kantor Notaris dimana sepengetahuan SUNARYA dan Tergugat I adalah berkas untuk menggadaikan tanah, sehingga apabila memperhatikan landasan teori Penyalahgunaan Keadaan (*undue influence*) sebagaimana yang telah dipertimbangkan sebelumnya, dapat diketahui bahwa SUNARYA dan Tergugat I memiliki ketergantungan dan kepercayaan pada Penggugat (*a relationship of vulnerability and depency*) dan kepada semua orang yang hadir di kantor Notaris tersebut, hal tersebut dipicu pada

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI 2026

keadaan ketidaktahuan SUNARYA dan Tergugat I karena faktor usia yang sudah lanjut, kemampuan, pendidikan, pengalaman dan pengetahuan SUNARYA dan Tergugat I dan selama melakukan perbuatan hukum jual beli tersebut tidak ada anak, saudara maupun saksi dari pihak SUNARYA yang mendampingi SUNARYA dan Tergugat I dalam penandatanganan pernyataan jual beli tersebut, sehingga apa yang dilakukannya hanya mengikuti/menuruti apa yang dikehendaki oleh pihak Penggugat tanpa ada kemampuan untuk mempertanyakan atau menolaknya;

Menimbang, bahwa selain hal tersebut, berkaitan dengan harga jual tanah obyek jual beli tanah milik SUNARYA yang disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 09639, luas 532 M2, dengan Surat ukur tanggal 15-07-2015, Nomor : 07652/Sumbermulyo/2015, yang terletak di Dusun Gersik, Desa Sumbermulyo Kec.Bambanglipuro, Kab.Bantul, D.I Yogyakarta (vide bukti P-9 dan bukti T-1) sebagaimana Surat Pernyataan Jual Beli tanggal 12 Oktober 2018 adalah sebesar Rp 150.000.000,- (Seratus Lima puluh Juta Rupiah), (vide bukti P-4 dan bukti T-2.A); Dan setelah Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat di lokasi obyek sengketa pada tanggal 14 Agustus 2020, dapat diketahui bahwa di atas tanah obyek sengketa tersebut telah berdiri 3 (tiga) bangunan dan Majelis Hakim menilai bahwa hal tersebut menunjukkan yang tidak sewajarnya apabila tanah dengan luas 532 M2 dan telah berdiri 3 (tiga) buah bangunan dijual dengan harga Rp 150.000.000,- (Seratus Lima puluh Juta Rupiah) dengan melihat lokasi, luas, keadaan lingkungan dan keadaan harga pasar pada saat terjadinya transaksi yaitu pada tahun 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut hal yang tidak wajar apabila tanah dan bangunan milik SUNARYA dan Tergugat I diperjualbelikan dengan harga yang terhitung sangat murah, bahkan jauh dari harga yang sewajarnya. Maka dapat ditarik suatu persangkaan bahwa perjanjian jual beli tersebut merupakan suatu perikatan yang tidak wajar (*a suspicious transaction*) sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa perjanjian jual beli antara Penggugat dan SUNARYA dengan Tergugat I dibuat atas dasar adanya penyalahgunaan keadaan oleh Penggugat dimana SUNARYA dan Tergugat I akhirnya menandatangani Perjanjian Jual Beli yang diajukan oleh Penggugat, dengan memanfaatkan ketidaktahuan dan ketidakmampuan SUNARYA dan Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, dan dengan memperhatikan doktrin hukum, bahwa pembatalan suatu kesepakatan tidak hanya terbatas pada hal-hal yang disebutkan pada Pasal 1449 KUHPerdata saja, akan tetapi Hakim dapat membatalkan suatu

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI2026

perjanjian apabila perjanjian tersebut dibuat dalam keadaan terpaksa. (Prof. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*). Salah satu bentuk keadaan yang menjadikan salah satu pihak secara terpaksa dan tidak secara bebas untuk menerima atau menolak untuk masuk dalam suatu perikatan atau perjanjian adalah adanya penyalahgunaan keadaan oleh salah satu pihak terhadap pihak lainnya;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa terhadap kesepakatan yang telah diberikan oleh SUNARYA dan Tergugat I, sesungguhnya tidak diberikan atas dasar kehendak bebas dari SUNARYA dan Tergugat I dan secara hukum keadaan tersebut merupakan bentuk adanya cacat kehendak, dan hal tersebut menjadi salah satu dasar yang dapat membatalkan suatu perjanjian karena pada dasarnya perjanjian tersebut tidak dibuat secara sah, oleh karena kesepakatan yang diberikan oleh salah satu pihak telah diberikan karena adanya penyalahgunaan keadaan; Dengan demikian terhadap perjanjian jual beli tanah antara SUNARYA dan Tergugat I dengan Penggugat atas sebidang tanah pekarangan berikut bangunan yang berdiri diatasnya sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 09639, luas 532 M2, atas nama SUNARYA, dengan Surat ukur tanggal 15-07-2015, Nomor : 07652/Sumbermulyo/2015, yang terletak di Dusun Gersik, Desa Sumbermulyo Kec.Bambanglipuro, Kab.Bantul, D.I Yogyakarta (vide bukti P-9 dan bukti T-1) dinyatakan tidak sah dan batal;

Menimbang, bahwa oleh karena telah dinyatakan bahwa perjanjian jual beli tanah antara SUNARYA dan Tergugat I dengan Penggugat telah dinyatakan tidak sah dan batal, maka secara hukum terhadap tanah dan bangunan milik SUNARYA tersebut belum beralih haknya kepada Penggugat dan masih menjadi milik yang sah dari SUNARYA dan ahli warisnya;

Menimbang, bahwa terhadap dalil perbuatan melawan hukum para tergugat sebagaimana yang dinyatakan dalam gugatan Penggugat, maka sebagaimana konstruksi hukum pada Pasal 1365 KUHPerdata yang mengatur mengenai suatu perbuatan yang dapat diklasifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, hal-hal yang harus dipenuhi antara lain : Perbuatan Melanggar Hukum; Kerugian bagi pihak lain; Kerugian tersebut disebabkan (*causalitas*) karena perbuatan melawan hukum; dan Adanya kesalahan pada yang pihak yang melakukan perbuatan melanggar hukum; Oleh karena itu terhadap perbuatan para tergugat tersebut tidak termasuk/tidak memenuhi dalam unsur/klasifikasi perbuatan melawan hukum tersebut; Dengan demikian terhadap petitum 1 Penggugat yang menyatakan

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI2026

bahwa Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap perjanjian jual beli tanah antara SUNARYA dan Tergugat I dengan Penggugat atas sebidang tanah pekarangan berikut bangunan yang berdiri diatasnya sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 09639, luas 532 M2, atas nama SUNARYA, dengan Surat ukur tanggal 15-07-2015, Nomor : 07652/Sumbermulyo/2015, yang terletak di Dusun Gersik, Desa Sumbermulyo Kec.Bambanglipuro, Kab.Bantul, D.I Yogyakarta dinyatakan tidak sah dan batal, maka terhadap segala perbuatan hukum yang mengikuti jual beli tersebut yaitu Surat Kuasa Menjual tertanggal 16 Oktober 2018 (vide bukti P-10), dinyatakan pula tidak sah dan batal; Dan terhadap perbuatan hukum pembayaran sejumlah uang atas jual beli sebagaimana yang dituangkan dalam Surat Pernyataan Jual Beli tanggal 12 Oktober 2018 seharga Rp 150.000.000,- (Seratus Lima puluh Juta Rupiah), (vide bukti P-4 dan bukti T-2.A) juga dianggap batal sehingga terhadap sejumlah uang tersebut patut untuk dikembalikan oleh Para Tergugat kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum angka 3 yang menyatakan sah menurut hukum jual beli atas Tanah Obyek Sengketa sebagaimana tersebut yang dilakukan antara Penggugat dengan SUNARYA dengan persetujuan Tergugat I saat SUNARYA masih hidup, yaitu : Sertipikat Hak Milik Nomor : 09639, luas 532 M2, atas nama SUNARYA, dengan Surat ukur tanggal 15-07-2015, Nomor : 07652/Sumbermulyo/2015, maka sebagaimana yang telah dipertimbangkan Majelis Hakim sebelumnya pada petitum 1, bahwa perjanjian jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan SUNARYA dan Tergugat I terhadap tanah obyek sengketa tersebut tidak sah karena kesepakatan yang diberikan kepada SUNARYA dan Tergugat I dilakukan atas dasar adanya penyalahgunaan keadaan oleh Penggugat, maka perjanjian jual beli tersebut menjadi batal; Dengan demikian terhadap petitum angka 3 tersebut beralasan hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa kemudian terhadap petitum 5 yang menyatakan menghukum Para Tergugat sebagai Ahli Waris Alm.SUNARYA untuk melanjutkan Jual Beli Tanah yang disengketakan dengan Penggugat, sebagaimana adanya Surat Pernyataan Jual Beli yang ditandatangani SUNARYA (selaku Penjual) dengan Penggugat (Pembeli) dan telah mendapat persetujuan Tergugat I yaitu sebidang Tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 09639, luas 532 M2, atas nama SUNARYA, dengan Surat ukur tanggal 15-07-2015, Nomor : 07652/Sumbermulyo/2015, yang terletak di Dusun Gersik, Desa Sumbermulyo Kec.Bambanglipuro, Kab.Bantul, DI

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI2026

Yogyakarta , agar dapat di sahkan Jual beli dengan dibuatkan Akta Jual Beli (AJB), dapat diproses balik nama menjadi atas nama Penggugat berdasarkan Putusan ini, selanjutnya dapat diproses oleh Badan Pertanahan Kabupaten Bantul; Oleh karena telah dinyatakan pada pertimbangan petitum 3 bahwa perjanjian jual beli tersebut batal, maka terhadap proses jual beli selanjutnya tidak dapat ditingkatkan menjadi akta jual beli dan diproses balik nama di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN); Sehingga terhadap patitum angka 5 tersebut patut untuk ditolak; Dan oleh karena petitum 5 tersebut ditolak maka terhadap petitum 8 Penggugat yang menyatakan bahwa apabila Tergugat tidak beritikad baik melanjutkan Perikatan Jual Beli menjadi Akta Jual Beli, maka obyek sengketa sebidang Tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 09639, luas 532 M2, atas nama SUNARYA, dengan Surat ukur tanggal 15-07-2015, Nomor : 07652/Sumbermulyo/2015, yang terletak di Dusun Gersik, Desa Sumbermulyo Kec.Bambanglipuro, Kab.Bantul, DI Yogyakarta dapat dilakukan lelang melalui Kantor Lelang KPKNL Yogyakarta dan atau dapat dijual secara pribadi oleh Penggugat dinyatakan pula untuk ditolak;

Menimbang, bahwa Penggugat pada petitum ke-7 yang mohon untuk menghukum dan memerintahkan kepada para Tergugat untuk menyerahkan tanah obyek sengketa, yang terletak di Dusun Gersik, Desa Sumbermulyo Kec.Bambanglipuro, Kab.Bantul, DI Yogyakarta, kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban yang menyertai baik dari tangannya maupun dari tangan orang lain atas ijinnya selambat-lambatnya 2 (dua) minggu setelah putusan dalam perkara ini dijatuhkan, maka sebagaimana pertimbangan pada petitum sebelumnya dimana telah dinyatakan bahwa perjanjian jual beli antara Penggugat dengan SUNARYA dan Tergugat I batal, maka tidak terjadi peralihan hak atas tanah tersebut dari SUNARYA dan Tergugat I kepada Penggugat, sehingga tidak ada kewajiban dari para tergugat untuk menyerahkan obyek sengketa dalam keadaan kosong kepada Penggugat, maka terhadap petitum 7 Penggugat dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa kemudian terhadap petitum angka 9 yang menghukum Para Tergugat apabila tidak melanjutkan jual beli tanah yang disengketakan dengan Penggugat, serta hendak membatalkan perjanjian tersebut, menghukum tergugat secara Tanggung renteng untuk membayar kerugian Materiil kepada Penggugat sebesar Rp.220.000.000,- (Total Kerguian Materiil Penggugat). dan Kerugian Imateriil sebesar Rp.1.000.000.000,- (Satu Miliar Rupiah); Oleh karena perbuatan para tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan yang melawan hukum maka sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPdt, perbuatan para tergugat tidak

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI2026

mengakibatkan kerugian bagi orang lain dan tidak ada kewajiban hukum bagi para tergugat untuk mengganti kerugian tersebut kepada Penggugat; Sehingga terhadap petitum angka 9 dinyatakan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 10 yang menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) masing-masing sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari kelalaian dan keterlambatannya memenuhi putusan pengadilan dalam perkara ini terhitung sejak kelalaian tersebut terjadi sampai diselesaikannya seluruh kewajiban kepada Penggugat, sebagaimana yang diatur didalam Pasal 606 RV, permohonan uang paksa ini hanya dapat dikabulkan, jika petitum yang dituntut oleh Penggugat tersebut dikabulkan. Sehingga untuk memastikan bahwa pihak Tergugat selaku pihak yang kalah akan secara sukarela akan melaksanakan isi putusan, maka perlu ditetapkannya uang paksa, setiap kelalaian Tergugat melaksanakan perintah atau isi putusan; Maka dengan dinyatakan bahwa para tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum dan tidak ada kewajiban hukum untuk mengganti kerugian akibat perbuatan tersebut, sehingga terhadap petitum 10 tersebut patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa kemudian terhadap petitum 6 Penggugat yang menyatakan bahwa untuk menjamin dipenuhinya tuntutan Penggugat di kemudian hari, agar tidak menjadi tuntutan yang sia-sia (Ilusoir), Mohon Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Bantul berkenan meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas sebidang Tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 09639, luas 532 M2, atas nama SUNARYA, dengan Surat ukur tanggal 15-07-2015, Nomor : 07652/Sumbermulyo/2015, yang terletak di Dusun Gersik, Desa Sumbermulyo Kec.Bambanglipuro, Kab.Bantul, DI Yogyakarta; Maka terhadap objek sengketa yang dimohonkan sita jaminan oleh Penggugat tersebut, berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim sebelumnya oleh karena terhadap perjanjian jual beli atas tanah obyek sengketa tersebut dinyatakan tidak sah dan batal, maka hak milik tanah tersebut masih sah menjadi milik SUNARYA dan belum beralih kepada Penggugat, sehingga permohonan Penggugat untuk diletakan sita jaminan atas objek sengketa tersebut tidak beralasan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum angka 11 yang menyatakan secara hukum bahwa putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bijvooraad*), maka sebagaimana yang dirumuskan dalam Pasal 180 HIR/191 ayat (1) RBg jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 Tanggal 21 Juli 2000, hal tersebut bukanlah merupakan suatu keharusan dan selama pemeriksaan di

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI 2026

persidangan Majelis Hakim tidak melihat adanya alasan mendesak, dengan demikian terhadap petitum angka 11 tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian sepanjang mengenai petitum yang bersifat pernyataan / deklaratoir terhadap suatu keadaan, maka terhadap petitum Penggugat untuk selain dan selebihnya harus dinyatakan ditolak dan Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Mengingat ketentuan Pasal-Pasal dalam HIR, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkenaan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI ;

- Menolak Eksepsi Para Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA ;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah menurut hukum bukti kepemilikan atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 09639, luas 532 M2, atas nama SUNARYA, dengan Surat ukur tanggal 15-07-2015, Nomor : 07652/Sumbermulyo/2015, dengan batas-batasnya:
   - Sebelah Utara : Jalan
   - Sebelah Timur : Tanah Agus Purwanto
   - Sebelah Selatan : Jalan
   - Sebelah Barat : Jalan

   Yang terletak di Dusun Gersik, Desa Sumbermulyo Kec.Bambanglipuro, Kab.Bantul, DI Yogyakarta .
3. Menyatakan Bahwa Almarhum SUNARYA yang semasa hidupnya mempunyai 1 Isteri (Tergugat I/ Ny.PAITEN) dan memiliki Ahli Waris yaitu sebagai berikut :
   - Anak yang Pertama, laki-laki bernama NANANG DEWANTO (Almarhum), selanjutnya mempunyai anak 2 yang bernama :
     a. RENDI RIAWAN (Laki-laki).
     b. DYAH AYU KURNIAWATI (Perempuan).
   - Anak yang Kedua, Laki-laki bernama DWI HANANTO.
   - Anak yang ketiga, Perempuan bernama ANIK HIRAWATI (Almarhumah), selanjutnya mempunyai anak 3 yang bernama :
     a. DAVID SABILARROSYAD (laki-laki)
     b. MUSABIK SABILARROSYAD (Laki-laki)

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI 2026

c. NATAYA ANISA YASMIN (Perempuan).

- Anak yang keempat, Laki-laki bernama JOKO RINAWAN
- Anak yang kelima, Laki-laki bernama AVIP NURZANAH.
- Anak yang keenam, Laki-laki bernama ERLIK JOKO SULISTYO.
- Anak yang ketujuh, Laki-laki bernama YANU TRI PAMUNGKAS

4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 8.562.000,- (delapan juta lima ratus enam puluh dua ribu rupiah);
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bantul, pada hari Selasa tanggal 1 September 2020, oleh kami, EVI INSIYATI, SH, MH sebagai Hakim Ketua Majelis, DEWI KURNIASARI, SH dan AGUS SUPRIYONO, SH, masing-masing selaku Hakim anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Senin tanggal 7 September 2020 dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim anggota, dan dibantu oleh RIDWAN NUGROHO ADHADINI, SH, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Bantul, dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat V, Tergugat IX dan Tergugat XI tanpa dihadiri oleh Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, dan Tergugat X;

Hakim-Hakim Anggota	**Hakim Ketua**
DEWI KURNIASARI, SH	**EVI INSIYATI, SH, MH**
AGUS SUPRIYONO, SH	

Panitera Pengganti

RIDWAN NUGROHO ADHADINI, SH

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI 2026

Perincian Biaya Perkara :

- Pendaftaran : Rp. 30.000,-
- Biaya proses : Rp. 100.000,-
- Panggilan : Rp. 7. 416.000,-
- Pemeriksaan Setempat (PS) : Rp. 1.000.000,-
- Redaksi : Rp. 10.000,-
- Materai : Rp. 6.000,- +

J u m l a h : Rp. 8. 562.000,-

(delapan juta lima ratus enam puluh dua ribu rupiah);

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA | DIUNDUH PADA 04 JULI 2026