



Department of Digital Business

**Journal of Artificial Intelligence and Digital Business (RIGGS)**

Homepage: <https://journal.ilmudata.co.id/index.php/RIGGS>

Vol. 5 No. 2 (2026) pp: 3145-3151

P-ISSN: 2963-9298, e-ISSN: 2963-914X

---

## Perjanjian Sengketa Jual Beli Tanah Jayenggaten antara Ahli Waris Tasripien dan Pemilik Hotel Gumaya Hendra Soegiarto

Kesia Aprilianty, Elsa Alexandra Palar, Ingrid Ang, Moody Rizqy Syahleindra

Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara

[kesia.205240064@stu.untar.ac.id](mailto:kesia.205240064@stu.untar.ac.id), [elsa.205240070@stu.untar.ac.id](mailto:elsa.205240070@stu.untar.ac.id), [ingrid.205240169@stu.untar.ac.id](mailto:ingrid.205240169@stu.untar.ac.id), [moodys@fhuntar.ac.id](mailto:moodys@fhuntar.ac.id)

### Abstrak

*Litigasi sebagai suatu proses beracara tidak hanya mampu dijalankan oleh berbagai kasus yang erat kaitannya dan sudah dikategorikan sebagai kasus pidana. Berbagai kasus yang masuk ke dalam kategori kasus perdata pun dapat diselesaikan melalui proses litigasi tersebut. Pengaturan terkait tata cara beracara turut telah diatur dalam sebuah regulasi berupa sebuah Kitab Undang-Undang Hukum Acara. Jika hukum Pidana mempunyai Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHP), maka perdata turut mempunyai kitab serupa sebagai acuan. Kitab yang dimaksud dikenal sebagai Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata (KUHPperdata). Eksistensi kitab ini ada sebagaimana dengan KUHP yang poinnya untuk melindungi hak dan mempertegas kewajiban serta menjelaskan hubungan hukum subjek hukum dalam ranah hukum. Meskipun dalam prakteknya berbagai kasus perdata kerap dilakukan dengan upaya damai sebelum akhirnya dibawa ke peradilan, namun acara perdata tetap menjadi satu tata cara yang melekat dalam sistem hukum perdata di Indonesia. Salah satunya adalah kasus sengketa jual-beli dimana biasanya kasus seperti ini dapat diselesaikan melalui jalur negosiasi dan mediasi sebelum menempuh proses acara perdata. Kasus sengketa jual-beli tanah Jayenggaten yang terjadi antara ahli waris dengan pemilik Hotel Gumaya dapat dijadikan satu contoh atau gambaran bahwa kasus dalam kategori perdata dapat diterapkan proses beracaranya. Sehingga, dalam kasus ini penerapan terkait sengketa perjanjian apabila dibawa ke dalam proses beracara dapat digali jauh lebih dalam.*

*Kata kunci: Sengketa, KUHPperdata, Litigasi Perdata,*

### 1. Pendahuluan

#### A. Latar belakang

Perjanjian menurut rumusan pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata didefinisikan sebagai: “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Menurut Subekti “perjanjian adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau lebih, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak lain, dan pihak yang lain tersebut berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu”.

Perikatan merupakan suatu hubungan hukum yang tercipta antara dua pihak atau lebih, dimana salah satu pihak memiliki hak untuk menuntut suatu prestasi tertentu dari pihak lainnya. Prestasi yang dimaksud disini dapat berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu. Sementara itu, pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi prestasi tersebut sebagaimana telah diperjanjikan dalam perikatan. Hubungan hukum ini bersifat mengikat dan menjadi dasar yang sah secara hukum bagi para pihak untuk menjalankan hak dan

kewajibannya dalam suatu transaksi. Perikatan ini berperan sebagai kerangka hukum yang mendasari lahirnya hak dan kewajiban timbal balik, dan memberikan jaminan kepastian hukum terhadap pelaksanaan transaksi di antara para pihak. Dalam praktik kehidupan sehari-hari, perikatan sering terjadi dalam berbagai bentuk perjanjian, termasuk perjanjian jual beli, sewa-menyewa, pinjam-meminjam, dan bentuk perjanjian lainnya.

---

Perjanjian Sengketa Jual Beli Tanah Jayenggaten antara Ahli Waris Tasripien dan Pemilik Hotel Gumaya Hendra Soegiarto

Dalam kehidupan bermasyarakat sebagai subjek hukum, salah satu hal yang paling sering dilakukan oleh orang maupun badan hukum adalah melakukan suatu perjanjian dalam rangka memenuhi kebutuhan hidup atau dalam rangka memperoleh keuntungan. Terlebih lagi dalam Buku III KUH Perdata menganut sistem terbuka (open system), yang berarti bahwa para pihak bebas mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan syarat-syaratnya, pelaksanaannya dan bentuk kontrak, baik berbentuk lisan maupun tulisan. Namun, dalam penerapannya, tidak jarang timbul berbagai permasalahan hukum, terutama ketika objek perjanjian merupakan benda tidak bergerak seperti tanah.

Salah satu permasalahan yang sering ditemukan adalah ketika tanah yang diperjualbelikan ternyata merupakan bagian dari harta warisan yang belum dibagi secara sah, atau belum mendapatkan persetujuan dari seluruh ahli waris yang berhak atasnya. Dalam situasi semacam ini, legalitas perjanjian jual beli tersebut dapat dipertanyakan, karena belum adanya kejelasan status kepemilikan tanah, serta tidak terpenuhinya syarat kehendak bersama dari semua pihak yang memiliki hak atas objek tersebut. Tentu saja penting untuk memastikan bahwa dalam setiap transaksi jual beli, khususnya yang melibatkan tanah warisan, seluruh ahli waris telah memberikan persetujuan yang sah dan telah dilakukan pembagian warisan secara legal, agar tidak menimbulkan sengketa hukum di kemudian hari.

Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), syarat sahnya suatu perjanjian meliputi kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Dalam kasus jual beli tanah warisan, apabila suatu syarat tersebut tidak terpenuhi, misalnya tidak adanya kesepakatan dari seluruh ahli waris, maka perjanjian tersebut dapat dianggap tidak sah atau batal demi hukum. Pasal 1471 KUHPerdata juga menyatakan bahwa jual barang milik orang lain adalah batal. Dalam konteks ini, jika tanah warisan dijual oleh salah satu ahli waris tanpa persetujuan ahli waris lainnya, maka perbuatan tersebut dapat dikategorikan sebagai jual beli barang milik orang lain, yang menurut hukum adalah batal.

Permasalahan ini juga berkaitan dengan aspek hukum agraria, khususnya mengenai keabsahan peralihan hak atas tanah. Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan pada kantor pertanahan. Jika peralihan hak atas tanah dilakukan tanpa memenuhi ketentuan tersebut, maka peralihan tersebut tidak memiliki kekuatan hukum. Dalam kasus sengketa jual beli tanah warisan, penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui jalur litigasi maupun non-litigasi.

Berangkat dari penjabaran di atas, maka terdapat dua rumusan masalah yang dikemukakan untuk dianalisis lebih lanjut yaitu, bagaimana penyebab terjadinya sengketa jual beli tanah antara ahli waris tasripin dengan hotel gumaya? Adapun yang kedua bagaimana penggunaan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata dalam kasus ini? Adapun tujuan yang kemudian ditemukan bersumber dari rumusan masalah, maka dua tujuan yang dapat dikemukakan adalah Untuk mengetahui penyebab terjadinya sengketa jual beli tanah antara ahli waris tasripin dengan hotel gumaya. Terdapat pula tujuan yang kedua adalah untuk mengetahui penggunaan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata dalam kasus ini.

## **2. Metode Penelitian**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif (yuridis normatif), yaitu penelitian yang berfokus pada kajian terhadap norma-norma hukum yang berlaku, khususnya yang berkaitan dengan penyelesaian sengketa jual beli tanah melalui jalur litigasi perdata. Pendekatan ini dipilih karena penelitian bertujuan untuk menganalisis penerapan hukum acara perdata dalam penyelesaian sengketa antara para pihak. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini meliputi:

### **1. Pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*)**

Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah berbagai peraturan perundang-undangan yang relevan, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata (HIR/RBg), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), serta peraturan lain yang berkaitan dengan jual beli tanah dan pembuktian dalam perkara perdata.

## 2. Pendekatan Kasus (*case approach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan mengkaji secara mendalam kasus sengketa jual beli tanah Jayenggaten antara ahli waris Tasripin dan pemilik Hotel Gumaya, guna memahami duduk perkara, pertimbangan hakim, serta penerapan hukum acara perdata dalam praktik litigasi.

## 3. Pendekatan Konseptual (*conceptual approach*)

Pendekatan ini digunakan untuk memahami konsep-konsep hukum yang relevan, seperti wanprestasi, perbuatan melawan hukum, alat bukti, serta prinsip-prinsip dalam hukum acara perdata.

## Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Penelitian ini menggunakan bahan hukum yang terdiri dari:

- Bahan hukum primer, yaitu peraturan perundang-undangan yang relevan, seperti KUHPperdata, HIR/RBg, serta putusan pengadilan yang berkaitan dengan sengketa.
- Bahan hukum sekunder, yaitu buku-buku literatur hukum, jurnal ilmiah, dan hasil penelitian terdahulu yang berkaitan dengan hukum perdata dan sengketa tanah.

## 3. Hasil dan Pembahasan

### Penyebab Terjadinya Sengketa Jual Beli Tanah antara Ahli Waris Tasripin dengan Hotel Gumaya

Sengketa jual beli tanah Jayenggaten antara ahli waris Tasripin dan pemilik Hotel Gumaya Hendra Soegiarto bermula dari sejarah kepemilikan tanah yang panjang dan rumit, yang kemudian berujung pada transaksi formal yang memicu konflik sosial dan hukum. Kawasan Jayenggaten, yang terletak di Jalan Jayenggaten, Kelurahan Kembangsari, Kecamatan Semarang Tengah, pada awalnya merupakan tanah milik seorang tokoh bernama Tasripin, yang memanfaatkan tanah tersebut sebagian sebagai area usaha sekaligus mengizinkan warga sekitar untuk menempati dan membangun rumah di atas tanah tersebut sejak sekitar tahun 1928. Warga yang kemudian menjadi penghuni Jayenggaten tidak hanya sekadar “Menyewa tanah kosong”, melainkan membangun rumah permanen dan menggantungkan seluruh kehidupan mereka di atas tanah tersebut, sehingga posisi mereka bukan hanya sebagai penyewa tetapi juga sebagai pihak yang telah melakukan investasi sosial dan ekonomi yang besar selama puluhan tahun. Setelah Tasripin meninggal, tanah tersebut beralih kepada ahli warisnya, yang menjadi subjek hukum dalam proses jual beli di masa berikutnya. Namun, hingga masa ahli waris tersebut, pembagian hak warisan secara formal tidak pernah diselesaikan secara jelas di antara seluruh ahli waris, sehingga timbul ambiguitas mengenai siapa yang berhak bertindak sebagai pemilik atau wakil yang sah dalam proses jual beli.

Pada akhir Desember 2004, muncul sebuah peristiwa yang menjadi titik balik sengketa, yaitu adanya akta jual beli tanah Jayenggaten antara salah satu atau beberapa ahli waris Tasripin dengan Hendra Soegiarto, seorang pengusaha hotel yang memiliki Hotel Gumaya di Semarang. Warga Jayenggaten kemudian diberi informasi bahwa tanah tempat mereka hidup sejak puluhan tahun telah “dijual” kepada pengusaha tersebut, sehingga mereka merasa terancam akan kehilangan tempat tinggal dan sumber kehidupan secara tiba-tiba. Hendra Soegiarto mengklaim bahwa transaksi tersebut sah secara hukum karena didukung sertifikat hak atas tanah dan akta jual beli yang diterbitkan oleh pejabat berwenang, sehingga dari sisi formal, ia memiliki dasar hukum yang kuat untuk mengklaim hak atas tanah tersebut. Namun, warga Jayenggaten menolak kenyataan ini karena mereka merasa sama sekali tidak dilibatkan dalam proses perundingan, tidak diberi kompensasi, dan tidak diberi jaminan relokasi atau perlindungan hukum lain atas keberadaan mereka yang telah lama menghuni tanah tersebut.

Menghadapi ancaman pengusuran, sekitar 50 kepala keluarga (KK) yang mendiami sekitar 33 rumah di atas lahan seluas kurang lebih 4.074 meter persegi memutuskan untuk mengambil jalur hukum sebagai langkah pertama. Mereka mendatangi Lembaga Bantuan Hukum (LBH) Semarang pada awal tahun 2005 untuk meminta pendampingan hukum dan menempuh proses litigasi melawan pihak pemilik Hotel Gumaya. Dalam proses ini, warga

tidak hanya menuntut perlindungan fisik dari pengusiran, tetapi juga mempermasalahkan keadilan substansial dari proses jual beli, terutama karena mereka merasa bahwa hak-hak mereka sebagai penghuni yang telah lama tinggal di atas tanah tersebut tidak diakui secara penuh dalam proses transaksi. Selain jalur hukum perdata melalui pengadilan, warga juga menempuh jalur politik dengan mendatangi DPRD Kota Semarang dan meminta peninjauan ulang proses jual beli, serta meminta pemerintah kota untuk turut campur demi melindungi kelompok masyarakat miskin dan rentan yang terdampak sengketa tersebut.

Di sisi lain, pemerintah kota Semarang, melalui aparaturnya terkait, cenderung memandang jual beli antara ahli waris Tasripin dan Hendra Soegiarto sebagai proses hukum yang sah secara formal, karena didasarkan pada dokumen resmi seperti sertifikat hak atas tanah dan akta jual beli yang diterbitkan oleh pejabat berwenang. Dari sudut pandang administratif, pemerintah kota tidak melihat adanya cacat hukum yang jelas pada proses jual beli, sehingga dukungan terhadap keberlangsungan transaksi tersebut dianggap sah secara hukum. Namun, interpretasi ini bertentangan dengan pandangan warga Jayenggaten dan masyarakat sipil, yang menilai bahwa keberadaan warga yang telah lama menghuni tanah tersebut tidak dapat diabaikan hanya dengan dasar dokumen formal, terlebih karena warga merasa telah memiliki hak faktual dan ekonomi yang besar atas tanah tersebut. Ketegangan antara logika hukum formal pemerintah dan tuntutan keadilan sosial warga menjadi salah satu faktor utama yang memperpanjang sengketa dan memperkeruh suasana di kawasan Jayenggaten.

Dalam diskursus publik, akta jual beli antara ahli waris Tasripin dengan Hendra Soegiarto sempat disorot oleh penulis, aktivis hukum, dan akademisi sebagai contoh kasus di mana keberhasilan formal suatu transaksi jual beli tidak otomatis menjamin keadilan materiil. Kritik yang muncul antara lain menyoal apakah seluruh ahli waris benar-benar menyetujui proses jual beli, apakah hak pengelolaan tanah oleh pihak penghuni diakomodasi secara hukum, dan apakah pihak pembeli (Hendra Soegiarto) telah melakukan proses due diligence yang memadai terhadap keberadaan warga yang telah menempati tanah tersebut. Dalam beberapa tulisan akademik yang mengkaji kasus Jayenggaten, disebutkan bahwa warga bukan hanya sekadar “mengontrak tanah”, tetapi juga telah melakukan investasi berupa pembangunan rumah permanen, pembayaran iuran sewa, dan pembangunan relasi sosial ekonomi dengan lingkungan sekitar, sehingga secara faktual mereka memiliki posisi yang lebih kuat daripada sekadar pihak penghuni sewa tahunan biasa. Namun, dalam sistem hukum agraria yang berlaku, hak pengelolaan dan hak sewa yang tidak formal (tidak berdokumen tertulis yang kuat) rentan diabaikan ketika tanah tersebut dijual kepada pihak ketiga yang memiliki sertifikat dan akta jual beli.

Ketidakmampuan sistem hukum untuk mengakomodasi hak-hak penghuni dalam bentuk yang lebih terstruktur dan formal menjadi salah satu penyebab utama munculnya sengketa. Warga Jayenggaten merasa bahwa mereka seharusnya dilibatkan dalam proses perundingan, baik dalam bentuk kompensasi, relokasi, maupun akomodasi hak penggunaan tertentu yang diakui secara hukum, bukan hanya dihadapkan pada ancaman pengusiran setelah proses jual beli sudah selesai. Dari sisi pemilik Hotel Gumaya, Hendra Soegiarto melihat transaksi tersebut sebagai investasi bisnis yang sah dan sesuai dengan kebijakan pengembangan kota, terutama dalam konteks pembangunan hotel dan fasilitas komersial yang berkontribusi pada perekonomian daerah. Namun, kepentingan investasi dan pembangunan kota ini tidak selalu sejalan dengan perlindungan hak sosial masyarakat miskin, sehingga konflik antara kepentingan ekonomi swasta dan hak sosial warga menjadi pusat dari sengketa Jayenggaten.

Dalam konteks litigasi perdata, warga Jayenggaten memutuskan untuk menggugat pihak pemilik Hotel Gumaya dan/atau ahli waris Tasripin, dengan harapan pengadilan dapat mengakui hak-hak mereka atau setidaknya membatasi kekuasaan pemilik baru untuk langsung melakukan pengusiran. Namun, dalam praktik hukum perdata, gugatan yang diajukan warga kerap terhambat oleh keterbatasan normatif, karena hak penghuni yang tidak memiliki sertifikat atau dokumen sewa yang kuat sulit untuk diakui secara penuh dalam proses perdata. Warga juga menghadapi tantangan ketika pihak pemilik Hotel Gumaya menegaskan bahwa mereka telah mengikuti prosedur hukum yang benar, sehingga posisi warga menjadi lebih lemah dalam menghadapi argumen hukum formal yang didukung oleh dokumen resmi.

Ketegangan antara hak pemilik atas tanah yang diakui secara formal oleh hukum dan hak penghuni atas keberlanjutan hidup dan keadilan sosial menjadi akar utama sengketa jual beli tanah Jayenggaten antara ahli waris

Tasripin dan pemilik Hotel Gumaya Hendra Soegiarto. Dari sisi teori hukum perdata, konsep hak kepemilikan mutlak dan kebebasan berkontrak memang memberikan posisi kuat kepada pemilik untuk menjual tanah kepada pihak ketiga, namun dalam praktiknya, ketika transaksi tersebut mengabaikan keberadaan pihak ketiga yang terdampak secara sosial, maka sengketa menjadi hampir tidak terhindarkan. Sengketa Jayenggaten menjadi contoh nyata bahwa formalitas hukum tidak selalu mampu menyelesaikan konflik substantif, terutama ketika dimensi sosial, ekonomi, dan keadilan masyarakat miskin tidak diakomodasi secara memadai dalam proses jual beli tanah warisan.

### **Penggunaan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata dalam Kasus Ini**

Penggunaan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata (KUHAPer) dalam sengketa jual beli tanah Jayenggaten antara ahli waris Tasripin dan pemilik Hotel Gumaya Hendra Soegiarto dapat dianalisis melalui beberapa dimensi prosedural, yaitu pemilihan forum peradilan, kualifikasi gugatan, susunan pihak, prosedur kontradiktur dan pembuktian, serta mekanisme putusan dan eksekusi. Secara formal, sengketa ini merupakan sengketa perdata materiil mengenai kepemilikan dan hak penggunaan atas tanah, sehingga yurisdiksi relatifnya berada di bawah Pengadilan Negeri sesuai Pasal 128 HIR (atau Pasal 118 Rbg untuk wilayah yang masih menggunakan *Reglement op de Beoefening van het Recht*), yang menyatakan bahwa pengadilan negeri berwenang memeriksa dan mengadili segala perbuatan hukum perdata materiil, termasuk perselisihan tentang hak-hak atas tanah dan bangunan. Dalam konteks Jayenggaten, warga yang menganggap diri sebagai penghuni atau penyewa lama dan yang merasa haknya terancam oleh transaksi jual beli antara ahli waris Tasripin dan Hendra Soegiarto pada prinsipnya memiliki dasar untuk mengajukan gugatan perdata dengan menjadikan pihak-pihak yang terkait sebagai penggugat dan tergugat.

Sebagai pengantar mekanisme acara, perlu ditegaskan bahwa KUHPerdata dan KUHAPer berjalan secara sinkron: substansi hubungan hukum (jual beli tanah, sewa menyewa, hak warisan) diatur dalam KUHPerdata, sedangkan prosedur litigasinya (bagaimana gugatan diajukan, bagaimana jawaban dibuat, bagaimana pembuktian dilakukan, dan bagaimana putusan dijatuhkan dan dieksekusi) diatur dalam KUHAPer. Dalam sengketa Jayenggaten, warga Jayenggaten yang merasa hak penggunaan atas tanah terancam oleh akta jual beli dapat mengajukan gugatan perdata biasa (gugatan utama) atau gugatan sela (misalnya gugatan perlawanan eksekusi) apabila terjadi upaya pengosongan lahan, sebagaimana diatur dalam Pasal 165–171 HIR tentang gugatan sela (*verzet in contramane*) dan gugatan perlawanan atas eksekusi. Jika nanti terjadi proses eksekusi karena pengadilan mengakui hak pemilik Hotel Gumaya atas tanah, warga dapat mengajukan gugatan perlawanan atas eksekusi dengan alasan bahwa hak penggunaan mereka (sebagai penyewa atau pihak yang berada di atas tanah) seharusnya tidak terputus oleh jual beli, sehingga eksekusi yang dilakukan berdasarkan putusan peradilan dapat dibatasi atau ditunda.

Secara substansi, warga Jayenggaten dalam berbagai narasi media dan analisis hukum menegaskan bahwa mereka bukanlah pihak asing terhadap tanah Jayenggaten, melainkan penyewa atau pihak yang memiliki hak pengelolaan atas tanah yang telah menempati dan membangun rumah di atasnya sejak sekitar tahun 1928. Dalam kaitan ini, asas hukum perdata yang relevan adalah ketentuan bahwa jual beli tidak dapat memutus sewa-menyewa. Dalam doktrin sering dirujuk pada pasal-pasal KUHPerdata tentang sewa menyewa (Pasal 1548–1574) yang menjelaskan bahwa hak penggunaan penyewa umumnya tetap berlangsung meskipun kepemilikan beralih kepada pihak baru, kecuali ada perjanjian atau kondisi khusus. Para pengamat hukum agraria, termasuk ahli hukum agraria Universitas Islam Sultan Agung (Unissula), menegaskan bahwa dalam ketentuan hukum perdata sewa menyewa dapat dilakukan baik secara tertulis maupun lisan, sehingga keberadaan warga Jayenggaten yang berstatus sebagai penyewa, meskipun tidak memiliki kontrak tertulis yang kuat, tetap dapat diakomodasi dalam analisis hukum perdata. Namun, dalam praktik, keberadaan hak penyewa ini hanya dapat diuji secara hukum melalui mekanisme kontradiktur dan pembuktian di forum peradilan, yang mana KUHAPer berperan sebagai kerangka acara yang menentukan bagaimana bukti-bukti diajukan, diperiksa, dan dinilai oleh majelis hakim.

Dalam perspektif hukum acara perdata, penggunaan KUHAPer dalam kasus Jayenggaten muncul dalam beberapa tahap penting. Pertama, pada tahap penentuan yurisdiksi dan kualifikasi perkara, hakim wajib memastikan apakah objek sengketa memang termasuk sengketa perdata materiil (perdata antar pribadi) atau sudah bercampur dengan unsur administratif, sehingga bisa beralih ke ranah perdata-administratif. Jika sengketa hanya diarahkan pada hubungan hukum perdata antara ahli waris Tasripin, Hendra Soegiarto, dan warga Jayenggaten sebagai pihak terkait,

maka pengadilan negeri berwenang memeriksa perkara tersebut berdasarkan Pasal 128 HIR. Dalam kaitan ini, warga Jayenggaten dapat menggugat sebagai pihak ketiga yang berkepentingan dalam sengketa jual beli tanah, atau menggugat pihak pengusir/pemilik Hotel Gumaya dengan petitum tertentu, misalnya pengakuan hak penggunaan, penolakan eksekusi, atau ganti kerugian.

Kedua, pada tahap pembentukan gugatan dan jawaban, KUHAper melalui Pasal 127–129 HIR menegaskan bahwa putusan pengadilan harus didasarkan hanya pada dalil-dalil yang diajukan oleh para pihak dalam gugatan dan jawaban, serta dalam notulen sidang. Artinya, hakim tidak boleh mengadili unsur yang tidak dimohonkan dalam petitum, dan seluruh alasan hukum harus diperiksa melalui prinsip kontradiktur, yaitu bahwa pihak lawan wajib mendapat kesempatan untuk membantah setiap pernyataan dan bukti yang diajukan. Dalam konteks Jayenggaten, jika warga mengajukan gugatan perdata, hendaknya petitum mereka dirumuskan secara jelas, misalnya: pengakuan hak penggunaan, pembatasan efek jual beli terhadap hak penggunaan mereka, atau penolakan pelaksanaan eksekusi atas alasan bahwa hak penggunaan mereka tidak terputus oleh peralihan hak pemilikan. Sebaliknya, pihak Hendra Soegiarto atau ahli waris dapat mengajukan jawaban dan jika perlu dalil rekonsensi berdasarkan Pasal 130–131 HIR, yang mengatur bahwa tergugat berhak mengajukan perlawanan dan mengajukan tuntutan balik terhadap penggugat.

Ketiga, pada tahap pembuktian, penggunaan KUHAper tampak dalam cara majelis hakim menilai validitas akta jual beli antara ahli waris Tasripin dan Hendra Soegiarto, serta bukti-bukti tertulis dan testimoni warga Jayenggaten. KUHAper (HIR) menegaskan bahwa pembuktian tidak boleh melampaui yang diperintahkan oleh undang-undang, dan bahwa hakim berhak menilai bukti secara bebas menurut keyakinannya, namun tetap berdasarkan bukti yang sah dan sah diakui (Pasal 181–187 HIR). Dalam konteks jual beli tanah, akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) secara formal memenuhi ketentuan Pasal 1966–1970 KUHPerdato jo. UUPA, sehingga menjadi bukti otentik yang berat bobotnya dalam proses peradilan. Namun, jika pihak penggugat (warga Jayenggaten) mengajukan bukti bahwa akta jual beli cacat hukum. Hal ini dapat dicontohkan dengan ketiadaan persetujuan seluruh ahli waris, adanya tekanan, atau pelanggaran formil terhadap ketentuan hukum acara dan perikatan, maka majelis harus menilai hal itu berdasarkan pasal-pasal KUHPerdato dan KUHApera yang mengatur pembuktian, bantahan, dan kontradiktur. Contohnya, jika warga menegaskan bahwa jual beli tidak dapat memutus sewa menyewa, maka hakim harus menilai apakah fakta di lapangan memang menunjukkan adanya hubungan penyewaan yang sah dan berkelanjutan, sesuai dengan doktrin sewa menyewa KUHPerdato, sehingga efek hukum atas peralihan hak kepemilikan dapat dibatasi.

Keempat, pada tahap putusan dan eksekusi, penggunaan KUHAper tampak dalam bagaimana putusan pengadilan dijatuhkan dan apakah eksekusi atas putusan tersebut dapat dilakukan secara langsung atau dibatasi oleh hak pihak ketiga. Dalam sengketa Jayenggaten, jika pengadilan memutus bahwa Hendra Soegiarto secara formal adalah pemilik yang sah atas sertifikat dan akta jual beli, maka eksekusi atas tanah tersebut dapat dilakukan berdasarkan Pasal 197–198 HIR yang mengatur pelaksanaan putusan perdata. Namun, jika majelis memperhatikan argumen bahwa hak penggunaan warga Jayenggaten tidak serta merta terputus dan bahwa jual beli tidak boleh mengabaikan hak penyewa yang masih berlaku, maka dalam bentuk putusan, hakim dapat membatasi eksekusi dengan memerintahkan kompensasi, relokasi, atau penangguhan eksekusi sehingga hak pihak lemah tetap dihormati. Dalam hal ini, peranan KUHAper tidak hanya pada prosedur peradilan formal, tetapi juga pada batas-batas eksekusi dan perlindungan hak pihak ketiga yang berkepentingan, yang dapat diaktualisasikan melalui interpretasi hakim atas ketentuan pembuktian, gugatan sela, dan perlawanan eksekusi.

Secara teoritis, penggunaan KUHAper dalam kasus Jayenggaten menunjukkan bahwa hukum acara perdata berfungsi sebagai kerangka struktural yang menjamin proses peradilan berjalan adil menurut aturan, tetapi tidak otomatis menyelesaikan ketidakseimbangan substantif antara pemilik tanah yang memiliki dokumen formal dan warga yang hanya memiliki hak faktual dan ekonomi. Majelis hakim dibatasi oleh Pasal 127–130 HIR untuk hanya mengadili apa yang dimohonkan dan didalilkan, sehingga pilihan warga Jayenggaten untuk mengajukan gugatan perdata yang tepat. Misalnya gugatan pengakuan hak penggunaan, atau perlawanan eksekusi) menjadi sangat penting. Jika gugatan hanya bersifat sangat umum, hakim tidak dapat melampaui petitum dan dalil yang diajukan, sehingga keadilan sosial yang diharapkan sulit tercapai, meskipun substansi hukum perdata dan agraria mendukung perlindungan hak penghuni.

Dengan demikian, penggunaan KUHAPer dalam kasus jual beli tanah Jayenggaten antara ahli waris Tasripin dan pemilik Hotel Gumaya Hendra Soegiarto menunjukkan penerapan norma hukum acara perdata yang berpusat pada yurisdiksi, kontradiktur, pembuktian, dan eksekusi, dengan memperhatikan pasal-pasal kunci seperti Pasal 127–131 HIR, Pasal 165–171 HIR (gugatan sela dan perlawanan eksekusi), serta interaksinya dengan ketentuan KUHPerdara tentang sewa-menyewa dan perikatan jual beli. Dalam praktiknya, meskipun KUHAPer menjamin prosedur yang adil dan formal, keberhasilan pihak warga Jayenggaten dalam memperoleh perlindungan hukum sangat bergantung pada pemilihan petitum yang tepat, ketersediaan bukti yang memadai, serta kemampuan para kuasa hukum untuk menghubungkan ketentuan formil hukum acara dengan substansi hukum perdata dan agraria yang berpihak pada keadilan sosial.

#### 4. Kesimpulan

Sengketa jual beli tanah Jayenggaten antara ahli waris Tasripin dan pemilik Hotel Gumaya Hendra Soegiarto, dapat disimpulkan bahwa konflik ini berakar pada ketegangan antara kekuatan hukum formal (sertifikat dan akta jual beli yang sah menurut KUHAPer) dengan ketidakpastian hak penggunaan dan hak sosial warga Jayenggaten yang telah lama menempati dan membangun rumah di atas tanah tersebut. KUHAPer, melalui pasal-pasal seperti Pasal 127–131 HIR dan Pasal 165–171 HIR, telah memberikan kerangka prosedural yang memadai untuk menguji klaim para pihak melalui kontradiktur, pembuktian, dan mekanisme gugatan sela maupun perlawanan eksekusi, namun penggunaan norma acara tersebut tetap dibatasi oleh kualitas petitum dan bukti yang diajukan warga, sehingga keadilan substantif sering kali tidak sepenuhnya tercapai meskipun proses acara berjalan sesuai aturan.

#### Referensi

1. Boedi Harsono. (2008). Hukum agraria Indonesia. Jakarta: Djambatan.
2. DetikNews. (2005, Februari 23). Lawan pengusaha hotel, 50 KK Semarang ambil jalur hukum.
3. <https://www.detik.com>
4. Harahap, M. Yahya. (2017). Hukum acara perdata: Gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian, dan putusan pengadilan. Jakarta: Sinar Grafika.
5. Herzien Indonesisch Reglement (HIR).
6. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [KUHPerdara]. (Burgerlijk Wetboek).
7. Maria S.W. Sumardjono. (2008). Tanah dalam perspektif hak ekonomi, sosial, dan budaya. Jakarta: Kompas.
8. Mertokusumo, Sudikno. (2009). Hukum acara perdata Indonesia. Yogyakarta: Liberty.
9. R. Setiawan. (2007). Pokok-pokok hukum perikatan. Bandung: Putra A. Bardin.
10. Satjipto Rahardjo. (2006). Ilmu hukum. Bandung: Citra Aditya Bakti.
11. Soerjono Soekanto. (2007). Faktor-faktor yang mempengaruhi penegakan hukum. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
12. Subekti. (2001). Hukum perjanjian. Jakarta: Intermasa.
13. Ridwan HR. (2013). Hukum administrasi negara. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
14. Republik Indonesia. (1960). Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar
15. Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Jakarta: Sekretariat Negara.