

**PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN DI KELURAHAN  
PANJANGJIWO, KECAMATAN TENGGILIS MEJOYO, KOTA SURABAYA  
(Studi Putusan Nomor 415/Pdt.G/2017/PN.Sby.)**

Angello Picasho Krusbeek Riwu\* dan Djoko Sukisno\*\*

**INTISARI**

Penelitian dengan judul “Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kelurahan Panjangjiwo, Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya (Studi Putusan Nomor 415/Pdt.G/2017/PN.Sby.)” bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan-pertimbangan hukum apa saja yang digunakan oleh hakim untuk memutuskan pembatalan Akta Jual Beli dalam putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 415/Pdt.G/2017/PN.Sby. dan digunakannya surat pernyataan kepemilikan tanah yang sebenarnya menjadi dasar dalam pembatalan Akta Jual Beli.

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif dengan sumber data utama adalah data sekunder. Data sekunder diperoleh dari studi pustaka yang berupa peraturan perundang-undangan yang merupakan sumber hukum tertulis, melakukan studi putusan, dokumen atau karya ilmiah dan dilengkapi dengan wawancara langsung dengan narasumber sebagai data pendukung. Analisis data dilakukan dengan menggunakan pendekatan kualitatif dan disajikan secara deskriptif.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan dapat disimpulkan sebagai berikut: (1) Pertimbangan-pertimbangan hukum yang digunakan hakim untuk memutuskan pembatalan Akta Jual Beli dalam putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 415/Pdt.G/2017/PN.Sby. adalah adanya kesesuaian antara dalil dan alat-alat bukti yang diajukan para Tergugat dan tidak ada pembuktian sebaliknya oleh Penggugat. Alat bukti para Tergugat yang berupa kuitansi, rekapan uang penerimaan dan pengeluaran Tergugat, dan Surat Pernyataan almarhum ayah Penggugat dinilai Majelis Hakim saling berkesesuaian satu dengan lainnya dan menguatkan dalil Tergugat dalam gugatan Rekonvensinya. (2) Surat Pernyataan kepemilikan tanah yang sebenarnya dapat menjadi dasar dalam pembatalan suatu Akta Jual Beli dengan syarat surat pernyataan tersebut tidak berdiri sendiri atau dengan kata lain didukung dengan alat-alat bukti lainnya yang dapat berupa alat bukti tertulis dan/atau alat bukti keterangan saksi.

**Kata Kunci:** Surat Pernyataan, Pembatalan, Akta Jual Beli.

---

\* Kaliwaru, Condongcatur, Depok, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta

\*\* Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

**THE CANCELLATION OF LAND AND BUILDING SALE AND PURCHASE DEED  
IN PANJANGJIWO VILLAGE, TENGGILIS MEJOYO SUB-DISTRICT,  
SURABAYA CITY (Decision Study Number  
415/Pdt.G/2017/PN.Sby.)**

Angello Picasho Krusbeek Riwu\* and Djoko Sukisno\*\*

**ABSTRACT**

The research entitled "The Cancellation of Land and Building Sale and Purchase Deed in Panjangjiwo Village, Tenggilis Mejoyo Sub-District, Surabaya City (Decision Study Number 415/Pdt.G/2017/PN.Sby.)" aims to identify and analyze legal considerations used by the judge to decide on the cancellation of the sale and purchase deed in the Surabaya District Court decision Number 415/Pdt.G/2017/PN.Sby. and whether a statement letter of actual land ownership can be used as a basis for canceling a sale and purchase deed.

This research is a normative juridical research with secondary data as the main data source. Secondary data was obtained from literature studies in the form of laws and regulations which are sources of written law, studying decisions, documents or scientific works and supplemented by direct interviews with informants as supporting data. Data analysis was carried out using a qualitative approach and presented descriptively.

Based on the results of the research and discussion that has been carried out, it can be concluded as follows: (1) The legal considerations used by the judge to decide on the cancellation of the sale and purchase deed in Surabaya District Court decision Number 415/Pdt.G/2017/PN.Sby. is that there is conformity between the arguments and the evidence presented by the Defendants and there is no evidence to the contrary by the Plaintiffs. The Defendants' evidence in the form of receipts, recap of the Defendant's receipts and expenditures, and the Statement Letter of the Plaintiff's deceased father were considered by the Panel of Judges to be mutually compatible with one another and strengthened the Defendants' argument in their counterclaim. (2) A statement letter of actual land ownership can become the basis for canceling a Sale and Purchase Deed provided that the statement letter does not stand alone or in other words is supported by other evidence which can be in the form of written evidence and/or witness testimony.

**Keywords:** Statement Letter, Cancellation, Sale and Purchase Deed.

---

\* Kaliwaru, Condongcatur, Depok, Sleman, Special Region of Yogyakarta

\*\* Faculty of Law Gadjah Mada University