

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP CACAT KEHENDAK  
DALAM SENGKETA PERTANAHAN (STUDI KASUS  
PUTUSAN NOMOR 218/PDT.PLW/2017/PN BTM)**

**SKRIPSI**

**Yachlam Pudayana  
20210090043**



**PROGRAM STUDI HUKUM  
FAKULTAS BISNIS HUKUM DAN PENDIDIKAN  
UNIVERSITAS NUSA PUTRA  
SUKABUMI  
2025**

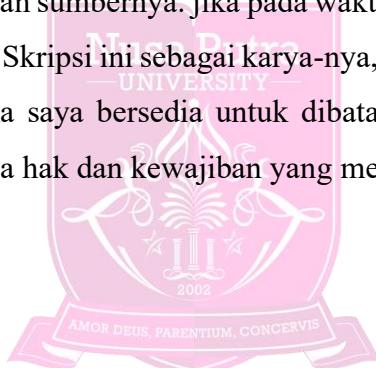
## **LEMBAR PERNYATAAN**

**JUDUL** : ANALISIS YURIDIS TERHADAP CACAT  
KEHENDAK DALAM SENGKETA  
PERTANAHAN (STUDI KASUS PUTUSAN  
NOMOR 218/PDT.PLW/2017/PN BTM)

**NAMA** : YACHLAM PUDAYANA

**NIM** : 20210090043

“Saya menyatakan dan bertanggungjawab dengan sebenarnya bahwa Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri kecuali cuplikan dan ringkasan yang masing-masing telah saya jelaskan sumbernya. jika pada waktu selanjutnya ada pihak lain yang mengklaim bahwa Skripsi ini sebagai karya-nya, yang disertai dengan bukti-bukti yang cukup, maka saya bersedia untuk dibatalkan gelar Sarjana Hukum (S.H) saya beserta segala hak dan kewajiban yang melekat pada gelar tersebut”.



Sukabumi, 08 Agustus 2025

Materai 10.000

**Yachlam Pudayana**  
**Penulis**

## LEMBAR PENGESAHAN

JUDUL : ANALISIS YURIDIS TERHADAP CACAT KEHENDAK DALAM SENGKETA PERTANAHAN (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 218/PDT.PLW/2017/PN BTM)

NAMA : YACHLAM PUDAYANA

NIM : 20210090043

Skripsi ini telah diujikan dan dipertahankan di depan Dewan Pengaji Sidang Skripsi tanggal 08 Agustus 2025. Menurut pandangan kami skripsi ini memadai dari segi kualitas untuk tujuan penganugerahan gelar Sarjana Hukum (S.H)

Sukabumi, 08 Agustus 2025

Pembimbing I

Pembimbing II

Ujang Badru Jaman, S.H., M.H Muhamad Rizki Abdul Malik, S.H., M.H  
NIDN. 0420129103 NIDN. 0417019305



Ketua Pengaji

Ketua Program Studi Hukum

Armansyah, S.H., M.H  
NIDN. 0426069302

Endah Pertiwi, S.H., M.Kn  
NIDN. 0424019501

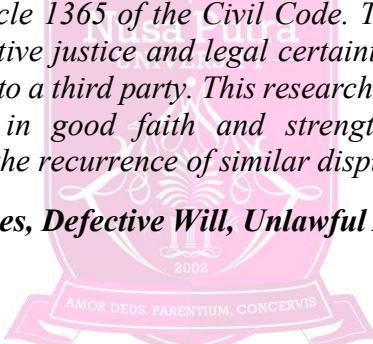
PLH. Dekan Fakultas Bisnis Hukum dan Pendidikan

CSA Teddy Lesmana, S.H., M.H  
NIDN. 0414058705

## ***ABSTRACT***

*Land disputes are a common problem in Indonesia, generally caused by inconsistencies in legal documents, invalid agreements, or unlawful acts. This study discusses the defect of will in land sale and purchase agreements as a factor causing disputes, with a case study of Decision Number 218/PDT.PLW/2017/PN BTM. This case began with the transfer of land rights through a Sale and Purchase Agreement without fulfilling the objective and subjective elements as stipulated in Article 1320 of the Civil Code, specifically regarding agreements that are free from coercion, error, or fraud. The dispute arose due to the inconsistency between the initial agreement of the buyer and seller with the provisions of applicable land law, plus the status of the developer who went bankrupt before the name change process. By using normative juridical methods through statutory, conceptual, and case study approaches, this study found that the defect of will in the form of fraud and the buyer's ignorance of the legal status of the land caused the agreement to be canceled and caused losses to third parties in good faith. Transferring rights without considering the legal status and land registration procedures constitutes an unlawful act under Article 1365 of the Civil Code. The judge's considerations do not fully reflect substantive justice and legal certainty, as the disputed object has been legally transferred to a third party. This research emphasizes the need for legal protection for buyers in good faith and strengthening land administration mechanisms to prevent the recurrence of similar disputes..*

***Keywords: Land Disputes, Defective Will, Unlawful Acts, Agreements..***



## **ABSTRAK**

Sengketa pertanahan merupakan persoalan yang sering muncul di Indonesia, umumnya disebabkan oleh ketidaksesuaian dokumen hukum, perjanjian tidak sah, atau tindakan melawan hukum. Penelitian ini membahas cacat kehendak dalam perjanjian jual beli tanah sebagai faktor penyebab sengketa, dengan studi kasus Putusan Nomor 218/PDT.PLW/2017/PN BTM. Kasus ini berawal dari pengalihan hak atas tanah melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanpa terpenuhinya unsur objektif dan subjektif sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, khususnya mengenai kesepakatan yang bebas dari paksaan, kekhilafan, atau penipuan. Sengketa timbul karena ketidaksesuaian antara perikatan awal pembeli dan penjual dengan ketentuan hukum pertanahan yang berlaku, ditambah status developer yang pailit sebelum proses balik nama. Dengan menggunakan metode yuridis normatif melalui pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan studi kasus, penelitian ini menemukan bahwa cacat kehendak berupa penipuan dan ketidaktahuan pembeli terhadap status hukum tanah menyebabkan perjanjian dapat dibatalkan serta menimbulkan kerugian bagi pihak ketiga beritikad baik. Tindakan pengalihan hak tanpa memperhatikan status hukum dan prosedur pendaftaran tanah termasuk perbuatan melawan hukum menurut Pasal 1365 KUHPerdata. Pertimbangan hakim belum sepenuhnya mencerminkan keadilan substantif dan kepastian hukum, karena objek sengketa telah berpindah kepada pihak ketiga secara sah. Penelitian ini menegaskan perlunya perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik serta penguatan mekanisme administrasi pertanahan untuk mencegah terulangnya sengketa serupa.

**Kata Kunci:** Sengketa Pertanahan, Cacat Kehendak, Perbuatan Melawan Hukum, Perjanjian

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas segala Rahmat Nikmat dan Karunia-Nya akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **Analisis Yuridis Terhadap Cacat Kehendak Dalam Sengketa Pertanahan (Studi Kasus Putusan Nomor 218/Pdt.Plw/2017/Pn Btm)**. Selama proses menyusun skripsi ini penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dikarenakan terbatasnya pengalaman maupun penguasaan hukum, namun demikian berkat bantuan, bimbingan serta petunjuk dari berbagai pihak sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu.

Oleh karena itu penulis pada kesempatan ini dengan kerendahan hati menyampaikan terimakasih kepada:

1. Tuhan Allah SWT. yang setia menyertai langkah penulis setiap musim hidup penulis baik dalam suka cita maupun dalam pergumulan. Melalui kekuatan kasih dan anugerah-Nya, penulis menemukan ketenangan, penghiburan, dan keberanian untuk menyelesaikan skripsi ini hingga tuntas.
2. Ayahanda tercinta Pupung Arsalan dan Ibunda tersayang Dida Ambari, serta Kakanda Waryana Agung Suganda, penulis haturkan rasa hormat dan terima kasih yang tiada terhingga. Doa, kasih sayang, dan pengorbanan yang tulus menjadi cahaya penerang dalam setiap langkah penulis hingga akhirnya mampu menapaki titik akhir perjuangan ini
3. Rektor Universitas Nusa Putra Bapak Dr. Kurniawan, ST., M.Si, MM.
4. Dekan Fakultas Bisnis, Hukum dan Pendidikan Bapak CSA Teddy Lesmana, S.H.M.H.

5. Ketua Program Studi Hukum Ibu Endah Pertiwi, S.H., M.Kn. yang dengan ketulusan hati, kebijaksanaan, dan kehangatan selalu membimbing serta membantu penulis dalam berbagai hal, baik dalam urusan administratif maupun di luar itu. Ketulusan dan dedikasi Ibu kepada setiap mahasiswa menjadi semangat tersendiri bagi penulis dalam menapaki setiap proses penyusunan skripsi ini.
6. Sekretaris Program Studi Hukum Sekaligus Dosen Pembimbing I Skripsi Bapak Ujang Badru Jaman, S.H., M.H. yang telah dengan penuh kesabaran dan ketulusan membimbing penulis selama proses penyusunan skripsi ini. Bimbingan, arahan, serta ilmu yang diberikan menjadi bekal berharga bagi penulis dalam menyelesaikan karya ilmiah ini dengan sebaik-baiknya.
7. Pembimbing II Skripsi Bapak Muhamad Rizki Abdul Malik, S.H., M.H. yang telah memberikan bimbingan, arahan, serta masukan yang berharga selama proses penyusunan skripsi ini.
8. Ketua Dewan Pengaji Sidang Skripsi Bapak Armansyah, S.H., M.H. yang dengan ketegasan sekaligus kehangatan telah memberikan banyak masukan berharga bagi penulis. Di balik sikap tegas yang terkadang menggelitik rasa, tersimpan niat tulus untuk membentuk penulis menjadi pribadi yang lebih kritis, tangguh, dan siap menghadapi dunia hukum yang sesungguhnya.
9. Pengaji II Bapak Dr. Braam B Baan, SH., M.H., M.P.H. yang dengan wibawa dan ketegasan yang terkadang membuat penulis berdebar, namun selalu disertai dengan ketulusan dan niat baik yang mendalam. Di balik ketegasan beliau tersimpan perhatian dan kebaikan yang besar, menjadi pelajaran

berharga tentang disiplin, dedikasi, dan arti sesungguhnya dari seorang pendidik.

10. Rekan-Rekan Mahasiswa Hukum Universitas Nusa Putra Angkatan 2021 yang telah membersamai penulis dalam proses perkuliahan. Dukungan, semangat, kebersamaan, serta konflik yang terjalin selama masa perkuliahan menjadi motivasi berharga bagi penulis untuk menyelesaikan penulisan ini dengan baik.
11. Sahabat terdekat yang membersamai penulis dari awal semester hingga detik saat ini. Kanesa Polara, jiwa yang kerap berperang dengan pikirannya sendiri, seperti ombak yang mencintai pantai namun takut menghantam karang. Ia labil, tapi di balik goyahnya, ada samudra makna yang tak habis-habis. Wafa Alfia Farhana, badai gelap di tengah hari, gila dalam cara yang hanya bisa dimengerti oleh semesta. Ia aneh, tapi keanehannya adalah bumbu kehidupan yang menjadikan dunia tak sekadar hitam dan putih, tapi juga jingga dan ungu. Luriana Manalu, sehelai embun di pagi yang teduh, kasar bagai amplas dalam tutur, kotor dalam pikiran, tulus dalam langkah. Tak ada kata lain untuknya selain “baik” seperti mata air yang tak pernah kering memberi kesejukan. Risti Siti Juliana Yusuf, burung pipit yang tak bisa diam, mengicaukan cerita dan kabar seperti angin membawa aroma kopi pagi. Gosip baginya bukan racun, melainkan cara dunia tetap hidup dan berwarna. M. Taufik Hidayatullah, pengembara yang berjalan di jalan berbatu, dengan bahu yang lelah namun tetap menatap langit. Ia sering mengeluh, benar tapi

mungkin karena dunia memang menuliskan ujian lebih banyak bagi jiwa yang kuat menanggungnya.

12. Sahabat yang membuat penulis menjadi gila dan aneh. jiwa-jiwa liar yang menyalaikan percikan api di benak yang tadinya tenang. Karena mereka, penulis belajar bahwa kewarasan bukan segalanya, dan kadang, berbicara sendiri seperti Albert Einstein adalah tanda bahwa pikiranku tengah menari dengan semesta. Raka Aditya Firmansyah, penjelajah absurditas hidup, yang kadang serius, tapi lebih sering jadi filosofi berjalan dengan sandal jepit. Aris Kristiadi Pakpahan, senyap dalam melangkah seperti zombie, penuh keheningan dalam malam. Rizki Abdul Rozak, seperti keledai dengan suara keras, dan matahari yang selalu panas. Raihan Lutfi Purba, berita yang tak kenal jeda, selalu datang membawa pesan yang bisa menggoyang logika. Dan ada mereka, Faiz Mahmudi serta Muhammad Parhan, rekan seperjuangan di masa-masa keterpurukan dan kemiskinan kelaparan dalam ruangan petak 2 meter persegi itu, dua jiwa yang tahu rasanya menukar kertas tipuan dengan tawa pahit yang tetap hangat di hati.
13. last words for another world. Pada bulan Maret, penulis berkali-kali mengajukan judul skripsi namun penolakan datang silih berganti. Setiap penolakan seperti angin dingin yang menampar kesabaran, hingga muncul pertanyaan yang menggantung dalam benak “Mungkin memang belum waktunya lulus, mungkin harus menambah semester saja”. Dalam kebingungan mencari arah dan di tengah dilema antara menyerah atau terus berjuang, teman-teman bangsat hadir menjadi cahaya kecil di lorong gelap

pencarian. Mereka memberi tawa, dukungan, dan kata sederhana yang meneguhkan hati terima kasih. Hingga akhirnya, saat satu judul diterima, kabar itu datang bersamaan dengan kehilangan besar yaitu nenek tercinta berpulang. Di saat kebahagiaan hendak disampaikan, dunia seakan berbalik arah yang semula ingin dibagi menjadi syukur, berubah menjadi sunyi. Kesenangan itu runtuh seketika, meninggalkan ruang kosong di dada. Dalam kesedihan yang nyaris menelan semangat, teringatlah kata Vincent Ryan Rompies “Bangun. Mau sesedih apa pun, dunia tetap berjalan. orang lain tidak akan peduli akan kesedihanmu. jadi bangunlah” dan Suryana “Kerjakan skripsimu. Tidak ada skripsi yang sempurna, yang ada hanya skripsi yang selesai.” Kalimat itu sederhana, namun menjadi tali yang menarik penulis kembali ke permukaan. Setelah judul diterima, penulis mulai kembali menapaki langkah-langkah kecil seperti bimbingan, revisi, perbaikan, hingga akhirnya tiba saat untuk mendaftar seminar proposal pada 20 Juni 2025, yang dijadwalkan pada 01 Juli 2025. Namun takdir kembali menguji, pada 24 Juni, uwa, sosok yang menjadi rumah kedua hari raya, turut berpulang. Dua kepergian di tengah perjuangan menyelesaikan skripsi seakan mengguncang pondasi batin. Rumah tempat pulang kini kosong, dan hati bagai badai yang mengamuk di tengah laut tak bertepi. Dalam kelelahan antara realitas dan duka, penulis mulai mengalami mimpi yang terlalu nyata *lucid dream* hingga batas antara mimpi dan kenyataan menjadi kabur. Api terasa panas baik di mimpi maupun di dunia nyata. Maka timbul pertanyaan yang menggema di kepala “Apakah aku benar-benar ada? Apakah ini nyata, atau hanya ilusi yang

panjang? Jika api di mimpi sama panasnya dengan api di dunia, lalu di mana letak kebenaran?” Sampai akhirnya, dalam sebuah buku, penulis menemukan kalimat dari René Descartes yang menyalakan kembali kesadaran “Aku berpikir, maka aku ada.” Dari sana penulis menyadari “Mungkin bukan kenyataan yang membentuk keberadaan, melainkan pikiran.” Mimpi dan dunia nyata hanyalah dua sisi dari satu kesadaran yang sama. Kenyataan bisa berubah, waktu bisa bergeser, namun selama manusia masih berpikir, masih merasa, maka ia ada. Dan pada akhirnya, skripsi ini bukan lagi sekadar tugas akademik, melainkan perjalanan menemukan diri di antara kehilangan, kebingungan, dan kesadaran akan eksistensi. Bahwa di tengah duka dan mimpi yang kabur, manusia tetap hidup selama ia berpikir, berjuang, dan mencintai. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih memiliki kekurangan dan keterbatasan. Oleh karena itu, penulis membuka diri terhadap kritik dan saran yang membangun demi kesempurnaan karya ini di masa yang akan datang. Akhir kata, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis.

Sukabumi, 08 Agustus 2025

Yachlam Pudayana

## **HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

**Nama : Yachlam Pudayana**

**Nim : 20210090043**

**Judul : Hukum**

**Jenis Karya : Skripsi**

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Nusa Putra Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non-exclusive Royalty-Free Right) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

**“ANALISIS YURIDIS TERHADAP CACAT KEHENDAK DALAM SENGKETA PERTANAHAN (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 218/PDT.PLW/2017/PN BTM)”,**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Bebas Royalti Noneksklusif Universitas Nusa Putra berhak menyimpan, mengahli media/formal-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya,

Dibuat di : SUKABUMI

Pada tanggal : 08 Agustus 2025

Yang Menyatakan

**(Yachlam Pudayana)**

## DAFTAR ISI

<b>LEMBAR JUDUL .....</b>	<b>1</b>
<b>LEMBAR PERNYATAAN.....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>iii</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS .....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR .....</b>	<b>xv</b>
<b>BAB I .....</b>	<b>xv</b>
<b>BAB II PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A.    Latar Belakang Masalah .....	1
B.    Identifikasi Masalah.....	13
C.    Tujuan Penelitian .....	13
D.    Kegunaan Penelitian .....	13
E.    Kerangka Pemikiran .....	14
F.    Metode Penelitian.....	19
1.    Spesifikasi Penelitian .....	20
2.    Metode Pendekatan .....	20
3.    Tahap Penelitian .....	22
4.    Teknik Pengumpul Analisis Bahan Hukum .....	23
5.    Alat Pengumpul Analisis Bahan Hukum .....	23
6.    Analisis Bahan Hukum .....	23
7.    Lokasi Penelitian.....	24
8.    Jadwal Penelitian.....	25
<b>BAB III TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>26</b>
A.    Perjanjian .....	26
1.    Pengertian Perjanjian .....	26
2.    Syarat Sahnya Perjanjian.....	29
3.    Asas-Asas Perjanjian.....	30

4.	Jenis-Jenis Perjanjian .....	36
5.	Subjek Dan Objek Perjanjian .....	38
B.	Jual Beli .....	39
1.	Pengertian Jual Beli.....	39
2.	Kewajiban Para Pihak Dan Unsur Jual Beli.....	46
C.	Perbuatan Melawan Hukum .....	49
1.	Pengertian Perbuatan Melawan Hukum.....	49
2.	Bentuk PertanggungJawaban Perbuatan Melawan Hukum .....	51
3.	Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum .....	53
4.	Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum .....	55
D.	Sengketa Pertanahan .....	56
1.	Pengertian Sengketa Tanah.....	56
2.	Penyebab Sengketa Pertanahan.....	59
3.	Penyelesaian Sengketa Tanah .....	61
E.	Teori Kepastian Hukum.....	67
1.	Pengertian Teori Kepastian Hukum .....	67
2.	Tujuan Kepastian Hukum .....	71
F.	Teori Keadilan Hukum .....	72
1.	Pengertian Teori Keadilan.....	72
2.	Hukum Dan Keadilan.....	75
<b>BAB IV DATA PENELITIAN</b>		<b>78</b>
A.	Putusan Nomor 218/Pdt.Plw/2017/PN Btm.....	78
1.	Kronologi .....	78
2.	Fakta Persidangan .....	79
3.	Pertimbangan Hakim .....	82
B.	Putusan Nomor 133/Pdt.G/2011/PN.BTM .....	84
1.	Kronologi .....	84
2.	Fakta Persidangan .....	85
3.	Pertimbangan Hakim .....	87
C.	Putusan Nomer 15/PAILIT/2012/PN. NIAGA.JKT.PST.....	89
1.	Kronologi .....	89
2.	Fakta Persidangan .....	90
3.	Pertimbangan Hakim .....	92
<b>BAB V ANALISIS DAN PEMBAHASAN</b>		<b>94</b>

A.	Analisis pertimbangan Majelis Hakim dalam menilai perkara Nomor 218/PDT.PLW/2017/PN BTM.....	94
B.	Implikasi Pasal 1320, 1321 dan Pasal 1365 KUHPerdata dalam kasus perkara perdata (studi kasus putusan Nomor 218/PDT.PLW/2017/PN BTM). 103	
1.	Implikasi Pasal 1320, KUHPerdata Terhadap Putusan Nomor 218/PDT.PLW/2017/PN BTM.....	103
2.	Implikasi Pasal 1321, KUHPerdata Terhadap Putusan Nomor 218/PDT.PLW/2017/PN BTM.....	106
3.	Implikasi Pasal 1365 KUHPerdata Terhadap Putusan Nomor 218/PDT.PLW/2017/PN BTM.....	108
<b>BAB VI PENUTUP</b>		<b>112</b>
A.	Kesimpulan .....	112
B.	Saran .....	113
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>		<b>115</b>



## **DAFTAR GAMBAR**

Gambar 1. 1 Ilustrasi Kasus .....	12.
Gambar 1. 2 Jadwal Penelitian .....	25.



## **BAB V**

### **ANALISIS DAN PEMBAHASAN**

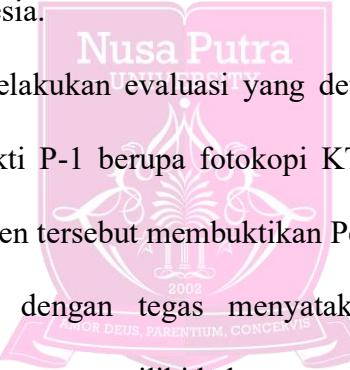
#### **A. Analisis pertimbangan Majelis Hakim dalam menilai perkara Nomor 218/PDT.PLW/2017/PN BTM.**

Analisis terhadap putusan Nomor 218/Pdt.Plw/2017/PN Btm, Majelis Hakim telah menunjukkan pertimbangan yang sistematis dan komprehensif dalam menilai perkara perlawanan yang diajukan oleh Eka Yasma Yanti selaku Pelawan terhadap PT. Tri Tunas Mekar dan Suwarto selaku Terlawan I dan Terlawan II. Perkara ini bermula dari sengketa kepemilikan sebidang tanah dan bangunan di Komplek Perumahan Citra Batam Blok C No.102 berdasarkan SHGB No. 3870 seluas 144 m<sup>2</sup>, dimana Pelawan mengklaim sebagai pemilik sah berdasarkan pembelian dari kurator YUDHI WIBHISANA melalui Akta Jual Beli Nomor 64/2014 tanggal 7 Maret 2014. Dalam menilai permohonan provisi yang diajukan Pelawan, Majelis Hakim dengan tegas menolak permohonan tersebut berdasarkan pertimbangan hukum yang matang.

Hakim merujuk pada ketentuan Pasal 191 RBg serta pedoman teknis administrasi dan teknis peradilan perdata umum yang menyebutkan bahwa hakim wajib mempertimbangkan gugatan provisi dengan seksama, terutama apakah memang perlu dilakukan suatu tindakan yang sangat mendesak untuk melindungi hak Penggugat yang apabila tidak segera dilakukan akan membawa kerugian yang lebih besar. Majelis Hakim menilai bahwa permohonan provisi Pelawan tidak

menguraikan secara jelas dasar diajukannya permohonan provisi tersebut dan tidak terdapat urgensi yang memerlukan perlindungan segera terhadap hak Pelawan.

Dalam pokok perkara, Majelis Hakim mengidentifikasi inti permasalahan dengan pertanyaan: "Apakah Pelawan adalah sebagai Pelawan yang baik dan benar?" Untuk menjawab pertanyaan ini, Hakim menerapkan ketentuan beban pembuktian berdasarkan Pasal 1865 KUHPerdata dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 31 Agustus 1980 No.1450 K/Pdt/1986, dimana kewajiban pembuktian dibebankan kepada Pelawan karena perlawanannya disangkal oleh Terlawan. Pendekatan ini menunjukkan konsistensi Hakim dalam menerapkan prinsip-prinsip hukum pembuktian yang berlaku dalam sistem peradilan perdata Indonesia.



Majelis Hakim melakukan evaluasi yang detail dan kritis terhadap setiap dokumen. Terhadap bukti P-1 berupa fotokopi KTP Eka Yasma Yanti, Hakim mengakui bahwa dokumen tersebut membuktikan Pelawan memang berdomisili di objek perkara, namun dengan tegas menyatakan bahwa hal ini tidaklah menunjukkan bahwa Pelawan memiliki hak atas rumah tersebut. Evaluasi terhadap bukti P-2 yaitu fotokopi Akta Jual Beli No. 64/2014 menunjukkan bahwa meskipun terdapat transaksi jual beli antara PT. Igata Jaya Perdania dengan Pelawan, keabsahan transaksi tersebut patut dipertanyakan mengingat dilakukan dalam kondisi hukum yang bermasalah.

Pertimbangan yang paling krusial dalam adalah analisis kronologis oleh Majelis Hakim. Yang dimana pada April 2012 telah diletakkan Penetapan Sita Jaminan Nomor 133/PDT.G/2011/PN.BTM, kemudian pada Desember 2012 PT.

Igata Jaya Perdania dinyatakan pailit melalui Putusan Pailit No. 05-HP-15/Pailit/2012/PN. Niaga Jakarta Pusat. Baru kemudian pada Maret 2014, Akta Jual Beli antara kurator dengan Pelawan dibuat. Majelis Hakim menyimpulkan bahwa jual beli terjadi setelah ada peletakan sita terhadap objek perkara, yang menurut hukum tidak dibenarkan bahkan jika dilakukan oleh kurator sebagai pengurus dan pengawas harta pailit.

Kelemahan posisi Pelawan semakin nyata ketika Majelis Hakim mengevaluasi kekuatan alat bukti yang diajukan. Pelawan hanya menghadirkan satu orang saksi bernama Sulaiman, yang menurut penilaian Hakim, satu saksi bukanlah alat bukti yang sempurna dalam hukum pembuktian perdata dan tidak didukung oleh bukti-bukti lainnya yang relevan. Hal ini berbeda dengan bukti-bukti yang diajukan oleh Terlawan I bertanda TI-1 sampai dengan TI-9, yang dinilai Hakim secara yuridis lebih kuat dan mampu membuktikan bahwa Pelawan tidak lagi berhak atas kepemilikan tanah dan bangunan objek perkara, serta tindakan Terlawan I tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

Pertimbangan Majelis Hakim mencerminkan penerapan asas-asas hukum yang fundamental dalam sistem hukum Indonesia. Prinsip *prior in tempore* (yang lebih dulu dalam waktu) diterapkan dengan konsisten, dimana hak Terlawan I sebagai kreditor yang telah memperoleh sita jaminan lebih dulu mendapat perlindungan hukum dibandingkan dengan klaim Pelawan yang muncul kemudian. Hakim juga menegaskan prinsip bahwa transaksi yang dilakukan setelah peletakan sita adalah tidak sah menurut hukum, terlepas dari itikad baik para pihak yang melakukan transaksi. Dalam perlindungan hukum, meskipun Pelawan mungkin

dapat dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik yang tidak mengetahui adanya sita atas objek perkara.

Majelis Hakim tetap mengutamakan kepastian hukum dengan melindungi hak-hak yang telah diperoleh melalui proses hukum yang sah. Pendekatan ini sejalan dengan prinsip *caveat emptor* atau pembeli waspada, yang menekankan pentingnya kehati-hatian dalam setiap transaksi, khususnya transaksi properti.

Berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa Pelawan tidak dapat menguatkan dan membuktikan dalil perlawanannya, sehingga Pelawan dinyatakan sebagai Pelawan yang tidak benar (*kwaad opposant*) dan perlawanannya tidak berdasar hukum sehingga harus ditolak. Putusan ini mencerminkan konsistensi pengadilan dalam menegakkan kepastian hukum dan melindungi hak-hak yang telah diperoleh melalui proses peradilan yang sah, sekaligus memberikan pelajaran penting tentang pentingnya kehati-hatian dalam transaksi properti dan pentingnya pemeriksaan status hukum objek sebelum melakukan transaksi pembelian.

Terdapat ketidakpastian hukum yang timbul dari putusan tersebut dimana hakim tidak mempertimbangkan tindakan kurator yang jelas melanggar Pasal 69 UU No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU yang mengharuskan kurator melakukan penelitian menyeluruh terhadap status hukum aset debitor pailit sebelum melakukan tindakan pengurusan dan pemberesan. Dari perspektif tanggung jawab kurator, Kurator seharusnya melakukan penelitian di BPN untuk memastikan tidak ada sita, blokir, atau pembebanan lainnya terhadap properti yang akan dijual. Selain itu, kurator juga wajib melakukan penelusuran di pengadilan untuk

mengidentifikasi apakah terdapat sengketa yang sedang berlangsung terkait aset tersebut. Kelalaian ini tidak hanya merugikan Eka Yasma Yanti sebagai Pelawan sekaligus pembeli, tetapi juga menunjukkan lemahnya sistem pengawasan terhadap kinerja kurator dalam menjalankan tugasnya.

Keabsahan perjanjian jual beli antara kurator dengan Eka Yasma Yanti mengandung cacat hukum fundamental karena objek yang diperjualbelikan sedang dalam status sita jaminan. Berdasarkan prinsip hukum kebendaan, barang yang sedang disita tidak dapat dialihkan kepemilikannya kepada pihak lain tanpa persetujuan pengadilan atau pihak yang berkepentingan. Meskipun Eka mengklaim sebagai pembeli beritikad baik yang tidak mengetahui adanya sita jaminan, namun dalam hukum berlaku prinsip *presumptio juris tantum* bahwa setiap orang dianggap mengetahui hukum. Pembeli yang berhati-hati seharusnya melakukan pengecekan status hukum properti sebelum melakukan transaksi pembelian, sehingga klaim ketidaktahuan Eka tidak dapat dibenarkan secara hukum.

Keputusan hakim yang menyatakan Eka Yasma Yanti sebagai pelawan yang tidak benar (*kwaad opposant*) dan menolak perlawanannya sudah tepat dari segi hukum. Hakim menerapkan prinsip *prior in tempore potior in jure* (yang lebih dahulu dalam waktu, lebih kuat dalam hak) dengan memberikan perlindungan kepada PT. Tri Tunas Mekar yang telah meletakkan sita jaminan lebih dahulu (April 2012) dibandingkan dengan pembelian Eka (Maret 2014). Selain itu, hakim juga mempertimbangkan bahwa Eka tidak dapat memperoleh hak yang lebih baik dari pemberi hak (*nemo plus juris principle*), mengingat kurator tidak memiliki kewenangan untuk menjual aset yang sedang dalam status sita. Pertimbangan hakim

juga didukung oleh ketidakcukupan alat bukti yang diajukan Eka, yang hanya menghadirkan satu orang saksi tanpa didukung bukti-bukti lain yang kuat.

Terdapat beberapa aspek yang dapat dikritisi dalam pertimbangan ini. Pertama, Hakim tampaknya kurang memberikan pertimbangan mendalam terhadap aspek itikad baik Pelawan. Meskipun secara hukum formal transaksi setelah sita memang tidak sah, namun dalam konteks perlindungan konsumen dan pembeli beritikad baik, seharusnya ada pertimbangan yang lebih melindungi hak-hak Pelawan yang mungkin dirugikan akibat kelalaian kurator atau ketidaktahuan akan status hukum objek.

Kedua, pertimbangan Hakim mengenai peran dan tanggung jawab kurator dalam transaksi ini terkesan kurang mendalam. Kurator memiliki kewajiban *fiduciary duty* (Amanah) yang tinggi dalam mengelola harta pailit, dan jika benar kurator melakukan penjualan atas objek yang telah disita, hal ini dapat dikategorikan sebagai pelanggaran kewajiban profesi yang serius. Hakim seharusnya memberikan pertimbangan yang lebih detail mengenai aspek ini, karena dapat berimplikasi pada tanggung jawab kurator dan perlindungan terhadap pihak ketiga beritikad baik.

Ketiga, dari perspektif kebijakan hukum, putusan ini mencerminkan pendekatan yang sangat formalistik dalam menerapkan aturan hukum. Meskipun pendekatan ini memberikan kepastian hukum yang tinggi, namun dalam konteks keadilan distributif, dapat dipertanyakan apakah ini benar-benar mencerminkan keadilan yang substansial. Pelawan yang telah mengeluarkan dana untuk membeli

properti dan telah berdomisili di lokasi tersebut selama bertahun-tahun, pada akhirnya kehilangan hak tanpa mendapatkan kompensasi yang memadai.

Keempat, aspek *caveat emptor* (Pembeli berhati-hatilah) dalam transaksi properti memang menjadi pelajaran penting dari kasus ini. Namun, perlu dipertimbangkan bahwa tidak semua pembeli memiliki pengetahuan hukum yang memadai atau akses informasi yang sama untuk melakukan pemeriksaan status hukum objek secara menyeluruh. Dalam hal ini, peran notaris sebagai pejabat publik yang membuat akta jual beli juga patut dipertanyakan, mengingat seharusnya notaris memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa transaksi yang dibuatnya tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

Kelima, dari aspek metodologi hukum, Hakim telah menerapkan metode penafsiran hukum yang konsisten dengan menggunakan interpretasi sistematis terhadap ketentuan yang berlaku. Rujukan kepada yurisprudensi Mahkamah Agung dan pedoman teknis juga menunjukkan upaya Hakim untuk memastikan konsistensi dengan putusan-putusan sebelumnya. Namun, dalam kasus yang melibatkan benturan antara kepastian hukum dan keadilan substantif seperti ini, mungkin diperlukan pendekatan interpretasi yang lebih berpandangan secara menyeluruh dengan mempertimbangkan aspek-aspek sosiologis dan teleologis dari ketentuan hukum yang berlaku.

Pertimbangan Majelis Hakim dalam perkara ini dapat dinilai sebagai putusan yang secara teknis yuridis sudah tepat dan konsisten dengan ketentuan hukum yang berlaku. Namun, dari perspektif keadilan yang lebih luas, putusan ini menimbulkan pertanyaan mengenai keseimbangan antara perlindungan kreditor, kepastian

hukum, dan perlindungan terhadap pihak ketiga beritikad baik. Kasus ini juga menegaskan pentingnya reformasi dalam sistem informasi hukum dan registrasi properti yang lebih transparan dan mudah diakses oleh masyarakat, serta perlunya peningkatan standar profesionalisme kurator.

Menurut teori keadilan yang dikemukakan Aristoteles, putusan ini dapat dianalisis melalui dua konsep utama keadilan, yaitu keadilan distributif dan keadilan korektif. Keadilan distributif (*distributive justice*) berkaitan dengan pembagian yang proporsional sesuai dengan merit atau kelayakan masing-masing pihak, sedangkan keadilan korektif (*corrective justice*) berkaitan dengan pemulihan keseimbangan ketika terjadi ketidakadilan atau kerugian. Dalam kasus ini, hakim telah menerapkan keadilan distributif dengan memberikan perlindungan hukum kepada PT. Tri Tunas Mekar yang memiliki hak lebih dahulu dan lebih kuat berdasarkan sita jaminan yang sah, sementara menolak klaim Eka Yasma Yanti yang haknya cacat secara hukum. Keputusan ini mencerminkan prinsip Aristotes bahwa keadilan harus memberikan kepada setiap orang apa yang menjadi haknya berdasarkan merit dan kedudukan hukumnya yang sah.

Perspektif keadilan korektif Aristoteles, meskipun putusan ini telah memulihkan hak PT. Tri Tunas Mekar, namun belum sepenuhnya memberikan keadilan bagi Eka Yasma Yanti yang menjadi korban kelalaian kurator. Aristoteles menekankan bahwa keadilan korektif harus memulihkan keseimbangan dengan mengembalikan pihak yang dirugikan ke posisi semula sebelum terjadinya ketidakadilan. Dalam hal ini, meskipun hakim dengan tepat menolak perlawanan Eka terhadap eksekusi, namun tidak memberikan solusi atas kerugian yang

dialaminya akibat tindakan kurator yang melanggar kewajiban profesionalnya. Keadilan korektif menghendaki agar Eka dapat memperoleh ganti rugi dari kurator Yudhi Wibhisana yang telah bertindak di luar kewenangannya dengan menjual aset yang sedang dalam sengketa, sehingga keseimbangan dapat dipulihkan melalui kompensasi yang setimpal.

Konsep keadilan Aristoteles juga menekankan pentingnya proporsionalitas dalam penerapan hukum, di mana setiap tindakan harus mendapat konsekuensi yang setimpal dengan perbuatannya. Dalam kasus ini, kurator yang telah melanggar Pasal 69 UU Kepailitan seharusnya mendapat sanksi yang proporsional dengan tingkat kelalaianya, tidak hanya sanksi administratif tetapi juga pertanggungjawaban perdata atas kerugian yang ditimbulkan.

Berdasarkan analisis terhadap Putusan No. 218/Pdt.Plw/2017/PN Btm dari perspektif cacat kehendak dalam konteks sengketa pertanahan, dapat disimpulkan bahwa kasus ini menunjukkan adanya kekhilafan fundamental (error in substantia) dalam perjanjian jual beli antara kurator dengan Eka Yasma Yanti. Kekhilafan tersebut terjadi karena baik kurator maupun pembeli tidak mengetahui atau mengabaikan status hukum sebenarnya dari objek tanah yang diperjualbelikan, yaitu bahwa properti tersebut sedang dalam keadaan disita jaminan sejak tahun 2012. Cacat kehendak ini menjadikan perjanjian tersebut seharusnya dapat dibatalkan karena kesepakatan yang terbentuk tidak didasari oleh pengetahuan yang benar mengenai substansi objek perjanjian.

## **B. Implikasi Pasal 1320, 1321 dan Pasal 1365 KUHPerdata dalam kasus perkara perdata (studi kasus putusan Nomor 218/PDT.PLW/2017/PN BTM).**

Syarat sahnya sebuah perjanjian diatur secara komprehensif dalam Pasal 1320 KUHPerdata, Pasal 1321 menjabarkan kondisi-kondisi cacat kehendak yang dapat menggugurnya. Pasal 1365 KUHPerdata menjadi rujukan utama untuk menilai dan menuntut pertanggungjawaban atas tindakan yang dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*). Pasal 1320 mendefinisikan empat unsur utama kesepakatan, kecakapan hukum, objek tertentu, dan sebab yang halal sebagai syarat formal dan materiil yang harus dipenuhi agar sebuah perjanjian dapat dianggap sah dan mengikat secara hukum.<sup>157</sup>

### 1. Implikasi Pasal 1320, KUHPerdata Terhadap Putusan Nomor 218/PDT.PLW/2017/PN BTM

Pasal 1320 KUHPerdata merupakan dasar hukum fundamental dalam menilai sah atau tidaknya sebuah perjanjian dalam hukum perdata Indonesia. Dalam pasal ini disebutkan empat syarat utama yang harus dipenuhi, yakni:<sup>158</sup>

- a. adanya kesepakatan para pihak;
- b. kecakapan untuk membuat perikatan;
- c. adanya objek tertentu;
- d. sebab yang halal.

Syarat pertama dan kedua termasuk dalam kategori syarat subyektif, sedangkan syarat ketiga dan keempat adalah syarat obyektif. Jika syarat obyektif

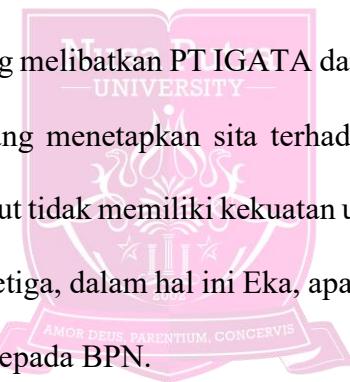
---

<sup>157</sup> I Komang Mahesa Putra dkk, “Penerapan Pasal 1320 Kuh Perdata Terhadap Tanggung Jawab Penjual Dalam Perjanjian Jual Beli Barang Melalui Media Internet”, Fakultas Hukum, Universitas Warmadewa, Denpasar, Bali, Jurnal Analogi Hukum, 2 (1) (2020), hlm. 76.

<sup>158</sup> Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum (*nietig*), sedangkan ketidakterpenuhan syarat subyektif memungkinkan perjanjian dibatalkan (*vernietigbaar*) melalui pengadilan.<sup>159</sup>

Dalam hukum pertanahan Indonesia, PPJB merupakan perjanjian bersifat obligatoir yang hanya melahirkan hubungan perikatan antara para pihak, bukan hak kebendaan atas objek tanah. PPJB tidak dicatatkan ke BPN dan tidak dapat dijadikan dasar untuk melakukan pemblokiran atau pencatatan terhadap sertifikat hak atas tanah, kecuali telah ditingkatkan menjadi AJB dan dicatatkan secara administratif.

Dalam kasus yang melibatkan PT IGATA dan Suwarto, meskipun terdapat putusan pengadilan yang menetapkan sita terhadap hak Suwarto berdasarkan PPJB, penyitaan tersebut tidak memiliki kekuatan untuk menghalangi penerbitan SHGB kepada pihak ketiga, dalam hal ini Eka, apabila tidak terdapat blokir atau pemberitahuan resmi kepada BPN.

Menurut sudut normatif, tindakan pengadilan yang tidak menyampaikan penetapan sita ke BPN dapat dibenarkan, karena objek yang disita adalah hak obligatoir (berdasarkan PPJB) yang belum menjadi hak kebendaan berupa SHGB atas nama Suwarto.

Menurut praktik hukum acara perdata, sita umumnya diberitahukan kepada BPN hanya jika objeknya adalah hak atas tanah yang telah bersertifikat. Dalam kasus Putusan No. 218/Pdt.Plw/2017/PN Btm, diketahui bahwa Suwarto tidak pernah memiliki sertifikat atas tanah yang disengketakan, sehingga sita

---

<sup>159</sup> R.Subekti, Hukum Perjanjian, (Jakarta: Intermasa, 2002), hlm. 14

hanya berlaku terhadap kepentingan perdata pribadi, bukan terhadap tanah secara faktual. Akibatnya, BPN tidak menerima pemberitahuan dan tetap berwenang menerbitkan SHGB kepada Eka, yang membeli tanah tersebut secara sah melalui kurator dengan dokumen formal seperti AJB dan tanpa adanya catatan blokir.

Berdasarkan asas kepastian hukum dan perlindungan terhadap pihak ketiga beritikad baik, sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997,<sup>160</sup>

"Dalam hal sertifikat sudah diterbitkan secara sah untuk seseorang yang memperoleh tanah dengan itikad baik dan secara nyata menguasai objeknya, pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut tidak dapat menuntut pelaksanaan haknya apabila dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan maupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan atau penerbitan sertifikat tersebut."

Eka telah memenuhi unsur pembelian yang sah, tidak menemukan indikasi adanya sengketa, serta memperoleh hak atas tanah yang tidak dibebani blokir maupun sita resmi dari pengadilan. Maka, SHGB yang diperoleh Eka sah secara administratif dan hukum pertanahan.

Tanggung jawab hukum tetap dapat dibebankan kepada kurator, karena sebagai pejabat yang mengelola boedel pailit, ia wajib mengetahui dan mengungkapkan status hukum seluruh aset yang berada dalam penguasaannya. Jika kurator mengetahui bahwa objek tersebut tengah bersengketa atau pernah disita berdasarkan hubungan hukum sebelumnya, namun tidak

---

<sup>160</sup> Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997

menginformasikannya kepada Eka, maka perbuatannya dapat dikualifikasikan sebagai penipuan melalui kelalaian (*constructive fraud*), yang memenuhi unsur Pasal 1321 KUHPerdata tentang cacat kehendak. Dalam hal ini, perjanjian jual beli berpotensi dibatalkan karena Eka melakukan transaksi dalam kekhilafan, atau bahkan karena adanya unsur penipuan yang berasal dari kelalaian menyampaikan fakta materiil.

Berdasarkan sudut pandang asas keadilan, tindakan kurator yang lalai menyampaikan status hukum objek merugikan pihak ketiga yang seharusnya dilindungi oleh sistem hukum. Sementara itu, dari perspektif asas kepastian hukum, ketidaktertiban administrasi dari pengadilan dan pihak-pihak terkait turut menimbulkan kerancuan dalam perlindungan hak atas tanah.

## 2. Implikasi Pasal 1321, KUHPerdata Terhadap Putusan Nomor 218/PDT.PLW/2017/PN BTM

Dalam perkara penjualan objek yang telah disita tahun 2012 oleh Kurator PT IGATA, timbul permasalahan yuridis terkait terpenuhinya unsur Pasal 1321 KUHPerdata yang dapat berimplikasi pada batalnya perjanjian jual beli. Pasal 1321 KUHPerdata menyatakan

“Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.”

Tindakan kurator yang menjual tanah yang telah disita tanpa memberitahukan status hukum objek kepada pembeli menimbulkan dugaan kuat telah terjadi perbuatan penipuan melalui kelalaian atau yang dikenal sebagai *constructive fraud*.

Pejabat yang mengelola dan mewakili kepentingan harta pailit (boedel pailit), kurator memiliki tanggung jawab hukum dan etika untuk bertindak dengan itikad baik, transparan, dan profesional yang selaras dengan asas itikad baik yang menjadi landasan dalam pelaksanaan perikatan dan asas kepercayaan dalam hukum perdata.

Kurator gagal memberitahu kepada pembeli bahwa objek yang dijual telah disita dan berstatus sengketa hukum, maka secara hukum pembeli berada dalam keadaan kekhilafan karena tidak mengetahui fakta materiil yang seharusnya disampaikan oleh pihak yang memiliki informasi.

Kekhilafan ini memenuhi unsur cacat kehendak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1321 KUHPerdata. Bawa kurator secara sengaja menyembunyikan informasi hukum yang substansial tentang objek tersebut, maka unsur penipuan terpenuhi. Penipuan tidak hanya mencakup pernyataan yang menyesatkan, tetapi juga dapat terjadi akibat kelalaian menyampaikan fakta penting yang menyebabkan pihak lain mengambil keputusan yang merugikan dirinya.

Perspektif asas keadilan (*principle of justice*), tindakan kurator tersebut bertentangan dengan prinsip keadilan substantif karena menyebabkan kerugian pada pihak pembeli yang bertindak berdasarkan informasi yang tidak lengkap. Dalam kepastian hukum, tindakan kurator mencederai kepercayaan masyarakat terhadap lembaga kepailitan dan menimbulkan ketidakpastian terhadap perlindungan hak-hak pihak ketiga yang beritikad baik. Dengan terpenuhinya unsur-unsur kekhilafan dan penipuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1321 KUHPerdata, maka perjanjian jual beli atas objek sitaan tersebut dapat

dimintakan pembatalannya melalui pengadilan. Selain itu, kurator sebagai pejabat publik dalam kepailitan dapat dimintakan pertanggungjawaban secara perdata dan apabila terdapat unsur kesengajaan atau kelalaian berat, berpotensi juga dikenakan pertanggungjawaban pidana atau disipliner sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam Undang-Undang Kepailitan dan Peraturan Menteri Hukum dan HAM tentang Etika dan Tanggung Jawab Kurator.

Berdasarkan asas keadilan, asas kepastian hukum, serta ketentuan normatif dalam KUHPerdata, maka kurator PT IGATA berpotensi kuat terikat pada Pasal 1321 KUHPerdata, dan perbuatan hukumnya dalam transaksi tersebut patut diuji keabsahannya di hadapan hukum.

Kurator seharusnya tahu status hukum aset yang dia kuasai sebagai bagian dari boedel pailit. Jika ia tidak memberitahu Eka bahwa objek sudah disita, jika kurator membuat alasan dengan alasan dia tidak tahu status sengketa maka patut di pertanyakan profesionalitasnya. karena kurator sendiri sebelum melakukan penjualan harus melakukan pengecekan kepada pengadilan, BPN, serta riwayat mengenai objek yang mau diperjual belikan. Jadi kelalaian (*constructive fraud*) yang membuat Eka keliru karena tidak diberitahu status hukum tanah kekhilafan.

### 3. Implikasi Pasal 1365 KUHPerdata Terhadap Putusan Nomor 218/PDT.PLW/2017/PN BTM

Hukum perdata Indonesia, Pasal 1365 KUHPerdata merupakan dasar utama untuk menilai tanggung jawab seseorang atau lembaga atas kerugian yang timbul akibat perbuatan melawan hukum. Penerapan pasal ini menjadi penting ketika suatu tindakan hukum ternyata berdampak merugikan pihak lain yang

secara hukum tidak memiliki kaitan langsung dengan sengketa pokok. Dalam perkara ini,

Pertanggungjawaban Hukum Kurator dalam Penjualan Aset Sitaan dan Dampaknya terhadap Keabsahan Perjanjian Jual Beli. Apabila objek perjanjian ternyata merupakan objek sengketa yang telah disita oleh pengadilan, maka unsur "sebab yang halal" tidak terpenuhi dan perjanjian menjadi batal demi hukum. Dalam penjualan aset pailit oleh Kurator PT. IGATA JAYA PERDANIA, Dilihat dari sudut pandang Pasal 69 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU. Yang menegaskan bahwa kurator wajib melaksanakan tugasnya dengan itikad baik dan penuh tanggung jawab terhadap harta pailit.

Asas hukum umum dan doktrin *fiduciary*, ketidaktahuan bukanlah alasan yang membebaskan kurator dari tanggung jawab, karena seharusnya melakukan pemeriksaan menyeluruh terhadap status hukum setiap aset sebelum melakukan tindakan hukum. Kurator wajib memverifikasi status kepemilikan dan legalitas aset melalui pengecekan ke BPN, pengadilan, dan dokumen perjanjian terdahulu (seperti PPJB). Dengan demikian, penjualan objek yang telah disita tanpa transparansi kepada pembeli menunjukkan adanya kelalaian serius, dan memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata adanya perbuatan yang melanggar hukum, unsur kesalahan (kelalaian), kerugian nyata (rumah Eka dilelang), dan hubungan kausal langsung antara tindakan kurator dan kerugian tersebut.

Ketidaktahuan kurator mengenai status sita tidak dapat dijadikan alasan pemberar (*excusable ignorance*), mengingat kedudukannya sebagai pejabat

hukum dengan tanggung jawab profesional tingkat tinggi. Satjipto Rahardjo dalam doktrin hukumnya menegaskan bahwa hukum tidak melindungi ketidaktahanan yang lahir dari kelalaian, terutama bagi pejabat yang menjalankan fungsi hukum formal.<sup>161</sup>

Tindakan kurator menjual objek yang berstatus sita tanpa pemberitahuan menyebabkan terjadinya cacat dalam unsur “sebab yang halal” pada perjanjian jual beli tersebut. Eka sebagai pihak ketiga beritikad baik menjadi korban dari kelalaian kurator, sehingga berhak mengajukan pembatalan perjanjian berdasarkan Pasal 1320 ayat (4) KUHPerdata. Dalam hal ini, perjanjian tidak hanya dapat dibatalkan, tetapi batal demi hukum sejak semula, tanpa memerlukan putusan pengadilan. Eka juga berhak menuntut ganti rugi berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh kurator.

Keterlibatan BPN hanya dapat dinilai sebagai turut bertanggung jawab jika terbukti adanya kelalaian administratif, misalnya BPN menerima pemberitahuan sita dari pengadilan namun tidak mencatatkan status tersebut. Namun, apabila pengadilan tidak pernah menyampaikan pemberitahuan sita kepada BPN, maka tidak dapat dibebankan tanggung jawab kepada BPN, dan beban kesalahan tetap berada pada pengadilan serta kurator.

Prinsip *nemo plus iuris*, seseorang tidak dapat mengalihkan hak yang tidak sah secara hukum, terlebih jika objek jual beli berada dalam status hukum

---

<sup>161</sup> Satjipto Rahardjo, Penegakan Hukum Progresif, Jakarta Kompas Media Nusantara, 2010, hlm 101

terbatas (sita). Penjualan oleh kurator atas objek yang disita tanpa transparansi mencerminkan pelanggaran serius terhadap asas keadilan dan kepastian hukum, serta membebani pihak ketiga yang seharusnya dilindungi oleh sistem hukum. Kurator PT. IGATA merupakan pihak yang paling bertanggung jawab secara hukum, baik dalam aspek perdata melalui pembatalan perjanjian maupun ganti rugi atas dasar perbuatan melawan hukum.



## BAB VI

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

1. Berdasarkan analisis Putusan Nomor 218/Pdt.Plw/2017/PN Btm, dapat disimpulkan Majelis Hakim telah menjalankan penilaian yang sistematis, komprehensif, dan konsisten. Hakim dengan tepat menolak permohonan provisi Pelawan serta menilai bahwa Pelawan tidak berhasil membuktikan dalilnya secara hukum. Putusan ini mencerminkan penerapan asas kepastian hukum dan prinsip *prior in tempore potior in jure*, yang mengutamakan perlindungan hak pihak yang lebih dahulu memperoleh kepastian hukum atas objek perkara. Akantetapi, pertimbangan hakim dianggap masih memiliki kelemahan, Hakim seharusnya mempertimbangkan mengenai potensi pertanggungjawaban kurator atas transaksi yang melanggar Pasal 69 UU Kepailitan, serta memberikan ruang pemulihan bagi pihak ketiga beritikad baik. Putusan ini menegaskan perlunya reformasi sistem informasi pertanahan dan peningkatan profesionalisme kurator untuk menjamin perlindungan hukum yang lebih adil dan merata.
2. Berdasarkan Analisis Perjanjian jual beli oleh kurator PT IGATA atas objek tanah yang telah disita terbukti melanggar Pasal 1320, 1321, dan 1365 KUHPerdata karena mengandung cacat hukum, baik dari aspek “sebab yang halal” maupun cacat kehendak akibat kelalaian kurator (constructive fraud). Kurator lalai menjalankan kewajibannya untuk memverifikasi dan mengungkapkan status hukum objek, sehingga perbuatan tersebut memenuhi

unsur perbuatan melawan hukum. Akibatnya, perjanjian dapat dibatalkan bahkan batal demi hukum, dan pihak ketiga beritikad baik seperti Eka berhak menuntut ganti rugi. Ketidakjelasan administrasi tidak menghapus tanggung jawab kurator, yang seharusnya bertindak profesional dan transparan. Dalam kerangka asas keadilan dan kepastian hukum, kurator patut dimintakan pertanggungjawaban.

## B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian Putusan Nomor 218/PDT.PLW/2017/PN BTM terkait cacat kehendak dalam sengketa pertanahan, maka terdapat saran utama yang dapat dijadikan bahan pertimbangan guna memperkuat kepastian hukum dan perlindungan terhadap pihak ketiga beritikad baik, yaitu sebagai berikut:

1. Perlu adanya penguatan mekanisme pertanggungjawaban kurator dalam sistem kepailitan, khususnya terkait transparansi dan verifikasi status hukum aset sebelum dilakukan tindakan hukum seperti penjualan. Kurator sebagai pejabat publik harus tunduk pada atas kehati-hatian dan itikad baik. Penegakan tanggung jawab ini penting untuk mencegah terjadinya perbuatan melawan hukum dan cacat kehendak dalam perjanjian, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1321 dan 1365 KUHPerdata.
2. Pemerintah perlu melakukan reformasi terhadap sistem informasi pertanahan dan mempertegas regulasi administratif antara pengadilan, BPN, dan PPAT, agar setiap status hukum tanah (seperti sita atau sengketa) tercatat secara seragam dan terdokumentasi dengan baik. Hal ini bertujuan mencegah tumpang tindih kewenangan, memberikan perlindungan terhadap pihak

ketiga beritikad baik, serta menghindari ketidakpastian hukum sebagaimana yang terjadi dalam kasus ini. Reformasi tersebut juga sejalan dengan asas keadilan dan kepastian hukum yang diamanatkan dalam sistem hukum nasional.



## DAFTAR PUSTAKA

### **A. Buku**

- Abdul Aziz Dahlan, dkk, Ensiklopedi Hukum Islam (Jakarta: PT. Ikhtiar Baru Van Hoeve, 1999), Jilid Ketiga, Cetakan Ketiga,
- Abdulkadir Muhammad, Hukum Harta Kekayaan, Cet. I, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994,
- Adrian Sutedi, Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya. Sinar Grafika, Jakarta, 2007,
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Sejarah: “Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya,” Djambatan, Jakarta: 2003,
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, (Jakarta : Djambatan, 2000),
- Bryan A. Garner, Black’s Law Dictionary, eight Edition, United Stated of America, 2004,
- C.S.T. Kansil, Pengantar Hukum dan Tata Hukum Indonesia, PN Balai Pustaka, Jakarta 1983,
- DA Ramadhani (2012), Wanprestasi dan akibat hukumnya, Jurnal Yuridis, library.upnvj.ac.id, Perpustakaan UPN "Veteran" Jakarta,
- Effendi Peranganingin, Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, PT. Raja Grafindo, Jakarta: 1986.
- Fathurrahman Djamil, “Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah,” (Jakarta: Sinar Grafika, 2013),
- H.M. Fauzan, Kaidah Penemuan Hukum Yurisprudensi Bidang Hukum Perdata, Prenada Media Group, Jakarta, 2014,
- Herlien Budiono, Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan, Bandung: Citra Aditya, 2010,
- Hofmann, Het Ned. Verbintenissenrecht, Jilid Kesatu, Cetakan Keempat, J.B. Wolters Gronigen, Batavia, 1935,
- Hyronimus Rhiti, Filsafat Hukum Edisi Lengkap (Dari Klasik ke Postmodernisme), Ctk. Kelima, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta, 2015,

- I.G. Rai Widjaya, Merancang suatu kontrak (contract drafting):teori dan praktek,  
Cet. ke-1, Kesaint Blanc, Jakarta, 2002,
- J.Satrio, Hukum Perikatan Tentang Hapusnya Perikatan, Citra Aditya Bakti,  
Bandung, 1996,
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, Perikatan Pada Umumnya, Raja Grafindo  
Persada, Jakarta, 2004,
- M. Agus Santoso, “Hukum,Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum”, Ctk.  
Kedua, Kencana, Jakarta, 2014,
- M.A. Moegni Djojodirdjo, Perbuatan Melawan Hukum, Cetakan 2, Pradnya  
Paramita, Jakarta,
- M.Yahya Harahap, Segi-Segi Hukum Perjanjian, Alumni, Bandung, 1986,  
Manan Suhadi, Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Melalui Pengadilan Tata  
Usaha Negara, (Jember: Media Cipta Perkasa, 2020),
- Mariam Darus Badrulzaman, Kompilasi Hukum Perikatan, Bandung, PT. Citra  
Aditya Bakti, 2001,
- Mark Fenwick dan Stefan Wrbka, (ed.), The Shifting Meaning of Legal Certainty  
(Singapore: Springer, 2016),
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan  
Empiris, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010,
- Munir Fuady, Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis), PT. Citra  
Aditya Bakti, Bandung, 2003,
- Munir Fuady, Pengantar Hukum Bisnis, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002,
- Munir Fuady, Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer (Bandung:  
Citra Aditya Bakti, 2005).
- Peter machmud, “Penelitian hukum Edisi revisi” Penerbit Kencana, Jakarta , (2019)
- R.M Suryodiningrat, Perikatan-perikatan Bersumber Perjanjian, Tarsito, Bandung,  
1996,
- R.Subekti, Hukum Perjanjian, (Jakarta: Intermasa, 2002),
- Rahardjo, Satjipto.” Ilmu Hukum.” Bandung: Citra Aditya Bakti. (2000)
- Riduan Syahrani, Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata, Alumni, Bandung,  
2006,

- Ridwan Khairandy, Pokok-Pokok Hukum Dagang, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Press, Yogyakarta, 2014,
- Rosa Agustina, Perbuatan Melawan Hukum, Cet 2, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2003,
- Rutten dalam Purwahid Patrik, Asas Iktikad Baik dan Kepatutan dalam Perjanjian, Badan Penerbit UNDIP Semarang, 1986,
- Salim H.S, Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, Sinar Grafika Jakarta 2003,
- Salim, H. S. "Perkembangan Teori dalam Ilmu Hukum" Jakarta: RajaGrafindo Persada. (2012)
- Samuel M.P. Hutabarat, Penawaran dan Penerimaan dalam Hukum Perjanjian, PT Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta, 2010,
- Satjipto Rahardjo, Penegakan Hukum Progresif, Jakarta Kompas Media Nusantara, 2010,
- Setiawan, Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Cetakan Ke-VI, Bandung, Putra A Bardin, 1999,
- Soerdharyo Soimin, "KUHPerdata buku ke III tentang perikatan," (Jakarta: Sinar Grafika, 2015),
- Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata,Cet. ke-XXXIII, PT. Intermasa, Jakarta, 2005,
- Sudargo Gautama, Essay in Indonesia Law, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991
- Sudaryo Soimin, Status Hak dan Pembebasan Tanah, Sinar Grafika, Jakarta, 1994,
- Sudikno Mertokusumo, Metode Penemuan Hukum (Yogyakarta : UI Pres, 2006),
- Sutan Remy Sjahdeini, Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia, Institut Bankir Indonesia (IBI) Jakarta 1993,
- Sutarno, Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank, Alfabetia, Bandung, 2003,
- Utrecht, Pengantar dalam Hukum Indonesia, Balai Buku Ikhtiar (1962),
- W.J.S. Poerwodarminto, "Kamus Umum Bahasa Indonesia", ed. revisi (Jakarta: Balai Pustaka, 2016),

Widodo Dwi Putro, Filsafat Hukum: Pergulatan Filsafat Barat, Filsafat Timur, Filsafat Islam, Pemikiran Hukum Indonesia Hingga Metajuridika di Metaverse, Edisi Ke-2 (Jakarta: Kencana, 2024)

Wirdjono Projodikoro, Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu, Sumur, Bandung, 1991.

Zainal Asikin, Mengenal Filsafat Hukum (Bandung: Pustaka Reka Cipta, 2014),

### **B. Jurnal.**

A.P Parlindungan permohonan kepastian hukum Atas Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Yang Berkaitan, (Makalah Seminar Fakultas Hukum USU, 1996)

Afni Nuraida,Hukum Agraria Perbedaan Sertifikat Hak Guna Bangunan (Shgb) Dan Sertifikat Hak Milik Tanah (Shm) Sebagai Pertimbangan Dalam Pembelian Poperti, Sebelas Maret University, September 2021

Ah. Azharuddin Lathif, Diana Mutia Habibaty, “Disparitas Penyelesaian Sengketa Jalur Litigasi Pada Polis Asuransi Syariah Dan Putusan Pengadilan”, Jurnal Legalisasi Indonesia, Vol. 16 No. 1, (2019):

Ahmad Gozali Bangun, Muhammad Yamin, Adil Akhyar, “Analisis Hukum Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi”, Jurnal Hukum dan Kemasyarakatan Al-Hikmah, Vol. 3 No. 2, (2022)

Aminuddin, Arliyanda, Irwansyah, “Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Perdata Dan Adminsitrasni Pertanahan” IJI Publication Vol. 5, No. 1, Nopember 2024.

Anggita Vischarina Damayanti, Cacat Kehendak Dalam Perjanjian Jual-Beli (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 472 K/ Pdt/ 2012), Novum: Jurnal Hukum, / Vol. 2 No. 4 (2015)

Devi Elora, “Problematika Pelaksanaan Alih Media Sertipikat Menjadi Sertipikat Elektronik, Cendekia: Jurnal Hukum, Sosial & Humaniora, No. 3.” 2, (t.t.): 2024

Dian Samudra, Ujang Hibar “Studi Komparasi Sahnya Perjanjian Antara Pasal 1320 Kuhperdata Dengan Pasal 52 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 Tentang Ketenagakerjaan”, Jurnal Res Justitia:Jurnal Ilmu Hukum Program

Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Bina Bangsa Vol. 1 No. 1 Januari 2021.

Dwi Aprilia Arum Damayanti, Josina Emelie Londa, Alsam Polontalo, “Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat)”, Lex Privatum Vol. VIII/No. 2/Apr-Jun/2020.

Eko Yuliastuti, Hakam Sholahuddin, Lefita Dewi Liarasari, “Penyelesaian Sengketa Batas Tanah Melalui Mediasi (Studi Kasus Nomor Surat Undangan Mediasi 405/Und-18.72.UP.04.07/IX/2020 Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Blitar)”, Yustitiabelen, Vol. 8 No. 2, (2022)

Erik Claes, Wouter Devroe, dan Bert Keirsblick, *Facing the Limits of the Law* (Singapore: Springer, 2009),

Fathul Hamdani et al., “Fiksi Hukum: Idealita, Realita, dan Problematikanya di Masyarakat,” Primagraha Law Review 1, no. 2 (2023).

Felishella Earlene, Jesslyn Evelina Tandrajaya, “Sengketa Penguasaan Tanah Antara Warga Kapuk Poglar RT 07 / RW 04 Jakarta Barat Dengan Polda Metro Jaya Ditinjau Dari Perspektif Hak Asasi Manusia”, Cepalo, Vol. 3 No. 2, (2019):

Heather Leawoods, “Gustav Radbruch: An Extraordinary Legal Philosopher,” Wash. UJL & Pol'y 2, (2000).

I Komang Mahesa Putra dkk, “Penerapan Pasal 1320 Kuh Perdata Terhadap Tanggung Jawab Penjual Dalam Perjanjian Jual Beli Barang Melalui Media Internet”, Fakultas Hukum, Universitas Warmadewa, Denpasar, Bali, Jurnal Analogi Hukum, 2 (1) (2020),

James R. Maxeiner, “Some Realism about Legal Certainty in Globalization of the Rule of Law,” Houston Journal of International Law 31, no. 1, (2008):

James R. Maxeiner, “Some Realism about Legal Certainty in Globalization of the Rule of Law,” Houston Journal of International Law 31, no. 1, (2008):

Maharani Nurdin, “Akar Konflik Pertanahan Di Indonesia”, Jurnal Hukum Positum, Vol. 3 No. 2, (2018)

Manan Suhadi, *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Melalui Pengadilan Tata Usaha Negara*, (Jember: Media Cipta Perkasa, 2020),

- Maria Avelina Abon, Komang Febrinayanti Dantes, Ni Ketut Sari Adnyani. “Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Waris Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria” omunikasi Yustisia Universitas Pendidikan Ganesha Program Studi Ilmu Hukum (Volume 5 Nomor 3 November 2022),
- Mario Julyano dan Aditya Yuli Sulistyawan, “Pemahaman terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum,” Crepido 1, no. 1, (2019)
- Marta Cristina, “Persengketaan-Persengketaan Tanah di Indonesia,” Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha, vol. 7, 2019.
- Masnida Malau, Yuniar Rahmatiar, Muhamad Abas. “Perbuatan Melawan Hukum Atas Penyerobotan Tanah Milik Orang Lain Dihubungkan Dengan Pasal 1365 KUH Perdata”. Binamulia Hukum, Vol. 12, No. 2, Desember 2023,
- Mega Puspa Kusumojati, Abraham Ferry Rosando, “Peran Badan Pertanahan Dalam Mereduksi Konflik Dan Perkara Sengketa Tanah Melalui Mediasi”, Jurnal Penelitian Hukum, Vol. 1 No. 3, (2021)
- Mega Puspa Kusumojati, Abraham Ferry Rosando, “Peran Badan Pertanahan Dalam Mereduksi Konflik Dan Perkara Sengketa Tanah Melalui Mediasi”, Jurnal Penelitian Hukum, Vol. 1 No. 3, (2021)
- Mudakir Iskandar Syah. “Sertifikat Tanah Ganda Akibat Lemahnya Data Base Pertanahan” jurnal ilmiah hukum. Volume 4 No. 2, Maret 2014.
- Putu Diva Sukmawati, “Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia,” Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis Volume 2 Nomor 2, (2022)
- Robert Alexy, “Legal Certainty and Correctness,” Ratio Juris 28, no. 4, (2015).
- Ruktisandi Sindu Abe, Aryani Witasari, “Tinjauan Hukum Terhadap Prosedur Pengukuran Ulang Tanah Sebagai Penyelesaian Sengketa Batas Kepemilikan Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora”,Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula(KIMU)2,(Semarang: Unnisula, 2019)
- Suardi, Istiqamah, “Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”, Alauddin Law Development Journal (ALDEV), Vol. 2 No. 2 (2020)

- Sudikno Mertokusumo dalam Siti Halilah dan Mhd Fakhrurrahman Arif, "Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli," *Siyasah: Jurnal Hukum Tata Negara* 4, no. 2, (2021).
- Tella Fahira dan Muhammad Fedryansyah, "Analisis Konflik Sengketa Lahan di Kawasan Kelurahan Tamansari Kota Bandung Menggunakan Pohon Konflik," *Jurnal Kolaborasi Resolusi Konflik* 3, no. 1, (2021)
- Torben Spaak, "Meta-ethics and Legal Theory: The Case of Gustav Radbruch," *Law and Philosophy* 28, no. 3, (2009).
- Umiyati, "Penyelesaian Sengketa Batas Tanah Yang Didasarkan Pada Alat Bukti Sertifikat Melalui Alternative Dispute Resolution", *Jurnal Spektrum Hukum*, Vol. 16 No. 2, (2019):
- Utrecht dalam Edwin Buitelaar dan Niels Sorel, "Between the Rule of Law and the Quest for Control: Legal Certainty in the Dutch Planning System," *Land Use policy* 27, no. 3, (2010)
- Vinsensius Tamelab, Maria Viviana Ero Payon, dan Benediktus Peter Lay, "Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Bagi Warga Baru di Lokasi Perumahan Resettlemen Kelurahan Naiboanat Kecamatan Kupang Timur Kabupaten Kupang," *Student Scientific Creativity Journal* 1, no. 5, (2023)
- Yosef Keladu. Kesamaan Proporsional dan Ketidaksamaan Perlakuan dalam Teori Keadilan Aristoteles: Proportional Equality and Inequality of Treatment in Aristotle's Theory of Justice. *DISKURSUS JURNAL FILSAFAT DAN TEOLOGI STF DRIYARKARA*, (2023).
- Yoyon Darusman Mulyana, "Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik Dan Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah," *ADIL Jurnal Hukum* 7 (2016).
- C. Undang-Undang**
- Undang-Undang Dasar 1945
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

#### **D. Lain Lain**

Aristoteles, Nicomachean Ethics, translated by W.D. Ross, [http://bocc.ubi.pt/pag/Aristoteles\\_nicomachaen.html](http://bocc.ubi.pt/pag/Aristoteles_nicomachaen.html). Diakses pada Minggu, 20 Juli 2025

Badan Pembinaan Ideologi Pancasila Republik Indonesia  
<https://bpip.go.id/artikel/pentingnya-pengamalan-pancasila-sila-ke-2-dilingkungan-masyarakat?>. Diakses pada 20 Juli 2025.

Cahyono, PN BANDA ACEH Pembatasan Asas (Freedom Of Contract) Dalam Perjanjian Komersial. [https://pn-bandaaceh.go.id/pembatasan-asas-freedom-of-contract-dalam-perjanjian-komersial/#:~:text=Pasal%201338%20ayat%20\(1\)%20menentukan,memantapkan%20adanya%20asas%20kebebasan%20berkontrak.com](https://pn-bandaaceh.go.id/pembatasan-asas-freedom-of-contract-dalam-perjanjian-komersial/#:~:text=Pasal%201338%20ayat%20(1)%20menentukan,memantapkan%20adanya%20asas%20kebebasan%20berkontrak.com). diakses pada tanggal 07 juni 2025.

DJKNKEMENKEU, Mau Bikin Perjanjian, Yuk Simak Hal-Hal Apa Saja yang Harus Dipenuhi,  
<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15872/Mau-Bikin-Perjanjian-Yuk-Simak-Hal-Hal-Apa-Saja-yang-Harus-Dipenuhi.com>, diakses pada tanggal 07 juni 2025.

Grace Eirin, “Pasal UUD 1945 yang Berhubungan dengan Sila Kelima,” <https://bobo.grid.id/read/083943192/pasal-uud-1945-yang-berhubungan-dengan-sila-kelima-pancasila-materi-ppkn?>. Diakses pada 20 Juli 2025.

Magister ilmu hukum Universitas Medan Area, <https://mh.uma.ac.id/pahami-apitu-boedel-pailit/>. diakses pada 07 juni 2025



Yachlam Pudadayana lahir di Sukabumi pada tanggal 27 Desember 2002. Ia merupakan anak kedua dari dua bersaudara, putra dari pasangan Bapak Pupung Arsalan dan Ibu Dida Ambari. Penulis menempuh pendidikan dasar di SD Negeri Tanggeung pada periode 2009–2015, kemudian melanjutkan ke Madrasah Tsanawiyah Bina Bangsa pada periode 2015–2018. Pendidikan menengah atas ditempuh di SMA Negeri pada periode 2018–2021. Pada tahun 2021, penulis terdaftar sebagai mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Nusa Putra. Setelah menempuh proses pembelajaran dan penyusunan tugas akhir, penulis resmi dinyatakan lulus sebagai Sarjana Hukum (S.H.) pada tanggal 8 Agustus 2025.

