

**AKIBAT HUKUM PEMBATALAN AKTA JUAL BELI ATAS TANAH  
SENGKETA DITINJAU DARI HUKUM PERJANJIAN  
(STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG  
NOMOR : 870PK/PDT/2019)<sup>1</sup>**

Risqy Bella Stefani., dan Herliana S.H., M.ComLaw., Ph.D. <sup>2</sup>

**INTISARI**

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji serta menganalisis: (1) untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum Akta Jual Beli atas tanah sengketa yang dijual oleh pihak yang tidak berwenang ditinjau dari hukum perjanjian dalam studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 870 PK/Pdt/2019, (2) untuk mengetahui dan menganalisis terkait tanggung jawab PPAT atas kerugian yang timbul akibat dibuatnya Akta Jual Beli yang obyeknya masih dalam sengketa

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sistem norma. Selain itu, penelitian ini bersifat deskriptif analitis yaitu menguraikan fakta-fakta dan amar putusan hakim pada kasus yang termuat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 870PK/PDT/2019 yang dikaitkan dengan syarat sah perjanjian jual beli tanah dan beberapa peraturan mengenai peraturan jabatan PPAT.

Penelitian ini memiliki hasil bahwa akibat hukum Akta Jual Beli atas tanah sengketa yang dijual oleh pihak yang tidak berwenang ditinjau dari hukum perjanjian pada kasus yang termuat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 870 PK/Pdt/2019 adalah Sri Susanti selaku Tergugat I wajib melaksanakan putusan tersebut berupa menyerahkan dan mengosongkan tanah sengketa beserta Sertipikat Hak Milik Nomor 139/Desa Karanganyar kepada Para Penggugat. Para Penggugat tersebut antara lain Suyanto, Sumiatun, Imam Sumarmo dan Sukanto selaku ahli waris pengganti cucu dari Alm dan Almh Suroikromo. Selain itu Sri Susanti bersama Tergugat II dan III yaitu B. Sri Mulyani dan Agus Wahyu Rejeki berkewajiban untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan. Kemudian akibat dari AJB atas tanah sengketa menimbulkan kerugian pihak lain. Dalam kasus sebagaimana termuat dalam putusan tersebut, pihak lain yang dimaksud adalah para penggugat. Berkaitan dengan hal tersebut, PPAT ASH tidak dapat dimintai pertanggungjawaban atas kerugian tersebut. Begitu juga kerugian yang timbul dari pembatalan Akta Jual Beli XX (AJB XX) dan Akta Jual Beli YY (AJB YY) karena PPAT ASH berkedudukan sebagai Turut Tergugat I yang tidak memiliki kepentingan dalam jual beli tersebut namun PPAT memiliki peran untuk memformulasikan jual beli tersebut dalam bentuk AJB XX dan AJB YY atas tanah sengketa. Selain itu, apabila PPAT dalam membuat akta telah dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku dan menerapkan prinsip kehati-hatian maka PPAT tersebut tidak dapat dituntut pertanggungjawaban atas kerugian tersebut.

Kata Kunci : PPAT, Akta Jual Beli, Tanah Sengketa

---

<sup>1</sup> Kota Yogyakarta

<sup>2</sup> Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta

LEGAL CONSEQUENCES OF THE CANCELLATION OF THE DEED OF  
SALE OF THE DISPUTED LAND VIEWING FROM THE LAW OF THE  
AGREEMENT

(CASE STUDY OF DECISION NUMBER: 325/Pdt.G/2019/PN.Sby.)

Risqy Bella Stefani. [Yogyakarta City], and Herliana S.H., M.ComLaw., Ph.D.

[Faculty of Law, Gadjah Mada University, Yogyakarta]

ABSTRACT

This study aims to examine and analyze: (1) to find out and analyze the legal consequences of the Deed of Sale and Purchase of disputed land sold by unauthorized parties in terms of contract law in the study of the Supreme Court Decision Number 870 PK/Pdt/2019, (2) to find out and analyze the PPAT's responsibility for losses arising from the making of a Sale and Purchase Deed whose object is still in dispute

This research is normative legal research, which means legal research that places law as a system of norms. In addition, this research is analytical descriptive in nature, which is describing the facts and the verdict of the judge's decision in the case stated in the Supreme Court Decision Number 870PK/PDT/2019 which is related to legal terms of the land sale and purchase agreement and several regulations concerning PPAT position regulations.

This research has the result that the legal consequences of the Sale and Purchase Deed of disputed land sold by an unauthorized party in terms of the law of the agreement in the case stated in the Supreme Court Decision Number 870 PK/Pdt/2019 is that Sri Susanti as Defendant I is obliged to implement the decision in the form of handed over and vacated the disputed land along with the Certificate of Ownership Number 139/Desa Karanganyar to the Plaintiffs. The plaintiffs include Suyanto, Sumiatun, Imam Sumarmo and Sukamto as the heirs in lieu of the grandson of the late and late Suroikromo. In addition, Sri Susanti, along with Defendants II and III, namely B. Sri Mulyani and Agus Wahyu Rejeki, are obliged to pay court fees at all levels of the judiciary. Then the consequences of AJB on the disputed land cause losses to other parties. In the case as stated in the decision, the other parties referred to are the plaintiffs. In this regard, PPAT ASH cannot be held responsible for the loss. Likewise losses arising from the cancellation of the Deed of Sale and Purchase XX (AJB XX) and the Deed of Sale and Purchase YY (AJB YY) because PPAT ASH is domiciled as Co-Defendant I who has no interest in the sale and purchase, but PPAT has a role to formulate the sale and purchase in forms of AJB XX and AJB YY on disputed land. In addition, if the PPAT in making the deed has been in accordance with applicable regulations and applies the precautionary principle, then the PPAT cannot be held liable for the loss.

Keywords: PPAT, Deed of Sale and Purchase, Dispute Land