

Akibat Hukum Jual Beli Tanah Dan Bangunan Oleh Penjual Yang Sakit Stroke

Shinta Pangesti^a, Felicia Kusnadi^b

^a Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan, Indonesia. Korespondensi Penulis, E-mail: shinta.pang@gmail.com

^b Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan, Indonesia. Penulis, E-mail: 01051190052@alumni.uph.edu

Article	Abstract
<p>Keywords: <i>Curator; Guardianship; Land Ownership; Sale and Purchase of Land; Stroke.</i></p> <p>Kata Kunci: Pengampu; Pengampuan; Kepemilikan Tanah; Jual Beli Tanah; Stroke.</p> <p>Artikel History Received: Apr 20, 2024; Reviewed: Mei 04, 2024; Accepted: Mei 27, 2024; Published: Jun 03, 2024.</p> <p>DOI: 10.56444/nlr.v5i2.1334</p>	<p><i>The transfer of land ownership is often done through sales and purchases. People who are under guardianship may also do the transaction through specific procedures that have been regulated in Indonesia. This research aims to answer the two problem formulations raised, namely what are the requirements for the sale and purchase of land and buildings by sellers who are under guardianship due to a stroke based on the laws and regulations in Indonesia and what are the legal consequences of buying and selling land and buildings by sellers who are suffering from a stroke (Case Study of Supreme Court Decision Number 3586 K/Pdt/2020)? This normative-empirical legal research uses a law and case approach by obtaining data through literature studies and interviews. A seller who is under guardianship due to a stroke must have a court determination regarding guardianship and the appointment of a curator to represent him in carrying out legal acts of buying and selling land and buildings. Because the seller who was suffering from a stroke in the case study was not proven to be incompetent, the Sale and Purchase Deed was legally valid.</i></p> <hr/> <p>Abstrak</p> <p>Pengalihan hak atas tanah seringkali dilakukan melalui jual beli. Orang-orang yang berada di bawah pengampuan juga dapat melakukan jual beli tanah melalui prosedur khusus yang telah diatur di Indonesia. Penelitian ini bertujuan untuk menjawab dua rumusan masalah yang diangkat yakni bagaimana persyaratan pelaksanaan jual beli tanah dan bangunan oleh penjual yang sedang di bawah pengampuan karena stroke berdasarkan peraturan perundang-undangan di Indonesia dan bagaimana akibat hukum jual beli tanah dan bangunan oleh penjual yang sedang sakit stroke (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3586 K/Pdt/2020)? penelitian hukum normatif-empiris ini menggunakan pendekatan Undang-Undang dan kasus dengan perolehan datanya melalui studi kepustakaan dan wawancara. Penjual yang sedang di bawah pengampuan karena stroke harus memiliki penetapan pengadilan mengenai pengampuan dan penunjukkan seorang <i>curator</i> untuk mewakili dirinya dalam melaksanakan perbuatan hukum jual beli tanah dan bangunan. Oleh karena penjual yang sedang sakit stroke</p>

dalam studi kasus tersebut tidak terbukti ketidakcukupannya maka Akta Jual Beli tersebut sah secara hukum.

©2024; This is an Open Acces Research distributed under the term of the Creative Commons Attribution Licencee (<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0>)

A. PENDAHULUAN

Perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang terjadi antara penjual dan pembeli yang dimana kewajiban penjual merupakan hak dari pembeli dan sebaliknya juga kewajiban pembeli merupakan hak dari penjual. Dalam jual beli ini, penjual memiliki kewajiban untuk menyerahkan suatu kebendaan dan kemudian berhak menerima pembayaran, sedangkan pembeli berhak memiliki atau menerima suatu kebendaan serta berkewajiban untuk melakukan pembayaran.

Jual beli yang dianut dalam Hukum Perdata khususnya Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) bersifat *obligatoir*, ini berarti bahwa perjanjian jual beli yang baru itu menempatkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan kata lain jual beli yang dianut dalam Hukum Perdata belum mengalihkan hak milik, adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau *levering*.¹

Pengertian jual beli tanah dalam hukum adat dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) adalah sama. Pasal 5 UUPA menyebutkan bahwa pengertian jual beli tanah hak milik identik dengan pengertian jual beli menurut hukum adat.² Menurut hukum adat, definisi jual beli adalah pengalihan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang yang disinggung dalam hal ini adalah bahwa perbuatan pemindahan hak itu harus dilakukan di hadapan kepala adat yang berfungsi sebagai pejabat dalam menjamin sahnya suatu perbuatan hukum, agar diketahui oleh masyarakat. Sementara itu, tunai dalam konteks ini mengacu pada pengalihan hak dan pembayaran harus dibayarkan secara bersamaan.

Tak dapat dipungkiri, dalam sebuah perjanjian jual beli tanah juga harus memenuhi keempat syarat sah perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata yakni sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subjektif karena berhubungan langsung dengan subjek dalam perjanjian. Kemudian, syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif karena berkaitan dengan objek perjanjian yang disepakati oleh para pihak. Jika syarat-syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dinyatakan dapat dibatalkan. Sedangkan, jika syarat-syarat objektif tidak terpenuhi, perjanjian dapat dinyatakan batal demi hukum.

Salah satu syarat sahnya perjanjian adalah para pihak harus cakap untuk membuat sebuah perjanjian. Setiap orang dianggap cakap dalam membuat perjanjian serta melakukan tindakan hukum kecuali yang telah diatur dalam undang-undang. Pasal 1330 KUHPerdata mengatur mengenai subjek hukum yang dianggap tidak cakap dalam membuat suatu perjanjian, yaitu:

¹ Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2004).

² Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010).

1. Orang-orang yang belum dewasa;
2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan; dan
3. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu. Namun ketentuan ini telah dihapus dengan berlakunya Pasal 31 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.

Ketidakcakapan salah satu pihak dalam jual beli tanah dapat menjadi suatu masalah karena jual beli tanah tersebut menjadi dapat dibatalkan. Keadaan ketidakcakapan tidak hanya berbicara seseorang yang di bawah umur, namun seseorang yang telah cukup umurnya tetapi ditetapkan di bawah pengampuan karena keadaan lainnya yang sedang kurang sehat. Berdasarkan Pasal 433 sampai dengan Pasal 462 KUHPerdara, dapat disimpulkan bahwa alasan yang menyatakan seseorang ditaruh di bawah pengampuan adalah karena keadaan dungu, sakit otak, gila atau gelap mata, dan boros. Seorang dewasa boleh juga ditaruh di bawah pengampuan karena keborosannya.³

Penelitian yang dilakukan oleh Garin dan Shafiyah menemukan bahwa keabsahan dalam pembuatan akta tanah seorang disabilitas tunarungu, tetap dapat membuat akta tanah atas namanya sendiri karena masih mampu dalam akal pikirannya untuk melakukan perbuatan hukum sendiri namun hanya perlu pendampingan atau ada yang membantu penyandang disabilitas untuk berkomunikasi atau dapat membantu dengan menuliskan agar penyandang disabilitas tunarungu tersebut dapat memahami isi dari perjanjian tersebut.⁴ Sedangkan, Muhammad Nur Fahmi dan Muhammad Rustamaji dalam hasil penelitian mereka mengungkapkan bahwa penyandang disabilitas yang sudah ditetapkan oleh pengadilan berada di bawah pengampuan sudah tidak lagi dapat melakukan perbuatan hukum dalam kehidupan sehari-hari. Kegiatan yang dilakukan yang berkaitan dengan hukum dilakukan oleh pengampu dalam rangka untuk memberikan perlindungan hukum kepada penyandang disabilitas.⁵ Walaupun tidak cakap secara hukum, namun apabila orang yang di bawah pengampuan tersebut melakukan perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*), ia tetap harus bertanggung gugat dengan membayar ganti rugi untuk kerugian yang terjadi karena kesalahannya.⁶

Berbeda dengan penelitian-penelitian terdahulu, penelitian ini mencoba menelaah seorang penjual tanah yang sedang sakit stroke, apakah termasuk dalam golongan yang harus diletakkan di bawah pengampuan. Penyakit stroke menduduki posisi ketiga setelah jantung

³ Soedharyo Soimin, *Hukum Orang Dan Keluarga (Perspektif Hukum Perdata Barat/BW, Hukum Islam, Dan Hukum Adat)* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010).

⁴ Garin Dinda Azzalea and Shafiyah Nur Azizah, "Kesulitan Penyandang Tunarungu Dalam Melakukan Pembuatan Akta Tanah Ditinjau Dalam Perspektif Hukum," *Jurnal Hukum Dan HAM Wara Sains* 1, no. 2 (2022): 75–83.

⁵ Muhammad Nur Fahmi and Muhammad Rustamaji, "Akibat Hukum Dalam Penetapan Pengampuan Penyandang Disabilitas Di Pengadilan," *Verstek* 11, no. 4 (2023): 671.

⁶ Ghina Daifinah and Arsin Lukman, "PENGAMPUAN UNTUK PENDERITA PENYAKIT OTAK MULTIPLE SYSTEM ATROPHY (ANALISA PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SURAKARTA NOMOR 213/PDT.G/2019/PN.SKT.)," *The Juris* 6, no. 1 (June 18, 2022), <https://doi.org/10.56301/juris.v6i1.416>.

dan kanker di Indonesia.⁷ *World Health Organization (WHO)* mendefinisikan stroke sebagai gangguan fungsional gejala yang timbul secara tiba-tiba dengan tanda dan gejala klinik baik fokal maupun global yang berlangsung lebih dari 24 jam atau dapat menyebabkan kematian, dikarenakan gangguan peredaran darah otak.⁸ Orang yang mengalami gangguan stroke biasanya menjadi tidak normal atau terganggu jiwanya, sehingga perbuatan hukumnya menjadi sangat sulit untuk dipertanggungjawabkan.⁹

Sejalan dengan permasalahan tersebut, salah satu contoh kasus terkait dengan jual beli tanah dan bangunan yang penjualnya sedang sakit stroke sehingga syarat kecakapannya tidak terpenuhi adalah kasus dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3586 K/Pdt/2020. Kasus ini bermula dari sebuah tanah dan bangunan milik Alm. Deddy Warsito yang diwariskan kepada istri beserta anak-anaknya berdasarkan surat pernyataan ahli waris yang sudah dicatatkan dalam Register Kelurahan dan Kecamatan Ciracas. Tanah dan bangunan ini terletak di Jalan Penganten Ali VII. RT.006/RW.06 Kelurahan Ciracas, Kecamatan Ciracas, Kota Administrasi Jakarta Timur sebagaimana yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 04323/Kel.Ciracas atas nama Deddy Warsito, yakni yang disebut sebagai objek sengketa.

Pada tahun 2012, Muhammad Rusli yang merupakan menantu dari Alm. Deddy Warsito meminjam uang kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Tbk (Turut Tergugat 1) sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) untuk Kredit Modal Kerja dengan Deddy Warsito sebagai penjaminnya. Dikarenakan Muhammad Rusli tidak sanggup untuk membayar pinjamannya tersebut, maka pihak PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Tbk (Turut Tergugat I) menawarkan untuk pelunasan sebesar Rp.312.000.000,- (tiga ratus dua belas juta rupiah) dengan dana talangan sementara dari Haji Djarwadi Sukamdani (Tergugat I). Sebelum dilakukan pelunasan utang tersebut, Alm. Deddy Warsito diminta untuk melakukan cap jempol serta Rosliana (Penggugat I) dan Dian Pratiwi (Penggugat V) diminta untuk menandatangani surat yang dimana mereka belum mengetahui isi surat tersebut.

Setelah utang Muhammad Rusli lunas, sertifikat agunan milik Alm. Deddy Warsito ini langsung dikuasai oleh Haji Djarwadi Sukamdani (Tergugat I). Sejak tahun 2010, Alm. Deddy Warsito telah menderita sakit stroke dan tidak cakap dalam melakukan perbuatan hukum secara benar, akan tetapi pada tahun 2013 muncul Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Sri Amni Miadji, Notaris dan PPAT (Tergugat II), dalam melakukan balik nama serta dialihkan kepada Haji Djarwadi Sukamdani (Tergugat I).

Menurut Para Penggugat, Alm. Deddy Warsito sama sekali tidak ada niat untuk menjual tanah dan bangunan tersebut, walaupun beliau ingin menjual, ia tidak mungkin menjual kepada Haji Djarwadi Sukamdani (Tergugat I) hanya dengan harga Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh

⁷ Nia Permatasari, "Perbandingan Stroke Non Hemoragik Dengan Gangguan Motorik Pasien Memiliki Faktor Resiko Diabetes Melitus Dan Hipertensi," *Jurnal Ilmiah Kesehatan Sandi Husada* 11, no. 1 (2020): 299.

⁸ Linda Febrika Nasution, "Stroke Non Hemoragik Pada Laki-Laki Usia 65 Tahun," *Medula* 1, no. 3 (2013): 2.

⁹ Imma Indra Dewi Windajani, "PELAKSANAAN HAK DAN KEWAJIBAN PERDATA ORANG YANG TIDAK CAKAP HUKUM DI KABUPATEN SLEMAN," *Mimbar Hukum - Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada* 20, no. 3 (October 13, 2008): 559, <https://doi.org/10.22146/jmh.16296>.

juta rupiah) saja, karena jika tanah tersebut dijual sesuai harga pasaran, nilainya mencapai Rp.1.400.000.000,- (satu milyar empat ratus juta rupiah). Alm. Deddy Warsito dan para ahli warisnya sama sekali belum pernah menerima uang tersebut dari Haji Djarwadi Sukamdani (Tergugat I) sehingga patut diduga bahwa jual beli tanah tersebut merupakan rekayasa oleh Haji Djarwadi Sukamdani (Tergugat I) maupun Sri Amni Miadji, Notaris dan PPAT (Tergugat II) yang memanfaatkan sakitnya Alm. Deddy Warsito pada saat perjanjian demi keuntungan pribadi Haji Djarwadi Sukamdani (Tergugat I). Para penggugat atau ahli waris Alm. Deddy Warsito merasa bahwa ini merupakan perbuatan melawan hukum karena mereka merasa sangat dirugikan. Dengan demikian, mereka sangat berharap agar Akta Jual Beli tersebut dapat dibatalkan supaya bisa menjadi milik mereka kembali.

Rumusan masalah yang diangkat dalam penelitian ini antara lain: pertama, bagaimana persyaratan pelaksanaan jual beli tanah dan bangunan oleh penjual yang sedang di bawah pengampunan karena stroke berdasarkan peraturan perundang-undangan di Indonesia? kedua, bagaimana akibat hukum jual beli tanah dan bangunan oleh penjual yang sedang sakit stroke (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3586 K/Pdt/2020)?

Urgensi Penulis melakukan penelitian ini adalah agar masyarakat Indonesia lebih waspada tentang keadaan tidak cakap hukum khususnya mereka yang ditaruh di bawah pengampunan karena stroke. Pengampu (*curator*) juga harus lebih diawasi lagi dalam melakukan perbuatan hukum secara khusus dalam mewakili orang-orang yang tidak cakap karena tentunya perbuatan hukum yang dilakukan pasti membawa pengaruh yang signifikan.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ilmu hukum merupakan suatu proses guna menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum yang dapat digunakan untuk menjawab isu hukum yang diangkat.¹⁰ Jenis penelitian hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif-empiris yang lebih spesifik pada *judicial case study*. Hal ini dikarenakan penelitian hukum normatif-empiris merupakan penelitian yang menggabungkan antara penelitian pada studi kepustakaan dan penelitian pada peristiwa hukum yang terjadi dalam masyarakat.

Cara perolehan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah melalui studi kepustakaan (*library research*) dan wawancara. Data primer diperoleh melalui wawancara dengan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bernama Nany Angkasa, berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Barat. Wawancara ini dilaksanakan pada tanggal 14 November 2022 di Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Nany Angkasa. Sedangkan, data sekunder akan diperoleh melalui studi kepustakaan. Data sekunder sendiri pada dasarnya terbagi menjadi 3 (tiga) yaitu bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.

Jenis pendekatan yang digunakan adalah pendekatan terhadap undang-undang dan pendekatan terhadap kasus hukum (*case study*). Analisis data bersifat kualitatif karena meneliti kedalaman

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi* (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2010).

suatu makna dan pengalaman subjektif peneliti, yang dilakukan dengan perantara interpretasi manusia.¹¹

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Persyaratan Pelaksanaan Jual Beli Tanah dan Bangunan Bagi Penjual yang Sedang di Bawah Pengampunan Karena Stroke Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia

Persyaratan pelaksanaan jual beli tanah di setiap negara tentu berbeda. Namun, persyaratan pelaksanaan jual beli tanah di Indonesia ini mengacu kepada peraturan perundang-undangan Indonesia yang terdiri dari KUHPerdara, UUPA, dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (PP No. 18 Tahun 2021) *jo.* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997).

Dalam proses jual beli tanah, penandatanganan perjanjian jual beli merupakan tahapan yang sangat penting. Penandatanganan perjanjian jual beli dilakukan untuk memberikan tanggung jawab serta perlindungan hukum selama proses jual beli berlangsung agar tercipta rasa aman dan nyaman oleh kedua belah pihak yakni penjual dan pembeli. Perjanjian jual beli tanah tentu harus memenuhi syarat sah perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang terdiri dari: kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Demikian, perjanjian yang sah harus memenuhi keempat syarat sah perjanjian tanpa terkecuali, apabila terdapat salah satu syarat yang tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut menjadi tidak sah.

Sedangkan berdasarkan UUPA, pelaksanaan jual beli tanah tidak terlepas dari pelaksanaan jual beli tanah menurut hukum adat. Pelaksanaan jual beli tanah menurut hukum adat adalah pemindahan hak yang memenuhi asas terang dan tunai. Terang artinya jual beli tanahnya dilakukan di hadapan para pihak dan PPAT. Sedangkan tunai memiliki arti bahwa cara pembayaran adalah pada saat terjadinya transaksi serta terdapat bukti pembayaran uang sesuai harga kesepakatan kedua belah pihak pada saat itu juga.¹²

Sejak berlakunya PP No. 24 Tahun 1997 *jo.* PP No.18 Tahun 2021, jual beli tanah harus dilakukan di hadapan PPAT yang berfungsi sebagai jaminan atas kepastian tentang status tanah, pemegang hak dan keabsahan bahwa pelaksanaan jual beli tanah dilakukan sesuai hukum yang berlaku dan telah memenuhi asas terang. Asas tunai terpenuhi ketika adanya dua perbuatan dilaksanakan secara bersamaan yaitu pemindahan hak atas tanah

¹¹ David Tan, "Metode Penelitian Hukum: Mengupas Dan Mengulas Metodologi Dalam Menyelenggarakan Penelitian Hukum," *NUSANTARA: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial* 8, no. 8 (2021): 2475.

¹² Desvia Winandra and Hanafi Tanawijaya, "Penerapan Asas Terang Dan Tunai Dalam Jual Beli Tanah Yang Merupakan Harta Bersama Dalam Perkawinan (Studi Putusan Nomor 1/PDT.G/2019/PN.LBT)," *Jurnal Hukum Adigama* 3, no. 2 (2020): 5.

yang menjadi objek jual beli dari penjual kepada pembeli dan pembayaran harga dari pembeli kepada penjual terjadi secara serentak dan bersamaan.¹³

Selanjutnya dua syarat utama dalam jual beli tanah adalah syarat materiil dan syarat formil. Syarat materiil dalam jual beli tanah meliputi subjek dan objek, dalam hal ini subjeknya yakni orang yang melakukan jual beli (penjual dan pembeli) dan objek yang diperjualbelikan tentu tidak dalam sengketa (tanah). Penjual merupakan pemilik sah atau orang yang berhak atas tanah yang ingin ia jual tersebut. Jika penjual sudah menikah, maka perlu menghadirkan pasangannya sebagai pemberi persetujuan untuk penjualan aset, kecuali telah dibuatkan perjanjian kawin atau pisah harta sebelumnya. Pembeli yang sah merupakan orang yang ditetapkan secara hukum boleh memiliki tanah di Indonesia. Berdasarkan UUPA, hanya Warga Negara Indonesia (WNI) dan Badan Hukum yang sudah ditetapkan di dalam peraturan perundang-undangan yang boleh memiliki tanah di negara Indonesia. Tanah yang bisa dijadikan objek peralihan hak atas tanah merupakan tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

Sedangkan, syarat formil baru bisa terlaksana setelah syarat materiil terpenuhi, syarat formil ini meliputi jual beli tanah yang dilakukan di hadapan PPAT. Pembuatan Akta Jual Beli ini dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli dan dilengkapi oleh dua orang saksi. Bagi pihak yang tidak bisa hadir harus diwakilkan oleh orang lain dengan dibuatkan surat atau akta kuasa sebelumnya. Setelah Akta Jual Beli ditandatangani, PPAT wajib menyerahkan Akta Jual Beli dan dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan paling lambat tujuh hari setelah penandatanganan.

Dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 dijelaskan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam hal ini, akta yang dimaksud merupakan Akta Jual Beli. Oleh karena itu, Akta Jual Beli bisa dikatakan memiliki status hukum yang lebih tinggi dibandingkan dengan PPJB karena Akta Jual Beli dapat mengakibatkan peralihan hak atas tanah. Pada prinsipnya, PPJB belum mengakibatkan peralihan hak atas tanah, namun dalam keadaan tertentu PPJB secara hukum dapat mengakibatkan peralihan hak atas tanah apabila pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik, hal tersebut sesuai dengan Poin 7 Rumusan Hukum Kamar Perdata Umum Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016.

Stroke merupakan penyakit atau gangguan fungsional otak berupa kelumpuhan saraf (*deficit neurologic*) akibat akibat terhambatnya aliran darah ke otak.¹⁴ Penyakit stroke ini sangat beragam, mulai dari yang ringan hingga yang sangat berat. Pada prinsipnya, untuk menentukan penyakit stroke yang diderita seseorang digolongkan sebagai di

¹³ Laila M Rasyid, "Penerapan Norma Adat Terang Dan Tunai Dalam Praktek Peradilan Perdata (Kajian Putusan Pengadilan Nomor: 23/Pdt.g/2013/Pn.Bj)," *Jurnal Ilmu Hukum Reusam* VII, no. 2 (2019): 11.

¹⁴ Iskandar Junaidi, *Stroke: Waspadai Ancamannya* (Yogyakarta: CV Andi Offset, 2011).

bawah pengampuan atau tidak, diperlukan penetapan secara medis atau klinis. Apabila secara medis atau klinis telah menetapkan bahwa stroke yang diderita merupakan stroke berat yang dapat mengakibatkan orang tersebut tidak dapat berpikir secara sehat, maka kondisi tersebut baru dapat digolongkan di bawah pengampuan. Sebaliknya, bila seseorang hanya menderita penyakit stroke ringan, tentu orang tersebut masih dapat berpikir dan melakukan perbuatan hukum tanpa bantuan orang lain.

Seseorang yang digolongkan di bawah pengampuan karena stroke dalam melakukan proses jual beli harus membutuhkan penetapan pengadilan yang sah dalam proses pembuatan Akta Jual Beli. Sebelum memohonkan permohonan ke pengadilan, keluarga dari seseorang yang di bawah pengampuan harus membuat surat pernyataan pengampuan di notaris terlebih dahulu dengan syarat didasarkan atas surat keterangan dokter dan foto dari seseorang yang di bawah pengampuan tersebut. Setelah surat pernyataan pengampuan sudah ada, baru dimohonkan ke pengadilan untuk disahkan dengan prosedur yang ada mulai dari pemeriksaan orang yang dianggap di bawah pengampuan dan saksi-saksi. Proses permohonan penetapan pengadilan mulai dari proses memasukkan data ke Pengadilan Negeri hingga terbitnya penetapan pengadilan membutuhkan waktu sekitar satu sampai dengan dua bulan.¹⁵

Hal ini sesuai dengan pengaturan dalam Pasal 433 KUHPerdata bahwa seseorang yang di bawah pengampuan dapat memohonkan penetapan pengadilan untuk menunjuk seorang wakil (*curator*) dalam mewakili perbuatan hukum dari si terampu (*curandus*) yang salah satunya merupakan jual beli tanah dan bangunan. Wakil (*curator*) akan mengambil alih dan tanggung jawab atas si terampu (*curandus*). Segala permintaan untuk menaruh seseorang di bawah pengampuan harus diajukan kepada Pengadilan Negeri yang dimana tempat orang yang dimintakan pengampuan tersebut berdiam seperti yang termaktub dalam Pasal 436 KUHPerdata. Permintaan ini juga harus didasarkan dengan alasan yang kuat serta menguraikan peristiwa-peristiwa untuk menguatkan prasangka tentang orang yang di bawah pengampuan tersebut dengan disertai bukti-bukti dan saksi-saksi yang dapat diperiksa di muka pengadilan yang lebih tepatnya oleh hakim. Apabila Hakim telah memperoleh keyakinan akan hal tersebut, maka akan diangkatlah seorang pengampu (*curator*), yang diletakkan dalam pengampuan. Pengaturan mengenai pengampuan diatur dalam Bab XVII Pasal 433–462 Buku I KUHPerdata tentang orang.

Dokumen yang dibutuhkan dalam melaksanakan perbuatan hukum pembuatan Akta Jual Beli yang dimana penjualnya sedang di bawah pengampuan karena stroke adalah sebagai berikut:¹⁶

1. Objek (Penjual)

¹⁵ Nany Angkasa, “Wawancara Dengan Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kota Administrasi Jakarta Barat,” November 14, 2022.

¹⁶ Felicia Kusnadi, “Akibat Hukum Jual Beli Tanah Dan Bangunan Oleh Penjual Yang Sedang Di Bawah Pengampuan Karena Stroke (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3586 K/PDT/2020)” (Universitas Pelita Harapan, 2022).

- a. Asli Dokumen Akta Jual Beli terdahulu
 - b. Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
 - c. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)
 - d. Bukti pembayaran rekening listrik, telepon dan air
 - e. Foto rumah (*Google Maps* dan Titik Koordinat)
 - f. Surat Roya dari Bank (jika masih terikat agunan)
2. Penjual
- a. Asli Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
 - b. Asli Kartu Keluarga (KK)
 - c. Asli Akta Nikah (Bagi yang sudah menikah)
 - d. Asli Akta Lahir (Bagi yang belum menikah)
 - e. Akun pajak penjual (Direktorat Jenderal Pajak Online)
 - f. Penetapan Pengadilan Pengampuan
 - g. Akta lahir yang menunjukkan bahwa orang yang di bawah pengampuan tersebut berkaitan dengan keluarganya
3. Pembeli
- a. Asli Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
 - b. Asli Kartu Keluarga (KK)
 - c. Asli Akta Nikah (Bagi yang sudah menikah)
 - d. Asli Akta Lahir (Bagi yang belum menikah)
 - e. Kartu Badan Penyelenggara Jaminan Sosial (BPJS) Kesehatan

Persyaratan pelaksanaan teknis tanda tangan jual beli yang dimana penjualnya diletakkan di bawah pengampuan karena stroke adalah pihak penjual dan pembeli wajib datang ke kantor Notaris dan PPAT yang bersangkutan. Bagi pihak penjual yang di bawah pengampuan yang dimana pengampunya (*curator*) adalah keluarganya, maka pengampu (*curator*) dan seluruh ahli waris serta orang yang menerima uang dari hasil penjualan tersebut wajib datang. Para pihak dalam melakukan pelaksanaan tanda tangan wajib membawa dokumen asli seperti yang telah dijabarkan di atas. Setelah semua pihak telah datang dengan persyaratan yang sesuai, maka pihak PPAT akan melanjutkan proses tersebut dengan membacakan dan menjelaskan isi dari Akta Jual Beli tersebut yang tentunya akan disaksikan oleh dua orang saksi. Apabila semua pihak telah menyetujui isi dari Akta Jual Beli tersebut, maka semua pihak (penjual, pembeli, para saksi, dan PPAT) akan menandatangani akta tersebut. Dua saksi yang dimaksud disini bisa dari pihak staf kantor PPAT, saudara dari para pihak, ataupun agen properti bila jual beli tersebut dilalui dengan agen properti. Pada saat pelaksanaan tanda tangan, hal tersebut akan di foto agar dapat dijadikan sebagai bukti bahwa memang benar pihak yang bersangkutan yang tanda tangan.

Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012, Akta Jual Beli berupa minuta akta dibuat dalam dua rangkap yang dimana lembar pertama disimpan oleh PPAT dan lembar kedua diberikan kepada Kantor Pertanahan dalam rangka pendaftaran tanah. Sedangkan salinan Akta Jual Beli akan diberikan kepada penjual dan pembeli. Minuta akta dan salinan akta adalah akta otentik karena keduanya

dibuat di hadapan PPAT sebagai pejabat yang berwenang dan keduanya dianggap sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna oleh Hakim di dalam ranah Peradilan.¹⁷

Prosedur jual beli tanah dan bangunan yang paling umum dilakukan bagi penjual yang di bawah pengampuan karena stroke adalah pihak penjual membayar Pajak Penghasilan (PPh), yang dilanjutkan dengan pengecekan sertipikat tanah dan bangunan, lalu pembayaran pajak oleh pembeli (BPHTB). Pada prakteknya PPAT diberikan kuasa oleh kliennya untuk urusan perpajakan dari penghitungan, penyeteroran hingga melapor bahwa pajak tersebut sudah dibayar. Bahkan, PPAT memiliki peran untuk memicu terbitnya NPWP yang baru apabila para pihak belum pernah membuat NPWP.¹⁸ Setelah penandatanganan akta jual beli dilakukan di hadapan PPAT, akan dilanjutkan validasi pajak, dan proses balik nama di Badan Pertanahan Nasional setempat.

Apabila mengacu pada peraturan perundang-undangan di Indonesia, yang membedakan persyaratan pelaksanaan proses jual beli tanah dan bangunan yang dimana penjualnya diletakkan di bawah pengampuan karena stroke adalah yang utama terletak pada dokumen penetapan pengadilan mengenai pengampuan. Hal ini berarti bahwa penjual yang di bawah pengampuan karena stroke harus memiliki seorang *curator* untuk mewakili dirinya dalam melaksanakan perbuatan hukum jual beli. Ini juga berarti bahwa seluruh proses pelaksanaan di kantor Notaris dan PPAT akan diwakilkan oleh *curator*. Selain itu, dalam pelaksanaan proses tanda tangan Akta Jual Beli yang dimana penjualnya diletakkan di bawah pengampuan, orang yang menerima uang dari hasil penjualan tersebut wajib datang yang disertai dengan seluruh calon ahli waris juga wajib datang. Namun, jika penjual yang di bawah pengampuan karena stroke tidak memiliki dokumen wajib seperti penetapan pengampuan yang dimintakan, maka sesuai dengan apa yang diatur dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia itu tidak ada cara lain yang sah. Proses jual beli yang sah dalam pembuatan Akta Jual Beli yang dimana penjualnya memang diletakkan di bawah pengampuan karena stroke ini diwajibkan untuk memiliki permohonan penetapan pengampuan untuk memastikan bahwa memang benar orang tersebut tidak cakap hukum untuk melakukan jual beli.

2. Akibat Hukum Jual Beli Tanah Dan Bangunan Oleh Penjual Yang Sakit Stroke (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3586 K/Pdt/2020)

Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3586/K/Pdt/2020, dalil gugatannya adalah mengenai jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan oleh penjual yang sedang sakit stroke sehingga penjualnya dianggap tidak cakap menurut hukum karena menderita stroke. Selain itu, para ahli waris yang juga merupakan para penggugat (Rosliana, Iwan Setia Permana, Beni Prasetyo, Chandra Puspa, dan Dian Pratiwi) merasa dirugikan oleh

¹⁷ Livia Clarista and Endang Pandamdari, "AKIBAT HUKUM PEMBATALAN AKTA JUAL BELI (AJB) ATAS TANAH OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 888/K/PDT/2016," *Jurnal Hukum Adigama* 1, no. 2 (December 17, 2018): 253, <https://doi.org/10.24912/adigama.v1i2.2745>.

¹⁸ Muhamad Fadli Maghribi and Budi Ispriyarso, "Peran PPAT Terhadap Aspek Perpajakan Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Dan Bangunan," *NOTARIUS* 15, no. 1 (2022): 116–17.

Tergugat I (Haji Djarwadi Sukamdani), Tergugat II (Notaris dan PPAT Sri Amni Miadji), serta Turut Tergugat I, PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Tbk. (selanjutnya disebut Bank BRI), dan Turut Tergugat II, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta) sehingga mengajukan gugatan perdata ke pengadilan dengan dasar perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dan meminta agar Majelis Hakim membatalkan Akta Jual Beli tersebut.

Dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok mengenai pokok perkara, Penulis menganalisis dua hal mengenai apakah Akta Jual Beli Nomor 07/2013 tanggal 12 Februari 2013 antara Tergugat I (Haji Djarwadi Sukamdani) dengan Alm. Deddy Warsito merupakan akta yang sah atau tidak dan mengenai apakah Tergugat I (Haji Djarwadi Sukamdani) dan Notaris dan PPAT Sri Amni Miadji (Tergugat II) telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam melakukan Jual Beli atau peralihan Hak Atas Tanah antara Tergugat I (Haji Djarwadi Sukamdani) dengan Alm. Deddy Warsito.

Mengenai keabsahan Akta Jual Beli Nomor 07/2013 tanggal 12 Februari 2013 antara Tergugat I (Haji Djarwadi Sukamdani) dengan Alm. Deddy Warsito, Majelis Hakim menimbang bahwa Akta Jual Beli Nomor 07/2013 tanggal 12 Februari 2013 merupakan perjanjian yang sah karena telah memenuhi keempat syarat sah perjanjian seperti yang telah diatur dalam Pasal 1320 KUHPperdata. Pertimbangan ini tentu didasarkan atas bukti-bukti surat dan keterangan saksi-saksi yang ada. Penulis setuju dengan pertimbangan dan putusan yang diberikan oleh Majelis Hakim karena syarat sah perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPperdata telah terpenuhi.

Pertama, sepakat dalam melaksanakan perjanjian karena Haji Djarwadi Sukamdani (Tergugat I) telah membantu meminjamkan dana talangan kepada Para Penggugat, kemudian Para Penggugat dan Alm. Deddy Warsito telah membuat Akta Pengikatan Jual Beli yang dimana Para Penggugat diberikan jangka waktu selama 2 (dua) tahun untuk Para Penggugat melunaskan utangnya terhadap Haji Djarwadi Sukamdani (Tergugat I) tanpa ada bunga. Tetapi, apabila para penggugat tidak dapat membayar utang tersebut dengan jangka waktu yang telah ditentukan, maka jaminan tanah dan bangunan milik Alm. Deddy Warsito akan dialihkan kepada Haji Djarwadi Sukamdani (Tergugat I). Dalam hal ini, Para Penggugat tidak pernah sekalipun membayar utangnya kepada Haji Djarwadi Sukamdani (Tergugat I) setelah melewati jangka waktu yang telah ditentukan, sehingga berdasarkan perjanjian yang ada, para pihak sepakat untuk melakukan peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut. Hal ini dibuktikan dengan hadirnya kedua belah pihak pada saat penandatanganan Akta Jual Beli Nomor 07/2013 yang dibuktikan dengan *print out* foto dari Alm. Deddy Warsito yang sedang membubuhkan cap jempol Akta Jual Beli Nomor 07/2013 bersama dengan Rosliana (Istri/Penggugat) yang juga sedang melakukan tanda tangan Akta Jual Beli tersebut bersama dengan Haji Djarwadi Sukamdani (Tergugat I) di hadapan Notaris dan PPAT Sri Amni Miadji (Tergugat II).

Kedua, cakap dalam hal ini dikarenakan kedua belah pihak dianggap tidak melanggar Pasal 1330 KUHPdata yang dimana para pihak telah dewasa dan tidak di bawah pengampuan. Berdasarkan Surat Resume Medis di Rumah Sakit Bhayangkara TK.IR.SAID Sukanto yang menyatakan bahwa Alm. Deddy Warsito dalam anamnesa menyebutkan tangan kanan dan kaki kaku, riwayat stroke sejak tahun 2010 dan kontrol terakhir pada tahun 2015. Selanjutnya, Surat Catatan Keperawatan di Rumah Sakit Umum Daerah Pasar Rebo tertanggal 17 Oktober 2015 juga menyatakan bahwa diagnosa terhadap Alm. Deddy Warsito adalah *Cerebrovaskular Diseases (CVD)* Berulang, Pneumonia, *Intake* sulit, Aritmia, dan Stroke. Akibat penyakit yang diderita oleh Alm. Deddy Warsito adalah daya kognitif dan fungsi motorik Alm. Deddy Warsito menjadi berkurang atau tidak normal. Walaupun Alm. Deddy Warsito dinyatakan sakit stroke dan digolongkan sebagai di bawah pengampuan berdasarkan Pasal 433 KUHPdata. Namun, beliau terlihat sehat pada saat penandatanganan Akta Jual Beli yang dibuktikan dengan keterangan dari Notaris dan PPAT Sri Amni Miadji (Tergugat II) yang disertai dengan bukti foto *printout* pada saat penandatanganan dengan didampingi kehadiran Rosliana (Istri) dan Dian Pratiwi (Anak) sebagai pengampu. Maka, dapat dinyatakan bahwa kedua belah pihak dianggap cakap hukum karena telah didampingi oleh anggota keluarganya. Demikian, Penulis berpendapat bahwa Alm. Deddy Warsito tidak memiliki bukti yang cukup kuat yang berupa surat penetapan pengadilan untuk menyatakan bahwa memang benar Alm. Deddy Warsito ini di bawah pengampuan.

Ketiga, suatu hal tertentu dalam perjanjian ini juga telah terpenuhi. Objek yang diperjanjikan berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Penganten Ali VII. RT.006/RW.06, Kelurahan Ciracas, Kecamatan Ciracas, Kota Administrasi Jakarta Timur sebagaimana yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 04323 atas nama Deddy Warsito.

Keempat, suatu sebab yang halal dalam perjanjian ini dikarenakan isi perjanjian dari kedua belah pihak tersebut tidak melanggar peraturan perundang-undangan yang ada dan semua prosedur yang dilaksanakan oleh kedua belah pihak telah sesuai dengan ketentuan yang ada. Terlebih lagi, perjanjian ini telah dilakukan di hadapan Notaris/PPAT yang merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas UU Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Mengenai tindakan perbuatan melawan hukum, Haji Djarwadi Sukamdani (Tergugat 1) dan Notaris dan PPAT Sri Amni Miadji (Tergugat II) dinyatakan tidak melakukan perbuatan melawan hukum dalam peralihan Hak Atas Tanah tersebut karena Akta Jual Beli Nomor 07/2013 merupakan akta yang sah dan telah memenuhi keempat syarat sah perjanjian.

Berdasarkan analisis Penulis pada kasus di atas dan pertimbangan hakim yang memeriksa dan mengadili perkara, maka pembatalan Akta Jual Beli Nomor 07/2013

yang diajukan penggugat ditolak karena bukti bahwa Alm. Deddy Warsito dinyatakan di bawah pengampunan tidak cukup kuat. Jika memang benar Alm. Deddy Warsito ini dinyatakan di bawah pengampunan, maka apabila sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tepatnya pada Pasal 433 KUHPerdara yang berlaku, seharusnya keluarga Alm. Deddy Warsito memohon penetapan pengadilan yang menyatakan bahwa Alm. Deddy Warsito ini memang benar di bawah pengampunan kepada Pengadilan Negeri setempat. Hal ini dikarenakan tidak semua stroke dianggap sebagai keadaan yang di bawah pengampunan. Stroke yang tergolong sebagai di bawah pengampunan harus dibuktikan keabsahannya secara medis atau klinis yang diikuti secara hukum melalui penetapan pengampunan.¹⁹

Segala sesuatu tindakan yang dilakukan oleh setiap manusia tentu memiliki akibatnya, Para Penggugat (Penjual) harus merelakan tanah dan bangunan yang semula dimiliki oleh Para Penggugat kepada Haji Djarwadi Sukamdani (Tergugat I) karena telah sesuai dengan perjanjian terdahulu. Walaupun, Para Penggugat merasa bahwa Alm. Deddy Warsito tidak cakap hukum atau sedang berada di bawah pengampunan saat pembuatan Akta Jual Beli tersebut, tetapi Para Penggugat tidak memiliki bukti yang kuat atas pembuktiannya yang merupakan penetapan pengadilan mengenai pengampunan yang diatur dalam Pasal 433 KUHPerdara, sehingga Akta Jual Beli tersebut dianggap sebagai perjanjian yang sah karena telah memenuhi keempat syarat sah perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara. Sedangkan akibat hukum dari Tergugat I (Pembeli) adalah beliau bisa mengambil kembali tanah dan bangunan tersebut serta bisa menggugat Para Penggugat (Pembeli) dengan dasar perbuatan melawan hukum yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara. Hal ini dikarenakan perjanjian Akta Jual Beli Nomor 07/2013 tersebut merupakan perjanjian yang sah. Haji Djarwadi Sukamdani (Tergugat I) dapat menuntut gugatan perbuatan melawan hukum sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdara karena Para Penggugat (Penjual) yang tidak dapat mengembalikan utangnya serta beliau merasa sangat dirugikan karena walaupun sertipikat tersebut merupakan atas nama Haji Djarwadi Sukamdani (Tergugat I) tetapi beliau tidak bisa menempati objek tersebut karena masih dikuasai oleh Para Penggugat.

Putusan Majelis Hakim pada tingkat Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung sudah benar dalam menolak banding dan kasasi serta menguatkan putusan Pengadilan Negeri. Dengan demikian, berdasarkan seluruh pertimbangan hukum yang disertai dengan bukti-bukti dan saksi-saksi yang ada, hasil akhir dari kasus sengketa ini adalah Akta Jual Beli Nomor 07/2013 tanggal 12 Februari 2013 merupakan Akta Jual Beli yang sah sehingga tidak dapat dibatalkan. Maka, Penulis berpendapat bahwa tanah dan bangunan yang terletak pada Jalan Penganten Ali VII. RT.006/RW.06, Kelurahan Ciracas, Kecamatan Ciracas, Kota Administrasi Jakarta Timur seyogianya dikuasai dan dimiliki sepenuhnya oleh Haji Djarwadi Sukamdani (Tergugat I). Sehingga dengan itikad baik,

¹⁹ Kusnadi, "Akibat Hukum Jual Beli Tanah Dan Bangunan Oleh Penjual Yang Sedang Di Bawah Pengampunan Karena Stroke (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3586 K/PDT/2020)."

Para Penggugat harus segera mengosongkan tanah dan bangunan tersebut untuk segera dialihkan kepada Haji Djarwadi Sukamdani (Tergugat I).

D. PENUTUP

Berdasarkan uraian hasil dan pembahasan di atas, dapat disimpulkan sebagai berikut: Pertama, sesuai dengan peraturan perundang-undangan di Indonesia, pelaksanaan persyaratan proses jual beli tanah dan bangunan oleh penjual yang sedang di bawah pengampuan karena stroke harus memiliki dokumen penetapan pengadilan mengenai pengampuan sebagai syarat yang utama guna sebagai kepastian hukum dalam menunjuk seorang *curator* untuk mewakili dirinya dalam melaksanakan perbuatan hukum jual beli tanah dan bangunan, serta untuk membuktikan bahwa memang benar orang yang di bawah pengampuan ini tidak cakap hukum. Kedua, akibat hukum jual beli tanah dan bangunan oleh penjual yang sedang sakit stroke bagi Para Penggugat (Penjual) dalam kasus Putusan Mahkamah Agung 3586/K/PDT/2020 adalah Para Penggugat harus mengembalikan tanah dan bangunan kepada Haji Djarwadi Sukamdani (Tergugat I) secara itikad baik karena Para Penggugat tidak memiliki bukti yang kuat yang berupa penetapan pengadilan mengenai pengampuan yang diatur dalam Pasal 433 KUHPerdara. Sebaliknya, Para Penggugat memiliki potensi untuk di gugat balik atas dasar perbuatan melawan hukum karena Para Penggugat yang masih menempati dan menguasai tanah dan bangunan tersebut padahal Akta Jual Beli tersebut sah secara hukum. Sedangkan, akibat hukum bagi Tergugat I (Pembeli) adalah berhak mengambil kembali tanah dan bangunan tersebut serta dapat menggugat Para Penggugat dengan dasar perbuatan melawan hukum yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara.

Dari pembahasan dan kesimpulan di atas, maka yang menjadi saran dari penulis adalah: Pertama, diharapkan adanya pembentukan undang-undang oleh pemerintah terhadap pengaturan di bawah pengampuan dengan secara lebih jelas, lengkap, dan terperinci. Hal ini dikarenakan pengaturan mengenai di bawah pengampuan saat ini masih belum lengkap dan hanya terdapat di KUHPerdara. Harapannya dengan ketentuan tersebut, pihak-pihak yang bersangkutan dapat memperoleh acuan atau pedoman yang jelas dan rinci mengenai keadaan di bawah pengampuan. Kedua, bagi keluarga calon penjual harus lebih memperhatikan lagi akan keluarga yang sedang di bawah pengampuan untuk dimohonkan penetapan pengadilan mengenai pengampuan agar memiliki pengampu (*curator*) yang sah dalam mewakili terampu (*curandus*) dalam melakukan perbuatan hukum guna menghindari risiko sengketa di kemudian hari. Sebaliknya, bagi calon pembeli harus lebih berwaspada mengenai kebenaran terhadap pengampu (*curator*) dari orang yang sedang di bawah pengampuan untuk memastikan kewenangan bertindak dari pengampu (*curator*) tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Junaidi, Iskandar. *Stroke: Waspada Ancamannya*. Yogyakarta: CV Andi Offset, 2011.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. Jakarta: Kencana Prenada Media, 2010.
- Soimin, Soedharyo. *Hukum Orang Dan Keluarga (Perspektif Hukum Perdata Barat/BW, Hukum Islam, Dan Hukum Adat)*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- . *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2004.

Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan

JURNAL

Azzalea, Garin Dinda, and Shafiyah Nur Azizah. "Kesulitan Penyandang Tunarungu Dalam Melakukan Pembuatan Akta Tanah Ditinjau Dalam Perspektif Hukum." *Jurnal Hukum Dan HAM Wara Sains* 1, no. 2 (2022): 75–83.

Clarista, Livia, and Endang Pandamdari. "AKIBAT HUKUM PEMBATALAN AKTA JUAL BELI (AJB) ATAS TANAH OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 888/K/PDT/2016." *Jurnal Hukum Adigama* 1, no. 2 (December 17, 2018): 253. <https://doi.org/10.24912/adigama.v1i2.2745>.

Fahmi, Muhammad Nur, and Muhammad Rustamaji. "Akibat Hukum Dalam Penetapan Pengampuan Penyandang Disabilitas Di Pengadilan." *Verstek* 11, no. 4 (2023): 671.

Ghina Daifinah, and Arsin Lukman. "PENGAMPUAN UNTUK PENDERITA PENYAKIT OTAK MULTIPLE SYSTEM ATROPHY (ANALISA PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SURAKARTA NOMOR 213/PDT.G/2019/PN.SKT.)." *The Juris* 6, no. 1 (June 18, 2022). <https://doi.org/10.56301/juris.v6i1.416>.

Maghribi, Muhamad Fadli, and Budi Ispriyarso. "Peran PPAT Terhadap Aspek Perpajakan Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Dan Bangunan." *NOTARIUS* 15, no. 1 (2022): 116–17.

Nasution, Linda Febrika. "Stroke Non Hemoragik Pada Laki-Laki Usia 65 Tahun." *Medula* 1, no. 3 (2013): 2.

Permatasari, Nia. "Perbandingan Stroke Non Hemoragik Dengan Gangguan Motorik Pasien Memiliki Faktor Resiko Diabetes Melitus Dan Hipertensi." *Jurnal Ilmiah Kesehatan Sandi Husada* 11, no. 1 (2020): 299.

Rasyid, Laila M. "Penerapan Norma Adat Terang Dan Tunai Dalam Praktek Peradilan Perdata (Kajian Putusan Pengadilan Nomor: 23/Pdt.g/2013/Pn.Bj)." *Jurnal Ilmu Hukum Reusam* VII, no. 2 (2019): 11.

Tan, David. "Metode Penelitian Hukum: Mengupas Dan Mengulas Metodologi Dalam Menyelenggarakan Penelitian Hukum." *NUSANTARA: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial* 8, no. 8 (2021): 2475.

Winandra, Desvia, and Hanafi Tanawijaya. "Penerapan Asas Terang Dan Tunai Dalam Jual Beli Tanah Yang Merupakan Harta Bersama Dalam Perkawinan (Studi Putusan Nomor 1/PDT.G/2019/PN.LBT)." *Jurnal Hukum Adigama* 3, no. 2 (2020): 5.

Windajani, Imma Indra Dewi. "PELAKSANAAN HAK DAN KEWAJIBAN PERDATA ORANG YANG TIDAK CAKAP HUKUM DI KABUPATEN SLEMAN." *Mimbar Hukum - Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada* 20, no. 3 (October 13, 2008): 559. <https://doi.org/10.22146/jmh.16296>.

LAINNYA

Kusnadi, Felicia. "Akibat Hukum Jual Beli Tanah Dan Bangunan Oleh Penjual Yang Sedang Di Bawah Pengampuan Karena Stroke (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3586 K/PDT/2020)." Universitas Pelita Harapan, 2022.

Nany Angkasa. "Wawancara Dengan Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kota Administrasi Jakarta Barat," November 14, 2022.