



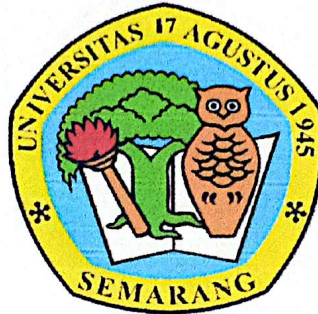
**AKIBAT HUKUM KEKHILAFAN (*DWALING*) PENJUAL ATAS  
PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH  
(Studi pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1069K/Pdt/2020)**

**TESIS**

**Disusun  
Dalam Rangka Menyusun Tesis S2  
Program Studi Magister Kenotariatan**

**Oleh:  
Rohmatun Khasanah  
NPM. 231003741020699**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG  
2025**



**HALAMAN PERSETUJUAN**

**AKIBAT HUKUM KEKHILAFAN (*DWALING*) PENJUAL ATAS  
PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH  
(Studi pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1069K/Pdt/2020)**

**Disusun  
Dalam Rangka Menyusun Tesis S2  
Program Studi Magister Kenotariatan**

**Pembimbing,**

**Peneliti,**

**Prof. Dr. Sigit Irianto, S.H., M.Hum.  
NUPTK. 1445740641130072**

**Rohmatun Khasanah  
NPM. 231003741020699**

**Mengetahui,**

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan  
Universitas 17 Agustus 1945 Semarang**

**Prof. Dr. Setriyowati, S.H., M.H.  
NUPTK. 3241741642230113**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG  
2025**



## HALAMAN PENGESAHAN

### AKIBAT HUKUM KEKHILAFAN (*DWALING*) PENJUAL ATAS PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH (Studi pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1069K/Pdt/2020)

Tesis ini telah dieprtahanakan dihadapan Penguji pada  
tanggal 3 September 2025 dan disahkan pada  
tanggal September 2025

Penguji I

Prof. Dr. Anggraeni Endah Kusumaningrum, S.H., M.Hum.  
NUPTK. 8337741642230113

Penguji II,

Prof. Dr. Sigit Irianto, S.H., M.Hum.  
NUPTK. 1445740641130072

Penguji III,

Dr. R Widyarini Indriasti Wardani, S.H., M.Hum.  
NUPTK. 4145740641230073

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan  
Universitas 17 Agustus 1945 Semarang



Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H.  
NUPTK. 3241741642230113

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG  
2025

## **SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH**

Dengan memperhatikan Peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2017 tentang Pencegahan Plagiat di Perguruan Tinggi, maka yang bertanda tangan di bawah ini, saya mahasiswa Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang:

Nama Mahasiswa : Rohmatun Khasanah

NPM : 231003741020699

Alamat : Kradenan Gang 2 Nomor 42, Kota Pekalongan

Dengan ini menyatakan:

1. Tesis saya adalah benar-benar hasil karya ilmiah saya sendiri
2. Tesis saya tidak ada sedikitpun plagiat karya ilmiah orang lain
3. Tesis saya dibuat dengan metode ilmiah yang lazim

Demikian pernyataan ini, apabila di kemudian hari terbukti terdapat plagiat dalam karya ilmiah saya, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Semarang, 7 September 2025

Peneliti,

  
Rohmatun Khasanah

## KATA PENGANTAR

*Assalamualaikum Wr Wb*

Puji Syukur Penulis panjatkan kehadiran ALLAH SWT yang telah memberikan berkah, rahmat dan hidayah-Nya, sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini dengan judul “ **AKIBAT HUKUM KEKHILAFAN (DWALING) PENJUAL ATAS PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH (Studi pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1069K/Pdt/2020)** yang merupakan syarat untuk menyelesaikan pendidikan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.

Selama proses penyusunan tesis ini segala hambatan dan rintangan dapat Penulis jalani berkat doa, bantuan, dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu dalam kesempatan ini Penulis ingin mengucapkan terima kasih banyak yang setulus-tulusnya kepada:

1. **Prof. Dr. Suparno. M.Si.** selaku Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Semarang
2. **Prof. Dr. Edy Lisdiyono, S.H., M.Hum.** selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang
3. **Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H.** selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang
4. **Prof. Dr. Sigit Irianto, S.H., M.Hum.** selaku Dosen Pembimbing dalam penulisan Tesis ini dengan penuh kebijaksanaan mendampingi dan memberikan masukan sehingga Penulis dapat menyelesaikan Tesis ini
5. Para civitas akademika Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang
6. Rekan-rekan mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang

7. Suami saya tercinta **Mochammad Amirudin S.E.** dan Anak Pertama saya **Virgita Amira Putri**, yang selalu menjadi sumber semangat dan motivasi terbesar saya dalam menyelesaikan Tesis ini.
8. Keluargaku yang telah memberikan dukungan moril maupun doanya hingga penulisan Tesis ini sampai selesai
9. Serta pihak-pihak yang telah membantu terselesaikannya penulisan Tesis ini

Semoga tesis ini bermanfaat bagi kita semua, Amin  
*Wassalamualaikum wr wb*

Semarang, 7 September 2025

Rohmatun Khasanah  
NPM. 231003741020699

## ABSTRAK

Tanah memiliki peran penting bagi kehidupan manusia, namun peningkatan kebutuhan sering memicu sengketa, terutama dalam jual beli hak atas tanah. Rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu 1) Faktor – faktor apa yang menyebabkan terjadinya kekhilafan (*dwaling*) penjual dalam perjanjian jual beli hak atas tanah? 2) Bagaimana pertimbangan hakim dalam putusan nomor 1069K/Pdt/2020 tentang kekhilafan penjual? 3) Apa akibat hukum penjual dalam putusan nomor 1069K/Pdt/2020 tentang kekhilafan penjual?. Metode pendekatan yang digunakan yaitu yuridis normatif. Spesifikasi penelitian bersifat deskriptif analitis dan sumber data adalah data sekunder. Metode pengumpulan data dilakukan dengan studi pustaka. Analisis data dilakukan dengan analisis kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor utama, yaitu ketidaksesuaian data yuridis objek tanah, ketidaksesuaian pelaksanaan pembayaran, dan lemahnya pemahaman hukum oleh penjual. Kesalahan identifikasi objek tanah menyebabkan perjanjian tidak memenuhi syarat sah menurut Pasal 1320 KUHPerdara. Pembayaran yang tidak sah kepada pihak yang berwenang menimbulkan wanprestasi dan memperkuat unsur kekhilafan. Selain itu, kurangnya *due diligence* dan pemahaman hukum penjual memicu terjadinya kesalahan persepsi dalam perjanjian. Pertimbangan hakim dalam putusan ini menunjukkan bahwa dalam sistem hukum perdata Indonesia mengakui pentingnya keabsahan kehendak dalam pembentukan perjanjian. Kekeliruan terhadap objek yang bersifat substansial telah dianggap cukup kuat untuk membatalkan perjanjian meskipun tidak terdapat unsur kesengajaan.

**Kata kunci:** Tanah, Jual Beli, Perjanjian, Kekhilafan (*Dwaling*), Kepastian Hukum.

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>SURAT PENGESAHAN KEASLIAN KARYA ILMIAH</b> .....	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>v</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>vi</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>ix</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah .....	7
C. Tujuan Penelitian .....	8
D. Kegunaan Penelitian .....	8
E. Metode Penelitian .....	9
1. Metode Pendekatan .....	10
2. Spesifikasi Penelitian .....	11
3. Metode Analisis Data .....	12
4. Metode Pengumpulan Data .....	12
5. Metode Analisis Data .....	13
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>15</b>
A. Tinjauan Tentang Perjanjian .....	15

B. Tinjauan Tentang Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah.....	28
C. Tinjauan Umum terhadap kekhilafan ( <i>Dwaling</i> ) .....	41
D. Tinjauan Umum terhadap Pertimbangan Hakim. ....	51

**BAB III HASIL PENELITIAN & PEMBAHASAN ..... 55**

A. Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya kekhilafan ( <i>dwaling</i> ) penjual dalam perjanjian jual beli hak atas tanah. ....	55
B. Pertimbangan hakim dalam putusan nomor 1069K/Pdt/2020 tentang kekhilafan penjual.....	67
C. Akibat hukum penjual dalam putusan nomor 1069K/Pdt/2020 tentang kekhilafan penjual.....	84

**BAB IV PENUTUP ..... 106**

A. Kesimpulan .....	106
B. Saran .....	107

**DAFTAR PUSTAKA..... 109**