

**ANALISIS YURIDIS  
ASPEK PERJANJIAN JUAL BELI  
TERHADAP PUTUSAN NOMOR 03/PDT.G/2015/PN.BTL**



**SKRIPSI**

**DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA  
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN SYARAT-SYARAT MEMPEROLEH  
GELAR SARJANA STRATA SATU DALAM ILMU HUKUM**

**OLEH :**

**SULASTRI  
NIM. 13340021**

**PEMBIMBING :**

- 1. ISWANTORO, S.H., M.H**
- 2. UDIYO BASUKI, S.H., M.Hum**

**ILMU HUKUM  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA**

**2017**

## ABSTRAK

Tanah adalah hal yang penting dalam kehidupan bangsa Indonesia. Salah satu cara untuk memperoleh tanah adalah melalui jual beli. Jual beli menurut UUPA merupakan perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selamanya) oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada pembeli yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Dalam hukum barat jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai harga yang diperjual belikan sesuai dengan bunyi pasal 1458 yakni “jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”. Dalam pelaksanaan jual beli pasti melibatkan sebuah kata perjanjian di awal. Dalam putusan 03/pdt.G/2015/PN.Btl telah mencakup syarat sahnya perjanjian, namun masih terdapat keganjalan. Dimana dalam putusan perkara tersebut menjelaskan bahwa jalannya pelaksanaan jual beli sudah memenuhi syarat sahnya perjanjian seperti yang tertera dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Namun, dalam berjalannya perjanjian tersebut penjual sebagai Penggugat merasa dirugikan. Maka, Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui sesuai atau tidaknya dengan aspek perjanjian.

Jenis penelitian dalam skripsi ini adalah penelitian pustaka (*library research*), yaitu dengan mana menggunakan data kepustakaan untuk mencari data dengan membaca serta menelaah sumber tertulis yang menjadi bahan dalam penyusunan dan bahan skripsi adalah mendeskripsikan atau menganalisis terhadap Putusan Nomor 03/PDT.G/PN.BTL. Penelitian ini mengkaji dan meneliti berbagai literatur yang berkaitan dengan penelitian ini. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis-normatif yang dilakukan dengan penelitian kepustakaan. Selanjutnya data dianalisis secara kualitatif.

Dari hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa Putusan Nomor 03/PDT.G/2015/PN.BTL, Adapun beberapa aspek-aspek dalam perjanjian, menurut penyusun bahwa, dengan berjalannya pelaksanaan perjanjian jual beli tersebut sudah masuk dalam aspek-aspek perjanjian. Dimana sudah dijelaskan oleh penyusun dalam Tinjauan Umum mengenai perjanjian serta syarat sahnya perjanjian telah sesuai dengan peraturan aspek perjanjian. Hal tersebut didasarkan dan sudah dilihat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang diatur dalam Pasal 1313 yakni “suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana 1 (satu) orang atau lebih mengikatkan terhadap 1 (satu) orang lain atau lebih.”

Kata Kunci: Jual beli tanah, perikatan, perjanjian

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Sulastri  
NIM : 13340021  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya, bahwa skripsi ini yang berjudul **“Analisis Yuridis Aspek Perjanjian Jual Beli Terhadap Putusan Nomor 03/PDT.G/2015/PN.BTL”** adalah hasil karya pribadi dan sepanjang pengetahuan penyusun tidak berisi materi yang dipublikasikan atau ditulis orang lain, kecuali bagian tertentu yang penyusun ambil sebagai acuan. Apabila terbukti pernyataan ini tidak benar, maka sepenuhnya menjadi tanggungjawab penyusun.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya.

Yogyakarta, 22 Februari 2017

Yang menyatakan,



Sulastri  
13340021



## **SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI/TUGAS AKHIR**

Hal : Persetujuan Skripsi

Lamp : -

Kepada

Yth. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

di Yogyakarta

*Assalamu'alaikum wr. wb.*

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Saudara:

Nama : Sulastri  
NIM : 13340021  
Judul Skripsi : "Analisis Yuridis Aspek Perjanjian Jual Beli Terhadap Putusan Nomor 03/PDT.G/2015/PN.BTL

sudah dapat diajukan kembali kepada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami berharap agar skripsi/tugas akhir Saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqsyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum wr. wb.*

Yogyakarta, 22 Februari 2017

Pembimbing I

**ISWANTORO, S.H., M.H**

NIP.196610101992021001



## **SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI/TUGAS AKHIR**

Hal : Persetujuan Skripsi

Lamp : -

Kepada

Yth. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

di Yogyakarta

*Assalamu'alaikum wr. wb.*

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Saudara:

Nama : Sulastri  
NIM : 13340021  
Judul Skripsi : "Analisis Yuridis Aspek Perjanjian Jual Beli Terhadap Putusan Nomor 03/PDT.G/2015/PN.BTL

sudah dapat diajukan kembali kepada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi/tugas akhir Saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqsyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum wr. wb.*

Yogyakarta, 22 Februari 2017

Pembimbing II

**Udiyo Basuki S.H., M.Hum**

**NIP. 1973082 199903 1 004**



## PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-92/Un.02/DS/PP.00.9/03/2017

Tugas Akhir dengan judul : ANALISIS YURIDIS ASPEK PERJANJIAN JUAL BELI TERHADAP PUTUSAN  
NOMOR 03/PDT.G/2015/PN.BTL

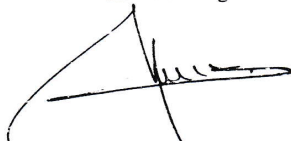
yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : SULASTRI  
Nomor Induk Mahasiswa : 13340021  
Telah diujikan pada : Selasa, 28 Februari 2017  
Nilai ujian Tugas Akhir : A/B

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

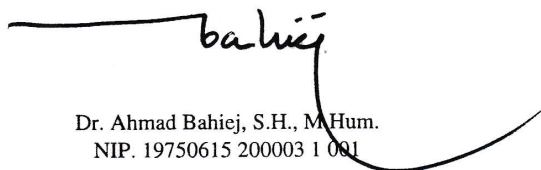
### TIM UJIAN TUGAS AKHIR

Ketua Sidang



Iswantoro, S.H., M.H.  
NIP. 196610101992021001

Penguji I



Dr. Ahmad Bahiej, S.H., M.Hum.  
NIP. 197506152000031001

Penguji II



Fajsal Luqman Hakim, S.H., M.Hum.  
NIP. 197907192008011012

Yogyakarta, 28 Februari 2017

UIN Sunan Kalijaga  
Fakultas Syariah dan Hukum

DEKAN



Dr. H. Agus Moh. Najib, M.Ag.  
NIP. 197104301995031001

## MOTTO

*Percayalah bahwa menyerah adalah awal dari kegagalanmu*

*Usaha tanpa doa itu sombong, Doa tanpa usaha itu bohong*

*We keep moving forward, opening new doors, and doing new things, because we're curious and curiosity keeps leading us down new paths*

*Why do you go away ? so that you can come back. So that you can see the place you came from with new eyes and extra colors. And the people there see you differently, too. Coming back to you started is no the same as never leaving*



STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

HALAMAN PERSEMBAHAN

DENGAN RAHMAT ALLAH SWT,  
SKRIPSI INI SAYA PERSEMBAHKAN  
UNTUK:

KEDUA ORANGTUAKU YANG SELALU  
MENDOAKAN, MENDUKUNG PERJUANGAN  
DAN PERJALANANKU

KELUARGA BESAR YANG SELALU  
MEMBERI DUKUNGAN SERTA DOA

DOSEN-DOSEN SERTA SELURUH  
KELUARGA BESAR CIVITAS AKADEMIKA  
DAN REKAN-REKAN SERTA SAHABAT  
SEPERJUANGAN

ILMU HUKUM ANGKATAN 2013  
UIN SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA



## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله رب العالمين وبه نستعين على أمور الدنيا والدين. أشهد أن لا إله إلا الله و أشهد أن محمدا رسول الله.

اللهم صل وسلم على محمد و على آله وصحبه أجمعين. أما بعد

Puji dan syukur penyusun panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufiq serta hidayah-Nya, sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi ini.

Segala upaya untuk menjadikan skripsi ini mendekati sempurna telah penyusun lakukan, namun keterbatasan yang dimiliki penyusun maka akan dijumpai kekurangan baik dalam segi penulisannya maupun bobot ilmiahnya. Untuk itu dengan segala kerendahan hati, penyusun mengharapkan kritik dan saran sehingga dapat menghantarkan skripsi ini menjadi lebih baik.

Adapun terselesaikannya penulisan skripsi ini tentu tidak akan berhasil dengan baik tanpa bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh sebab itu, penyusun menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada semua pihak yang dengan ikhlas membantu penyusunan skripsi ini terutama kepada:

1. Rektor UIN Sunan Kalijaga Prof. Drs. KH. Yudian Wahyudi, Ph.D.
2. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Bapak Dr. H. Agus Moh. Najib, M. Ag.

3. Ibu Lindra Darnela, S.Ag., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
4. Bapak Iswantoro, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik sekaligus selaku Dosen Pembimbing I skripsi yang telah tulus ikhlas meluangkan waktu, tenaga dan pikiran dalam memberikan pengarahan, dukungan, masukan serta kritik-kritik yang membangun selama proses penulisan skripsi ini.
5. Bapak Udiyo Basuki, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing II skripsi yang telah tulus ikhlas meluangkan waktu, tenaga dan pikiran dalam memberikan pengarahan, dukungan, masukan serta kritik-kritik yang membangun selama proses penulisan skripsi ini.
6. Bapak Faisal Luqman Hakim S.H., M.Hum., selaku Sekretaris Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
7. Bapak dan Ibu Staf Pengajar/Dosen yang telah dengan tulus ikhlas membekali dan membimbing penyusun untuk memperoleh ilmu yang bermanfaat sehingga penyusun dapat menyelesaikan studi di Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
8. Seluruh Bapak dan Ibu Staf Tata Usaha Fakultas Syariah dan Hukum terutama staf Tata Usaha Prodi Ilmu Hukum Ibu Tatik Rusmiyati yang telah

membantu dan memberikan kemudahan sehingga Skripsi ini dapat diselesaikan tepat waktu.

9. Untuk seluruh Staf Pengadilan Negeri Bantul yang memberikan jalan untuk memperoleh data.
10. Ayahanda Sukadi dan Ibunda Karmisih, yang selalu memberi semangat dan dukungan selama berjalanya proses skripsi serta yang selalu memberi wejangan untuk selalu sabar dalam segala hal.
11. Sahabat terbaik sekaligus saudara dekat UIN Sunan Kalijaga angkatan 2013: Nabila, Encop (Sovia) , Zola, Nada, Nduitty (Nanda), Dema, Fau “Cewe Lucu Pake Gincu Girls Generation,” yang telah memberikan pengalaman, dukungan motivasi, dan semangat bagi penyusun untuk menyelesaikan skripsi.
12. Saudara seperjuangan Ilmu Hukum UIN Sunan Kalijaga angkatan 2013: Indah Putri, Nadia Septifanny, Ratri, Apit, Anggar, Septi, Agisna, Nurul Anna, yang tak bisa saya sebutkan satu persatu, yang telah membantu dan memberikan ilmu, moril motivasi, sejak awal tergabung dalam satu angkatan hingga terselesaikannya skripsi ini.
13. Semua pihak yang telah membantu penyusun dalam penyelesaian skripsi ini, baik secara langsung, maupun tidak langsung, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu. Semoga amal ibadah dan andil kalian dibalas oleh Allah SWT.

masukannya yang membangun dari pembaca sekalian. Penyusun berharap semoga penulisan ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi positif bagi pengembangan ilmu pengetahuan kedepannya terkhusus dalam bidang hukum keperdataan.

Yogyakarta, 22 Februari 2017

Penyusun,



**Sulastris**  
**13340021**



STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

## DAFTAR ISI

<b>ANALISIS YURIDIS.....</b>	<b>i</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>ii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....</b>	<b>iii</b>
<b>SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI.....</b>	<b>iv</b>
<b>SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI.....</b>	<b>v</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN.....</b>	<b>vi</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN.....</b>	<b>viii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ix</b>
<b>BAB I.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	7
D. Telaah Pustaka.....	9
E. Kerangka Teoretik .....	11
F. Metode Penelitian .....	16
G. Sistematika Pembahasan.....	18
<b>BAB II TINJAUAN UMUM PERIKATAN, PERJANJIAN DAN JUAL BELI TANAH .....</b>	<b>20</b>
A. Perikatan.....	20
B. Perjanjian .....	23
1. Sifat Hukum Perjanjian.....	24
2. Bentuk Perjanjian .....	24
3. Syarat-syarat Perjanjian .....	26
4. Unsur-Unsur Perjanjian .....	32
5. Asas-asas Perjanjian .....	33
6. Jenis-jenis perjanjian .....	38
7. Lahirnya Perjanjian.....	41
8. Berakhirnya Suatu Perjanjian.....	43

C. Jual Beli Tanah.....	44
1. Pengertian Jual Beli Tanah.....	44
2. Syarat Sahnya Jual Beli .....	46
3. Saat Terjadinya Jual-Beli .....	47
4. Azas Konsesualismme Jual Beli.....	47
5. Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah .....	50
6. Hukum Perjanjian Jual Beli .....	51
7. Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	54
<b>BAB III POFIL PENGADILAN NEGERI BANTUL DAN PUTUSAN NOMOR 03/PDT.G/2015/PN.BTL.....</b>	<b>56</b>
A. Gambaran Umum Pengadilan Negeri Bantul.....	56
1. Letak Geografis .....	56
2. Sejarah Pengadilan Negeri Bantul.....	56
3. Visi dan Misi Pengadilan Negeri Bantul .....	58
4. Struktur Organisasi Pengadilan Negeri Bantul .....	58
5. Tugas dan Fungsi.....	59
B. Putusan Nomor 03/Pdt.G/Pn.Btl.....	66
C. Hakim dan Putusan Hakim .....	70
1. Hakim.....	70
2. Putusan Hakim .....	78
<b>BAB IV ANALISIS YURIDIS ASPEK PERJANJIAN JUAL BELI TERHADAP PUTUSAN NOMOR 03/PDT.G/2015/PN.BTL .....</b>	<b>80</b>
A. Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 03/PDT.G/2015/PN.BTL.....	80
B. Keabsahan Perjanjian Jual Beli.....	82
C. Sudah Sesuai Dengan Aspek Perjanjian .....	90
D. Tidak Sesuai Dengan Aspek Perjanjian.....	92
E. Penerapan Hakim Saat Memutus Perkara.....	93
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>100</b>
A. Kesimpulan.....	100
B. Saran .....	100
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>102</b>
LAMPIRAN .....	120
CURRICULUM VITAE.....	143

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah adalah hal yang penting dalam kehidupan bangsa Indonesia, karena sebagai negara agraris (negara pertanian), keberadaan tanah adalah suatu keharusan, dikarenakan sebagian besar rakyat Indonesia hidup dari ekonomi yang bercorak agraris atau pertanian. Mengingat pentingnya keberadaan tanah, tidak jarang tanah sering menjadi bahan sengketa, terutama dalam hal hak kepemilikan. Selain itu dengan semakin tingginya pertumbuhan penduduk, membuat kebutuhan akan tanah atau lahan meningkat membuat harga tanah juga menjadi tinggi. Untuk mengatur tentang pemanfaatan tanah atau lahan agar tidak menimbulkan sengketa dalam masyarakat, maka pada tanggal 24 September 1960 keluarlah peraturan perundang-undangan tentang pertanahan, yang dikenal dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Tujuan dikeluarkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah untuk memberikan kepastian hukum tentang masalah pertanahan, karena sebelum keluarnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), di Indonesia berlaku dua sistem hukum dalam masalah pertanahan, yaitu hukum tanah yang berdasarkan atas hukum adat dan hukum tanah yang berdasarkan hukum barat yang terdapat dalam BW (*Burgerlijk*

*Wetbook/Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*). Dengan berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maka dualisme aturan hukum yang terdapat dalam hukum tanah sebelumnya dihapus.

Hukum agraria yang terdapat dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria merupakan hukum pertanahan nasional yang tujuannya adalah:<sup>1</sup>

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran,kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat adil dan makmur.
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Dalam kehidupan sehari-hari,manusia saling berinteraksi satu sama lain terutama dalam memenuhi kebutuhan hidupnya. Interaksi tersebut bisa berupa barter maupun jual beli. Dalam dunia pertanahan jual beli juga merupakan salah satu interaksi didalamnya. Jual beli tanah tersebut dilakukan karna meningkatnya kebutuhan tanah. Pengertian jual beli menurut KUHPerdata dan pengertian jual beli dalam hukum adat sangat jauh perbedaannya,walaupun sama-sama menggunakan

---

<sup>1</sup> Penjelasan *Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, (Jakarta: Djambatan, 2002), hlm. 27.



istilah hukum adat. Hukum adat lebih menitik beratkan pada pada perbuatan serah terima sedangkan dalam hukum barat (KUHPerdara) lebih menitikberatkan pada perjanjian dimana para pihak mengikatkan diri.<sup>2</sup>

Pengertian jual beli menurut KUHPerdara Pasal 1457 adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Dalam hukum barat, jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai harga yang diperjualbelikan sesuai dengan bunyi Pasal 1458 yakni:

“jual-beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.”<sup>3</sup>

Jual beli menurut UUPA adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual jual-beli yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk hukum agraria. Dalam Pasal 1458 KUHPerdara ditemukan pengertian bahwa jual beli adalah suatu perjanjian konsensual dimana secara sederhana dapat dikatakan bahwa pada dasarnya setiap penerimaan yang diwujudkan dalam bentuk pernyataan

---

<sup>2</sup>I Made Somya Putra, “Perjanjian Jual Beli,” <https://lawyersinbali.wordpress.com/>, diakses pada 29 Januari 2017.

<sup>3</sup> Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

penerimaan, baik yang dilakukan secara lisan maupun yang dibuat dalam bentuk tertulis menunjukkan saat lahirnya perjanjian.<sup>4</sup>

Dalam putusan Nomor 03/Pdt.G/2015/Pn.btl menjelaskan bahwa, dalam perjanjian jual beli jarang terjadi pelanggaran seperti wanprestasi. Dapat dilihat dari putusan Nomor 03/Pdt.G/2015/Pn.btl tersebut dengan terjadinya pelaksanaan perjanjian jual beli terdapat dari salah satu pihak yang melakukan pelanggaran perjanjian yaitu dari pihak pembeli yang tidak lain Tergugat I. Dimana dari pihak penjual telah menjualkan tanahnya kepada pembeli dengan harga 10.000.000,00. Dengan ketentuan atau kesepakatan pelunasan yang diangsur hingga akhir tahun 2007 serta sudah membalik nama sertifikat sebelum tanah tersebut dilunasi. Namun dari pihak pembeli melakukan wanprestasi dengan tidak melanjutkan transaksi jual beli tanah tersebut.

Dalam perkara tersebut terdapat dua para pihak penggugat yaitu Penggugat I, Tuan Agustinus Sastro Suparjo dan Penggugat II Nyonya MF.Suharman selaku istri dari Penggugat I, yang mana para penggugat ini telah menjualkan tanah kepada Tergugat I yaitu Tuan Hermanius Ketut Suyatra dan Tergugat II, Nyonya Andrea Ismargyaning Utami. Adapun Tergugat III selaku Pejabat Pembuatan Akta Tanah yang berkedudukan di Kabupaten Sleman.

---

Pada awalnya, Penggugat I dan Penggugat II adalah sepasang suami istri yang memiliki satu bidang tanah hak milik seluas 296 m<sup>2</sup> (duaratus sembilan puluh enam meter persegi) berikut segala apapun yang berdiri dan tertanam di atasnya, terletak di Desa Tegaltirto, Kecamatan Berbah, Kabupaten Sleman sebagaimana termaktub di dalam Sertifikat Tanah Milik No.2175 Surat Ukuran No.01511/2007, tanggal 27 Februari 2007, yang semula terdaftar atas nama pemegang hak Agustinus Sastro Suparjo selaku Penggugat I, kemudian secara formil objek tanah tersebut sudah beralih dan menjadi terdaftar atas nama pemegang hak Hermanius Ketut Suyatra selaku Tergugat I.

Berdasarkan penjelasan di dalam perkara tersebut, Tergugat I dan Tergugat II adalah suami istri yang telah mengenal baik para penggugat dan menganggap para penggugat saudara atau keluarga sendiri. Pada tahun 2007, para penggugat bertindak selaku penjual tanah terhadap Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama bertindak selaku pembeli telah bersepakat melaksanakan transaksi jual beli atas objek tanah dengan harga sebesar Rp. 10.000.000,00. (sepuluh juta rupiah). Karena hubungan yang sangat baik di antara para penggugat dan tergugat, maka para penggugat memberi keleluasaan bagi para tergugat untuk membayar tanah transaksi jual beli obyek tanah secara bertahap/berangsur sampai berakhir tahun 2007. Selanjutnya, para penggugat berikut Tergugat I dan Tergugat II bersepakat memproses secara formil atau balik nama terlebih dahulu tanpa menunggu pelunasan dan sekaligus menyerahkan segala urusan proses balik nama atas transaksi jual beli objek tanah itu kepada Tergugat III. Kemudian tanggal 4 Juni 2007, dengan

kesepakatan yang telah di sepakati sebelumnya para penggugat dan Tergugat I berikut Tergugat I menghadap dan menandatangani akta yang dibuat oleh Tuan Sutrisno,S.H., selaku tergugat tiga yang selebihnya hal itu termaktub pada akta Tuan Sutrisno,S.H., selaku Pejabat Pembuatan Akta tanah (PPAT) berkedudukan di Kabupaten Sleman, No.129/2007 tanggal 4 Juni 2007 tentang Jual Beli atau bisa di sebut dengan akta jual beli.

Dalam hal ini berdasarkan akta jual beli turut tergugat telah memproses lebih lanjut atau membalik nama terhadapnya yang pula atas nama Agustinus Satro Suparjo tiada lain Penggugat I menjadi dan sudah terdaftar atas nama pemegang Hermanus I Ketut Suyatra yang tiada lain adalah Tergugat I, kemudian penggugat mengajukan gugatan ini dikarenakan para tergugat tidak juga membayar/melunasi harga transaksi tersebut. Menurut informasi para tergugat meninggalkan rumah dan tidak diketahui keberadaannya. Berdasarkan segala hal tersebut di atas apabila penggugat atau termohon agar Majelis Hakim Negeri Bantul menyatakan bahwa transaksi jual beli yang termaktub dalam pada akta Sutrisno,S.H./ Tergugat III, Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT) yang berkedudukan di Kabupaten Sleman No.129/2007 tanggal 4 Juni 2007 tentang jual beli tanah tidak sah, batal menurut hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat bagi para penggugat dan Tergugat I berikut Tergugat III serta sekaligus mewajibkan serta memerintahkan kepada turut tergugat untuk menghapus daftar atas nama hak Hemanus I Ketut suyatra dan mendaftarkan/mencatatkan kembali nama penggugat yakni Agustinus Satro Suparjo sebagai pemegang hak atas Objek Tanah.

Berdasarkan pemaparan pada latar belakang dan permasalahan diatas, penyusun tertarik untuk membahas dan menganalisis terkait permasalahan yang terjadi diatas. Maka penyusun ingin melakukan penelitian sebagai tugas akhir yaitu skripsi dengan judul “Analisis Yuridis Aspek Perjanjian Jual Beli Terhadap Putusan Nomor 03/Pdt.G/2015/PN.Btl”.

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian pada latar belakang masalah diatas, maka dapat diidentifikasi pokok permasalahan yang akan di telitih lebih lanjut yaitu:

Apakah Putusan Pengadilan Negeri Bantul No. 03/PDT.G/2015/PN.BTL sudah sesuai dengan aspek perjanjian?

### **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

Penelitian merupakan pencerminan secara konkret kegiatan ilmu dalam memproses ilmu pengetahuan.<sup>5</sup> Secara operasional penelitian dapat berfungsi sebagai pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, menunjang pembangunan, mengembangkan sistem dan mengembangkan kualitas manusia.<sup>6</sup> Penelitian hukum dilakukan untuk mencari pemecahan atas isu hukum yang timbul.<sup>7</sup> Oleh karena

---

<sup>5</sup> Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Cetakan ke-1, (Bandung: Mandar Maju, 2008), hlm. 10.

<sup>6</sup> *Ibid.*, hlm. 77.

<sup>7</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cetakan ke-3, (Jakarta: Kencana Prenanda Media Group, 2007), hlm. 41.

itu, penelitian hukum merupakan suatu penelitian di dalam kerangka pengetahuan di dalam hukum. Dengan melakukan penelitian hukum diharapkan hasil yang dicapai adalah untuk memberikan preskripsi mengenai apa yang seyogyanya atas isu yang diajukan.<sup>8</sup> Dari tujuan penelitian sebagaimana disebut di atas, diharapkan penelitian ini memiliki tujuan dan kegunaan dari penelitian yang akan di capai, sebagai berikut:

#### 1. Tujuan Penelitian

Untuk mengetahui Putusan Nomor 03/Pdt.G/2015/PN.Btl tentang perjanjian jual beli tanah tersebut sudah sesuai dengan aspek aspek perjanjian.

#### 2. Kegunaan Penelitian

##### a. Kegunaan Teoritis

Kegunaan teoritis yang diperoleh dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan ilmu pengetahuan bagi pengembangan ilmu khususnya dalam bidang hukum privat atau hukum hukum perikatan.

##### b. Kegunaan Praktis

Kegunaan praktis yang diperoleh dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi semua pihak, yang mana secara umum bagi masyarakat luas serta bagi penyusun sendiri dan para pihak yang melakukan perikatan jual beli tanah hak milik.

---

#### D. Telaah Pustaka

Dengan menelusuri sejumlah literatur karya ilmiah baik berupa skripsi maupun tesis, maka penyusun memaparkan beberapa literatur karya ilmiah yang menyerupai namun memiliki unsur pembeda dalam bahasan skripsi ini. Hal tersebut guna menjaga orisinalitas dari apa yang telah penyusun kaji dalam skripsi yang berjudul “Analisis Yuridis Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah (Putusan Nomor 03/Pdt.G/2015/PN.Btl).

Pertama, skripsi Slamet Riyadi yang berjudul “Penggunaan Surat Kuasa Dalam Jual Beli Tanah Untuk Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.”<sup>9</sup> skripsi yang ditulis oleh slamet riyadi membahas mengenai penggunaan surat kuasa jual dalam jual beli tanah, selain itu dalam skripsi tersebut lebih spesifik membahas prosedur pendaftaran di kantor pertanahan Kabupaten Jepara. Ada persamaan dalam penelitian yang dilakukan Slamet Riyadi dengan apa yang akan penyusun teliti, yaitu terletak pada penggunaan surat kuasa dalam jual beli tanah, namun secara garis besar terdapat perbedaan. Perbedaan pertama adalah skripsi Slamet Riyadi menitik beratnya kepada pengguna surat kuasa jual dalam proses jual beli tanah, sedangkan skripsi yang penyusun tulis lebih kepada pelaksanaan pemberian kuasa jula dalam proses jual beli tanah hak milik yang dibayar secara lunas. Perbedaan kedua adalah jika skripsi Slamet Riyadi lebih spesifik membahas penggunaan surat kuasa untuk keperluan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan

---

<sup>9</sup>Slamet Riyadi, “Penggunaan Surat Kuasa dalam Jual Beli Tanah Untuk Keperluan Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara,” *Skripsi* Fakultas Hukum Universitas Maria Kudus (2013).

Kabupaten Jepara, sedangkan skripsi yang penyusun tulis terkait pelaksanaan pemberian surat kuasa secara notariil yang diberikan Notaris kepada pihak pembeli dan penjual.

Kedua, skripsi yang ditulis oleh Raras Aristahardini yang berjudul “Legalitas Kuasa Menjual dalam Jual Beli Tanah dan Bangunan.”<sup>10</sup> Skripsi yang ditulis oleh Raras dalam penyusunannya menggunakan metode yuridis sosiologis yaitu penyusun meneliti berdasarkan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai permasalahan dengan melihat langsung pelaksanaan dan penerapan peraturan tersebut dalam praktek. Secara garis besar skripsi tersebut memiliki kesamaan dengan skripsi yang penyusun tulis, yaitu membahas mengenai pemberian surat kuasa, namun memiliki perbedaan yang jelas yaitu skripsi Raras lebih membahas penyimpangan dalam penggunaan surat kuasa tersebut yang melanggar hukum perpajakan dan penyelundupan hukum, sedangkan skripsi yang penyusun tulis lebih kepada pelaksanaan pemberian surat kuasa yang diberikan Notaris sebagai bentuk Perlindungan hukum.

Ketiga tesis yang ditulis oleh Fitri Susanti yang berjudul “Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris di Jakarta Timur,” yang dalam penyusunannya menggunakan metode penelitian yang bersifat deskriptif analisis dengan pendekatan yuridis empiris, yaitu penyusun menuliskan bahwa kekuatan hukum dari akta perjanjian jual-beli hak atas tanah yang dibuat oleh notaris

---

<sup>10</sup> Raras Aristahardini, “Legalitas Kuasa Menjual dalam Jual Beli Tanah dan Bangunan,” *Skripsi Universitas Katolik Soegijapranata Semarang*(2015).



dalam pelaksanaan jual beli tanah, namun memiliki perbedaan yang jelas yaitu tesis Fitri Susanti lebih membahas perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak, apabila salah satu pihak melakukan *wanprestasi* dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat tergantung kepada kekuatan dari perjanjian perikatan.<sup>11</sup>

Keempat yakni skripsi yang berjudul “Tinjauan Yuridis Terhadap Jual Beli Tanah dalam Hal Pihak Pembeli Bukan yang Sebenarnya Beserta Eksekusi(Studi Kasus Putusan 83/PDT.G/1996/PN.Mataram),” yang ditulis oleh Nimatul Fauziah dalam penyusunan menggunakan metode penelitian lapangan yang bersifat deskriptif. Penelitian ini menghasilkan empiris tentang yurispensi jual beli tanah, namun memiliki perbedaan yang jelas, yaitu skripsi Nimatul Fauziah lebih membahas tentang keabsahan tanah atau keabsahan perjanjian jual beli tanah. Dalam kasus yang diteliti oleh Nimatul Fauziah ini, lebih harus dinyatakan batal demi hukum, atau bertentangan dengan salah satu syarat obyektif sahnyanya perjanjian yang akan dicapai adalah tidak sah.<sup>12</sup>

## **E. Kerangka Teoretik**

### **1. Teori Perikatan**

Kata perikatan diatur dalam Pasal 1233 KUHPerdata yang berbunyi “Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena Undang-Undang.”

---

<sup>11</sup>Fitri Susanti, “Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris di Jakarta,” *Tesis* Universitas Diponegoro (2008).

<sup>12</sup>Nimatul Fauziah, “Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah Dalam Hal Pihak Pembeli Bukan Yang Sebenarnya Beserta Eksekusi (Studi Kasus Putusan Nomor 83/PDT.G/1996/PN.Mataram),” *Skripsi* Universitas Gadjah Mada (2016).

Dalam pasal tersebut tidak memberikan definisi mengenai secara jelas, namun secara garis besar menerangkan bahwa perikatan merupakan suatu istilah atau pernyataan yang bersifat abstrak, yang menunjukkan pada hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan antara dua atau lebih orang atau pihak yang terlibat dalam hukum tersebut.<sup>13</sup> Sesuai yang disebutkan dalam Pasal 1234 KUHPerdara yang berbunyi: “perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.” Oleh karenanya, perikatan tersebut mengakibatkan suatu persetujuan antara pihak yang satu dengan yang lainnya.

Pengertian persetujuan adalah suatu perbuatan, berdasarkan kata sepakat antara dua atau lebih pihak untuk mengadakan akibat-akibat hukum yang diperkenankan atau dengan kata lain suatu persetujuan adalah suatu perjanjian yang mengakibatkan hak hak dan kewajiban-kewajiban.<sup>14</sup>

Pasal 1233 KUHPerdara memang tidak memberikan definisi secara rinci mengenai pengertian perikatan tersebut, namun berdasarkan sedikit uraian di atas dapat di ambil kesimpulan bahwa perikatan adalah hubungan hukum antara dua atau lebih yang mengakibatkan hak dan kewajiban bagi pihak lain yang mengakitkannya. Sebagaimana telah disebutkan dalam Pasal 1233

---

<sup>13</sup> Kartini Mujadi, Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), hlm. 1.

<sup>14</sup> Mashudi, Mohammad Chidir Ali, *Bab-bab Hukum Perikatan Pengertian-pengertian Elementer*, (Bandung: Mandar Maju, 1995), hlm.56.

KUHPerdata yang menyatakan bahwa hubungan hukum dalam perikatan dapat lahir karena kehendak para pihak, sebagaimana akibat dari persetujuan yang dicapai oleh para pihak, dan sebagai akibat perintah perundang-undangan.<sup>15</sup> Dengan demikian, berarti hubungan hukum ini dapat lahir sebagai perbuatan hukum, yang disengaja atau tidak, serta dari suatu peristiwa hukum, atau bahkan dari suatu keadaan hukum. Peristiwa hukum yang melahirkan perikatan misalnya tampak dalam putusan pengadilan yang bersifat menghukum atau kematian yang mewariskan harta kekayaan seorang pada ahli warisnya.<sup>16</sup>

Subekti memberikan definisi dari perikatan sebagai suatu hubungan antara dua orang atau dua pihak berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut suatu hal dari para pihak yang lainnya berkewajiban untuk memenuhi prestasi tersebut.<sup>17</sup> Seperti yang sudah di atur dalam Pasal 1233 KUHPerdata, lahirnya perikatan ada 2 (dua) yaitu perikatan yang lahir karena kontrak dan perikatan yang lahir karena undang-undang dengan penjelasan sebagai berikut:<sup>18</sup>

a. Perikatan yang lahir karena undang-undang.

Dalam Pasal 1352 KUHPerdata telah dijelaskan bahwa: “perikatan yang lahir karena undang-undang, timbul dan undang-undang sebagai undang-

---

<sup>15</sup> Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaya, *Perikatan pada Umumnya*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), hlm. 17.

<sup>17</sup> Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, (Jakarta: Pustaka SinarHarapan, 1996), hlm. 26.

<sup>18</sup> Gunawan widjaja & Kartini Muljadi, *Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 6.

undang dan atau undang-undang sebagai akibat perbuatan orang”. KUHPperdata membagi perikatan yang lahir dari undang-undang ini menjadi perikatan yang lahir karena undang-undang saja, dan perikatan lahir karena undang-undang yang disertai dengan perbuatan manusia untuk perikatan yang lahir dari undang-undang disertai dengan perbuatan manusia, terbagi atas perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang dan perbuatan yang diperbolehkan oleh undang-undang.

b. Perikatan yang lahir karena perjanjian

Perikatan yang lahir dari perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUHPperdata, yaitu “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang yang lain atau lebih”. Tindakan atau perbuatan yang menciptakan perjanjian berisi pernyataan kehendak antara para pihak, akan tetapi meskipun Pasal 1313 KUHPperdata menyatakan bahwa perjanjian adalah tindakan atau perbuatan, tindakan yang dimaksud dalam hal ini adalah tindakan atau perbuatan hukum, sebab tidak semua tindakan atau perbuatan mempunyai akibat hukum.

a) Hapusnya Perikatan<sup>19</sup>

Masalah Hapusnya Perikatan diatur dalam mulai Pasal 1381 KUHPperdata sampai dengan Pasal 1456 KUHPperdata. Cara-cara

---

<sup>19</sup>Djohari Santoso, *Hukum Perjanjian Indonesia*, (Yogyakarta: Perpustakaan FH UII, 1983), hlm. 89.

penghapusnya perikatan diatur dalam Pasal 1381 KUHPerdara yang menyebutkan :

1. Pembayaran (betaling);
2. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan (konsignasi);
3. Pembaharuan utang (Novasi, Schuld, Vemieing);
4. Perjumpaan utang atau kompensasi;
5. Percampuran utang (konfusi)
6. Pembebasan utang;
7. Musnahnya barang yang berutang;
8. Kebatal/pembatalan;
9. Berlakunya syarat batal;
10. Lewat waktu (daluwarsa, verjaring);

## 2. Perjanjian

Perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Pengertian ini mengundang kritik dari banyak ahli hukum, karena menimbulkan penafsiran bahwa perjanjian tersebut yang bersifat sepihak, padahal dalam perjanjian harus terdapat interaksi aktif yang bersifat timbal balik di kedua belah pihak untuk melaksanakan hak dan kewajiban masing-masing. Untuk itu secara

sederhana perjanjian dapat dirumuskan sebagai sebuah perbuatan dimana kedua belah pihak sepakat untuk saling mengikatkan diri satu sama lain.<sup>20</sup>

### 3. Jual beli

Pengertian jual beli tanah ialah jual beli hak atas tanah. Dalam praktik disebut jual beli tanah. Secara yuridis, yang diperjual belikan adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah.<sup>21</sup>

## F. Metode Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian pustaka (*library research*) yaitu penelitian dengan menggunakan data kepustakaan untuk mencari data dengan membaca dan menelaah sumber tertulis yang menjadi bahan dalam penyusunan dan bahan skripsi adalah mendeskripsikan atau menganalisis terkait putusan Nomor 03/pd.G/2015/PN.btl tentang jual beli tanah yang tidak sah.

### 2. Pendekatan Penelitian

Merupakan cara kerja atau tata cara kerja untuk memahami obyek yang menjadi sasaran daripada ilmu pengetahuan yang bersangkutan. Karena

---

<sup>20</sup> <http://putriagustia.blogspot.co.id/2012/05/pengertian-hukum-perjanjian.html/>, diakses pada 26 Januari 2017.

<sup>21</sup> Dr.Urip Santoso,*Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana), hlm. 358.

jawaban atau rumusan masalah dari penelitian ini harus dicari secara umum lalu ke khusus (*deduktif*) dan pendekatan penelitian ini dicari melalui Undang-Undang KUHPerdata yang bersangkutan, maka pada penelitian penyusun menggunakan metode pendekatan yuridis normatif yang dilakukan dengan penelitian kepustakaan.

### 3. Bahan dan Data

Penyusun menggunakan data sekunder oleh karenanya data sekunder ini akan diperoleh dari penelitian kepustakaan yang berupa bahan-bahan hukum yang terdiri dari:

#### 1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan yang memiliki kekuatan mengikat yang berkaitan dengan obyek penelitian, yakni:

- a. Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- b. Putusan Nomor 03/Pd.G/2015/PN.Btl
- c. Peraturan perundang-undang lainnya yang berkaitan
- d. Dan Undang-Undang Pokok Angaria yang berkaitan.

#### 2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Misalnya :

- a. Buku-buku literatur yang berkaitan dengan permasalahan

- b. Skripsi, ataupun artikel khususnya yang berkaitan dengan keperdataan, jual-beli tanah, *wansprestasi* ataupun undang-undang pokok agraria yang terkait.
  - c. Hasil-hasil penelitian para pakar hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.
3. Sumber data  
Bahan hukum yang akan dikaji dan dianalisis dalam penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.
  4. Analisis Data

Setelah data terkumpul maka tahap selanjutnya adalah melakukan pengolahan terhadap data-data tersebut. Analisis dilakukan dengan metode kualitatif komparatif yaitu penguraian dengan membandingkan hasil penelitian pustaka (data sekunder) dengan hasil penelitian pustaka, sehingga dapat dibuktikan apakah penerapan perjanjian sudah sesuai dengan putusan nomor 03/PDT.G/2015/BTL

#### **G. Sistematika Pembahasan**

Untuk mempermudah penulis dalam menyusun penulisan ini, maka akan dibagi menjadi lima bab, dan tiap tiap bab dibagi dalam sub bab yang disesuaikan dengan luas pembahasan. Adapun sistematika dalam penulisan ini adalah sebagai berikut:



Bab satu, pendahuluan, bab ini berisikan latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian dan sistematika penulisan.

Bab dua, tinjauan pustaka, bab ini berisikan tinjauan pustaka yang menyajikan landasan teori tentang tinjauan secara umum khususnya tentang perjanjian, syarat sah perjanjian, pengertian tanah, pembatalan tanah, tinjauan tentang perjanjian perikatan jual beli tanah.

Bab tiga, metode penelitian, bab ini berisikan metode pendekatan dalam penelitian, spesifikasi penelitian, jenis dan sumber data, dan teknik analisis data.

Bab empat, penelitian dan pembahasan, bab ini berisikan mengenai analisis yuridis dalam jual beli tanah terkait putusan perkara, dan perlindungan hukum terhadap hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan *wanprestasi* dalam perjanjian pengikatan jualbeli tanah.

Bab lima, penutup, bab ini berisikan, kesimpulan dan saran.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang dipaparkan dalam bab-bab sebelumnya penyusun memperoleh kesimpulan bahwa putusan Nomor 03/PDT.G/2015/PN.Btl, mengadili bahwa, hakim menyatakan secara hukum jual beli hak milik atas tanah Nomer. 2175 antara para Penggugat dan Tergugat I sebagaimana yang termuat dalam akta jual beli Nomor 129/2007 tanggal 4 juni 2007 yang dibuat dihadapan Sutrisno, S.H. (Tergugat III) Pejabat Pembuatan Akta Tanah dinyatakan batal, dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi para Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat III. Adapun beberapa aspek-aspek dalam perjanjian, menurut penyusun bahwa, dengan berjalannya pelaksanaan perjanjian jual beli tersebut sudah masuk dalam aspek-aspek perjanjian. Dimana sudah dijelaskan oleh penyusun dalam Bab II terkait Tinjauan Umum mengenai perjanjian serta syarat sahnya perjanjian, yang sudah sesuai serta bisa dilihat dalam KUHPerdara diatur dalam Pasal 1313 yaitu : suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana 1 (satu) orang atau lebih mengikatkan diri terhadap 1 (satu) orang lain atau lebih.

#### **B. Saran**

Berdasarkan hasil penelitian, ada beberapa yang ingin disampaikan oleh penyusun yang kiranya dapat diketahui:

Dalam melakukan perjanjian jual beli, para pihak harus memahami bentuk dan isi perjanjian, karena bentuk dan isi perjanjian berfungsi untuk menjamin

kepentingan hukum mereka dan untuk mmengantisipasi kerugian yang akan timbul jika terjadi suatu wanprestasi.

Sebaiknya mengenai pengikatan jual beli diatur lebih lanjut dalam peraturan perundang-undangan terutama yang berkaitan dengan masalah tanah, sehingga para pihak yang memakai pengikatan jual beli sebagai perjanjian pendahuluan dalam jual beli hak atas tanah lebih terlindungi dengan baik.

Demikian saran-saran dari penyusun, guna mengetahui perjanjian jual beli tanah di desa Tegaltirto, Kecamatan Berbah, Kabupaten Sleman. Kemudian ini merupakan akhir dari studi: Analisis Yuridis Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah (Putusan 03/PDT.G/2015/PN.BTL). semoga bermanfaat dan dapat memberikan penjelasan mengenai pelaksanaan jual beli yang sesuai dengan Undang-Undang.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Peraturan perundang-undangan

Kitab Undang Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

### B. Buku buku

Miru, Ahmadi, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1990.

Ak, Syahmin, *Hukum Perjanjian Internasional*, Bandung: C.V Armico, 1985.

Atmadipradja, *Perbuatan Melawan Hukum*, Bandung: Djatnika, 1985.

Hadikusuma, Hilman, *Hukum Perjanjian Adat*, Bandung: PT.Alumni, 1983.

Hernoko, Yudha, Agus, *Hukum Perjanjian Asas Personalitas*, Jakarta: Prenada Media Group, 2010.

Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenanda Media Group, 2007.

Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Majalah Yuridika, Jakarta: Kencana Prenada 2010

Mashudi Mohammad Chidir Ali, *Bab-bab Hukum Perikatan Pengertian-pengertian Elementer*, Bandung: Mandar Maju, 1995.

Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2005.

Muljadi, Kartini dan Widjaja Gunawan, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Jakarta: Rajawali Pers, 2014.

Mulyadi, Kartini dan Gunawan Widjaya, *Perikatan Pada Umumnya*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004.

- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenada Media, 2004.
- Nasution Bahder Johan, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung: Mandar Maju, 2008.
- Raharjo Handri, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Jakarta: Pustaka Yustisia, 2009.
- Rusli Hardijan, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1996.
- Rusli, Hardijan, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1992.
- Salindeho, John, *Manusia, Tanah, Hak dan Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta: Sinar Grafika, 1994
- Santoso, Djohar, Ali, Ahmad, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Yogyakarta: Fakultas Hukum UII, 1983. Santoso, Djohar, Ali, Ahmad, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Yogyakarta: Fakultas Hukum UII, 1983.
- Santoso, Urip, 2009, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media.
- Satrio, J. *Hukum Perikatan, Perikatan Yang lahir dari Perjanjian*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995.
- Satrio, J., *Hukum Perjanjian*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1992.
- Satrio, J., *Hukum Perjanjian, Perikatan Pada Umumnya*, Bandung: Penerbit Alumni, 1993.
- Sinaga, Sahat H.M.T, *Jual Beli dan Pencatatan Peralihan Hak*, Bandung: Pustaka Sutra, 2007.
- Sutedi, Adrian, 2009, *Peraihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Subekti, R. dan Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, Jakarta: PT Pradnya Paramita, 1980.
- Suharnoko, *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta: Kencana, 2007.
- Surajiman, *Perjanjian Bernama*, Jakarta: Pusbakum, 2001.

- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, 2003.
- Subekti,R, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung: P.T Alumni, 1984.
- Subekti,R, *Aneka Perjanjian*, Cetakan Ke-X, Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 1995.
- Supradi, Candrawila, *Buku Tentang Perikatan Dalam Teori dan Yurisprudensi*, Bandung: CV. Mandar Maju, 2012.
- Suryodinngat,R.M, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Bandung: Tarsito, 1982.
- Soenandar, Tryana, *Prinsip-Prinsip Unidroit Sebagai Sumber Hukum Kontrak dan Penyelesaian Bisnis Internasional*, Jakarta: Sinar Grafika, 2004.
- Soetomo, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat*, Surabaya: Universitas Brawijaya Malang, 1981.
- Soedjendro,J.Kartini, *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik*, Yogyakarta: Kanisius, 2005.
- Parlindungan, A.P, *Pedoman Pelaksanaan U.U.P.A dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta*, Bandung: PT Alumni, 1974.
- Parlindungan, A.P, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cetakan ke-II, Bandung: Mandar Maju, 1994 .
- Perangin, Effendi, *Praktek Jual Beli Tanah*, Cetakan ke III, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1994.
- Prodjodikoro,Wirjono, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Bandung: PT Mandar Maju, 2000.

### **C. Lain lain**

- Fitri Susanti, *Praktek Jual-beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris di Jakarta*, Tesis Universitas Diponegoro, 2008.

- Made Somya Putra, "Perjanjian Jual Beli," <https://lawyersinbali.wordpress.com/>, diakses pada 29 Januari 2017.
- Nimatul Azizah, *Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah Dalam Hal Pihak Pembeli Bukan Yang Sebenarnya Beserta Eksekusi* (Studi Kasus Putusan Nomor 83/PDT.G/1996/PN.Mataram, Skripsi, Universitas Gadjah Mada, 2016.
- Raras Aristahardini, *Leglitas Kuasa Menjual Dalam Jual Beli Tanah dan Bangunan*, Skripsi, Universitas Katolik Soegijapranata Semarang, 2015.
- Slamet Riyadi, *Penggunaan Surat Kuasa Dalam Jual Beli Tanah Untuk Keperluan Pendaftaran Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara*, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Maria Kudus, 2013.
- Lumban Gaol, Jojon Desduan.** *Perlindungan Hukum Terhadap Janin Sebagai Korban Tindak Kekerasan*. Skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang (2012.)  
. <https://jojogaolsh.wordpress.com/> , diakses 26 Februari 2017
- Wibowo Turnadi, *Jenis-jenis perjanjian*, 2012,  
<http://www.jurnalhukum.com/jenis-jenis-perjanjian/>, akses 03 maret 2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## P U T U S A N.

No. 03 /Pdt.G /2015 /PN.Btl.

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bantul yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

- I **TUAN AGUSTINUS SASTRO SUPARJO**, bertempat tinggal di Karangwetan RT.06 RW.31 Desa Tegaltirto, Kecamatan Berbah, Kabupaten Sleman, dalam hal ini memberikan kuasa kepada IMAM MUNANDAR S.H. advokad yang berkantor pada Kantor Hukum LEX SPECIALIS yang beralamat di Jln. Ungaran No.12 Kotabaru, Yogyakarta berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 06 Januari 2015 , selanjutnya disebut sebagai Penggugat I;
- II **NYONYA MF. SUHARMAN**, bertempat tinggal di Karangwetan RT.06 RW.31 Desa Tegaltirto, Kecamatan Berbah, Kabupaten Sleman, dalam hal ini memberikan kuasa kepada IMAM MUNANDAR S.H. advokad yang berkantor pada Kantor Hukum LEX SPECIALIS yang beralamat di Jln. Ungaran No.12 Kotabaru, Yogyakarta berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 06 Januari 2015 , selanjutnya disebut sebagai Penggugat II ;

### MELAWAN

- I. 1. Tuan HERMANUS I KETUT SUYATRA , beralamat di Payak Cilik RT.02 RW.16 Desa Srimulyo,Kecamatan Piyungan, Kabupaten Bantul, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**.
2. Nyonya ANDREA ISMARGYANING UTAMI, beralamat di Payak Cilik RT.02 RW.16 Desa Srimulyo,Kecamatan Piyungan, Kabupaten Bantul, dalam hal ini memberikan kuasa kepada BAMBANG SUPRIYANTO, S.H. Advokad yang beralamat di Jl,KH. Ali Maksum No. 22, Krpyak Kulon, Desa Panggunharjo Kecamatan Sewon, kabupaten Bantul berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 02 Februari 2015 selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**.
3. Tuan SUTRISNO, S.H. Dahulu adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berkedudukan di Kabupaten Sleman, saat ini beralamat di Perum Sidorejo Gg. Pandu F 10, RT.03 DK.XII Desa Ngestiharjo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul ,

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam hal ini memberikan kuasa kepada BAMBANG SUPRIYANTO, S.H. Advokad yang beralamat di Jl.KH. Ali Maksu No. 22, Krapyak Kulon, Desa Panggunharjo Kecamatan Sewon, kabupaten Bantul berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 02 Februari 2015 selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III** ;

II. Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, beralamat di Jln. DR. Rajimin, Sucen, Desa Triharjo, Kecamatan Sleman, Kabupaten Sleman, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. WILIS ADHADIYAH, S.H., 2. IRWAHJUDI DESEMBIHARSO, A.ptnh., 3. RUDI HERU SETIAWAN, BA , 4. ANITA WIDIASTUTI, S.Si., M. Eng. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.281/200/II/2015 tertanggal 02 Februari 2015, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**.

Pengadilan Negeri tersebut,

Telah Membaca:

- 1 Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bantul No.03/Pen.Pdt.G /2015/PN.Btl. tanggal 12 Januari 2015 ttg Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut di atas.
- 2 Surat Penetapan Hakim Ketua Majelis No.03/Pen.Pdt.G/2015/PN.Btl. tanggal 19 Januari 2015 Penetapan Hari Sidang.

Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara;

Telah mendengar keterangan para saksi dr kedua belah pihak yang berperkara serta memeriksa surat-surat bukti yang diajukan di persidangan;

## TENTANG DUDUK PERKARA.

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 09 Januari 2015 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan PN Bantul di bawah register No.03/Pdt.G/2015/PN.BTL. telah mengajukan gugatan atas alasan-alasan sebagai berikut :

- 1 Bahwa PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II adalah sepasang suami istri yang memiliki satu bidang tanah hak milik seluas 296 M<sup>2</sup> (duaratus sembilanpuluh enam meter persegi) berikut segala apapun yang berdiri dan tertanam di atasnya, terletak di Desa Tegaltirto, Kecamatan Berbah, Kabupaten Sleman; sebagaimana termaktub di dalam Sertipikat Hak Milik No.2175 Surat Ukur No. 01511/2007, tanggal 27 Februari 2007; yang semula



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- terdaftar atas nama pemegang hak AGUSTINUS SASTRO SUPARJO/PENGGUGAT I (selanjutnya mohon disebut sebagai OBJEK TANAH); kemudian secara formil OBJEK TANAH saat ini telah beralih dan menjadi terdaftar atas nama pemegang hak HERMANUS I KETUT SUYATRA/TERGUGAT I;
- 2 Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II adalah sepasang suami istri yang telah mengenal baik PARA PENGGUGAT dan menganggap PARA PENGGUGAT sebagai saudara/keluarga bagi TERGUGAT I dan TERGUGAT II;
  - 3 Bahwa pada tahun 2007 PARA PENGGUGAT bertindak selaku Penjual berikut TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara bersama-sama bertindak selaku Pembeli telah bersepakat melaksanakan transaksi jual beli atas OBJEK TANAH dengan harga sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
  - 4 Bahwa karena hubungan yang sangat baik diantara PARA PENGGUGAT berikut TERGUGAT I dan TERGUGAT II, maka PARA PENGGUGAT memberi keleluasaan bagi TERGUGAT I maupun TERGUGAT II membayar harga transaksi jual beli OBJEK TANAH secara bertahap/mengangsur sampai dengan akhir tahun 2007; yang terhadap hal itu selanjutnya PARA PENGGUGAT berikut TERGUGAT I dan TERGUGAT II bersepakat memproses formil/balik nama terlebih dahulu tanpa menunggu pelunasan dan sekaligus menyerahkan segala urusan proses formil/balik nama atas transaksi jual beli OBJEK TANAH itu kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II;
  - 5 Bahwa terhadap pengurusan proses formil/balik nama atas transaksi jual beli OBJEK TANAH sebagaimana posita 4 (empat) tersebut di atas, TERGUGAT I menunjuk TERGUGAT III sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah atas transaksi jual beli itu;
  - 6 Bahwa kemudian pada tanggal 4 Juni 2007, dengan kesepakatan yang telah disepakati sebelumnya, PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I berikut TERGUGAT II menghadap dan menandatangani akta yang dibuat oleh Tuan SUTRISNO, S.H./TERGUGAT III; yang selebihnya hal itu termaktub pada akta Tuan SUTRISNO, S.H./TERGUGAT III, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berkedudukan di Kabupaten Sleman, No. 129/2007 tanggal 4 Juni 2007 Tentang Jual Beli (selanjutnya mohon disebut sebagai AKTA JUAL BELI); seberapa perlu disampaikan di sini bahwa pada kenyataannya yang tertulis sebagai Pihak Pembeli bukan TERGUGAT I dan TERGUGAT II melainkan adalah TERGUGAT I; sedemikian secara formil TERGUGAT I yang membeli OBJEK TANAH tersebut;
  - 7 Bahwa berdasarkan AKTA JUAL BELI, TURUT TERGUGAT telah memproses lebih lanjut/membalik nama dan terhadapnya telah pula menerbitkan sertipikat OBJEK TANAH yang semula terdaftar atas nama pemegang hak AGUSTINUS SASTRO SUPARJO (tiada lain adalah PENGGUGAT I) menjadi terdaftar atas nama pemegang hak HERMANUS I KETUT SUYATRA (yang tiada lain adalah TERGUGAT I tersebut);

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- 8 Bahwa pada kenyataannya dan sampai dengan saat diajukannya surat gugat ini, baik TERGUGAT I maupun TERGUGAT II tidak juga membayar/melunasi harga transaksi jual beli atas OBJEK TANAH; bahkan pada saat ini, menurut informasi TERGUGAT II, TERGUGAT I telah pergi meninggalkan rumah dan tidak diketahui keberadaannya; sedemikian secara materiil unsur “tunai” atau “lunas” pada transaksi jual beli OBJEK TANAH tersebut tidak terpenuhi dan terhadapnya menurut hukum AKTA JUAL BELI dapat dinyatakan batal serta tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat bagi Para Pihak;
- 9 Bahwa atas kondisi sebagaimana posita 8 (delapan) tersebut di atas, sebelum surat gugat ini diajukan, PENGGUGAT I telah menemui TERGUGAT II guna membicarakan penyelesaian urusan transaksi jual beli OBJEK TANAH tersebut; yang terhadapnya itu PENGGUGAT I dan TERGUGAT II telah menyepakati bahwa karena TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT II tidak dapat membayar/melunasi harga transaksi jual beli OBJEK TANAH sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), maka PENGGUGAT I dan TERGUGAT II sepakat untuk membatalkan transaksi jual beli OBJEK TANAH itu;
- 10 Bahwa berdasarkan segala hal tersebut di atas, maka adalah wajar, patut, dan adil apabila PARA PENGGUGAT sekaligus bermohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bantul di dalam amar putusan perkara ini menyatakan secara hukum bahwa transaksi jual beli OBJEK TANAH antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I berikut TERGUGAT II sebagaimana selebihnya yang secara formil termaktub pada akta SUTRISNO, S.H./TERGUGAT III, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berkedudukan di Kabupaten Sleman, No. 129/2007 tanggal 4 Juni 2007 Tentang Jual Beli adalah tidak sah, batal menurut hukum, dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat bagi PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I berikut TERGUGAT II; serta sekaligus mewajibkan serta memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT untuk menghapus daftar atas nama pemegang hak HERMANUS I KETUT SUYATRA dan mendaftarkan/mencatatkan kembali nama PENGGUGAT I yakni AGUSTINUS SASTRO SUPARJO sebagai pemegang hak atas OBJEK TANAH pada buku tanah/sertipikat OBJEK TANAH selambat-lambatnya di dalam 14 (empatbelas) hari kalender terhitung sejak saat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bantul pada Tingkat Pertama membacakan putusannya atas perkara ini *in casu*;
- 11 Bahwa adalah wajar, adil, dan menurut hukum apabila PARA PENGGUGAT sekaligus bermohon agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) kendati terhadapnya diajukan Verzet, Banding, Kasasi, maupun upaya hukum apapun.

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan segala hal tersebut di atas, PARA PENGGUGAT bermohon agar Ketua Pengadilan Negeri Bantul sudi menerima, memeriksa dan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

## PRIMAIR

- 1 Menerima dan mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan secara hukum bahwa transaksi jual beli OBJEK TANAH antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I berikut TERGUGAT II sebagaimana yang selebihnya secara formil termaktub pada akta SUTRISNO, S.H./TERGUGAT III, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Sleman, No. 129/2007 tanggal 4 Juni 2007 Tentang Jual Beli adalah tidak sah, batal menurut hukum, dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat bagi PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I berikut TERGUGAT II;
- 3 Mewajibkan serta memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT untuk menghapus daftar atas nama pemegang hak HERMANUS I KETUT SUYATRA dan mendaftarkan/mencatatkan kembali nama PENGGUGAT I yakni AGUSTINUS SASTRO SUPARJO sebagai pemegang hak atas OBJEK TANAH pada buku tanah/sertipikat OBJEK TANAH selambat-lambatnya di dalam 14 (empatbelas) hari kalender terhitung sejak saat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bantul pada Tingkat Pertama membacakan putusannya atas perkara ini *in casu*;
- 4 Menyatakan sebagai hukum bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) kendati terhadapnya diajukan Verzet, Banding, Kasasi, maupun upaya hukum apapun.
- 5 Ongkos menurut hukum.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan untuk Penggugat menghadap kuasanya tersebut dan untuk Tergugat I walupun sudah di panggilnl secara sah dan patut berdasarkan relas panggilan pertama tertanggal 03 Februari 2015 dan relas panggilan kedua tertanggal 18 Februari 2015 namun Tergugat ataupun diwakilkan oleh kuasanya tidak juga menghadap ke persidangna, sedangkan Tergugat II dan Tergugat III menghadap kuasanya dan Turut Tergugat menghadap kuasanya;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat II telah mengajukan jawabannya tertanggal 03 Februari 2015 yang pada pokoknya sebagai berikut:

- 1 TERGUGAT II menyangkal setiap dalil, klaim, dan petitum PARA tertulis; kecuali terhadap kategori, dan spesifik diakui TERGUGAT II .
- 2 TERGUGAT II secara spesifik dan kategoris menyampaikan konfirmasi serta penegasan pula tentang adanya fakta bahwa:



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- a TERGUGAT I dan TERGUGAT II tiada lain adalah pasangan suami istri yang tatkala sebelum maupun saat melangsungkan perkawinan tidak mengadakan perjanjian perkawinan; sedemikian di dalam perkawinan tersebut terjadi persatuan/percampuran harta kekayaan TERGUGAT I serta TERGUGAT II;
- b PARA PENGGUGAT adalah pasangan suami istri yang bertempat tinggal di Karangwetan, RT. 06 RW. 31, Desa Tegaltirto, Kecamatan Berbah, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta yang telah sejak lama baik TERGUGAT I maupun TERGUGAT II kenal dan telah menganggap mereka sebagai- saudara/keluarga bagi TERGUGAT I serta TERGUGAT II;
- c PARA PENGGUGAT adalah pemilik satu bidang tanah hak milik seluas 296 m<sup>2</sup> (dua ratus Sembilan puluh enam meter persegi ) berikut segala apapun yang berdiri dan tertanam di atasnya, terletak di. Desa Tegaltirto, Kecamatan Berbah, Kabupaten Sleman sebagairnana termaktub di dalam Sertipikat Hak Milik No.2175 Surat Ukur No. 0151-L/2007 , tanggal 27 Februari 2007 ; dahulu terdaftar atas nama pemegang hak AGUSTINUS SASTRO SUPARJO / PENGGUGAT I (selanjutnya disebut sebagai OBJEK TANAH);
- d Pada awal tahun 2001, antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I berikut TERGUGAT II telah bersepakat melaksanakan transaksi jual beli OBJEK TANAH dengan harga sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dengan ketentuan bahwa TERGUGAT I maupun TERGUGAT II oleh PARA PENGGUGAT diberi keleluasaan membayar harga transaksi jual beli OBJEK TANAH secara bertahap/mengangsur sampai dengan akhir tahun 2007 dan selanjutnya melaksanakan proses formil/balik nama terlebih dahulu tanpa menunggu pelunasan. Kemudian PARA PENGGUGAT menyerahkan segala urusan proses formil/balik nama atas transaksi jual beli OBJEK TANAH itu kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II.
- e Sebagai istri, TERGUGAT II menyerahkan segala proses formil/balik nama atas transaksi jual beli OBJEK TANAH itu kepada TERGUGAT I ; bahkan TERGUGAT II menyetujui bahwa sertipikat hak milik OBJEK TANAH nantinya didaftar menjadi atas nama pemegang hak TERGUGAT I;
- f Selanjutnya pada tanggal 4 Juni 2007, berdasarkan kesepakatan, baik PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I menghadap serta menandatangani akta yang dibuat oleh TERGUGAT III, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berkedudukan di Kabupaten Sleman, No. 129/2007 tanggal 4 Juni 2007 Tentang Jual Beli (selanjutnya mohon disebut sebagai AKTA JUAL BELI ),'
- g Beberapa bulan setelah penandatanganan AKTA JUAL BELI, tanpa alasan yang jelas TERGUGAT I telah meninggalkan tempat/rumah kediaman bersama (TERGUGAT I dan

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

TERGUGAT II ) dan sampai saat ini pun TERGUGAT I belum kembali ke tempat/ rumah kediaman bersama tersebut.

- h Dalam kenyataannya, sampai saat ini, TERGUGAT I maupun TERGUGAT II belum membayar/melunasi harga transaksi jual beli OBJEK TANAH, yang terhadapnya itu kemudian pada ( sekitar) bulan September 2014 PENGGUGAT I telah datang ke rumah TERGUGAT II guna membicarakan penyelesaian urusan transaksi jual beli OBJEK TANAH tersebut;

Selanjutnya terhadap kondisi itu, PENGGUGAT I dan TERGUGAT II telah nlenyepakati bahwa karena TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT II tidak dapat membayar/melunasi harga transaksi jual beli OBJEK TANAH sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), maka PENGGUGAT I dan TERGUGAT II sepakat untuk membatalkan transaksi jual beli OBJEK TANAH.

- i Sehubungan dengan huruf g tersebut di atas, TERGUGAT II telah menyerahkan ASLI sertifikat OBJEK TANAH yang berdasarkan AKTA JUAL BELI saat ini telah terdaftar atas nama pemegang hak HERMANUS I KETUT SUYATRA / TERGUGAT I Kepada PENGGUGAT I guna kepentingan proses pembatalan transaksi jual beli OBJEK TANAH.
- 3 Mengingat pula saat ini TERGUGAT I tidak diketahui keberadaannya, serta rasa ketidaknyaman TERGUGAT II kepada PARA PENGGUGAT khususnya kepada PENGGUGAT I; dengan ini TERGUGAT II menegaskan bahwa transaksi jual beli OBJEK TANAH dibatalkan.

Berdasarkan segala hal di atas, TERGUGAT II memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini in casu untuk sudi memeriksa, mengadili, dan memberi putusan dengan amar sebagai berikut :

### PRIMAIR:

- 1 Mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan secara hukum bahwa transaksi jual beli OBJEK TANAH antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I berikut TERGUGAT II sebagaimana yang selbihnya secara formil termaktub pada akta SUTRISNO, S.H. / TERGUGAT III, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Sleman, No. 129 /2007 tanggal 4 Juni 2007 Tentang Jual Beli adalah tidak sah, batal menurut hukum, dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat bagi PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I berikut TERGUGAT II;
- 3 Mewajibkan serta memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT untuk menghapus daftar atas nama pemegang hak HERMANUS I KETUT SUYATRA dan mendaftarkan/ mencatatkan kembali nama PENGGUGAT I yakni AGUSTINUS SASTRO SUPARJO sebagai pemegang hak atas OBJEK TANAH pada buku tanah/sertipikat OBJEK TANAH selambat-lambatnya di dalam 14 ( empat belas ) hari kalender terhitung sej ak saat

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bantul pada Tingkat Pertama membacakan putusannya atas perkara ini in casu;

- 4 Menyatakan sebagai hukum bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (uit voerbaar bij voorraad) kendati terhadapnya diajukan Verzet, Banding, Kasasi, maupun upaya hukum apapun;
- 5 Berdasarkan kesepakatan yang diperjanjikan oleh para pihak (Para Penggugat selaku Penjual dan Tergugat I selaku Pembeli) yang dituangkan pada pasal 5 dalam Akta Jual Beli Nomor 129 tanggal 04 Juni 2007 yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat III (PPAT Sutrisno, S.H), bahwa Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Sleman. Oleh karenanya, Pengadilan Negeri Bantul tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini ( KOMPETENSI RELATIF ).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat III telah mengajukan jawabannya tertanggal 03 Februari 2015 yang pada pokoknya sebagai berikut:

- 1 TERGUGAT III menyangkal setiap dan seluruh pernyataan, argumen, dalil, klaim, dan petitum PARA PENGGUGAT dalam bentuk lisan maupun tertulis; kecuali terhadap hal-hal yang secara tertulis, kategoris, dan spesifik diakui validitas maupun kebenarannya oleh TERGUGAT III.
- 2 TERGUGAT III secara spesifik dan kategoris menyampaikan konfirmasi serta penegasan pula tentang adanya fakta bahwa:
  - a Berdasarkan informasi lisan maupun tertulis, PARA PENGGUGAT adalah pasangan suami istri yang bertempat tinggal di Karangwetan, RT.06 RW. 31, Desa Tegaltirto, Kecamatan Berbah, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta; yang tiada lain adalah pemilik satu bidang tanah hak milik seluas 296 M<sup>2</sup> (dua ratus Sembilan puluh enam meter persegi) berikut segala apapun yang berdiri dan tertanam di atasnya, terletak di Desa Tegaltirto, Kecamatan Berbah, Kabupaten Sleman; sebagaimana termaktub di dalam Sertipikat Hak Milik No.2175 Surat Ukur No.01511/2007, tanggal 27 Februari 2007 ; saat itu (dahulu ) terdaftar atas nama pemegang hak AGUSTINUS SASTRO SUPARJO/PENGGUGAT I ( selanjutnya disebut, sebagai OBJEK TANAH) ;
  - b Pada tanggal 4 Juni 2007, PARA PENGGUGAT selaku Pihak Penjual dan TERGUGAT I selaku Pihak Pembeli telah sepakat melaksanakan transaksi jual beli OBJEK TANAH dengan harga Rp. 10.000.000,00,- (sepuluh juta rupiah) dihadapan TERGUGAT III dan sekaligus pula pada saat itu PARA PENGGUGAT berikut dengan TERGUGAT I telah menandatangani akta TERGUGAT III, No . 729 / 2007 tanggal 4 Juni 2007 Tentang Jual Beli (selanjutnya disebut sebagai AKTA JUAL BELI); sebagaimana yang selebihnya fakta tersebut telah diuraikan/disampaikan oleh

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PARA PENGGUGAT pada posita 6 (enam) SURAT GUGAT. Kemudian berdasarkan AKTA JUAL BELI itu, TERGUGAT III memproses lebih lanjut pada dan terhadapnya TURUT TERGUGAT telah menerbitkan sertipikat OB.IEK TANAH yang semula terdaftar atas nama pemegang hak PENGGUGAT I menjadi terdaftar atas nama pemegang hak TERGUGAT I;

- 3 Pada saat akan ditandatangani AKTA JUAL BELI, sejauh yang ditangkap TERGUGAT III pada saat itu, tentang pelunasan harga maupun syarat-syarat transaksi jual beli OBJEK TANAH telah dipenuhi oleh PARA PENGGUGAT TERGUGAT I / TERGUGAT II. Karena pada saat akan ditandatangani AKTA JUAL BELI, baik PARA PENGGUGAT maupun TERGUGAT I tidak menyampaikan keberatan mengenai muatan AKTA JUAL BELI tersebut. Sedemikian secara formil AKTA JUAL BELI sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat bagi PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I. Adalah di luar dari sepengetahuan dan tanggung jawab TERGUGAT III apabila pada kenyataannya ternyata sampai saat ini TERGUGAT I / TERGUGAT II kepada PARA PENGGUGAT belum membayar/melunasi harga transaksi jual beli OBJEK TANAH sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah).

Berdasarkan segala hal di atas TERGUGAT III memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini *in casu* untuk sudi memeriksa, mengadili, dan memberi putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Turut Tergugat telah mengajukan jawabannya tertanggal 10 Maret 2015 dan 24 Maret 2015 yang pada pokoknya sebagai berikut:

## I DALAM EKSEPSI

- 1 Bahwa Turut Tergugat membantah seluruh dalil-dalil yang diajukan Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat.
- 2 Bahwa para Penggugat tidak berkwalitas untuk mengajukan gugatan (*Lagitinto Persono study in Judicio*), sebab :
  - a Berdasarkan pasal 1 akta jual beli Nomor 129 Nonror 129 tanggal 04 Juni 2007 yang dilihat oleh dan di hadapan tergugat III (ppat Sutrisno, SH) serta para piliak (Para Penggugat selaku Penjual/Pihak Pertama dan Tergugat I selaku Pembeli/Pihak Kedua), disebutkan bahwa bahwa "**Mulai hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milih pihak kedua**".\
  - b Bahwa Para Perrggugat dengan penuh kesadaran menandatangani sendiri Akta Jual Beli tersebut huruf a. sehingga tanah Hak Milik No. 2175 /Tegalirto telah beralih kepemilikannya dari atas nama Agustinus Sastro Suparjo menjadi atas nama Hermanus I Ketut Suyatra oleh karenanya, sejak ditanda tanganinya Akta Jual beli Para penggugat sudah tidak hubungan Hukum apapun dengan tanah tersebut.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- 3 Bahwa gugatan Para Penggugat Prematur, sebab dalil Para Perrgugat pada posita ke 8 yang menyatakan " ..... menurut informasi Tergugat II, Tergugat I telah pergi meninggalkan rumah dan tidak diketahui keberadaannya..... ", seharusnya dibuktikan terlebih dahulu dengan Penetapan Pengadilan mengenai hal tersebut (*Afwezigheid*), sebagaimana diatur dalam KUH Perdata.
- 4 Bahwa gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel*), karena pada posita ke 8 Para Perrgugat mendalihkan " ..... menurut informasi Tergugat II, Tergugat I telah pergi meninggalkan rumah dan tidak diketahui keberadaannya.....", namun tidak disebutkan sudah berapa lama Tergugat I pergi meninggalkan rumah, sehingga menyebabkan seluruh gugatan Para Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas.
- 5 Berdasarkan kesepakatan yang diperjanjikan oleh para pihak (Para Penggugat selaku Penjual dan Tergugat I selaku Pembeli) yang dituangkan pada pasal 5 dalam Akta Jual Beli Nomor 129 tanggal 04 Juni 2007 yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat III (PPAT Sutrisno, S.H), bahwa Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Sleman. Oleh karenanya, Pengadilan Negeri Bantul tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini ( KOMPETENSI RELATIF ).

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk mengabulkan dengan menerima Eksepsi Turut Tergugat dan menyatakan gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

## II DALAM POKOK PERKARA

- 1 Bahwa Turut Tegugat menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Para Penggugat kecuali terliadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat.
- 2 Bahwa Turut Tergugat mohon agar segala sesuatu yang telah diuraikan dalam Eksepsi juga masuk dalam bagian pokok perkara ini.
- 3 Bahwa Turut Tergugat nrenolak dalil Para Penggugat pada Posita ke 8, sebab dalam Akta Jual Beli Nomor 129 tanggal 04 Juni 2007 yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat III (PPAT Sutrisno, S.H) yang telah ditandatangani oleh para pihak (Para Penggugat selaku Penjual/Pihak Pertama dan Tergugat I selaku Pembeli/Pihak Kedua), disebutkan bahwa jual beli telah dibayar lunas dan Akta Jual Beli tersebut berlaku juga sebagai kuitansi pembayaran.
- 4 Bahwa Turut Tergugat menolak dalil Para Perrgugat pada Posita ke 9, sebab peristiwa yang terjadi adalah suatu peristiwa perjanjian dua pihak antara Para Penggugat (selaku



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Pihak Pertama) dengan Tergugat I (selaku Pihak Kedua) mengenai jual beli. Oleh karenanya, yang dapat membatalkan jual beli tersebut adalah para pihak itu sendiri, yaitu Para Penggugat dan Tergugat I, bukan Penggugat I dengan Tergugat II.

- 5 Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada Posita ke 10 dan tuntutan para tergugat pada petitum ke 2, 3 dan 4, sebab :
  - a Para Penggugat dengan penuh kesadaran menandatangani sendiri Akta Jual Beli Nomor 129 tanggal 04 Juni 2007 yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat III (PPAT Sutrisno, S.H).
  - b Sebelum menandatangani akta jual beli tersebut, sudah seharusnya Para Penggugat memahami terlebih dahulu seluruh pasal-pasal yang ada dalam Akta Jual Beli.
  - c Turut tergugat dalam memproses permohonan peralihan hak / balik nama atas tanah Hak Milik No. 2175/Tegalirtiro dari atas nama Agustinus Sastro Suparjo menjadi atas nama Hermanus Ketut I Suyatra, telah memenuhi persyaratan serta sesuai prosedur berdasarkan ketentuan pasal 37 peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah, yaitu peralihan hak melalui Jual Beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang meneurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian, peralihan tanah Hak milik No. 2175 / Tegalirtiro **Sah Menurut Hukum**
  - d Berdasarkan ketentuan pasal 125 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pencatatan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan Pengadilan dilakukan setelah Kantor Pertanahan menerima salinan resmi putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
  - e Turut Tergugat dapat memproses peralihan hak berdasarkan putusan Pengadilan, apabila didaftarkan di loket pelayanan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dengan melampirkan persyaratan sesuai Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 tahun 2010 serta membayar biaya sesuai Peraturan pemerintah No. 13 tahun 2010.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, kami mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar memutus perkara ini sebagai berikut :

## I DALAM EKSEPSI

- 1 Menerima Eksepsi Turut Tergugat.
- 2 Menyatakan Gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## II DALAM POKOK PERKARA

- 1 Menolak gugatan para penggugat untuk seluruhnya.
- 2 Menyatakan sah menurut hukum peralihan hak / balik nama atas tanah Hak Milik No. 2175/Tegalirtio dari atas nama Agustinus Sastro Suparjo menjadi atas nama Hermanus I Ketut Suyatra.
- 3 Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila yang terhormat Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

(*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat II, Tergugat III dan Turut tergugat tersebut, Kuasa Penggugat mengajukan Repliknya tertanggal 31 Maret 2015, dan selanjutnya Tergugat II dan Tergugat Iii mengajukan Dupliknya tertanggal 23 April 2015, yang isi selengkapnya termuat dalam berita acara sidang dan untuk mempersingkat uraian putusan ini dianggap telah termuat dalam putusan ini.

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya, Penggugat di muka persidangan telah mengajukan bukti surat berturut-turut P-1 s/d P-7 yang terdiri dari :

1. Bukti P-1 : Foto copy Surat Perkawinan, atas nama Penggugat I dan Penggugat II, selanjutnya diberi tanda P-1;.
2. Bukti P-2: Foto copy Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga Agustinus Sastro Suarjo, selanjutnya diberi tanda P-2.
3. Bukti P-3: Foto copy Akta Jual beli, tertanggal 4 Juni 2007, selanjutnya diberi tanda P-3.
4. Bukti P-4: Foto Sertifikat Hak Milik Nomor. 2175, selanjutnya di beri tanda P-4.
5. Bukti P-5: Foto copy surat pernyataan yang dibuat oleh Tergugat II, selanjutnya diberi tanda P-5.
6. Bukti P-6: Foto copy Surat surat pernyataan dan perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat II, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Bukti P-7: Foto copy Akta Perkawinan atas nama Tergugat I dan Tergugat II, selanjutnya diberi tanda P-7.

Menimbang, bahwa bukti bukti surat yang telah diajukan Penggugat tersebut telah diperiksa dan bukti bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya, dan setelah diteliti bukti bukti surat disesuaikan dengan aslinya tersebut ternyata bukti bukti surat tersebut telah sesuai dengan aslinya sehingga dapat dipertimbangkan menurut hukum,.

Menimbang, bahwa selain bukti bukti surat tersebut diatas, Penggugat mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah;

### 1. Saksi SUDARMO :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa Penggugat pernah bilang kepada saksi kalau Tergugat akan membeli tanah milik penggugat yang lokasinya berada di depan rumah penggugat berjarak sekitar 100 m, dan lokasinya berada di daerah Sleman;
- Bahwa tanah tersebut masih berwujud leter c, dan antara Penggugat dan tergugat sudah terdapat kesepakatan harga;
- Bahwa tanah yang dijual oleh Penggugat adalah sebidang saja dan saksi tidak mengetahui berapa luas tanah tersebut;
- Bahwa tanah tersebut saat ini sudah disertifikatkan atas nama Tergugat yaitu I Ketut Suyatra;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Tergugat sudah membayar lunas tanah tersebut kepada Penggugat atau belum;
- Bahwa saat ini saksi tidak mengetahui dimana Tergugat tinggal karena sudah sejak lama Tergugat tidak pernah kelihatan lagi tinggal di rumah istrinya (Tergugat II);
- Bahwa saat ini Tergugat II hanya tinggal bersama dengan anak-anaknya;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang berembung mengenai kesepakatan jual beli tanah milik Penggugat adalah antara Penggugat dengan Tergugat II saja;

## 2. Saksi MUHAMMAD MISHAH DATUN:

- Bahwa saksi pernah datang ke rumah tergugat II bersama dengan Pak Imam dengan maksud untuk mengurus masalah tanah;
- Bahwa tanah yang akan diurus tersebut atas nama Ketut Suyatra (Tergugat I);
- Bahwa tanah yang akan diurus tersebut ada 2(dua) bidang, namun yang satu bidang lagi dikembalikan kepada Penggugat karena menurut Tergugat II hanya sanggup membayar satu bidang saja ;
- Bahwa dua bidang tanah tersebut yang satu berada di depan rumah Penggugat dan yang satunya lagi berada di dekat sungai;
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II baru membayar uang muka tanah saja namun belum ada pelunasan, namun oleh karena Penggugat percaya kepada Tergugat maka jual beli tersebut langsung diteruskan ke proses Balik Nama atas nama Tergugat I;
- Bahwa uang muka yang sudah di bayar oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah untuk sebidang tanah yang berada di sebelah Selatan dan saat ini sertifikat di pegang oleh Tergugat II;
- Bahwa oleh karena uang muka tersebut hanya cukup untuk membayar sebidang tanah yang disebelah selatan saja maka untuk yang sebidang lagi berada disebelah utara dikembalikan lagi kepada Penggugat, karena Tergugat I sudah pergi tidak diketahui lagi keberadaannya dan Tergugat II tidak sanggup untuk melakukan pelunasan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membantah dalil gugatan dari Penggugat maka Tergugat II dan Tergugat III mengajukan bukti surat berupa T-1 sampai dengan T-2 :

1. Bukti T-1 : Foto copy Akta Perkawinan atas nama Tergugat I dan Tergugat II tertanggal 10 April 2000 Nomor: 0169/Cs/G/2000 , selanjutnya diberi tanda T-1;
2. Bukti T-2: Foto copy pernyataan bersama dan Perjanjian tertanggal 7 Oktober 2014, selanjutnya diberi tanda T-2.

Menimbang, bahwa bukti bukti surat yang telah diajukan Tergugat II dan Tergugat III tersebut telah diperiksa dan bukti bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya, dan setelah diteliti bukti bukti surat disesuaikan dengan aslinya yaitu bukti T-1 dan T-2 tersebut ternyata bukti bukti surat tersebut telah sesuai dengan aslinya sehingga dapat dipertimbangkan menurut hukum.

Menimbang, bahwa untuk membantah dalil gugatan dari Penggugat maka Turut Tergugat mengajukan bukti surat berupa T-1 sampai dengan T-2 :

1. Bukti T-1 : Foto copy Buku Tanah Hak Milik Nomor: 2175 Tegaltirto Surat Ukur No.01511/2007 tertanggal 27 Februari 2007 luas 296m2 atas nama Hermanus I Ketut Suyatra , selanjutnya diberi tanda T-1;
2. Bukti T-2: Foto copy Akta Jual Beli No.129/2007 tanggal 04 Juni 2007 yang dibuat dihadapan PPAT Sutrisno, SH., selanjutnya diberi tanda T-2.

Menimbang, bahwa bukti bukti surat yang telah diajukan Turut Tergugat tersebut telah diperiksa dan bukti bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya, dan setelah diteliti bukti bukti surat disesuaikan dengan aslinya yaitu bukti T-1 dan T-2 tersebut ternyata bukti bukti surat tersebut telah sesuai dengan aslinya sehingga dapat dipertimbangkan menurut hukum.

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat II, III mengajukan kesimpulannya masing-masing pada tgl 4 Juni 2015, yang isi selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan dan untuk singkatnya dianggap telah termuat dalam putusan ini.

Menimbang, bahwa para pihak kemudian tidak mengajukan sesuatu hal lagi dan mohon putusan.

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang tercatat sebagaimana dalam Berita Acara Persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini.

## TENTANG HUKUMNYA.

### DALAM EKSEPSI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam jawabannya pada tanggal 10 Maret 2015 dan 24 Maret 2015 telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- 1 Bahwa Penggugat tidak berkwalitas untuk mengajukan gugatan (legitima Persona Standy in Judicio) berdasarkan akta jual beli tanah hak milik No.2175/Tegalirtio telah beralih kepemilikannya dari Agustinus Sastro Suparjo menajdi atas nama Hermanus I Ketut Suyatra (butir 2 a dan b eksepsi Turut Tergugat);
- 2 Bahwa Gugatan Para Penggugat Prematur mengenai keberadaan Tergugat I yang tidak jelas (butir 3 eksepsi Turut Tergugat);
- 3 Bahwa Gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas (obscuur libel) mengenai keberadaan Tergugat I yang tidak jelas (butir 3 eksepsi Turut Tergugat);
- 4 Pengadilan Negeri bantul tidak berwenang mengadili karena kewenangan Pengadilan Negeri Sleman (butir 4 eksepsi Turut Tergugat)

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi ke-1 Turut Tergugat Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa salah satu prinsip fundamental atas sahnya gugatan secara formal adalah gugatan harus diajukan oleh pihak yang memiliki kapasitas bertindak sebagai Penggugat. Orang yang memiliki kapasitas mengajukan gugatan dalam suatu perkara perdata, hanya orang yang mempunyai hubungan hukum dan kepentingan dengan apa yang disengketakan. (vide Putusan Mahkamah Agung No.296/K/pdt/1993 tertanggal 28 Mei 1998) ;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati gugatan Para Penggugat, menurut Majelis Hakim, Para Penggugat adalah salah satu pihak dalam perjanjian jual beli antara Penggugat I dengan Tergugat yang menurut Penggugat telah dirugikan haknya oleh Tergugat I dalam hal jual beli tanah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka eksepsi ke-1 Tergugat I harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi ke-2 dari Turut Tergugat tersebut akan dipertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati gugatan Para Penggugat mengenai alamat keberadaan Tergugat I telah sesuai dengan alamat tempat tinggal terakhir sebagaimana dalam gugatan para penggugat dan mengenai alamat tempat tinggal Tergugat I tersebut tidak ada bantahan dari Tergugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka eksepsi ke-2 Turut Tergugat harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi ke-3 dari Turut Tergugat tersebut akan dipertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati gugatan Para Penggugat yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan Penggugat adalah Tergugat I yang belum



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melaksanakan kewajibannya terhadap Penggugat dalam hal melakukan pelunasan pembayaran jual beli tanah dan bukan mengenai keberadaan Tergugat I yang tidak diketahui lagi alamatnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka eksepsi ke-3 Turut Tergugat harus ditolak;

Menimbang, bahwa atas eksepsi ke-4 Turut Tergugat mengenai kompetensi/kewenangan Relatif telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim sebagaimana di dalam Putusan Sela Nomor 03/Pdt.G/2015/PN Btl tanggal 23 April 2015 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan hukum tersebut di atas, , maka eksepsi Turut Tergugat I haruslah dinyatakan ditolak ;

## **DALAM POKOK PERKARA.**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat adalah sebagaimana terurai di atas.

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal :

- Bahwa Tergugat I merupakan pemilik dan pemegang hak atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 2175 yang terletak di Desa Tegal Tirto Kecamatan Brebah Kabupaten Sleman;
- Bahwa Tergugat I belum melakukan pelunasan jual beli tanah hak milik Nomor 2175 tersebut kepada Para Penggugat;
- Bahwa saat ini Tergugat I tidak diketahui keberadaannya;
- Bahwa Tergugat II selaku istri dari Tergugat I telah membuat surat pernyataan yang pada pokoknya menjatakan perjanjian jual beli tanah antara Tuan Agustinus Sastro Suparjo dengan Tuan Hermanus I Ketut Suyatra dibatalkan karena samapi dengan saat ini Tergugat I maupun Tergugat II belum melunasi pembayaran jual beli tanah tersebut;
- Bahwa para Penggugat telah membuat perjanjian pembatalan jual beli atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 2175 yang terletak di Desa Tegal Tirto Kecamatan Brebah Kabupaten Sleman ;
- Bahwa saat ini Sertifikat Hak Milik Nomor 2175 yang terletak di Desa Tegal Tirto Kecamatan Brebah Kabupaten Sleman berada dalam kekuasaan para penggugat;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi persengketaan kedua belah pihak adalah dalil Penggugat mengenai :

- a Apakah benar Tergugat I belum melunasi pembayaran jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 2175 yang terletak di Desa Tegal Tirto Kecamatan Brebah Kabupaten Sleman kepada Para Penggugat?



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat telah dibenarkan oleh Tergugat II dimana menurut Tergugat II memang benar Tergugat I selaku suami dari Tergugat II belum melunasi pembayaran atas sebidang tanah milik Para Penggugat yang terletak di Desa Tegal Tirto Kecamatan Brebah Kabupaten Sleman Hak Milik Nomor 2175 namun oleh karena kepercayaan dari Para Penggugat sehingga tanah tersebut sudah dibalik nama atas nama Tergugat I walaupun Tergugat I belum melunasi pembayaran tanah tersebut dan oleh karena saat ini Tergugat I sudah sejak tahun 2007 telah meninggalkan Tergugat II dan tidak diketahui lagi keberadaannya maka Tergugat II yang masih menjadi istri sah dari Tergugat I akan menyelesaikan permasalahan tersebut dengan menyerahkan kembali sertifikat atas nama Tergugat I kepada Para Penggugat dan Tergugat II juga telah membatalkan perjanjian jual beli yang telah dilakukan antara Penggugat I dengan Tergugat I;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat terlebih dahulu dikaitkan dengan pokok-pokok sengketa;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan alat bukti baik bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan P-7 dan bukti saksi sebanyak 2 (dua) orang yaitu 1. SUDARMO, 2. MUHAMMAD MISHAH DATUN,;

Menimbang, bahwa dari bukti P-3 dapat diketahui bahwa pada tanggal 04 Juni 2007 telah terjadi perjanjian jual beli antara Penggugat I dengan Tergugat I mengenai sebidang tanah Hak Milik Nomor 2175 yang terletak di Desa Tegal Tirto Kecamatan Brebah Kabupaten Sleman dimana Penggugat I bertindak sebagai penjual dan Tergugat I bertindak sebagai pembeli yang dibuat dihadapan PPAT Sutrisno, SH (Tergugat III), bahwa kemudian berdasarkan akta jual beli tersebut Tergugat I melakukan proses balik nama atas tanah tersebut menjadi atas nama Tergugat I (bukti P-4), namun seiring berjalannya waktu ternyata Tergugat I tidak juga melunasi pembayaran jual beli tanah tersebut kepada Para Penggugat dan Para Penggugat pun sudah berkali-kali mendatangi tempat tinggal Tergugat I namun Tergugat I ternyata sudah sejak tahun 2007 sudah meninggalkan rumah tempat tinggalnya dan tidak diketahui lagi tempat tinggalnya sehingga Tergugat II selaku istri sah dari Tergugat I merasa berkewajiban untuk menyelesaikan permasalahan tersebut, dan oleh karena Tergugat II tidak sanggup untuk melunasi pembayaran jual beli tanah tersebut maka Tergugat II membuat surat pernyataan pembatalan perjanjian yang dilakukan oleh Tergugat I (bukti P-5) dan juga antara Para Penggugat dan Tergugat II telah membuat surat pernyataan bersama dan surat perjanjian yang intinya mengenai pembatalan perjanjian jual beli tanah (bukti P-6 dan bukti TII-2);

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan dari saksi Sudarmo diketahui bahwa telah terjadi kesepakatan antara Penggugat I dengan Tergugat II mengenai jual beli sebidang tanah milik dari Penggugat I, dan sampai akhirnya tanah tersebut yang semula masih berbentuk leter c kemudian karena ada proses jual beli dan balik nama tanah tersebut menjadi atas nama Tergugat I (bukti P-4) namun saksi tidak mengetahui apakah Tergugat I sudah melakukan pelunasan jual





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

beli tanah tersebut atau belum namun saksi sudah lama sekali tidak pernah lagi melihat Tergugat I dan saat ini Tergugat II hanya tinggal bersama dengan anak-anak dan dari keterangan saksi Muhammad Mishah Datun diketahui bahwa antara Penggugat I dan tergugat I telah terjadi jual beli sebidang tanah milik penggugat I dan Tergugat I baru membayar uang muka jual beli tanah tersebut dan sampai sekarang belum melunasi kekurangannya. Bahwa Penggugat sudah berkali-kali menagih namun Tergugat I sudah tidak berada lagi di tempat kediaman Tergugat II dan Tergugat II menyatakan sudah tidak sanggup lagi untuk melunasi pembayaran jual beli tanah tersebut;

Menimbang, bahwa di dalam persidangan yang berlangsung Tergugat I tidak menggunakan haknya untuk membantah dalil gugatan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat II juga tidak membantah dalil gugatan Para Penggugat dan menerima semua dalil gugatan dari Para Penggugat dengan memberikan bukti-bukti yang menguatkan dalil gugatan penggugat yaitu berupa bukti TII-1 dan bukti TII-2 bahwa dari bukti-bukti tersebut dapat diketahui Tergugat II adalah memang istri sah dari Tergugat I sebagaimana dalam bukti TII-1 dan Tergugat II juga telah membuat surat pernyataan bersama dan perjanjian dengan Penggugat I yang isinya pada pokoknya mengenai pembatalan perjanjian yang telah dibuat oleh Penggugat I dengan Tergugat I, dimana Tergugat I tidak pernah melakukan pelunasan pembayaran jual beli tanah kepada Penggugat I sampai dengan batas waktu yang telah ditentukan yaitu pada tahun 2007 bahkan sampai dengan saat ini Tergugat I belum juga melunasi pembayaran jual beli tanah tersebut kepada Penggugat I, dan juga dari tahun 2007 sampai dengan saat ini Tergugat I sudah tidak tinggal lagi bersama dengan Tergugat II dan tidak diketahui lagi keberadaannya sehingga Tergugat II tidak sanggup lagi untuk melunasi pelunasan pembayaran jual beli tanah tersebut kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat III tidak mengajukan bukti-bukti maupun saksi namun dalam jawabannya Tergugat III membantah dalil gugatan Para Penggugat pada jawaban yang disampaikan oleh Kuasa Tergugat III yaitu pada saat penandatanganan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Penggugat I dengan Tergugat I yang diketahui oleh Penggugat II didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sutrisno, Sh. (Tergugat III) dimana pada saat penandatanganan akta jual beli tersebut tidak ada keberatan baik dari Para Penggugat maupun Tergugat I sehingga Akta Jual Beli tersebut berlaku sah dan mengikat bagi Penggugat I dan Tergugat I, mengenai pada kenyataannya Tergugat I belum melakukan pelunasan pembayaran untuk hal tersebut Tergugat III tidak mengetahuinya dan tidak bisa menunjukkan bukti-bukti yang bisa mematahkan dalil gugatan para penggugat yang menyatakan tergugat I belum melunasi pembayaran jual beli tanah kepada para penggugat;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat membantah dalil-dalil gugatan para Penggugat, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan alat bukti yang diajukan oleh Turut



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat, apakah bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat III dan Turut Tergugat dapat mematahkan dalil-dalil serta alat bukti yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa di persidangan Turut Tergugat mengajukan bukti TT-1 yang merupakan foto copy bukti tanah Hak milik Nomor 2175 Desa Tegaltirto, Kecamatan Berbah, Kabupaten Sleman atas nama Hermanus I Ketut Suyatra dan Bukti TT-2 yang merupakan foto copy akta jual beli yang dibuat oleh Penggugat I dengan Tergugat I dihadapan PPAT Sutrisno, SH. Bahwa bukti-bukti yang diajukan oleh Turut Tergugat tersebut adalah sama dengan bukti yang diajukan oleh Para Penggugat yaitu bukti (P-3) dan bukti (P-4) sehingga hanya merupakan bukti administrasi saja yang ada di kantor Badan Pertanahan Nasional Sleman pada saat proses balik nama Sertifikat dari Penggugat I menjadi atas nama Tergugat I, namun bukti tersebut tidak dapat mematahkan dalil gugatan Para Penggugat mengenai Tergugat I yang sampai dengan diajukannya gugatan ini ternyata belum juga membayar pelunasan jual beli tanah kepada Para Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis akan mempertimbangkan petitum gugatan para penggugat angka-1, namun untuk membuktikan petitum gugatan para penggugat angka-1 ini Majelis terlebih dahulu akan mempertimbangkan petitum gugatan para penggugat yang lainnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan petitum gugatan para penggugat angka-2 sebagai berikut;

Menimbang, bahwa suatu perjanjian harus memenuhi syarat Subyektif dan syarat Obyektif dan apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subyektif maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan (voidable, vernietigbaar) sedangkan perjanjian yang tidak memenuhi syarat obyektif akan batal demi hukum (null and void, nietig) yang berarti perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada;

Menimbang, bahwa suatu perjanjian dapat juga dimintakan pembatalan apabila mengandung cacat kehendak karena 3 (tiga) alasan yaitu ;

- 1 Kekhilafan (dwaling) yang terjadi akibat cacat orangnya (error in persona) atau cacat barang/bendanya (error in objecto) sebagaimana diatur dalam pasal 1322 KUH Perdata;
- 2 Paksaan (dwang) sebagaimana diatur dalam pasal 1323-1327 KUH Perdata, dan;
- 3 Penipuan (bedrog) sebagaimana diatur dalam pasal 1328 KUH Perdata

Menimbang, bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat I dengan memanfaatkan kepercayaan dari Para Penggugat yang sudah menganggap seperti keluarga sendiri sehingga setelah tercapai kesepakatan jual beli atas tanah hak milik no. 2175 antara Para Penggugat dengan tergugat I dan Tergugat II dan walaupun Tergugat I baru membayar uang muka saja namun dengan alasan kepercayaan ini maka pada tahun 2007 antara Para Penggugat dan Tergugat I telah membuat dan menandatangani Akta Jual beli sebidang tanah Hak Milik No. 2175 atas nama Agustinus Sastro Suparjo (Penggugat I) dihadapan PPAT Sutrisno, SH. (Tergugat III)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

(bukti P-3 = bukti TT-1) kemudian Tergugat I juga mengurus balik nama atas tanah Hak Milik No.2157 tersebut sehingga keluarlah Sertifikat Hak Milik No. 2175 dari atas nama Agustinus Sastro Suparjo menjadi atas nama Hermanus I Ketut Suyatra (Tergugat I) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman (Turut Tergugat). Bahwa sampai dengan batas waktu yang ditentukan oleh Para Penggugat mengenai pelunasan jual beli tanah tersebut sampai dengan saat ini Tergugat I tidak pernah membayar pelunasan jual beli tanah tersebut dan sudah berkali-kali Penggugat datang kerumah Tergugat I dan Tergugat II namun tidak pernah bertemu dengan Tergugat I bahkan dalam jawaban dari Tergugat II, tergugat I sejak tahun 2007 sudah tidak pernah lagi pulang kerumah kediaman mereka berdua dan tidak diketahui lagi alamat tempat tinggalnya. Tergugat II sebagai istri sah dari Tergugat I (bukti TII-1) juga merasa tidak sanggup lagi untuk membayar pelunasan jual beli tanah tersebut sehingga oelh karena Tergugat II merasa tidak enak dengan Para Penggugat atas Perbuatan suaminya tersemut maka Tergugat II membuat surat pernyataan dan perjanjian dengan Para Penggugat (bukti TII-2) yang pada pokoknya membatalkan perjanjian jual beli yang pernah dilakukan oleh Para Penggugat dengan Tergugat.

Menimbang, bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat I dengan memanfaatkan kebaikan dan kepercayaan dari Para Penggugat sampai akhirnya walaupun Tergugat I belum melakukan pelunasan terhadap jual beli tanah kepada Para Penggugat namun karena rasa percaya dan kebaikan Penggugat maka Para Penggugat bersedia menandatangani Akta Perjanjian Jual Beli tanah Hak Milik No.2175 (bukti P-3 = Bukti TT-1) dan juga sampai dengan proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik No.2175 yang semula atas nama Penggugat I menjadi atas nama Tergugat I (bukti P-4 = Bukti TT-2) dengan harapan Tergugat I akan segera melakukan pelunasan pembayaran jual beli tanah tersebut, namun sampai dengan gugatan ini masuk Tergugat I belum juga melakukan pelunasan pembayaran jual beli tanah hal tersebut diperkuat dengan adanya surat pernyataan dari Tergugat II (bukti P-5) yang menyatakan Tergugat I belum melunasi harga transaksi jual beli tanah tersebut seharga Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) kepada para Penggugat dan saat ini keberadaan Tergugat I sudah tidak diketahui lagi alamatnya sehingga apa yang dilakukan Tergugat ini sudah merupakan perbuatan penipuan kepada Para Penggugat, apabila para Penggugat sebelumnya mengetahui sikap tergugat I yang tidak akan melunasi pembayaran jual beli tanah tersebut kepada para penggugat maka para penggugat tidak akan menandatangani akta jual beli antara Penggugat I dengan Tergugat I dihadapan PPAT Sutrisno, SH.

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1328 KUH Perdata yang berbunyi “Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu perjanjian, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat. Penipuan tidak dapat hanya dikira-kira, melainkan harus dibuktikan” sehingga berdasarkan pasal tersebut perjanjian jual beli yang telah

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dilakukan oleh Para Penggugat dengan Tergugat I oleh karena Tergugat I telah melakukan penipuan kepada Para Penggugat dengan tidak melunasi pembayaran jual beli tanah tersebut sampai dengan saat ini maka perjanjian jual beli tersebut dapat dibatalkan;

Menimbang, bahwa petitum gugatan penggugat angka-2 tersebut mengenai Perjanjian Jual Beli antara Para Penggugat dan Tergugat I sebagaimana dalam Akta Jual Beli yang ditandatangani oleh Para Penggugat dengan Tergugat I di hadapan PPAT Sutrisno, SH. No.129/2007 tanggal 4 Juni 2007 oleh karena itu dinyatakan dapat dibatalkan, dengan demikian Petitum gugatan penggugat angka-2 tersebut dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis telah mengabulkan Petitum Gugatan Penggugat angka-2 maka dengan sendirinya petitum gugatan para penggugat angka-3 tersebut juga dikabulkan karena secara otomatis apabila perjanjian jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I batal maka akibat hukumnya adalah sertifikat hak milik atas nama Hermanus I Ketut Suyatra kembali lagi menjadi hak milik Agustinus Sastro Suparjo dan oleh karena itu maka dengan Putusan ini memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk menghapus daftar nama pemegang hak HERMANUS I KETUT SUYATRA dan mendaftarkan/mencatatkan kembali nama AGUSTINUS SASTRO SUPARJO sebagai pemegang hak atas objek tanah pada buku tanah. Mengenai jangka waktu 14 hari seperti yang dimintakan oleh para Penggugat seperti dalam petitum gugatannya maka Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut yaitu bahwa jangka waktu untuk menghapus daftar nama pemegang hak pada objek tanah dan mendaftarkan kembali nama pemilik semula pada objek tanah adalah sepenuhnya kewenangan administratif dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman, dalam hal ini Majelis tidak berhak mencampuri kewenangan administrative dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman tersebut dan mengenai jangka waktu ini juga tergantung dari kapan pihak yang berkepentingan (para Penggugat) untuk mengajukan kembali pendaftaran nama pemegang hak milik ke pemegang hak milik semula apakah Para Penggugat ini begitu putusan dibacakan akan langsung mengajukan pendaftaran nama pemegang hak milik ke pemegang hak milik semula ataukah dalam waktu yang tidak bisa dipastikan sehingga untuk jangka waktu 14 hari seperti apa yang dimintakan dalam petitum gugatan para Penggugat ini tidak dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa dengan demikian untuk petitum gugatan para penggugat angka-3 sebatas memerintah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman untuk menghapus daftar nama pemegang hak HERMANUS I KETUT SUYATRA dan mendaftarkan/mencatatkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kembali nama AGUSTINUS SASTRO SUPARJO sebagai pemegang hak atas objek tanah pada buku tanah dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan para penggugat angka-4 akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 4 agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, oleh Mahkamah Agung telah diberikan pengaturan yang ketat mengenai permohonan pengabulan petitum ini sebagaimana dalam SEMA No.3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil serta dikuatkan kembali dengan SEMA No.4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil, yang pada pokoknya supaya Majelis Hakim tidak mengabulkannya kecuali dipenuhinya beberapa syarat baik di dalam SEMA No.3 Tahun 2000, dan ternyata oleh Penggugat syarat-syarat limitatif tersebut tidak dipenuhi oleh Penggugat, sehingga petitum tersebut haruslah ditolak

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara, oleh karena itu petitum angka 5 haruslah dikabulkan;

Memperhatikan pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan, peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- 2 Menyatakan secara hukum jual beli hak milik atas tanah No.2175 antara Para Penggugat dengan Tergugat I berikut Tergugat II sebagaimana termuat dalam akta jual beli No.129/2007 tanggal 4 Juni 2007 yang buat dihadapan Sutrisno, SH (Tergugat III) Pejabat Pembuat Akta Tanah dinyatakan BATAL dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi Para Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II;
- 3 Memerintahkan kepada Turut Tergugat (Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman) untuk menghapus daftar atas nama pemegang hak HERMANUS I KETUT SUYATRA dan mendaftarkan/mencatatkan kembali nama Penggugat I AGUSTINUS SASTRO SUPARJO sebagai pemegang hak atas objek tanah tersebut ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- 4 Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 740.000,00 ( tujuh ratus empat puluh ribu rupiah);
- 5 Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bantul, pada hari Kamis 18 Juni 2015, oleh kami TITIK BUDI WINARTI, SH. MH., sebagai Hakim Ketua, INTAN TRI KUMALASARI, SH. dan BOYKE BS. NAPITUPULU, SE. SH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bantul Nomor 03/Pen/Pdt.G/2015/PN.BTL, putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 25 Juni 2015 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, SUPRIYANTO, Panitera Pengganti, , Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat II dan Tergugat III serta kuasa Turut Tergugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat I ;

Hakim-hakim Anggota :

Hakim Ketua,

INTAN TRI KUMALASARI, S.H.

TITIK BUDI WINARTI, S.H. M.H.

BOYKE B.S. NAPITUPULU, S.E., S.H.

Panitera Pengganti

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA  
SUPRIYANTO

## CURRUCULUM VITAE

Nama : Sulastri  
Tempat, Tanggal Lahir : Lamongan, 14 Juli 1995  
AlamatAsal : Bandung, Karangsambigalih II RT 001/007, Sugio, Lamongan  
Alamat Yogyakarta : Jl. Mutiara, RT 38/XI, Pengok Blok F No.65, Demangan  
yogyakarta  
Email : sulastri.last14@gmail.com  
No. HP : 085732012999

### **Nama Orang Tua**

Ayah : Sukadi  
Ibu : Karmisih

### **RiwayatPendidikan**

SD : SD N Karangsambigalih II LAMONGAN  
SMP : MTS S MAMBA'US SHOLIHIN GRESIK  
SMA : SMA S A. WAHID HASYIM TEBUIRENG JOMBANG