



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**TINJAUAN YURIDIS MENGENAI PEMBUATAN SUATU AKTA  
JUAL BELI YANG DILAKUKAN OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
(ANALISIS TERHADAP PUTUSAN NOMOR: 01/PDT/G/1996/PN.PWK  
JO NOMOR: 453/Pdt/1996/PT.BDG Jo NOMOR: 2349 K/Pdt/1997)**

**TESIS**

**Diajukan untuk Memenuhi Syarat  
Guna Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan**

**Oleh**

**GEMARA HANDAWURI, SH**

**6505110495**

**Pembimbing**

**ARIKANTI NATAKUSUMAH, SH.**

**FAKULTAS HUKUM**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN**

**DEPOK, 2008**



UNIVERSITAS INDONESIA

TINJAUAN YURIDIS MENGENAI PEMBUATAN SUATU AKTA  
JUAL BELI YANG DILAKUKAN OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
(ANALISIS TERHADAP PUTUSAN No.01/PDT/G/1996/PN.PWK  
Jo No.453/PDT/1996/PT.BDG Jo No.2349 K/PDT/1997)

TESIS

Diajukan dan dipertahankan dihadapan Tim Penguji

Pada Tanggal 05 Januari 2008

Pembimbing

ARIKANTI NATAKUSUMAH, S.H.

Ketua Sub Program  
Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum  
Universitas Indonesia

FARIDA P., S.H., M.H., C.N



**UNIVERSITAS INDONESIA**

Tesis ini diajukan oleh :

N a m a : GEMARA HANDAWURI, SH

N P M : 6505110495

Judul : TINJAUAN YURIDIS MENGENAI PEMBUATAN SUATU  
AKTA JUAL BELI YANG DILAKUKAN OLEH PEJABAT  
PEMBUAT AKTA TANAH (ANALISIS TERHADAP  
PUTUSAN NO. 01/PDT/G/1996/PN.PWK JO NO.  
453/Pdt/1996/PT.BDG Jo NO. 2349 K/Pdt/1997).

Telah berhasil dipertahankan dihadapan Dewan Penguji dan telah diterima sebagai prasyarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.), pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Depok, 5 Januari 2008

Dewan Penguji

**FARIDA PRIHATINI, SH, ME, CN**

Ketua Sidang/Penguji

**ARIKANTI NATAKUSUMAH, SH**

Pembimbing/Penguji

**DARWANI SIDI BAKAROEDDIN, SH**

Penguji

## SURAT PERNYATAAN

Yang bertandatangan di bawah ini :

N a m a : GEMARA HANDAWURI, SH

N P M : 6505110495

Judul : TINJAUAN YURIDIS MENGENAI PEMBUATAN SUATU AKTA JUAL BELI YANG DILAKUKAN OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (ANALISIS TERHADAP PUTUSAN NO. 01/PDT/G/1996/PN.PWK JO NO. 453/Pdt/1996/PT.BDG Jo NO. 2349 K/Pdt/1997).

Menyatakan bahwa karya tulis atau Tesis saya ini merupakan karangan atau karya orisinal saya, dan bukan merupakan plagiat dari penulis/pengarang lain, dan saya bersedia bertanggung jawab dikenakan sanksi akademis atau dicabut gelar saya apabila dikemudian hari diketahui bahwa karya tulis atau Tesis ini merupakan plagiat, jiplakan atau menyuruh orang lain menuliskan untuk saya. Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya dan sejujurnya.

Depok, 5 Januari 2008

Yang menyatakan

A handwritten signature in black ink is written over a rectangular postage stamp. The stamp is blue and white, featuring the Garuda Pancasila emblem and the text '6000' and 'METE TEMPEL'.

(GEMARA HANDAWURI, SH)

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat ALLAH SWT atas rahmat dan karuniaNya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul: **"Tinjauan Yuridis Mengenai Pembuatan Suatu Akta Jual Beli Yang Dilakukan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (Analisis Terhadap Putusan No. 01/PDT/G/1996/PN.PWK Jo No: 453/Pdt/1996/PT.BDG Jo No: 2349 K/Pdt/1997)"**.

Tesis ini diajukan untuk memenuhi salah satu syarat dalam memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Magister Kenotariatan.

Walaupun selama penyusunan tesis ini banyak terdapat kesulitan yang dialami oleh penulis, namun berkat bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak, akhirnya tesis ini dapat diselesaikan. Oleh karena itu secara khusus penulis ingin menyampaikan rasa terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Orang tua tercinta papa, Alm. H. Zulbachri Zakir, SE, penulis tahu papa selalu mendoakan penulis dari sana dan mama Hj. Susmawatie Hadie yang senantiasa memberikan doa dan dukungan kepada penulis, saudara-saudara tercinta Syahbana Bari Zakir, SE, Sindra Artianti, Akbar Zaputra Bari Zakir, Pinkie Zabilla dan keponakanku yang tersayang Razita Aqeela.

2. Ibu Arikanti Natakusumah, S.H., selaku pembimbing tesis yang telah banyak memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis selama penyusunan tesis ini.
3. Ibu Farida Prihatini, S.H., M.H., C.N., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, yang telah memberikan banyak kemudahan dalam penyusunan tesis ini.
4. Ibu Darwani Sidi Bakaroeddin, S.H., selaku Penguji yang telah memberikan banyak masukan tentang PPAT kepada penulis pada saat sidang.
5. Seluruh staf pengurus Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Bapak Haji, Bapak Parman, Bapak Zainal, Mas Bowo dan staff pengurus perpustakaan fakultas Hukum.
6. Bapak/Ibu dosen Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, yang telah membimbing dan mengajarkan ilmu selama penulis mengikuti perkuliahan.
7. Seluruh staf Pengadilan Negeri Purwakarta yang telah membantu penulis dalam memberikan keterangan dan mendapatkan kasus serta Bapak R. Hendral, SH. M.H hakim di Purwakarta yang memberikan penjelasan terhadap kasus ini.

8. Kepada seseorang yang selalu memberikan doa, dukungan waktu dan motivasi kepada penulis sehingga terselesaikannya tesis ini.
9. Sahabat dan seluruh teman-teman angkatan 2005 yang telah saling memberikan semangat, doa dan bantuan-bantuan dalam penulisan tesis ini.
10. Semua pihak yang telah memberikan doa dan bantuannya yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Depok, 5 Januari 2008

Penulis

## **ABSTRAK**

PPAT telah diberikan kewenangan oleh pemerintah untuk melaksanakan sebagian kegiatan Pendaftaran Tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data Pendaftaran Tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud salah satunya adalah jual beli tanah dengan dibuatkan Akta Jual Beli tanah oleh PPAT. PPAT juga mempunyai peranan besar dalam peralihan hak atas tanah karena memiliki tugas membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam rangka melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang merupakan akta otentik. Dalam penelitian ini, metode yang digunakan adalah penelitian kepustakaan yang bersifat yuridis normatif yg mengacu kepada peraturan-peraturan yang ada sesuai dengan bidang kajian ilmu hukum. Untuk itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa kelengkapan dokumen dan syarat-syarat sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan. Dalam kenyataannya, tidak sedikit PPAT yang mengalami masalah sehubungan dengan Akta Jual Beli yang telah dibuat oleh PPAT. Ini sering terjadi karena dokumen-dokumen yang diberikan oleh salah satu pihak kepada PPAT tidak benar (palsu). Seorang PPAT yang tidak cermat atau tidak memiliki pengetahuan yang memadai dalam bidang hukum dapat dikenakan tuduhan melakukan perbuatan melawan hukum dalam pembuatan aktanya. Akibat dari ketidakcermatan maupun ketidaktahuan yang dilakukan PPAT akan menimbulkan sengketa yang dapat mengakibatkan PPAT tersebut digugat ke Pengadilan oleh para pihak yang merasa dirugikan dalam suatu pembuatan akta.



## ABSTPACT

Official Authority Drafter of the Deed Of Land (PPAT) has been given the discretion by the Government to partially conduct the activity of land registration by virtue of drafting a deed as evidence on the specific legal action concerning the right over land or Ownerships Rights on Units of Condominiums, which will be used as basis for the registration of amendment of the database of land registration caused by such legal action. One of the legal action referred above is the sales-purchase of land by virtue of the Sales Purchase of Land Agreement (Land SPA) made by the PPAT. A land deed maker official possesses a big role in term of transferring the right on a land, regarding his duty to aid the chief of the Land Bureau in running the registration activity by making a certificate as the proof of a proceeded law activity concerning the right on the land or on the other word, an authentic certificate. In this particular research, methods employed are library research antailing normative juridical rules in accordance with relevant spheres of law study. Regarding to such an immense responsibility, the official mentioned is strictly supposed to be thoroughly examines the completeness of the documents and the validity requirements of the legal activities. In practice, not a few PPATs face problems in relation with the annulment of Land SPA. One example is how the document given by the party was a forged document. A careless or unaware official on the legal aspects related to his duty will be risked to the chared as violating the law, in context of the certificate making. Due to this unawareness or the lack of knowledge, it is possible that the official cause a dispute and furthermore to be charged by the harmed applicants before the court, the consequences of which is the cancellation of the certificate had been made.

## DAFTAR ISI

Halaman

Judul	
Tanda Persetujuan Tesis	
Kata Pengantar	i
Abstrak	iv
Abstract	v
Daftar Isi	vi
<b>BAB I      PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang	1
B. Pokok Permasalahan	14
C. Metode Penelitian	14
D. Sistematika Penulisan	15
<b>BAB II     TINJAUAN YURIDIS MENGENAI PEMBUATAN               SUATU AKTA JUAL BELI YANG DILAKUKAN               OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)</b>	
A. Landasan Teori Tentang PPAT	
1. Pengertian dan Kedudukan PPAT	18
2. Fungsi dan Tanggung jawab PPAT	22
3. Tugas dan Kewenangan PPAT	
a. Tugas PPAT	23
b. Kewenangan PPAT	24
4. Pengangkatan dan Pemberhentian PPAT	
a. Pengangkatan PPAT	25

b. Pemberhentian PPAT	27
B. Landasan Teori Tentang Jual Beli	
1. Pengertian Jual Beli	30
2. Fungsi Akta Jual Beli Tanah	39
3. Syarat-syarat Jual Beli Tanah	41
4. Tata Cara Jual Beli	46
C. Analisis Putusan terhadap Pembatalan Akta Jual Beli yang dilakukan oleh PPAT: putusan Perkara No. 01/PDT/G/1996/PN.PWK Jo No. 453/Pdt/1996/PT.BDG Jo No. 2349 K/Pdt/1997)".	
1. Kasus Posisi	53
2. Putusan dari Hakim	66
3. Analisis Kasus	70
<b>BAB III    PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan	74
B. Saran	75
Daftar Pustaka	76
Lampiran	

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. LATAR BELAKANG**

Untuk memberikan jaminan kepastian hukum khususnya di bidang pendaftaran tanah, maka pembentukan hukum di bidang pertanahan telah dilakukan dengan mengadakan perubahan-perubahan yang dituangkan dalam suatu peraturan perundang-undangan dan terakhir dengan diundangkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (PP 24/1997) tentang Pendaftaran Tanah yang diundangkan pada tanggal 8 Juli 1997 dan berlaku mulai tanggal 8 Oktober 1997 sebagai pengganti dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (PP 10/61). Pemberlakuan PP 24/1997 tersebut dilatarbelakangi oleh kesadaran akan semakin pentingnya fungsi tanah dalam pembangunan yang memerlukan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.

Secara normatif, kepastian hukum itu memerlukan tersedianya perangkat peraturan perundang-undangan yang secara operasional mampu mendukung pelaksanaannya, dan implementasi peraturan perundang-undangan tersebut perlu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen dan untuk itu diperlukan dukungan sumber daya manusia sebagai pelaksana peraturan.<sup>1</sup>

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan peraturan pelaksanaan dari amanat yang ditetapkan dalam pasal Pasal 19 UUPA dan menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang selama ini menjadi dasar hukum bagi pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia. Diberlakukannya Peraturan Pemerintah tersebut merupakan usaha Pemerintah untuk menyediakan dasar hukum yang kuat sehingga senantiasa sesuai dengan kebutuhan masyarakat dan pembangunan bagi pelaksanaan administrasi pertanahan dan pemberian kepastian hukum kepada masyarakat mengenai hak atas tanahnya.

---

<sup>1</sup> Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Cet. Pertama, (Surabaya: Arkola, 2003), hal. 55.

Pendaftaran Tanah diselenggarakan antara lain untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam rangka melakukan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah atau satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Penyajian data tersebut dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya seksi tata usaha pendaftaran Tanah, yang dikenal sebagai daftar umum, yang terdiri atas:<sup>2</sup>

1. peta pendaftaran.
2. daftar tanah.
3. surat ukur.
4. buku tanah.
5. daftar nama.

Menurut Pasal 1 angka 1 PP 24/1997 :<sup>3</sup>

Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah

---

<sup>2</sup> *Ibid.*, hal. 103-104.

<sup>3</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, pp No. 24, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Pasal 1 angka 1.

dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Menurut Pasal 3 PP 24/1997, tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah adalah :<sup>4</sup>

1. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
2. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum-hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
3. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Wewenang utama dari Notaris/PPAT adalah untuk membuat akta otentik. Otentitas dari akta Notaris

---

<sup>4</sup> *Ibid.*, Pasal 3.

bersumber dari Pasal 1 Undang-undang Jabatan Notaris, dimana Notaris dijadikan sebagai pejabat umum (*openbaar ambtenaar*), sedangkan PPAT mendapat otensitasnya dari Pasal 1 ayat (24) PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo Pasal 1 ayat (1) PP 37/1998 tentang PPAT, sehingga dengan demikian akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT dalam kedudukannya tersebut memperoleh sifat otentik, seperti yang dimaksud dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi:

suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta itu dibuatnya.<sup>5</sup>

Menurut Pasal 1870 KUHPerdata, akta otentik merupakan bukti yang sempurna bagi para pihak, ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari padanya, yang berarti bahwa akta otentik itu masih juga

---

<sup>5</sup> *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudubio. Cet.13, (Jakarta: PT. Pradnya Paramita 1995), Pasal 1868.



dapat dilumpuhkan oleh bukti lawan. Terhadap pihak ketiga, akta otentik itu merupakan alat bukti dengan kekuatan pembuktian bebas, yaitu bahwa penilaiannya diserahkan kepada pertimbangan hakim. Kesimpulan dari pasal 1868 KUHPerdara, bahwa akta otentik itu dapat dibagi lebih lanjut lagi menjadi :

1. Akta yang dibuat oleh pejabat (*acte ambtelijk, procesverbaal acte*).

Akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu dengan mana pejabat tersebut menerangkan apa yang dilihat serta apa yang dilakukannya. Jadi inisiatifnya tidak berasal dari orang yang namanya diterangkan di dalam akta itu.

2. Akta yang dibuat oleh para pihak (*partij acte*).

Akta yang dibuat di hadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, adalah akta dengan mana pejabat menerangkan juga apa yang dilihat serta dilakukannya. *Partij acte* ini dibuat oleh pejabat atas permintaan pihak-pihak yang berkepentingan.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Mertokusumo, Sudikno, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (Yogyakarta : Liberty, 1998), hal 125.

Oleh Karena itu suatu akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan.<sup>7</sup> Akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah :

1. Akta Jual beli
2. Akta tukar menukar
3. Akta hibah
4. Akta pemasukan ke dalam Perusahaan
5. Akta pembagian hak bersama
6. Akta pemberian hak Tanggungan
7. Akta Pemberian Hak guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik
8. Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik.
9. Akta Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudubio. Cet.13, (Jakarta: PT. Pradnya Paramita 1995), penjelasan Pasal 39 ayat (1).

<sup>8</sup> *Ibid.*, Pasal 37 ayat (1) jo Departemen Agraria (a), Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Permenag/Kepala BPN No.3 tahun 1997, Pasal 95 ayat (1) dan ayat (2) jo. *op. cit.*, Pasal 2 ayat (1) dan (2).

Akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan suatu alat bukti telah dilaksanakannya suatu perbuatan hukum tertentu berkenaan dengan tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data Pendaftaran Tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tersebut.

Kekuatan pembuktian akta otentik (yang salah satunya adalah akta Notaris/PPAT) merupakan akibat langsung yang menjadi keharusan dari ketentuan perundang-undangan, yaitu harus ada akta-akta otentik sebagai alat pembuktian yang dibuat oleh pejabat atau orang-orang tertentu yang ditunjuk/ditugaskan oleh Undang-undang. Dalam pemberian tugas inilah terletak pemberian tanda kepercayaan kepada para pejabat itu dan pemberian kekuatan kepada akta-akta yang mereka buat.<sup>9</sup>

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional.<sup>10</sup> Dalam rangka penyelenggaraan Pendaftaran tanah tersebut, tugas pelaksanaan pendaftaran

---

<sup>9</sup> Tobing, G.H.S. Lumban, *Peraturan Jabatan Notaris* (Jakarta: Erlangga: 1996), hal 54.

<sup>10</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Pasal 5.

tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan<sup>11</sup> yang antara lain dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)<sup>12</sup> sebagai salah satu pelaksana pendaftaran tanah dengan membuat akta PPAT<sup>13</sup> dimana akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah.<sup>14</sup> Dalam Pasal 2 ayat (1) PP 37/1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa :<sup>15</sup>

PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

---

<sup>11</sup> *Ibid.*, Pasal 6 ayat (1).

<sup>12</sup> *Ibid.*, Pasal 6 ayat (2).

<sup>13</sup> *Ibid.*, penjelasan Pasal 6 ayat (2).

<sup>14</sup> *Ibid.*, penjelasan atas PP 24/1997.

<sup>15</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pembuat akta Tanah*, PP No. 37, LN No. 52 tahun 1998, TLN No, 3746, Pasal 2 ayat (1).

Sifat akta yang dibuat oleh PPAT adalah akta otentik sebagaimana ditegaskan dalam Penjelasan atas Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah pada angka 7 (UUHT) dan dalam Pasal 3 PP 37/1998, sehingga dapat dipastikan bahwa akta yang dibuat oleh PPAT itu adalah akta otentik, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dimana suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat.<sup>16</sup>

Keberadaan akta otentik disebabkan karena diperlukan alat bukti untuk perbuatan hukum tertentu. Dapat pula karena para pihak menghendaki agar perbuatan hukum yang mereka lakukan diwujudkan dalam bentuk akta otentik. Apabila terdapat penyimpangan yang menyangkut hal-hal yang bersifat formil maka hilanglah otentisitas dari suatu akta.

---

<sup>16</sup> Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgelijk Wetboek*), diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 27, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1995), Pasal 1868.

Dalam upaya menjaga kelangsungan pekerjaannya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membutuhkan klien, sementara klien sering tidak mau direpotkan oleh persyaratan-persyaratan teknis yang disyaratkan oleh hukum; secara fungsional, Jabatan PPAT dan Notaris adalah ibarat satu sisi dari satu mata uang. Artinya, walaupun jabatannya berbeda, namun mempunyai fungsi dan kedudukan yang sama selaku Pejabat Umum.

Masalah khas yang senantiasa dihadapi oleh PPAT berkaitan dengan tanggung jawab yang diembannya adalah lingkungan kompetensi dan sifat kerjanya. Berkaitan dengan lingkungan kompetensinya, yang menjadi persoalan utamanya adalah perbedaan wilayah kerja masing-masing. Sementara itu di pihak lain, sebagai PPAT ia hanya dapat membuat akta yang objeknya berada dalam daerah kerjanya, dengan pengecualian yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (2), PP No. 37/1998 tentang PPAT wilayah kerjanya.

PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta mengenai tanah tentunya harus memiliki kemampuan dan kecakapan khusus di bidang pertanahan agar akta-akta yang dibuatnya tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari mengingat akta yang dibuatnya adalah akta

otentik yang dapat digunakan sebagai alat bukti. Perbuatan jual beli tersebut adalah sah apabila si penjual benar-benar orang yang berhak atas tanah itu atau kuasanya yang sah dan si pembeli juga tergolong orang yang berhak untuk mempunyai serta menguasai tanah itu.

PPAT dalam menjalankan jabatannya tidak lepas dari fungsi serta tugasnya di dalam pelayanan kepada masyarakat yang membutuhkan bantuan darinya agar dapat dibuatkan akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rusun Susun.

Dalam kenyataannya, tidak sedikit PPAT yang mengalami masalah sehubungan dengan Akta Jual Beli yang telah dibuat oleh PPAT dan dinyatakan batal demi hukum oleh suatu putusan Pengadilan sebagai akibat ditemukannya cacat hukum dalam pembuatan akta jual beli tersebut, dimana akta jual beli tersebut sudah ditandatangani oleh para pihak dan sertifikat telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan. Ketidakcermatan atau kelalaian dapat terjadi dalam hal tidak dipenuhinya persyaratan jual beli diantara para pihak. Akibatnya dapat terjadi sengketa sebagai akibat dari kecerobohan atau kelalaian PPAT

tersebut yang pada akhirnya dapat menyebabkan akta yang dibuatnya dibatalkan oleh Hakim di Pengadilan karena PPAT dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Mengingat PPAT merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik, termasuk di dalamnya membuat akta jual beli, menjadi permasalahan apabila dokumen-dokumen yang diberikan oleh salah satu pihak kepada PPAT tidak benar (palsu). Dalam hal persengketaan perdata pemilikan tanah, PPAT selaku Pejabat terkait seringkali digugat atau diperiksa oleh pengadilan/kepolisian selaku pihak yang terkait dalam peristiwa tersebut, walaupun menurut Undang-undang, PPAT tidak mempunyai hak untuk meneliti keabsahan dokumen yang terkait dengan pembuatan akta PPAT tersebut.

Berdasarkan permasalahan tersebut diatas, maka penulis akan tuangkan ke dalam tesis dengan judul:  
**"TINJAUAN YURIDIS MENGENAI PEMBUATAN SUATU AKTA JUAL BELI YANG DILAKUKAN OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (ANALISA TERHADAP PUTUSAN NOMOR 01/PDT/G/1996/PN.PWK Jo NOMOR 453/Pdt/1996/PT.BDG Jo NOMOR 2349 K/Pdt/1997)".**



## **B. POKOK PERMASALAHAN**

Penulis berharap agar permasalahan yang akan dikembangkan dalam tesis ini tidak jauh menyimpang dari masalah yang akan dibahas, sehingga Penulis membatasi permasalahan yang dapat diidentifikasi, yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana pertanggungjawaban seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap akta jual beli yang telah dibuatnya yang bersifat otentik?
2. Bagaimana bila dapat dibuktikan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah terbukti melalaikan kewajiban untuk meneliti secara cermat terhadap akta yang telah dibuatnya?

## **C. METODE PENELITIAN**

Metode penelitian yang digunakan dalam penyusunan tesis ini adalah metode penelitian yuridis normatif yang bersifat kualitatif, yaitu suatu metode yang digunakan untuk mengolah data yang diperoleh dari penelitian yang ditujukan hanya pada peraturan yang berlaku.<sup>17</sup> Sifat dari

---

<sup>17</sup>Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat.*, cet.8, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada,1995), hal.62.

penelitian yang kualitatif yaitu menganalisis data yang diperoleh secara mendalam dari berbagai segi.

Berdasarkan pada pokok permasalahan yang telah disebutkan sebelumnya, maka tipe penelitian yang akan dipergunakan adalah penelitian preskriptif yaitu suatu penelitian yang tujuannya memberikan jalan keluar atau saran untuk mengatasi permasalahan.<sup>18</sup>

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini berupa data primer dan sekunder. Pengumpulan data primer dilakukan melalui wawancara, dalam hal ini ialah wawancara dengan seorang Hakim Pengadilan Negeri Purwakarta yaitu Bapak R. Hendral, SH. M.H untuk melengkapi dan memperoleh kerangka teori, sehingga dapat dijadikan landasan dalam proses penulisan. Data sekunder dikumpulkan dengan membaca literatur buku-buku, makalah dan beberapa peraturan-peraturan perundang-undangan yang bersangkutan untuk mendapatkan bahasan-bahasan yang berhubungan dengan masalah yang akan dibahas dalam tesis ini.

---

<sup>18</sup>Mamudji, Sri et al., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum* (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal. 4.

#### D. SISTEMATIKA PENULISAN

Penyusunan tesis ini terdiri dari 3 (tiga) bab dengan sistematika dari penulisan sebagai berikut:

##### BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab I ini, berisikan hal-hal pokok yang berhubungan dengan teknik penulisan, yang meliputi latar belakang penelitian, perumusan pokok permasalahan yang ingin penulis sampaikan, metode penelitian, serta sistematika penulisan.

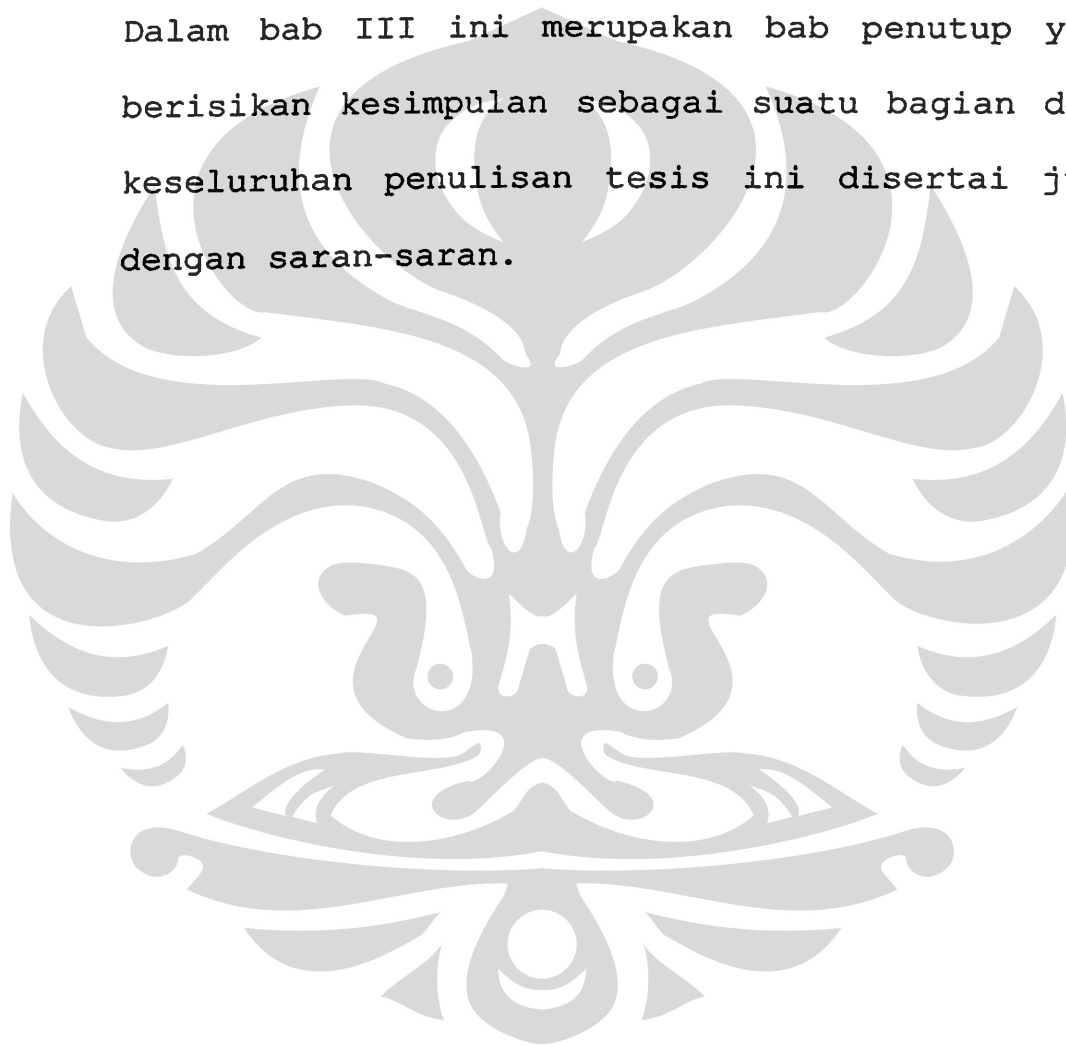
##### BAB II TINJAUAN YURIDIS MENGENAI PEMBUATAN SUATU AKTA JUAL BELI YANG DILAKUKAN OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH.

Dalam bab II ini, akan diuraikan mengenai teori-teori dan peraturan-peraturan mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan sekilas mengenai jual beli meliputi pengertian, fungsi akta jual beli, syarat-syarat dan tata cara jual beli, dan penulis juga menguraikan analisis kasus terhadap Putusan Nomor 01/PDT/G/1996/PN.PWK Jo Nomor 453/Pdt/1996/PT.Bdg Jo Nomor 2349 K/Pdt/1997,

yang menyertakan PPAT sebagai Tergugat yang bertanggung jawab atas akta yang telah dibuatnya.

### BAB III PENUTUP

Dalam bab III ini merupakan bab penutup yang berisikan kesimpulan sebagai suatu bagian dari keseluruhan penulisan tesis ini disertai juga dengan saran-saran.



**BAB II**

**TINJAUAN YURIDIS MENGENAI PEMBUATAN SUATU  
AKTA JUAL BELI YANG DILAKUKAN OLEH  
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

**A. LANDASAN TEORI TENTANG PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

**1. Pengertian dan Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah**

**a. Pengertian PPAT**

Pengaturan PPAT sebagai pejabat untuk pertama kali diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961. Khusus yang mengatur tentang "bentuk akta" dimuat dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 11 Tahun 1961 yang menyebutkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai **penjabat**. Kedua peraturan itu menunjuk pada pasal

19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang menetapkan bahwa:<sup>19</sup>

- a. Berbagai perbuatan hukum harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan **pejabat** yang ditunjuk oleh Menteri Agraria.
- b. Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (PP 10/1961) yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) dimana Pasal 19 ayat (2) huruf b UUPA sebagai dasar dari peraturan yang mengatur mengenai pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah sudah dikenal.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, mengatur PPAT sebagai pejabat yang berfungsi membuat akta yang bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atau membebaskan hak atas tanah. Karena pentingnya peranan PPAT dalam rangka kegiatan

---

<sup>19</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, (Jakarta: Djambatan, 2003), hal.486.

Pendaftaran Tanah maka Pemerintah menetapkan peraturan yang khusus mengatur mengenai tugas jabatan PPAT yaitu PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. PPAT mendapat pengukuhan dengan sebutan Pejabat Pembuat Akta Tanah berdasarkan ketentuan Pasal 10 ayat (2) UU Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.

Pengertian PPAT sebagai Pejabat Umum ditegaskan pertama kali dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atau biasa disebut dengan Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT), sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 angka 4, yang menyebutkan bahwa:

"Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku."<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> Prof. Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Cet.29, (Jakarta: Penerbit Djambatan, 2002), hal. 159.

Pengertian PPAT juga terdapat dalam Pasal 1 angka 24 PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa:

"PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu."

Selain itu, pengertian PPAT sebagai pejabat umum terdapat dalam Pasal 1 Angka 1 PP 37/1998 tentang PPAT, menyebutkan bahwa:

"PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun."

#### **b. Kedudukan PPAT**

Kedudukan PPAT sebagai pejabat umum mempunyai implikasi pada bentuk akta yang dibuatnya, yaitu akta otentik. Hal ini dapat dilihat dalam UUHT Nomor 4 Tahun



1996 angka 4.<sup>21</sup> PPAT dalam aktanya memuat persyaratan-persyaratan atau ketentuan-ketentuan dari perjanjian yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak. Ia harus memastikan bahwa perjanjian itu, berikut persyaratan-persyaratannya benar seperti apa yang dituntut dalam perjanjian itu dalam perundang-undangan.

Kedudukan PPAT sebagai pejabat umum tersebut memiliki dampak pada bentuk akta yang dibuatnya, sebagaimana tercantum pada Penjelasan UUHT angka 7, yaitu:

"Dalam kedudukannya sebagaimana disebutkan di atas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik."

## **2. Fungsi dan Tanggung Jawab PPAT**

Fungsi dan tanggung jawab seorang PPAT sebagai pelaksana pendaftaran tanah adalah:

---

<sup>21</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai UUHT)*, (Bandung : Alumni, 1999), hal. 26.

- a. Membuat akta yang berfungsi sebagai:
1. Bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
  2. Dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- b. Wajib membuat akta-akta PPAT yang dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan.
- c. PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, dengan antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

### **3. Tugas dan Kewenangan PPAT**

#### **a. Tugas PPAT**

Tugas pokok PPAT ditegaskan dalam Pasal 2 ayat 1 PP 37/1998:

"melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu."

Dan dalam Pasal 2 ayat 2 PP 37/1998, yang dimaksud dengan perbuatan hukum tersebut adalah jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, dan pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

#### **b. Kewenangan PPAT**

Kewenangan PPAT terdapat dalam Pasal 3 ayat 1 PP 37/1998 yang menyebutkan bahwa:

"PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana telah disebutkan diatas mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya."

Konsekwensi dari pasal tersebut, tidak dibenarkan pejabat lain membuat akta selain daripada yang disebutkan oleh ketentuan-ketentuan di atas kecuali mengenai pemindahan hak melalui lelang.

Dalam UUHT, PPAT secara tegas disebut sebagai pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta:

1. Pemindahan hak atas tanah
2. Pembebanan hak atas tanah
3. Pemberian kuasa membebankan hak Tanggungan

#### **4. Pengangkatan dan Pemberhentian PPAT**

##### **a. Pengangkatan PPAT**

Sesuai Pasal 5 PP 37/1998, seorang PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri.

Menurut Pasal 6 PP 37/1998, syarat untuk dapat diangkat menjadi PPAT adalah :

1. Warga Negara Indonesia;
2. Berusia minimal 30 (tiga puluh) tahun;
3. Berkelakuan baik dengan bukti surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat;
4. Belum pernah dihukum Penjara;
5. Sehat jasmani dan rohani;

6. Lulus program pendidikan spesialis notariat atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi;
7. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional.

Sebelum mengikuti ujian PPAT, maka yang bersangkutan wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dengan kerjasama bersama organisasi Profesi PPAT sebagai syarat untuk mengikuti ujian formasi PPAT<sup>22</sup> dalam rangka pengangkatan PPAT pertama kali. Ujian itu diselenggarakan untuk memenuhi formasi PPAT di kabupaten/kota tertentu yang formasinya belum terpenuhi.

Setelah mengikuti ujian PPAT dan dinyatakan lulus kemudian mengajukan permohonan pengangkatan sebagai PPAT kepada Menteri. Kemudian PPAT akan memperoleh Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional.<sup>23</sup> Sebelum menjalankan jabatannya, para PPAT

---

<sup>22</sup> Indonesia, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 12 ayat (1).

<sup>23</sup> *Ibid.*, pasal 16.

diwajibkan untuk mengucapkan sumpah atau janji menurut agama dan kepercayaan masing-masing. Tujuan pengucapan sumpah atau janji tersebut adalah agar para PPAT yang bersangkutan dalam melaksanakan tugas, wewenang dan kewajiban mereka itu jujur, rajin dan tertib serta penuh rasa tanggung jawab terhadap masyarakat, bangsa, negara dan Tuhan Yang Maha Esa.<sup>24</sup>

#### **b. Pemberhentian PPAT**

Menurut Pasal 8 PP 37/1998, PPAT berhenti menjabat sebagai PPAT karena:

1. Meninggal dunia, atau
2. Telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun, atau
3. Diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II yang lain dari daerah kerjanya sebagai PPAT, atau
4. Diberhentikan oleh Menteri.

Untuk berhenti karena sebab-sebab yang disebutkan pada point 1, 2, dan 3 diatas, PPAT yang bersangkutan

---

<sup>24</sup> Komar Andasasmita, *Notaris Selayang Pandang*, (Bandung: Penerbit Alumni, 1983), hal 15-20.

berhenti dengan sendirinya sebagai PPAT dan untuk itu tidak perlu dibuatkan keputusan pemberhentiannya, dan PPAT yang bersangkutan tidak berhak lagi membuat akta sejak terjadinya peristiwa pada point 1, 2 dan 3 tersebut.

Bagi PPAT yang diberhentikan oleh Menteri atau Kepala Badan Pertanahan Nasional yang dilakukan dengan Keputusan Menteri dan PPAT yang diberhentikan dari jabatannya demikian itu, tidak berwenang lagi membuat akta PPAT sejak tanggal berlakunya keputusan pemberhentian yang bersangkutan.

Pemberhentian PPAT ada 3 (tiga) macam, yaitu:

1. PPAT diberhentikan dengan hormat (Pasal 10 ayat 1 PP 37/1998)

a. Permintaan sendiri,

PPAT yang berhenti atas permintaan sendiri dapat diangkat kembali menjadi PPAT untuk daerah kerja lain daripada daerah kerjanya semula jika formasi PPAT untuk daerah kerja tersebut belum penuh, dan untuk itu PPAT bersangkutan tidak memerlukan pengulangan proses/syarat-syarat pengangkatan pertamanya yang diatur dalam Pasal 6 PP 37/1998.

- b. tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan Menteri atau pejabat yang ditunjuk,
- c. Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT,  
Dalam hal ini PPAT yang bersangkutan terlebih dahulu diberi kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri kepada Menteri atau Kepala Badan Pertanahan Nasional
- d. diangkat sebagai pegawai negeri sipil atau ABRI.
2. PPAT diberhentikan dengan tidak hormat (Pasal 10 ayat (2) PP 37/1998).
- a. melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT.  
Dan dalam hal ini PPAT yang bersangkutan terlebih dahulu diberi kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri kepada Menteri.
- b. dijatuhi hukuman kurungan/penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman penjara selama-lamanya 5 (lima)



tahun atau lebih berdasarkan keputusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

c. melanggar kode etik Profesi (Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006)

3. PPAT diberhentikan untuk sementara (Pasal 11 PP 37/1998).

Ini berlaku bagi PPAT karena sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih dan pemberhentian sementara itu berlaku sampai ada keputusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dan selama pemberhentian sementara itu, pekerjaan PPAT dapat dilaksanakan oleh PPAT Pengganti.

PPAT wajib menurunkan papan nama PPAT nya pada hari yang bersangkutan berhenti dari jabatan PPAT.

## **b. LANDASAN TEORI TENTANG JUAL BELI**

### **1. Pengertian Jual Beli**

#### **a. Jual beli menurut KUHPerdata**

Menurut Pasal 1457 KUHPerdata, jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu

mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dengan kata lain jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.<sup>25</sup>

Sedangkan menurut Pasal 1320 KUHPerdata, sahnyanya suatu perjanjian harus memenuhi 4 (empat) syarat, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

Barang yang menjadi obyek perjanjian jual beli harus cukup tertentu, setidaknya-tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli.<sup>26</sup> Misalnya dalam hal jual beli tanah, jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum

---

<sup>25</sup> Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), hal. 7.

<sup>26</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, cet.10, (Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 1995), hal. 1.

diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.

Unsur-unsur pokok (*essentialia*) perjanjian jual beli adalah adanya barang dan harga. Sesuai dengan asas konsensualisme dalam hukum perjanjian bahwa perjanjian jual beli tersebut lahir sejak terjadinya kata sepakat mengenai barang dan harga. Begitu kedua belah pihak setuju mengenai barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah. Sifat konsensual dari jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerduta, yang menyatakan bahwa:

"Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar."<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup> *Ibid.*, hal. 2.

Jual beli yang diatur dalam KUHPerdota bersifat *obligatoir*, yang artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak penjual dan pembeli, yaitu meletakkan kepada penjual berkewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya sekaligus memberikan kepadanya hak untuk mendapat pembayaran harga yang telah disetujui dan disisi lain meletakkan kewajiban kepada pembeli untuk membayar harga barang sesuai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Dengan kata lain, jual beli yang dianut Hukum Perdata jual beli belum memindahkan hak milik.<sup>28</sup>

Dalam perjanjian jual beli, si penjual mempunyai 2 (dua) kewajiban pokok, yaitu menyerahkan barangnya serta menjamin si pembeli dapat memiliki barang itu dengan tentram dan penjual juga bertanggung jawab terhadap cacat-cacat yang tersembunyi. Sedangkan kewajiban si pembeli yaitu membayar harga ditempat yang telah ditentukan.

---

<sup>28</sup> Sudaryo Soimin, *Status Tanah Dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), hal. 94-95.

## **b. Jual Beli Menurut Hukum Adat**

Pengalihan hak-hak pemilikan atas tanah dapat melalui jual beli, hibah, pemberian dengan wasiat, penukaran, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatanm hukum lainnya. Sedangkan beralihnya hak milik karena peristiwa hukum misalnya karena pewarisan. Dan karena hokum itulah, segala harta kekayaan seseorang beralih menjadi harta warisan sejak saat orang tersebut meninggal dunia.

Menurut Prof. Boedi Harsono, SH, jual beli menurut hukum adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai.<sup>29</sup> Maka dengan penyerahan tanahnya kepada pembeli dan pembayaran harganya kepada penjual pada saat jual beli dilakukan, perbuatan jual beli itu selesai dalam arti pembeli telah menjadi pemegang hak yang baru.

Sedangkan menurut Soerjono Soekanto, jual beli tanah menurut hukum adat adalah sesuatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti, bahwa perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan Kepala Adat yang berwenang serta

---

<sup>29</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional*, Jilid 1, (Jakarta : Djembatan, 2003), hal. 333.

disaksikan oleh beberapa orang saksi. Apabila tidak dilakukan, maka perbuatan itu tidak menjadi bagian ketertiban hukum, tidak berlaku terhadap pihak ketiga dan keluar si pembeli tidak diakui sebagai pemegang hak atas tanah. Sedangkan bersifat tunai, artinya bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Dalam hal ini pembeli dianggap telah membayar harga tanah secara kontan dan tunai walaupun dibayar sebagian, dan sisa pembayaran harga tanah tersebut dianggap sebagai hutang piutang.<sup>30</sup>

Dalam hukum adat, bentuk-bentuk jual beli tanah ada 4 (empat), yaitu:

1. Jual lepas.

Jual lepas merupakan proses pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, dimana semua ikatan antara bekas penjual dengan tanahnya menjadi lepas sama sekali.

2. Jual gadai.

Jual gadai merupakan suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah kepada pihak lain yang dilakukan secara

---

<sup>30</sup> Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, cet. 2 (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1983), hal. 188.

terang dan tunai sedemikian rupa sehingga pihak yang melakukan pemindahan hak mempunyai hak untuk menebus kembali tanah tersebut. Dengan demikian maka pemindahan hak atas tanah pada jual gadai bersifat sementara, walaupun kadang-kadang tidak ada patokan tegas mengenai sifat sementara waktu tersebut.

### 3. Jual Tahunan.

Jual tahunan merupakan suatu perilaku hukum yang berisikan penyerahan hak atas sebidang tanah tersebut kepada subyek hukum lain dengan menerima sejumlah uang tertentu dengan ketentuan bahwa setelah jangka waktu tertentu, maka tanah tersebut akan kembali dengan sendirinya tanpa melalui hukum tertentu. Dalam hal ini terjadi peralihan hak atas tanah yang bersifat sementara waktu.

### 4. Jual Gangsur.

Pada jual gangsur ini walaupun telah terjadi pemindahan hak atas tanah kepada pembeli, akan tetapi tanah tetap berada ditangan penjual, artinya bekas penjual masih tetap mempunyai hak pakai yang bersumber pada ketentuan yang disepakati oleh penjual dengan

pembeli (jadi hak pakai tersebut bukan bersumber pada hak peserta warga negara hukum adat).

### **c. Jual beli Tanah Menurut Hukum Tanah Nasional**

Setelah berlakunya UUPA, pengertian jual beli tanah bukan lagi suatu perjanjian dalam pasal 1457 jo 1458 KUHPerdota. Jadi, jual beli menurut hukum tanah Nasional yaitu suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk ~~selama-lamanya~~ pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Sehingga pada saat jual beli hak atas tanah itu langsung beralih dari penjual kepada pembeli.

Perbuatan hukum pemindahan hak dalam Jual beli menurut Hukum Tanah Nasional mempunyai 3 (tiga) sifat, yaitu<sup>31</sup>:

1. Bersifat terang, artinya bahwa perbuatan hukum tersebut dilakukan dihadapan PPAT sehingga bukan perbuatan hukum yang gelap atau yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi.

---

<sup>31</sup> Boedi Harsono, Op. Cit., hal. 330.



2. Bersifat tunai, artinya bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain yang disertai dengan pembayarannya.

Dalam pengertian yang bersifat tunai ini, terdapat 2 (dua) perbuatan yang dilakukan bersamaan/serentak, yaitu:

- a. Pemindahan hak/pemindahan penguasaan yuridis dari penjual (pemilik/pemegang hak) kepada pembelinya (penerima hak).
- b. Pembayaran harganya.

Jika kedua perbuatan hukum tersebut diatas telah terpenuhi, maka perbuatan hukum jual beli tanah telah selesai. Dan apabila baru dibayar sebagian, maka sisa harganya merupakan pinjaman atau utang-piutang diluar perbuatan jual beli.

3. Bersifat riil atau nyata, artinya bahwa akta jual beli tersebut telah ditandatangani oleh para pihak yang menunjukkan secara nyata atau riil telah dilakukannya perbuatan hukum jual beli. Akta tersebut membuktikan, bahwa benar telah dilakukannya perbuatan hukum pemindahan.

## **2. Fungsi Akta Jual Beli Tanah**

Fungsi akta yang dibuat oleh PPAT adalah sebagai bukti, bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan karena perbuatan itu sifatnya tunai sekaligus membuktikan berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak. Pemindahan haknya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Akta PPAT. Dengan demikian, telah ditentukan dalam Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997, bahwa dengan adanya akta PPAT tersebut merupakan syarat bagi pendaftaran pemindahan haknya. Dalam arti bahwa tanpa adanya Akta PPAT tersebut, maka Kepala Kantor Pertanahan dilarang untuk mendaftarkannya. Pasal tersebut tidak menentukan, bahwa dilakukannya perbuatan hukum pemindahan hak di hadapan PPAT, yang membuat akta pemindahan haknya sebagai alat buktinya, merupakan syarat bagi terjadinya dan sahnyanya perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan. Sahnya perbuatan hukum yang dilakukanj ditentukan oleh terpenuhinya

syarat-syarat materiil yang bersangkutan, yaitu Pasal 1320 KUHPerdata.<sup>32</sup>

Akta jual beli tanah adalah akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), memiliki fungsi antara lain:

1. Akta PPAT membuktikan secara otentik bahwa telah terjadinya jual beli sebidang tanah tertentu, pada hari tertentu, oleh pihak-pihak tertentu yang disebut di dalamnya.
2. Adanya bukti berupa suatu akta PPAT merupakan syarat bagi pendaftaran jual belinya oleh Kepala Kantor Pertanahan.
3. Dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, dengan akta PPAT sebagai buktinya bukan merupakan sahnya jual beli yang dilakukan.
4. Sahnya jual beli ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat materiil bagi jual beli:
  - a. Syarat-syarat umum bagi sahnya suatu perbuatan hukum (Pasal 1320 KUHPerdata).
  - b. Pembeli memenuhi syarat bagi pemegang hak atas tanahnya.

---

<sup>32</sup> *Ibid.*, hal. 500-501.

- c. Tidak dilanggar ketentuan *Landreform*.
  - d. Dilakukan secara tunai, terang, dan nyata (Keputusan MA 123/K/1970).
5. Jual beli yang dilakukan di hadapan Kepala Desa adalah sah menurut hukum, bilamana dipenuhi syarat-syarat materiilnya yang disebutkan diatas. Jual beli yang dilakukan di hadapan Kepala Desa memenuhi syarat terang artinya tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi. Tetapi Kepala Kantor Pertanahan akan menolak untuk mendaftarnya.<sup>33</sup>

### **3. Syarat-syarat Jual Beli Tanah**

Dalam jual beli tanah terdapat 2 (dua) syarat-syarat, antara lain:

#### **a. Syarat Materiil**

Syarat materiil ini sangat menentukan akan sahnya jual beli tersebut, yaitu:

1. Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.

---

<sup>33</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN. No. 59, Tahun 1997.

- a. harus jelas calon penjual; ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya; dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.
- b. Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual; seandainya suami isteri tidak dapat hadir, maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri meyetujui menjual tanah.
- c. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli. Dalam hal yang demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan, karena pembeli telah membayar harga tanah sedang hak atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun penjual masih menguasai tanah itu, namun sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah tersebut dapat menuntut melalui pengadilan.

2. Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya.

Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya dan obyek hukumnya adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya, dalam UUPA, yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah hanya Warga Negara Indonesia (WNI) Tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah.<sup>34</sup> Bila hal ini dilanggar maka jual beli tersebut batal demi hukum dan tanah tersebut jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.<sup>35</sup>

3. Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa.

Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan objek peralihan hak adalah:

a) Hak milik (pasal 16 ayat (1) huruf a)

Hak milik merupakan hak turun temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah.

Setiap peralihan hak milik ini harus didaftarkan.

---

<sup>34</sup> Indonesia, Op. Cit., Pasal 21.

<sup>35</sup> *Ibid.*, Pasal 26 ayat (2).

b) Hak Guna Usaha (pasal 16 ayat (1) huruf b)

Hak Guna Usaha ini merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun, untuk perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. Setiap peralihan Hak Guna Usaha juga harus didaftarkan.

c) Hak Guna Bangunan (pasal 16 ayat (1) huruf c)

Hak Guna Bangunan merupakan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun. Setiap peralihan haknya harus didaftarkan sebagai alat bukti yang kuat mengenai sahnya peralihan hak tersebut.

d) Hak Pakai (Pasal 16 ayat (1) huruf d)

Hak Pakai merupakan hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain. Terhadap tanah yang dikuasai langsung oleh negara haknya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin

pejabat yang berwenang, sedangkan hak pakai atas tanah hak milik dapat beralih pada pihak lain jika dimungkinkan dalam perjanjiannya.

#### **b. Syarat Formil**

Setelah semua syarat materiil terpenuhi, Maka PPAT sebagai pejabat yang berwenang akan membuat akta.

1. Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi.
2. Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap untuk disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada kantor pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.
3. Setelah akta tersebut dibuat, paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan



kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT tersebut wajib menyampaikan pemberitahuan secara tertulis bahwa telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

#### **4. Tata Cara Jual Beli**

Dalam masalah jual beli tanah, ada 2 (dua) hal penting yang harus diperhatikan, yaitu:

##### **1. Subyek Jual Beli**

Dalam subyek ini, ada beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam melakukan jual beli tanah, yaitu:

- a. Calon penjual harus berhak menjual tanah tersebut, atau dengan kata lain sipenjual adalah pemegang hak yang sah dari hak atas tanah itu, kalau pemegang haknya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu, tetapi jika pemegang hak atas tanah itu terdiri dari 2 (dua) orang atau lebih, maka yang berhak menjual tanah itu adalah semua pemegang hak itu secara bersama-sama. Dan jika jual beli tanah tersebut dilakukan oleh orang yang tidak berhak, maka jual beli tersebut batal demi hukum, artinya sejak semula

hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli. Maka dalam hal ini yang dirugikan adalah pembeli.

- b. Dalam hal ini apakah penjual berhak untuk menjual, dan mungkin terjadi jika seseorang berhak atas suatu hak atas tanah tersebut, akan tetapi orang tersebut tidak berwenang menjualnya kalau tidak dipenuhi syarat tertentu, misalnya tanah tersebut milik anak dibawah umur atau milik seseorang yang sedang berada dibawah pengampuan. Jika jual beli tersebut tetap dilaksanakan tetapi ternyata yang menjual tidak berwenang untuk menjual walaupun si penjual berhak atas tanah itu atau dalam hal jika pembeli tidak berwenang untuk membeli walaupun si pembeli berhak untuk membeli, maka akibat terhadap jual beli tersebut dapat dibatalkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan, lagipula Kantor pendaftaran Tanah akan menolak pendaftaran jual beli tersebut.<sup>36</sup>
- c. Apakah seorang penjual boleh menjual tanah yang akan dijadikan obyek jual beli tersebut? Seseorang mungkin berhak untuk menjual sebidang tanah tersebut, dan

---

<sup>36</sup> Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1987), hal. 4.

orang tersebut juga berwenang untuk melakukan penjualan, tetapi dia tidak atau belum boleh menjual tanah tersebut. Misalnya seseorang mempunyai tanah bekas Hak Barat atau tanah bekas Hak Indonesia yang pernah didaftar atau Hak Milik menurut Undang-Undang Pokok Agraria, sertifikat tersebut hilang, maka orang tersebut belum boleh menjual tanah tersebut, ia terlebih dahulu harus mengurus dan memperoleh sertifikat tersebut kemudian barulah tanah tersebut dapat dijual.

d. Apakah seorang penjual atau pembeli bertindak sendiri atau sebagai kuasa? Penjual atau pembeli mungkin bertindak sendiri atau selaku kuasa, identitas mereka harus jelas.

1. Kalau penjual atau pembeli adalah orang manusia), maka identitas (dapat dibaca melalui paspor atau Kartu Tanda Penduduk) itu adalah: nama, umur tanggal lahir), kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal.

2. Kalau penjual atau pembeli adalah badan hukum, maka identitasnya (dapat dibaca melalui akta pendirian, anggaran dasar, peraturan perundang-undangan

pembentukan) adalah: nama, bentuk badan hukumnya, kedudukan badan hukum, pengurus-pengurusnya.

Dalam hal penjual atau pembeli bertindak melalui kuasa, maka surat kuasa khusus untuk menjual harus ada. Kuasa itu harus tegas menyebutkan bahwa tanah yang akan dijual itu memang untuk dijual.

e. Apakah pembeli tersebut boleh membeli? Misalnya suatu Perseroan Terbatas (PT) tidak boleh menjadi subyek hak milik atas tanah. Berarti PT tersebut tidak boleh membeli tanah yang berstatus Hak Milik.

## **2. Obyek Jual Beli**

Dalam hal obyek jual beli adalah hak atas tanah yang akan dijual. Hal-hal yang harus diperhatikan dalam obyek jual beli ini adalah karena yang akan dijual (dibeli) hak atas tanah, maka kita harus tahu pasti apa macam hak objek yang menjadi objek itu.

1. Terhadap tanah yang sudah bersertifikat, hal ini dapat dilihat dalam sertifikat itu (di halaman sampul dalam dan ditulis lagi di kolom sebelah kiri atas dari buku tanah).

2. Sedangkan bagi tanah bekas Hak Milik Adat sebelum UUPA berlaku, yang belum bersertifikat dapat diketahui

dengan mempergunakan ketentuan-ketentuan tentang perubahan hak-hak atas (konversi) yang terdapat dalam UUPA. Tetapi hal itu belum pasti. Sebab kepastian hanya terjadi kalau Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah menegaskan konversi hak.

Dalam melakukan jual beli tanah perlu dilakukan persiapan-persiapan, yaitu dapat berupa:

1. Melakukan penelitian terhadap surat-surat yang menyangkut tanah yang akan menjadi objek jual beli.
2. Melakukan kesepakatan tentang tanah dan harga.
3. Pelaksanaan pemindahan atas hak tanah dengan akta jual beli yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
4. Melakukan pendaftaran hak untuk memperoleh sertifikat dari pejabat yang berwenang.

Jual beli tanah menurut hukumnya harus dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang untuk membuat akta jual belinya.

Dapat ditarik kesimpulan bahwa tata cara jual beli dalam pelaksanaannya menurut UUPA dengan peraturan pelaksanaannya, adalah sebagai berikut:

1. Calon pembeli dan penjual sepakat untuk melakukan jual beli menentukan sendiri segala sesuatunya, tentang tanah dan harganya.
2. Calon pembeli dan penjual datang sendiri atau mewakilkan kepada orang lain dengan surat kuasa, menghadap kepada PPAT (Kepala Kecamatan, Notaris atau pejabat lainnya yang diangkat oleh pemerintah).
3. Dalam hal tanah yang akan dijual itu belum dibukukan (belum bersertifikat), maka diharuskan kehadiran kepala desa atau seseorang anggota Pemerintah Desa yang disamping akan bertindak sebagai saksi, juga menjamin bahwa tanah yang akan dijual itu memang betul adalah milik penjual dan ia berwenang untuk menjualnya.
4. Dalam hal tanah yang akan dijual tersebut sudah dibukukan (sudah bersertifikat), dan dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi, maka tidak harus kepala Desa dan anggota pemerintah desa. Tetapi, apabila PPAT tersebut menganggap perlu (jika ada keraguan tentang wewenang orang yang melakukan jual beli tersebut), maka PPAT tersebut dapat meminta agar Kepala Desa dan seorang

anggota Pemerintah Desa dari letak tanah yang akan dijual tersebut untuk hadir.

5. Dan jika tanah yang akan dijual tersebut telah bersertifikat, maka penjual harus menyerahkan sertifikat tersebut. Tetapi kalau belum bersertifikat, sebagai gantinya harus disertakan keterangan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa tanah itu belum bersertifikat. Tetapi, apabila tanah yang akan dijual tersebut letaknya didaerah kecamatan di luar kota tempat kedudukan Kantor Pendaftaran Tanah, maka cukup dengan pernyataan dari si penjual yang dikuatkan oleh Kepala Desa dari tempat tanah yang akan dijual, bahwa tanah tersebut belum bersertifikat. Di samping itu harus diserahkan pula tanda bukti hak milik dan surat-surat lainnya yang dianggap perlu.
6. Setelah PPAT merasa persyaratan tersebut telah lengkap dan tidak ada halangan (misalnya tidak ada persengketaan), maka PPAT sebagai pejabat yang berwenang untuk membuat akta jual beli tersebut, akan membuat Akta Jual Beli Tanah tersebut.

7. Selanjutnya, dengan telah dibuatkannya akta tersebut, maka PPAT menguruskan pendaftaran sampai diterbitkannya sertifikat atas tanah tersebut.

**C. ANALISA PUTUSAN TERHADAP PEMBATALAN AKTA JUAL BELI YANG DILAKUKAN OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP PUTUSAN PERKARA NOMOR 01/PDT/G/1996/PN.PWK Jo NOMOR 453/Pdt/PT.BDG Jo Nomor 2349 K/Pdt/1997.**

**1. Kasus Posisi**

- Penggugat : R. Agus Madiadipura.
- Tergugat : 1. E. Hairany F.  
2. Herman Djajadi.  
3. Ny. Poedjanti Soemakto, SH.  
4. Badan Pertanahan Nasional (BPN)  
Purwakarta.

Dalam gugatan yang diajukan ini, memperkarakan tentang sebidang tanah seluas 790 m<sup>2</sup> (tujuh ratus sembilan puluh meter persegi), dimana diatas tanah tersebut berdiri sebuah bangunan rumah beton berukuran 8 x 10 m<sup>2</sup> sebagai hak milik dengan sertifikat tanah/buku tanah Nomor 189 dan gambar situasi Nomor 1232/1983



tanggal 30 Mei 1983 atas nama RADEN TATUSTA WIRAYASA yang terletak di Jalan Kol. Kornel Singawinata Nomor 40 Blok Ceplak Rukun Tetangga 27 Rukun Warga 05, Kelurahan Nagri Tengah, Kecamatan dan Kabupaten DT. II Purwakarta, Jawa Barat.

Pemilik dari tanah dan bangunan tersebut adalah RADEN TATUSTA WIRAYASA yang meninggal pada tahun 1989 dan menikah dengan RADEN SHINTA MARIAM MADIADIPURA. Dan mereka sudah menikah selama 47 tahun, tetapi tidak dianugerahi seorang anakpun. Pada tanggal 1 April 1983 sewaktu Raden Tatusta Wirayasa masih hidup, dia telah membuat surat wasiat bertuliskan tangan diatas segel Rp.1000 (seribu rupiah) dan disaksikan oleh 3 (tiga) orang saksi, yang isinya menghibahkan/melimpahkan seluruh kekayaan/tanah berikut bangunan rumahnya tersebut kepada isterinya yaitu Raden Shinta Mariam Madiadipura dari mulai sejak pembuatan surat wasiat itu menjadi hak mutlak isterinya.

Jika melihat BAB ketigabelas tentang surat wasiat bagian kesatu ketentuan umum menurut Pasal 885 KUHPerdara, yakni jika kata-kata dari suatu surat wasiat

adalah jelas, maka surat yang demikian tak boleh ditafsirkan menyimpang dari kata-kata itu.

Saudara kandung dari Raden Tatusta Wirayasa sebagai pewarisnya semua sudah meninggal dunia, sedangkan Raden Shinta Mariam Madiadipura mempunyai saudara kandung sebanyak 7 (tujuh) orang, tetapi 6 (enam) orang sudah meninggal dunia dan hanya tinggal 1 (satu) orang yang masih hidup, yaitu RADEN AGUS MADIADIPURA. Karena Raden Tatusta Wirayasa dan Ny. Raden Shinta Mariam Madiadipura tidak memiliki keturunan, maka menurut hukum hak waris, harta peninggalan Raden Shinta Mariam Madiadipura jatuh kepada pihak adik kandung yang masih hidup yaitu Raden Agus Madiadipura.

Menurut keterangan Raden Tatusta Wirayasa (almarhum) pernah berhubungan yang kedua kalinya dengan Ny. AMINAH kurang lebih 1 (satu) tahun, hubungan mereka bubar/diceraikan, dari hasil hubungan ini lahir seorang anak perempuan yang mengaku anak mereka yang bernama E. HAERANY F, tetapi dalam akta kelahiran yang dibuat oleh Kantor Catatan Sipil Purwakarta di Subang pada tanggal 30 Februari 1958 tertulis atas nama R. RUKIAH SULAEHA, bukan anak yang bernama E. Haerany F. Sedangkan Raden Tatusta

Wirayasa tidak pernah menyinggung/mengakui anaknya yang bernama E. Haerany F, hanya merupakan rekayasa supaya mendapat harta kekayaan dari almarhum.

Setelah Raden Tatusta Wirayasa meninggal dunia pada tahun 1989, E. Haerany F bersama suaminya yaitu JAJA SUKARTA pindah dari Jakarta dan tinggal dirumah almarhum bersama Raden Shinta Mariam Madiadipura. Pada tanggal 19 Agustus 1991, Raden Shinta Mariam Madiadipura pernah menitipkan sertifikat tanah atau buku tanah tersebut kepada R. Garsubagdja untuk disimpan baik-baik. Kemudian tanpa sepengetahuan almarhumah, E. Haerany dan Jaja Sukarta dengan etiket buruk untuk mencari keuntungan dari kekayaan almarhumah tanpa sesuatu alasan yang dapat diterima, mengambil sertifikat tanah tersebut.

Pada tanggal 22 Mei 1993, terjadilah penjualan tanah berikut bangunan rumah milik almarhumah Ny. Raden Shinta Mariam Madiadipura melalui Notaris/PPAT Ny. POEDJANTI SOEMAKTO, SH di Purwakarta, yang tertera dalam sertifikat tanah Nomor 189 seluas 790 M2 itu dijual kepada Sdr. HERMAN DJAJADI seluas 700 m2, tanah berikut bangunan di atasnya dengan harga Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah). Dengan harga demikian, tidak

masuk akal atau tidak wajar apabila dibandingkan dengan harga yang umum dipinggir jalan yang termasuk kelas satu di Purwakarta harga tanah yang umum dipinggir jalan seharga Rp.500.000,- per meter persegi x 700 m<sup>2</sup> = Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah).

Penjualan tanah berikut bangunan rumah seluas 700 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Kol. Kornel Singawinata Nomor 40 Purwakarta, yang dilakukan oleh almarhumah Ny. Raden Shinta Mariam Madiadipura dengan Tergugat I (E. Haerany F) kepada Tergugat II (Herman Djajadi) yang dilakukan dihadapan Tergugat III (Notaris/PPAT Ny. POEDJANTI SOEMAKTO) dengan akta jual beli Nomor 208/114/PMK/1993 pada tanggal 22 Mei 1993 masih diragukan keabsahannya, karena Tergugat I tidak berhak untuk ikut menjual tanah berikut bangunan rumah tersebut. Karena usia almarhumah Ny. Raden Shinta Mariam Madiadipura 73 tahun, sudah pikun tidak logis lagi menjual harta warisan yang diberikan suaminya kepadanya kecuali ada pihak-pihak tertentu (Tergugat I) yang merekayasa supaya tanah berikut bangunan tersebut dijual secepatnya terhadap Tergugat II untuk mencari keuntungan. Hasil dari penjualan tanah berikut bangunan rumah tersebut yang dilakukan oleh

almarhumah Ny. Raden Shinta Mariam Madiadipura dengan Tergugat I kepada Tergugat II, Tergugat I membeli tanah berikut bangunan rumah yang terletak di jalan Ipik Gandamanah Nomor 22 B, Rukun Tetangga 02 Rukun Warga 01 Kelurahan Munjul Jaya Kecamatan Purwakarta.

Menurut Pasal 916 KUHPerdara, bagian mutlak seorang anak luar kawin yang telah diakui sah yang mewaris bersama golongan 2 (dua) adalah setengah dari bagian yang menurut undang-undang sedianya harus diwarisnya dalam pewarisan karena kematian.

Sertifikat tanah atau buku tanah dengan hak milik Nomor 189 dengan luas 790 M<sup>2</sup> (tujuh ratus sembilan puluh meter persegi), disitu tertera nama pemegang hak adalah Raden Tatusta Wirayasa yang dibalik namakan (pembuatan sertifikat yang baru) yang menjadi buku tanah Hak Milik Nomor 549 atas nama pemegang hak Ny. Raden Shinta Mariam Madiadipura dengan E. Haerany F yang diterbitkan pada tanggal 9 Oktober 1993 luasnya menjadi 700 M<sup>2</sup> (tujuh ratus meter persegi). Pecahan dari buku tanah yang lama yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Purwakarta supaya ditarik kembali dan dikembalikan ke status semula (sertifikat Nomor 189) karena secara

yuridis diragukan keabsahannya dan Raden Tatusta Wirayasa tidak pernah memberikan warisan kepada siapapun juga kecuali kepada isteri pertamanya yaitu almarhumah Ny. Raden Shinta Mariam Madiadipura.

Karena masalah inilah, penggugat sangat berkepentingan dengan gugatan ini ditambah kekhawatiran akan itikad baik dari para tergugat untuk menghindarkan diri dari tuntutan Penggugat dan kewajiban mempertanggung jawabkan kerugian Penggugat (sebagaimana yang terdapat dalam lampiran putusan Pengadilan No. 01/PDT/G/1996/PN.PWK Jo NO. 453/PDT/PT.BDG Jo NO. 2349 K Pdt/1997).

#### **PETITUM (TUNTUTAN)**

Adalah apa yang oleh penggugat diminta atau diharapkan agar diputuskan oleh hakim. Jadi petitum ini akan mendapatkan jawabannya dalam *dictum* atau amar putusan pengadilan. Karena itu penggugat harus merumuskan petitum tersebut dengan jelas dan tegas. Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna bisa berakibat dinyatakan tidak dapat diterima.<sup>37</sup>

---

<sup>37</sup> Mertokusumo, Sudikno, *Op. Cit.*, hal. 42.

Adapun petitum (tuntutan) dari gugatan penggugat yang diajukan dalam kasus ini ada 2 (dua) yaitu:

1. Petitum Primair
2. Petitum Sekunder

1. Dalam Petitum Primair, penggugat mohon dengan hormat agar Pengadilan Negeri memutuskan:

- a. Agar gugatan penggugat dapat dikabulkan untuk seluruhnya.
- b. Bahwa penggugat adalah satu-satunya ahli waris dari almarhumah Ny. Raden Shinta Mariam Madiadipura.
- c. Penggugat adalah pemilik sah atas tanah berikut bangunan rumah yang sedang disengketakan.
- d. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap :

1. Sebidang tanah berikut bangunan rumah yang terletak di Jalan Kol. Kornel Singawinata Nomor 40 Rukun Tetangga 27 Rukun Warga 05 Blok Ceplak, Kelurahan Nagri Tengah Kecamatan dan Kabupaten Purwakarta, Jawa Barat.

2. Sebidang tanah berikut bangunan rumah yang terletak di Jalan Ipik Ganda Manah Nomor 22 B

Rukun Tetangga 02 Rukun Warga 01 Kelurahan Munjul  
Jaya di Kecamatan Purwakarta, Jawa Barat.

- e. Menyatakan batal demi hukum terhadap :
1. Sertifikat tanah/buku tanah Hak Milik Nomor 549 Purwakarta dan dikembalikan sertifikat tanah yang lama Nomor 189 Purwakarta.
  2. Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT Ny. Poedjanti Soemakto SH. Nomor 208/114/PMK/1993.
- f. Memerintahkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Purwakarta atau Tergugat III untuk mencabut dan membatalkan sertifikat tanah/buku tanah hak milik Nomor 549 Purwakarta yang dibuat atas nama Herman Djajadi.
- g. Memerintahkan Tergugat II keluar dari rumah serta mengosongkannya yang terletak di Jalan Kol. Kornel Singawinata Nomor 40 Rukun Tetangga 27 Rukun Warga 05, Purwakarta.
- h. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya *verzet*, banding dan kasasi.
- i. Menghukum para tergugat untuk tunduk pada putusan Pengadilan Negeri ini.



j. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara.

k. Menghukum para tergugat membayar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap harinya atas kelalaiannya tidak memenuhi putusan ini.

2. Sedangkan dalam Petitum Sekunder, apabila Pengadilan Negeri berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

#### **EKSEPSI DALAM POKOK PERKARA**

##### **1. KONPENSI**

###### **a. PRIMAIR**

- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;
- Menolak segala sita jaminan yang dimohonkan penggugat;
- Menyatakan sah jual beli atas sebagian besar seluas 700 M2 dari sebidang tanah di atasnya berdiri bangunan sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 189/Desa Negeri Tengah, Kecamatan dan Kabupaten Purwakarta yang kemudian setelah dibalik nama menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 549/Desa Negeri Tengah, Kecamatan dan Kabupaten Purwakarta;

- Menghukum penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

b. SUBSIDAIR

- Mohon putusan yang seadil-adilnya.

**2. REKONPENSI**

Tergugat I, II, III minta kepada Pengadilan Negeri Purwakarta untuk memutuskan:

a. PRIMAIR

- Mengabulkan gugatan Tergugat I, II, III untuk seluruhnya;
- Menyatakan Penggugat telah melakukan perbuatan melanggar hukum;
- Menghukum Penggugat untuk membayar ganti rugi baik moriil maupun materiil kepada Tergugat I, II, III yang jika dirinci tidak akan kurang dari Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
- Menyatakan sah jual beli yang dilakukan langsung oleh Ny. Shinta Mariam Madiadipura (kakak kandung Penggugat) dan Tergugat I sebagai penjual dan Tergugat II sebagai pembeli atas sebagian besar luas 700 M2 dari sebidang tanah di atasnya berdiri bangunan

sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 189/Desa Negeri Tengah, Kecamatan dan Kabupaten Purwakarta yang dilakukan dihadapan dan dibuat oleh Tergugat III (Notaris dan PPAT Poedjanti Soemakto, SH) serta Tergugat IV (Badan Pertanahan Nasional Purwakarta) sehingga terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 549/Desa Negeri Tengah, Kecamatan dan Kabupaten Purwakarta atas nama Tergugat II serta Sertifikat Hak Milik Nomor 550/Desa Negeri Tengah, Kecamatan dan Kabupaten Purwakarta atas nama Raden Shinta Mariam Madiadipura dan tergugat I.

- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

b. SUBSIDAIR

- Mohon putusan yang seadil-adilnya.

Tergugat IV minta kepada Pengadilan Negeri Purwakarta untuk memutuskan:

- Menolak gugatan Penggugat;
- Menyatakan bahwa Penggugat bukan satu-satunya ahli waris;
- Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah pemilik yang sah atas tanah berikut bangunan rumah

yang terletak di Jalan Kol. Kornel Singawinata Nomor 4 Rukun Tetangga 27, Rukun Warga 05, Blok Ceplak Kelurahan Nagri tengah, Kecamatan dan Kabupaten Purwakarta;

- Menyatakan agar sita jaminan tidak dapat dijalankan terlebih dahulu terhadap:  
Sebidang tanah berikut bangunan rumah yang terletak di Jalan Kol. Kornel Singawinata Nomor 4 Rukun Tetangga 27, Rukun Warga 05, Blok Ceplak Kelurahan Nagri tengah, Kecamatan dan Kabupaten Purwakarta;
- Menyatakan sah demi hukum terhadap:
  - a. Sertifikat tanah/buku tanah Hak milik Nomor 549 Purwakarta;
  - b. Akta jual beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT Poedjanti Soemakto, SH. Nomor 208/114/PMK/1993.
- Menyatakan bahwa tidak ada alasan hukum yang kuat bagi Kantor Pertanahan Nasional Purwakarta/Tergugat IV untuk mencabut dan membatalkan sertifikat tanah/buku tanah Hak Milik Nomor 549 atas nama Herman Djajadi;
- Memerintahkan agar Tergugat II tetap tinggal serta menempati rumah yang terletak di Jalan Kol. Kornel Singawinata Nomor 4 Rukun Tetangga 27, Rukun Warga 05,

Blok Ceplak Kelurahan Nagri tengah, Kecamatan dan Kabupaten Purwakarta.

- Menyatakan tidak dapat menjalankan keputusan ini sebelum mempunyai keputusan yang tetap.
- Menghukum Penggugat untuk tunduk pada keputusan Pengadilan Negeri ini.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

## **2. Putusan Dari Hakim**

### **Amar Putusan di Pengadilan Negeri**

Dalam EKSEPSI :

- Menolak eksepsi dari Tergugat

Dalam POKOK PERKARA :

Dalam Kompensi :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
- Menyatakan penggugat R. Agus Madiadipura adalah ahli waris dari almarhumah Rd. Shinta Madiadipura.
- Menolak gugatan penggugat untuk selebihnya.

Dalam REKONPENSI :

- Menolak gugatan Rekonpensi untuk seluruhnya.

Dalam Konpensasi dan Rekonpensasi :

- Menghukum tergugat-gugat untuk membayar ongkos perkara secara tanggung-renteng yang ditaksir berjumlah Rp. 100.000 seratus ribu rupiah)

**Amar Putusan di Pengadilan Tinggi :**

- Menerima permohonan banding dari Penggugat dalam Konpensasi/Tergugat dalam Rekonpensasi, sekarang Pembanding :

Dalam Konpensasi

Dalam Eksepsi

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Purwakarta tanggal 9 Juli 1996 No. 01/Pdt/G/1996/PN.Pwk.

Dalam Pokok Perkara

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Purwakarta tanggal 9 Juli 1996 No.01/Pdt/1996.Pwk. yang dimohonkan banding dan dengan:
- Mengabulkan gugatan penggugat dalam konpensasi/tergugat dalam rekonpensasi untuk sebagian;
- Menyatakan penggugat dalam konpensasi/tergugat dalam ahli waris dari Ny. Raden Shinta Mariam Madiadipura;

- Menyatakan batal demi hukum atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum, yaitu;
- Akta jual beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT Ny. Poedjanti Soemakto SH, Nomor 203/114/PWK/1993;
- Sertifikat hak milik/buku tanah Nomor 549 Purwakarta;
- Memerintahkan tergugat II dalam konpensi/penggugat dalam rekompensi atau siapa saja yang menguasai tanah sengketa untuk mengosongkan dan keluar dari tanah tersebut;
- Memerintahkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Purwakarta sebagai tergugat IV untuk mencabut dan membatalkan sertifikat tanah atau buku tanah hak milik Nomor 549 atas nama Raden Tatusta Wirayasa dengan sertifikat tanah Nomor 189;
- Menolak gugatan Penggugat dalam konpensi/tergugat dalam Rekompensi, yang lain dan selebihnya;
- Menghukum tergugat I, tergugat II, tergugat III dalam konpensi atau para penggugat dalam rekompensi atau tergugat IV untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah).

Dalam Rekonpensi

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Purwakarta tanggal 9 Juli 1996 No.01/Pdt/G/1996/PN.Pwk.
- Menyatakan para Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat I, II,III dalam Konpensi, sekarang para Terbanding untuk membayar ongkos perkara, sebesar nihil.

**Amar Putusan di Mahkamah Agung:**

Mengabulkan permohonan kasasi dari pemohon kasasi :

1. E. Hairany F;
2. Herman Djajadi;
3. Ny. Poedjanti Soemakto, SH;
4. Badan Pertanahan Nasional

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 12 Maret 1997 No. 453/Pdt/1996/PT.Bdg.

Dalam Konpensi:

Dalam Eksepsi:

Menolak eksepsi para Tergugat

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Penggugat R. Agus Madiadipura adalah ahli waris dari almarhum Raden Shinta Mariam Madiadipura;



- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya.

Dalam Rekonpensi:

- Menolak gugatan Rekonpensi untuk seluruhnya;
- Menghukum termohon kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini yang ditetapkan sebanyak Rp.50.000,- (lima puluh ribu rupiah).

### **3. Analisis Hukum**

Berdasarkan uraian kasus yang telah diuraikan yang terdapat dalam putusan No. 01/PDT/G/1996/PN.PWK Jo No. 453/Pdt/1996/PT.BDG Jo No. 2349 K/Pdt/1997)", perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I (E. Haerany F), Tergugat II (Herman Djajadi), Tergugat III (Ny. Poedjanti Soemakto SH), Tergugat IV (Badan Pertahanan Nasional) itu tidak melakukan perbuatan melawan hukum.

Yang dapat dikatakan perbuatan melawan hukum adalah adanya unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum yang terdapat dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yaitu:

1. Adanya suatu perbuatan baik yang dilakukan secara aktif dengan suatu perbuatan maupun secara pasif dengan tidak melakukan sesuatu perbuatan;
2. Perbuatan tersebut melawan hukum dalam artian yang seluas-luasnya mencakup pada hukum yang tidak tertulis

meliputi perbuatan yang melanggar undang-undang, perbuatan yang melanggar hak orang lain yang dilindungi undang-undang, perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;

3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku yang mencakup kesengajaan dan kelalaian;
4. Adanya kerugian yang ditimbulkan kepada korban;
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Dengan demikian, PPAT yang membuat akta jual beli tersebut tidak terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak terbukti melanggar unsur-unsur perbuatan melawan hukum.

Sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta jual beli atas tanah dan bangunan tersebut, seorang PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan. Dengan demikian PPAT harus memiliki kecermatan, kemampuan dan kecakapan serta pengetahuan yang luas dalam bidang hukum pertanahan karena dengan ketidakcermatan atau ketidaktahuan akan berakibat fatal. PPAT juga wajib memberikan penjelasan kepada pihak yang menghadap, apa

yang boleh dan apa yang tidak boleh dilakukan, apa yang melanggar hukum dan apa yang tidak melanggar hukum.

Seorang PPAT secara hukum dapat dikatakan memiliki tanggung jawab dalam pelaksanaan kewajibannya berdasarkan undang-undang yang berlaku. Selain tanggung jawab hukum, PPAT juga memiliki tanggung jawab secara moral yang berkaitan dengan tingkah laku PPAT baik di dalam maupun di luar jabatannya. Mengenai tanggung jawab moral ini akan diatur tersendiri oleh suatu organisasi profesi yang berkaitan dengan profesi itu sendiri yaitu Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), yang artinya seorang PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya selain bertanggung jawab secara hukum juga memiliki tanggung jawab moral. Keduanya harus dijalankan secara beriringan dalam diri PPAT yang bersangkutan.

Sebagaimana ditegaskan juga secara teknis dimana hubungannya dengan Kode Etik Notaris/PPAT ialah bahwa seorang Notaris/PPAT itu dalam melakukan tugasnya melaksanakan jabatannya dengan penuh rasa tanggung jawab dengan menghayati keseluruhannya dan dengan keterampilannya dalam melayani kepentingan masyarakat luas atau umum yang meminta jasanya dengan selalu

mengindahkan ketentuan Undang-undang etika ketertiban umum dan berbahasa Indonesia yang baik dan benar.

Pembinaan dan pengawasan pelaksanaan tugas PPAT dilaksanakan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan pertanahan Nasional Propinsi dan Kepala Kantor Pertanahan setempat.<sup>38</sup> Untuk pembinaan dan pengawasan pelaksanaan tugas PPAT oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional adalah dengan memberikan petunjuk teknis dan arahan mengenai pelaksanaan tugas jabatan PPAT, serta melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dalam menjalankan kode etik profesi PPAT.

Analisa kasus ini adalah bahwa putusan akhir yaitu putusan kasasi di Mahkamah Agung serupa seperti putusan di Pengadilan Negeri dimana akta jual beli tanah dan bangunan yang telah dibuat oleh PPAT tidak dibatalkan serta tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kol. Kornel Singawinata No. 40 Blok Ceplak Rukun Retangga 27 Rukun Warga 05 Kelurahan Nagri Tengah, Kecamatan dan Kelurahan Purwakarta, Jawa Barat tersebut tetap milik Herman Djajadi.

---

<sup>38</sup> Peraturan Kepala BPN No. 1 tahun 2006, Pasal 65.

**Amar Putusan**

<b>PENGADILAN NEGERI</b>	<b>PENGADILAN TINGGI (BANDING)</b>	<b>MAHKAMAH AGUNG (KASASI)</b>
<p><b>DALAM EKSEPSI :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Menolak eksepsi dari Tergugat</li> </ul> <p><b>DALAM POKOK PERKARA :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dalam Kompensi : Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian</li> <li>- Menyatakan penggugat R. Agus Madiadipura adalah ahli waris dari almarhumah Rd. Shinta Madiadipura</li> <li>- Menolak gugatan penggugat untuk selebihnya</li> </ul> <p><b>DALAM REKONPENSI :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Menolak gugatan Kompensi untuk seluruhnya</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Menerima permohonan banding dari Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekompensi, sekarang</li> </ul> <p><b>Pembanding :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dalam Kompensi</li> <li>- Dalam Eksepsi</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Purwakarta tanggal 9 Juli 1996 No. 01/Pdt/G/1996/PN.Pwk.</li> </ul> <p><b>Dalam Pokok Perkara</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Purwakarta tanggal 9 Juli 1996 No.01/Pdt/1996.Pwk. yang dimohonkan banding dan dengan:</li> <li>- Mengabulkan gugatan penggugat dalam kompensi/tergugat dalam rekompensi untuk sebagian;</li> <li>- Menyatakan penggugat dalam kompensi/tergugat dalam ahli waris dari Ny. Raden Shinta Mariam Madiadipura;</li> </ul>	<p>Mengabulkan permohonan kasasi dari pemohon kasasi :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. E. Hairany F;</li> <li>2. Herman Djajadi;</li> <li>3. Ny. Poedjanti Soemakto, SH;</li> <li>4. Badan Pertanahan Nasional</li> </ol> <p>Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Basndung tanggal 12 Maret 1997 No. 453/Pdt/1996/PT.Bdg.</p> <p><b>Dalam Kompensi:</b></p> <p><b>Dalam Eksepsi:</b></p> <p>Menolak eksepsi para Tergugat.</p> <p><b>Dalam Pokok Perkara:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;</li> </ul>

<p>Dalam Kompensi dan Kompensi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Menghukum tergugat-gugat untuk membayar ongkos perkara secara tanggung-renteng yang ditaksir berjumlah Rp. 100.000 seratus ribu rupiah)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Menyatakan batal demi hukum atau setidak-tidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum, yaitu; <ul style="list-style-type: none"> <li>- Akta jual beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT Ny. Poedjanti Soemakto SH, Nomor 203/114/PWK/1993;</li> <li>- Sertifikat hak milik/buku tanah Nomor 549 Purwakarta.</li> </ul> </li> <li>- Memerintahkan tergugat II dalam kompensi/tergugat dalam rekompensi atau siapa saja yang menguasai tanah sengketa untuk mengosongkan dan keluar dari tanah tersebut;</li> <li>- Memerintahkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Purwakarta sebagai tergugat IV untuk mencabut dan membatalkan sertifikat tanah atau buku tanah hak milik Nomor 549 atas nama Herman Djajadi dan mengembalikan keatas nama Raden Tatusta Wirayasa dengan sertifikat tanah Nomor 189;</li> <li>- Menolak gugatan Penggugat dalam kompensi/tergugat dalam Kompensi, yang lain dan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Menyatakan Penggugat R. Agus Madiadipura adalah ahli waris dari almarhum Raden Shinta Mariam Madiadipura;</li> <li>- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya.</li> </ul> <p>Dalam Rekompensi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Menolak gugatan Rekompensi untuk seluruhnya;</li> <li>- Menghukum termohon kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini yang ditetapkan sebanyak Rp.50.000,- (lima puluh ribu rupiah).</li> </ul>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

selebihnya;

-Menghukum tergugat I, tergugat II, tergugat III dalam kompensi atau para penggugat dalam rekompensi atau tergugat IV untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah).

Dalam Rekompensi

-Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Purwakarta tanggal 9 Juli 1996

No.01/Pdt/G/1996/PN.Pwk.

-Menyatakan para Penggugat dalam Rekompensi/Tergugat I, II,III dalam Kompensi, sekarang para Terbanding untuk membayar ongkos perkara, sebesar nihil.

**PERTIMBANGAN UNTUK MASALAH AKTA JUAL BELI YANG DIBATALKAN  
DAN TIDAK DIBATALKAN**

<b>PENGADILAN NEGERI</b>	<b>PENGADILAN TINGGI (BANDING)</b>	<b>MAHKAMAH AGUNG (KASASI)</b>
<p>- Berdasarkan keterangan saksi R. Garsupangat, Hairany F dan Rukiah adalah sama orangnya dan merupakan anak kandung dari perkawinan antara Tatusta Wirayasa dengan Siti Aminah.</p>	<p>- Berdasarkan bukti yang diserahkan oleh Tergugat I (Terbanding 1) yaitu akte kelahiran yang dikeluarkan oleh Pejabat Catatan Sipil Purwakarta pada tanggal 20-02-1958 No.61, bahwa anak perempuan yang dilahirkan oleh Ny. Aminah dan R. Tatusta Wirayasa tersebut telah diberi nama Raden Rukiah Sulaeha, bukan E. Hairany F, sedangkan yang datang kerumah Raden Shinta Mariam Madiadipura adalah E. Hairany.</p>	<p>- Oleh karena Pemohon Kasasi I adalah anak perempuan dari Raden Siti Aminah dan Raden Tatusta Wirayasa, maka Pemohon Kasasi I berhak atas harta peninggalan ayahnya. Dan berdasarkan surat keterangan warisan tanggal 8-03-1993 tentang ahli waris dari Raden Tatusta Wirayasa menjadi hak para</p>



<p>-Terbukti jelas yang menjual adalah istri dan anak kandung almarhum Tatusta Wirayasa sendiri yang merupakan ahli warisnya.</p> <p>-Sebagai ahli warisnya, tentunya bisa melakukan apa saja terhadap harta warisannya, bisa itu dijual,</p>	<p>-Setelah memperhatikan isi kesaksian dari saksi I, saksi II, dan isi dari surat pernyataan Raden Garsoebagja Bratadidjaja, ketiganya orang yang menyaksikan pembuatan wasiat, maka terlihat bahwa cara pengambilan sertifikat tanah dan Bangunan tersebut yang dilakukan oleh Terbanding I dari tangan Raden Garsoebagja Bratadidjaja adalah dengan cara paksa tidak atas kemauan dari Raden Shinta Mariam Madiadipura dan pembuatan surat wasiat tersebut adalah tidak sah.</p>	<p>ahli warisnya yaitu Ny. Raden Shinta Mariam Madiadipura dan R. Haerany, yang mengesampingkan surat wasiat yang didalilkan Termohon Kasasi karena melanggar Legitieme Portie, sehingga sebidang tanah dan bangunan tersebut sebelum terjadi jual beli sudah menjadi hak milik dan atas nama Raden Shinta Mariam Madiadipura dan R.Haerany.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>ditukar, hibah, dll.</p> <p><b>- Jadi dalam Putusan Pengadilan Negeri ini, Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT "tidak batal demi hukum, karena dijual oleh orang yang berhak yaitu ahli waris."</b></p>	<p>adalah tidak sah.</p> <p>- Berdasarkan putusan dan pertimbangan diatas, maka terjadinya jual beli tanah antara Raden Shinta Mariam Madiadipura dan E. Hairany F kepada Terbanding II Herman Djajadi adalah dengan alasan hak yang tidak sah, oleh karena itu akta jual beli tersebut harus dinyatakan batal demi hukum, atau setidak-tidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum. Dan untuk pemecahan sertifikat tanah atas nama Terbanding Herman Djajadi yang</p>	<p>Madiadipura dan R.Haerany.</p> <p>- Dalam Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum, yaitu keliru mengenai hukum pembuktian, alat bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I ada catatan pinggir dari Kantor Catatan Sipil Purwakarta berupa perubahan nama dari Raden Rukiyah Sulaiha menjadi Rukiyah Haerany sebagai anak Raden Tatusta</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>didasarkan pada alas hak yang tidak benar, harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum.</p> <p>- Dalam Pengadilan Tinggi, akta jual beli tersebut dinyatakan batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum karena Pengadilan Tinggi mempertimbangkan Rukiah Sulaeha tidak sama dengan E. Haerany. Jadi jual beli tersebut bukan dilakukan oleh orang yang tepat, bukan ahli waris.</p>	<p>Wirayasa dan Siti Aminah.</p> <p>- Setelah mempelajari secara seksama pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri, Mahkamah Agung berpendapat bahwa pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri telah tepat dan benar.</p> <p>- Jadi, dalam tingkat Kasasi ini akta jual beli tersebut juga tidak batal demi hukum.</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## **BAB III**

### **PENUTUP**

#### **A. KESIMPULAN**

Berdasarkan keseluruhan analisa yang telah dipaparkan dalam bab-bab sebelumnya yang dilakukan oleh penulis dan diberi judul Tinjauan Yuridis Mengenai Pembuatan Suatu Akta Jual Beli yang Dilakukan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (Analisa Terhadap Putusan No. 01/PDT/G/1996/PN.PWK Jo No. 453/Pdt/1996/PT.BDG Jo No. 2349 K/Pdt/1997)", maka dapat ditarik kesimpulan:

1. PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, dengan antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

2. Bila PPAT tersebut terbukti melalaikan kewajiban untuk meneliti secara cermat terhadap akta yang telah dibuatnya maka akta jual beli yang dibuat oleh PPAT tersebut dinyatakan batal demi hukum oleh putusan Pengadilan dan PPAT tersebut dapat diminta ganti rugi.

#### **B. Saran**

Setelah penulis menarik kesimpulan dari analisa yg telah dilakukan, maka penulis perlu memberikan saran sebagai berikut:

1. Semua Pejabat Pembuat Akta Tanah harus mentaati peraturan-peraturan jabatan PPAT serta menjunjung etika, dan selalu bekerja dengan teliti dan profesionalisme, sepanjang semua itu dilakukan dengan sebenarnya maka PPAT akan dijauhkan dari masalah-masalah yang tidak diharapkan yang akan timbul dikemudian hari.
2. Untuk mencegah agar PPAT tersebut tidak melakukan perbuatan lalai dalam membuat akta jual beli tersebut maka dapat dikenakan sanksi, baik secara perdata, pidana maupun administrasi.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Andasasmita, Komar. *Notaris Selayang Pandang*, Bandung: Penerbit Alumni, 1983.
- Darmabrata, Wahyono. *Hukum Perkawinan dan Keluarga Indonesia*. Jakarta: Penerbit Rizkita, 2002.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Cet.29. Jakarta: Djambatan, 2002.
- \_\_\_\_\_. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1 *Hukum Tanah Nasional*, Jakarta: Djambatan, 2003.
- Mamudji, Sri et. Al., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Cet. 1. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Univ Ind, 2005.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia* Yogyakarta : Liberty, 1998.
- Perangin-Angin, Effendi. *Praktek Jual Beli Tanah*. Jakarta: Rajawali Pers, 1987.
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Hak Tanggungan Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai UUHT)*, Bandung : Alumni, 1999.
- Soedjendro, Kartini. *Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik*. Cet. 1. Yogyakarta: Kanisius, 2001.
- Soekanto, Soerjono. *Hukum Adat Indonesia*. cet. 2 Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1983.

\_\_\_\_\_ dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. cet.8, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004.

Soimin, Sudaryo. *Status Tanah Dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 1994.

Soerodjo, Irawan. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Cet. Pertama. Surabaya: Arkola, 2003.

Subekti, R. *Aneka Perjanjian*, cet.10, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995.

Tobing, G.H.S. Lumban, *Peraturan Jabatan Notaris* (Jakarta: Erlangga: 1996).

Widjaja, Gunawan dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003.

#### **B. Peraturan Perundang-undangan**

Indonesia. Undang-undang Tentang Perat Dasar Pokok2 Agraria. UU No. 5, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043.

\_\_\_\_\_. Undang-undang Tentang Perkawinan. UU NO. 1, LN No.1 Tahun 1974, TLN No. 3019.

\_\_\_\_\_. Undang-undang Tentang Rumah Susun. UU NO. 16, LN No. 75 Tahun 1985, TLN No. 3317.

\_\_\_\_\_. Undang-undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda2 yang Berkaitan dengan Tanah. UU No. 4, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632.

\_\_\_\_\_. Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 24, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696.

Departemen Agraria. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24

Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah,  
Permenag/Kepala BPN No.3 tahun 1997.

*Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).*  
Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudubio.  
Cet.13. Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 1995.





P U T U S A N .

MEMOR: 01/PDT/G/1996/PN.PWK.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

Pengadilan Negeri Purwakarta yang memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan dalam tingkat pertama, telah menetapkan putusan dalam perkara antara :

R. AGUS WADIADIPURA, Pensiunan Sipil Militer AD, alamat Jl

Kel. Kramel Singawinata No.183 Purwakarta, dalam

hal ini telah memberikan kuasa berdasarkan surat

kuasa khusus tertanggal 25 Januari 1996 kepada :

HOTMAN PANJAITAN SH. - ER. DEWI YANTHI SH. Pengacara

ra, alamat Jl.Pondok Pekayon Indah Blok DD.48/16-

17 Bekasi Selatan untuk selanjutnya disebut Peng-

gugat :

M e l a w a n :

1. E. HAIRANY T. alamat Jl. Iplik Ganda Manah No.22 B Rt.-

12/01 Kelurahan Munjul Jaya Kesamstan Purwakarta-

sebagai Tergugat I;

2. HERMAN DIAMATI, alamat Jl. Jenderal Sudirman No.51 Rt.

16/08 Kel. Nagri Tengah Kec. Purwakarta, sebagai-

Tergugat II ;

3. Ny. BIRDIANTI SOEMANTO SH. Notaris/PPAT. di Purwakarta

alamat Jl. Martadinata No.19 Purwakarta, sebagai-

Tergugat III ;

Berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 8 Februari 1996

dan tertanggal 28 Februari 1996, Tergugat I, II dan III te-

lah memberikan kuasa kepada SUBITO S.H. Penasihat Hukum

Pengacara, alamat Jl. Jend. Sudirman No.165 purwakarta.-

untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat I, II dan III;

4. BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) Purwakarta, alamat Jl. Ve

----- teras No. 163 Purwakarta, sebagai Tergugat IV ;-----

Berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 Februari 1996 telah memberikan kuasa kepada RACHMAT ABDULLAH FAKIH dan YAYAT HIDAYAT SH. keduanya pegawai pada Badan Pertanahan Nasional Purwakarta, alamat Jalan Veteran No.163 Purwakarta;-----

----- Pengadilan Negeri tersebut ;-----

----- Telah melihat surat-surat dalam berkas perkara ini;

----- Telah mendengar kedua belah pihak ;-----

----- Telah mendengar keterangan saksi-saksi serta melihat/membaca surat-surat bukti ;-----

----- TENTANG DJUDIKNYA PERKARA : -----

----- Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatannya tertanggal 25 Januari 1996 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwakarta dengan Nomor: 01/Pdt/G/1996/PN.PWK. yang isinya sebagai berikut : -----

1. Bahwa Penggugat adalah satu-satunya sebagai ahli waris dari almarhumah Raden Shinta Mariam Mediadipura;-----
2. Bahwa selama perkawinan/berumah tangga almarhum R. Tetus ta Wirayasa dengan istrinya almarhumah R. Shinta Mariam Mediadipura sejak jaman Jepang pada tahun 1942 sampai dengan tahun 1989 ( 47 tahun lamanya ) tidak dianugerahi seorang anakpun ;-----
3. Bahwa dalam perkawinan/pernikahan mereka telah memiliki sebidang tanah seluas 790 M2 (tujuhatus sembilanpuluhmeter persegi) dengan batas-batasnya sebagai berikut :-
  - Sebelah Utara : Gang ;-----
  - Sebelah Selatan : Ibu Puti ;-----

- Sebelah Timur : Ny. Mariam ;-----
- Sebelah Barat : SHM. No.189 ;-----

Diatas tanah tersebut berdiri sebuah bangunan rumah beton yang ukurannya 8 x 10 M<sup>2</sup> sebagai hak milik dengan Sertifikat tanah/buku tanah Nomor 189 dan gambar situasi Nomor 1232/1983 tanggal 30 Mei 1983 atas nama Raden Tatusta Wirayasa terletak di Jl. Kol. Kornel Singawinata No.40 Blok Ceplak Rt.27/05 Kelurahan Nagri Tengah, Kecamatan dan Kabupaten DT. II Purwakarta Jawa Barat (P-1) ;-----

4. Bahwa pada tanggal 1 April 1983 sewaktu Raden Tatusta Wirayasa masih hidup bersama istrinya Ny. Raden Shinta Mariam Madiadipura, suaminya (Raden Tatusta Wirayasa) telah membuat surat wasiat bertuliskan tangan diatas segel Rp.1000 yang isinya menghibahkan/melimpahkan seluruh kekayaan/tanah berikut bangunan rumahnya yang tercantum dalam Sertifikat No.189 atas nama Raden Tatusta Wirayasa kepada istrinya Raden Shinta Mariam Madiadipura dari mulai sejak pembuatan surat wasiat itu menjadi hak mutlak istrinya -- ( P.-2 ) ;-----

5. Bahwa surat wasiat yang dibuat oleh Raden Tatusta Wirayasa kepada istrinya Raden Shinta Mariam Madiadipura disaksikan dan ditanda tangani oleh : -----

- R. GARSUBAGDJA BRATADIDJAJA ;-----
- R. IIN KACHMAT PERDANAKOESOMAH ;-----
- RD. KUNDJONO SASTRADILAGA ;-----

6. Bahwa melihat BAB ketigabelas tentang surat wasiat bab I on kesatu ketentuan umum menurut pasal 885 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yakni jika kata-kata dari suatu --

surat wasiat adalah jelas, maka surat yang demikian tak boleh ditafsirkan menyimpang dari kata-kata itu ;-----

7. Bahwa pernikahan antara Raden Tatusta Wirayasa dengan Ny. Raden Shinta Mariem Madiadipura tidak menghasilkan seorang anakpun, kemucian Ny. Raden Shinta Mariem Madiadipura mempunyai saudara kandung seibu-seapak sebanyak 7 (tujuh) orang, saudara kandung tersebut yaitu : -----

7.1. R. RUBAYA MADIADIPURA, lahir tanggal 22 Maret 1917--  
almarhum ;-----

7.2. Ny. R. HODIDJAH MADIADIPURA, lahir tanggal 8 Agustus-  
1918, almarhumah ; -----

7.3. Ny. R. SHINTA MARIAM MADIADIPURA, lahir tanggal 20 --  
Mei 1920, almarhumah ;-----

7.4. Ny. R. INA MADIADIPURA, lahir tanggal 1 Maret 1922--  
almarhumah ;-----

7.5. R. KAHPI MADIADIPURA, lahir tanggal 19 Nopember 1923  
almarhum ;-----

7.6. R. AGUS MADIADIPURA, lahir tanggal 28 September 1926  
masih hidup ;-----

7.7. R. ARIFIN MADIADIPURA, lahir tanggal 27 Nopember ---  
1932, almarhum ;-----

7.8. R. HASAN UTJH MADIADIPURA, lahir tanggal 4 Januari--  
1934, almarhum ;-----

Sehubungan dengan itu karena Ny. R. Raden Shinta Mariem--  
Madiadipura tidak mempunyai keturunan, maka menurut hukum  
hak waris harta peninggalan almarhumah jatuh kepada pihak  
adik kandung yang masih hidup yaitu Raden Agus Madiadipu  
ra (saudara kandung yang ke 6) - (P-3) ;-----

8. Bahwa saudara kandung, Tinjaan yudis, Gemara Handawati, FH.UJ, 2008

Dewarisinya semua telah meninggal dunia;-----

9. Bahwa menurut keterangan Raden Tatusta Wirayasa (almarhum) pernah berhubungan yang kedua kalinya dengan Ny. Aminah + tahun hubungan mereka bubar/diceraikan, dari hasil hubungan ini lahir seorang anak perempuan mengaku anak mereka yang bernama F. HAERANY F. Sedangkan Raden Tatusta Wirayasa tidak pernah menyinggung/mengakui anaknya yang bernama E. HAERANY F. hanya merupakan rekayasa supaya mendapat harta kekayaan dari almarhum ;-----

10. Bahwa anak perempuan Raden Tusta Wirayasa apabila dikaitkan dengan akta kelahiran yang dibuat oleh Kantor Catatan Sipil Purwakarta di Subang tanggal 30 Pebruari 1958 tertulis di dalamnya R. RUKIAH SULAHA, bukan anak yang bernama E. HAERANI F. jelas Raden Tatusta Wirayasa tidak mempunyai anak perempuan yang bernama E. HAERANY F. ;-----

11. Bahwa pada tahun 1989 Raden Tatusta Wirayasa meninggal dunia, berulah E. HAERANY F. yang mengaku anak dari almarhum Raden Tatusta Wirayasa bersama dengan suaminya bernama Sdr Saja Sukarta pindah dari Jakarta dan tinggal di rumah almarhum bersama janda Raden Tatusta (almarhum) bernama Raden Shinta Mariam Madiadipura di Jl. Kol. Koronel Singawinata No 40 Purwakarta ;-----

12. Bahwa pada tanggal 19 Agustus 1991 sertifikat tanah/buku tanah Nomor 189 atas nama Raden Tatusta Wirayasa pernah dititipkan oleh Ny. Raden Shinta Mariam Madiadipura kepada Sdr. R. Garsubagdja supaya disimpan dengan baik-baik kemudian tanah sepengetahuan almarhumah Raden Shinta Mariam Madiadipura diambil oleh F. HAERANY F. sama dengan

Sdr. Jaja Sukarta yang tidak berhak untuk mengambil sertifikat yang dititipkan oleh Ny. Raden Shinta Mariam Madiadipura melainkan ada maksud tertentu/sertifikat buruk untuk mencari keuntungan dari kekayaan almarhum tanpa sesuatu alasan yang dapat diterima ;-----

13. Bahwa pada tanggal 22 Mei 1993 terjadilah penjualan tanah berikut bangunan rumah milik almarhum Ny. Raden Shinta-Mariam Madiadipura warisan dari suaminya Raden Shinta-Mariam Madiadipura yaitu Raden Tetusta Wirayasa almarhum yang tertera dalam sertifikat tanah No. 289 seluas 790 M<sup>2</sup> (tujuh ratus sembilan puluh meter persegi) itu dijual kepada Sdr. Herman Djajadi seluas 700 M<sup>2</sup> (tujuh ratus meter persegi) tanah berikut bangunan diatasnya dengan harga Rp. 25.000.000.- ( duapuluh lima juta rupiah ) melalui Notaris/PPAT Ny. Poedjanti Soemakto SH. di Purwakarta.----- Dengan harga demikian tidak masuk akal tidak wajar apabila dibandingkan dengan harga yang umum dipinggir jalan yang termasuk kelas satu di Purwakarta harga tanah yang umum dipinggir jalan Kel. Kornei Singawinta seharga Rp. 500.000.- per meter persegi x 700 M<sup>2</sup> = Rp. 350.000.000.--- ( tiga ratus limapuluh juta rupiah );-----

14. Bahwa penjualan tanah berikut bangunan rumah seluas 700 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Kol. Kornei Singawinta No. 40 Purwakarta yang dilakukan oleh almarhum Ny. Raden Shinta Mariam Madiadipura dengan Tergugat I kepada Tergugat II yang dilakukan dihadapan Tergugat III Notaris PPAT Ny. Poedjanti Soemakto SH. Purwakarta dengan akta jual beli Nomor 208/114/PMK/1993 pada tanggal 22 Mei 1993 ini diragukan

keabsahannya rena Tergugat I tidak berhak untuk ikut --

menjual tanah berikut bangunan rumah tersebut ;-----

15. Bahwa sertifikat tanah/buku tanah hak milik No.189 dengan luasnya 790 M2 di Purwakarta nama pemegang hak Raden Ta --  
tusta Wirayasa yang dibalik namakan ( pembuatan sertifikat yang baru ) yang menjadi buku tanah hak milik Nomor 549 -  
nama pemegang hak Ny. Raden Shinta Mariam Madiadipura de-  
ngan Ny. Hairani yang diterbitkan pada tanggal 9 Oktober-  
1993 luasnya menjadi 700 M2 (tujuhratus meter persegi) pe-  
canaan dari buku tanah yang lama yang dikeluarkan oleh Ba-  
dan Pertanahan Nasional (BPN) Purwakarta supaya ditarik -  
kembali, dikembalikan ke status semula ( sertifikat No. -  
189 ) karena secara yuridis diragukan keabsahannya, almar-  
hum Raden Tatusta Wirayasa tidak pernah memberikan warisan  
kepada siapapun kecuali kepada istri pertamanya yaitu al-  
marhumah Raden Shinta Mariam Madiadipura ;-----

16. Bahwa mengingat usia almarhumah Raden Shinta Mariam Madi-  
adipura 73 tahun sudah pikun tidak logis menjual harta wa-  
risan yang diberikan suaminya kepadanya kecuali ada pihak  
pihak tertentu ( Tergugat I ) yang merekeyasa supaya tanah  
berikut bangunan yang terletak di Jl.Kol. Kornel Singawi-  
nata No.40 Purwakarta dijual secepatnya terhadap Tergugat  
II untuk mencari keuntungan ;-----

17. Bahwa hasil penjualan tanah berikut bangunan rumah yang-  
terletak di Jl.Kol.Kornel Singawinta No.40 Purwakarta --  
yang dilakukan oleh Raden Shinta Mariam Madiadipura dengan  
Tergugat I kepada Tergugat II, Tergugat I membeli tanah-  
berikut bangunan rumah yang terletak di Jalan Ipik Ganda-  
manah No.22 B Rt.02/01 Kel.Munjul Jay. Kec. Purwakarta:-

Bahwa menurut pasal 916 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, bagian mutlak seorang anak luar kawin yang telah diakui dengan sah, adalah setengah dari bagian yang menurut Undang-undang sedianya harus diwarisnya dalam perwarisan karena kematian ;-----

18. Bahwa Penggugat sangat berkepentingan dengan gugatan ini ditambah kekhawatiran akan itikad tidak baik dari para Tergugat untuk menghinderkan diri dari tuntutan Penggugat dan kewajiban mempertanggung jawabkan kerugian Penggugat, mohon kiranya Pengadilan Negeri Purwakarta berkenan mengeluarkan suatu putusan provisi berupa : -----

18.1. Penetapan Sita Revindicatoir Beslag atas sebidang-tanah berikut bangunan rumah yang terletak di Jl.---  
Korl. Kornel Singawinata No.40 Rt.27/05 Blok Ceplak-  
Kelurahan Nagri Tengah Kecamatan dan Kabupaten Pur-  
wakarta Jawa Barat dan seluruh kegiatan-kegiatan --  
yang ada di rumah sengketa supaya dihentikan seperti  
menyimpan barang-barang jualan Tergugat II berupa--  
telur yang sampai busuk kadang-kadang mengganggu pe-  
ta tetangga/warga setempat, menjadi polusi udara---  
yang menyengat tidak enak bauya dan supaya tembok-  
beton yang berdiri diatas tanah diratakan karena--  
tidak sesuai dengan perizinan bangunan dan peraturan  
peraturan yang berlaku ;-----

18.2. Penetapan Sita Jaminan ( Conservatoir Beslag ) atas  
sebidang tanah berikut bangunan rumah yang terletak  
di Jl. Tik Garuda Manah No.22 Rt.03/01 Kelurahan-  
Munjul Jaya Kecamatan Purwakarta, Jawa Barat ;-----



19. Bahwa gugatan ini dilengkapi dengan bukti-bukti foto copy yang aslinya dipegang oleh Tergugat I yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya, maka Pengadilan mohon agar terhadap keputusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun ada verzet, banding maupun kasasi ( uitvoerbaar bij voerraad ) ;-----

Maka berdasarkan uraian diatas, Penggugat mohon dengan hormat agar Pengadilan Negeri Purwakarta berkenan memutuskan sebagai berikut : -----

1. Menyatakan gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk seluruhnya ;-----
2. Menyatakan Penggugat satu-satunya ahli-waris dari elmarhumah Raden Shinta Mariam Mediadipura ;-----
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah berikut bangunan rumah yang terletak di Jl. Kol. Kornel Singawinata No. 40 Rt.27/05 Blok Ceplak Kel. Nagri Tengah Kecamatan dan Kabupaten Purwakarta Jawa Barat ;-----
4. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan ( Conservatoir-Beslag ) terhadap : -----
  - 4.1. Sebidang tanah berikut bangunan rumah yang terletak di Jl. Kol. Kornel Singawinata No.40 Rt.27/05 Blok-Ceplak Kelurahan Nagri Tengah Kecamatan dan Kabupaten Purwakarta Jawa Barat ;-----
  - 4.2. Sebidang tanah berikut bangunan rumah yang terletak di Jalan Ipik Ganda Manah No. 22 B Rt.02/01 Kelurahan Munjul Jaya di Kecamatan Purwakarta Jawa Barat;
5. Menyatakan batal demi hukum terhadap : -----

5.1. Sertifikat tanah/buku tanah hak milik Nomor 549 --  
Tinjauan yuridis..., Gemara Handawuri, FH UI, 2008

Purwakarta diperbolehkan sertifikat tanah yang lama

Nomor 189 Purwakarta ;-----

5.2. Akta jual beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT Ny.Poe  
djanti Soemakto SH. Nomor 208/114/PMK/1993;-----

6. Memerintahkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Purwakarta-  
atau Tergugat III untuk mencabut dan membatalkan sertifi-  
kat tanah buku tanah hak milik Nomor 549 Purwakarta yang-  
dibuat atas nama Herman Djejadi ;-----

7. Memerintahkan Tergugat II keluar dari rumah serta mengo-  
sangkannya yang terletak di Jl. Kol. Kornel Singawinata -  
No. 40 Rt. 11/05 Purwakarta ;-----

8. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu  
(uitvoertbaar bij voorraad) meskipun ada upaya verzet, ban-  
ding dan kasasi ;-----

9. Menghukum para Tergugat untuk tunduk pada putusan Pengadi-  
lan Negeri ini ;-----

10. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara ;---

11. Menghukum para Tergugat membayar Rp.100.000.- (seratus ri-  
bu rupiah) setiap harinya atas kelalaiannya tidak memenu-  
hi putusan ini (dwangsom) ;-----

Apabila Pengadilan Negeri berpendapat lain, mohon putusan  
yang seadil-adilnya ( ex aequo et bono ) ;-----

----- Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah  
ditetapkan kuasa Penggugat dan kuasa Tergugat-tergugat da-  
tang menghadap dan Majelis Hakim berusaha untuk mendamai-  
kan kedua belah pihak, namun tidak berhasil ;-----

----- Menimbang, bahwa karena usaha perdamaian tidak --  
berhasil, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan mem-

bacakan surat gugatan, yang atas pertanyaan Majelis Hakim

Penggugat menyatakan tetap pada isi gugatannya;-----

----- Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat2 ( Tergugat 1, 2, 3 ) memberikan jawabannya sebagai --  
berikut : -----

DALAM EKSEPSI : -----

- Bahwa adalah Penggugat sebagai satu-satunya edik Kandung ibu Tergugat I (Ny.R. Shinta Mariam/Istri Tn. Raden Tatusta Wirayasa) yang masih hidup tidak mempunyai kedudukan -- yang sah ( disqualificatoir ) sebagai Penggugat sehubungan dengan jual beli sebidang tanah di atasnya berdiri bangunan sebagaimana terurai dalam sertifikat hak milik No.189/Desa Negeri Tengah, Kecamatan dan Kabupaten Purwakarta, yang ter tuang dalam akta jual beli No.208/114/PMK/1993 pada tanggal 22 Mei 1993, karena nyata-nyata dalam jual beli tersebut - Ny. Raden Shinta Mariam sendiri dan Tergugat I sebagai ahli waris suami dan ayahnya yang bernama Rd. Tatusta Wirayasa atas harta peninggalannya tersebut sebagai penjual dan Tergugat II sebagai pembeli serta dilakukan dihadapan Notaris dan PPAT yaitu Tergugat III;-----
- Bahwa ketika dilakukan jual-beli tersebut harta peninggalan Rd. Tatusta Wirayasa berupa sebidang tanah di atasnya - berdiri bangunan sebagaimana terurai dalam SHM No.189/Desa Negeri Tengah Kecamatan dan Kabupaten Purwakarta telah menjadi hak milik ahli warisnya yaitu Ny.Rd. Shinta Mariam -- dan Tergugat I Hairany sebagaimana dinyatakan dalam SHM -- tersebut ;-----
- Bahwa berdasarkan silsilah kewarisan yang dinyatakan dalam surat keterangan warisan tgl. 08 Maret 1993 mengenai -

sejau-satunya ahli waris dari Rd. Tatusta Wirayasa, maka dengan demikian sebidang tanah diatasnya berdiri bangunan sebagaimana terurai dalam SHM No. 199/ Desa Negeri Tengah, Kecamatan dan Kabupaten Purwakarta tersebut, beralih hak menjadi hak milik istrinya Ny. R. Shinta Mariem dan seorang anak perempuan yang bernama Ny. R. Hairany Tergugat I. sehingga sebidang tanah diatasnya berdiri bangunan sebagaimana terurai dalam SHM No. 199/ Desa Negeri Tengah, Kecamatan dan Kabupaten Purwakarta tersebut, sebelum terjadi jual beli sudah menjadi hak milik dan atas nama Ny. R. Shinta Mariem dan Ny. R. Hairany Tergugat I berdasarkan hak waris tersebut, dan jual beli tersebut atas sepekat para pihak pada saat itu para pihak dalam keadaan sehat dan sadar, serta tidak paksaan maupun ancaman dari siapapun juga, dan akta jual belinya dibuat dan di hadapan Notaris dan PPAT.\*\*\*

- Bahwa fundamentum petendi atas dasar gugat dari gugatan Penggugat tidak sinkron dengan petitum yang dituntut, sehingga tidak jelas tuntutan kepada para Tergugat merupakan perbuatan melanggar hukum atau wanprestasi ?

- Bahwa oleh karena itu gugatan Penggugat tidak berdasarkan hukum. obscure libel. dan Penggugat sendiri disqualificatoir sebagai Penggugat dalam perkara ini

- Maka berdasarkan negara uraian tersebut, sudah kiranya Pengadilan Negeri di Purwakarta berkenan untuk mencolek gugatan Penggugat seluruhnya, atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima, dan menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini

- Apabila Pengadilan Negeri Purwakarta menolak maka

DALAM FOKOK PERKARA : -----

DALAM KONPENSI : -----

- Bahwa Tergugat I, II dan III menolak dan menyangkal dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dan kecuali apa yang diakuinya secara tegas ;-----
- Bahwa dalil-dalil yang telah diuraikan dalam eksepsi mohon dianggap dan telah termasuk dalam konpensi ini ;-----
- Bahwa tidak benar Penggugat dan adalah satu-satunya ahli waris dari almarhumah Raden Shinta Mariam Madiadipura;---
- Bahwa memang benar selama perkawinan Tn. Raden Tatusta Wirayasa dengan almarhumah R. Shinta Mariam Madiadipura tidak dikaruniai seorang anakpun ;-----
- Bahwa disamping itu Tn. Raden Tatusta Wirayasa juga telah menikahi Ny. Aminah dan dalam perkawinannya telah dikaruniai seorang anak perempuan yang diberi nama Raden Rukiah Sulcha/Raden Rukiah Hairani yaitu Tergugat I dan ;--
- Bahwa Tn. Raden Tatusta Wirayasa sejak Tergugat I dan sepanjang perjalanan hidupnya telah memperoleh sebidang tanah di atasnya berdiri bangunan sebagaimana terurai dalam sertifikat Hak Milik No.189/Desa Negeri Tengah, Kecamatan dan Kabupaten Purwakarta tersebut ;-----
- Bahwa pada tahun 1993 sejak Tergugat I dan Tn. Raden Tatusta Wirayasa tersebut meninggal dunia, baru pada tahun 1993 dan berdasarkan Surat Keterangan Warisan tgl. 08 Maret 1993, harta peringgalannya sejak Tergugat I dan berupa sebidang tanah di atasnya berdiri bangunan sebagaimana terurai dalam SHM No.189/Desa Negeri Tengah, Kecamatan dan Kabupaten Purwakarta tersebut beralih menjadi Hak Milik Ibu

tiri Tergugat I dk Ny. Rd. Shinta Marisa dan Tergugat I dk Ny. R. Hairany ;-----

- Bahwa mengenai surat wasiat yang didalilkan oleh Penggugat mengenai ayah Tergugat I dk pada tgl. 1 April 1983 telah membuat surat wasiat bertuliskan tangan diatas segel - Rp.1000.- seandainya ada, tidak menghapus atau menghilangkan hak waris Tergugat I dk sebagai anak sah dari ayah Tergugat I dk tersebut atas harta peninggalannya ;-----

- Bahwa pada tanggal 22 Mei 1993 ibu tiri Tergugat I dk -- dan Tergugat I dk menjual sebagian besar yaitu seluas 700-112 tanah dan bangunan tersebut kepada Tergugat II dk Tn.-- Herman Djajadi, yang dinyatakan dalam akta jual beli No. - 208/114/Pwk/1993 dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III dk sebagai Notaris dan PPAT ybs. ;-----

- Bahwa jual beli tersebut berdasarkan sepakat kedua belah pihak baik mengenai harga maupun luas tanah dan bangunan tersebut, dan diadakan pengukuran oleh Tergugat IV dk Badan Pertanahan Nasional dengan disaksikan oleh pihak-pihak yang berkepentingan, selama proses tersebut para pihak dalam keadaan sadar, sehat jasmani dan rohani, serta tiada paksaan maupun bujuk rayu dari siapapun juga, kemudian sesuai dengan prosedur diproses menjadi Sertifikat Hak Milik No.549 dan No.550 Desa Negeri Tengah Kecamatan dan Kabupaten Purwokerto, yang masing-masing atas nama Tergugat II dk Tn. Herman Djajadi dan ibu tiri Tergugat I dk dan Tergugat I dk ( Ny. R. Shinta Marisa dan Ny. R. Hairany ) sisa penjualan tersebut ;-----

- Bahwa berdasarkan bukti hak Sertifikat Hak Milik No.189/

sebagai akta otentik yang sah, ibu tiri Tergugat I dan Tergugat I dan sebagai pemilik sah atas sebidang tanah di atasnya berdiri bangunan sebagaimana terurai dalam akta otentik Sertifikat Hak Milik No. 129/Desa Negeri Tengah, Kecamatan dan Kabupaten Purwakarta tersebut berhak untuk menjualnya kepada Tergugat II dan sebagaimana telah dilakukan di hadapan Notaris PPAT ybs. dan dibuatkan akta jual belinya;--

- Bahwa Tergugat II dan sebagai pembeli yang beritikad baik telah membeli sebagian tanah di atasnya berdiri bangunan sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik No. 129/Desa Negeri Tengah, Kecamatan dan Kabupaten Purwakarta tersebut karena disamping telah sepakat mengenai harga dan luas tanah seluas 700 M<sup>2</sup> dan bangunan yang berada di atasnya yang telah diukur oleh Badan Pertanahan Nasional Purwakarta, juga dilakukan dihadapan Notaris dan PPAT ybs. serta dibuatkan akta jual belinya, kemudian diuruskan balik namanya, sehingga terbit Sertifikatnya, yaitu Sertifikat Hak Milik No. 549/Desa Negeri Tengah, Kecamatan dan Kabupaten Purwakarta atas nama Tergugat II dan ;-----

Bahwa Tergugat III dan selaku Notaris dan PPAT melaksanakan jual beli sebagian besar sebidang tanah seluas 700 M<sup>2</sup> di atasnya berdiri bangunan sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik No. 129/Desa Negeri Tengah, Kecamatan dan Kabupaten Purwakarta sesuai kehendak dan sepakat para pihak, ibu tiri Tergugat I dan yang seger besar dan Tergugat I dan sebagai penjual dan Tergugat II dan sebagai pembeli. kemudian dituangkan dalam akta jual beli yaitu akta jual beli No. 203/114/Pdk/1993 tgl. 22 Mei 1993, dan selanjutnya

dibalik namanya di SHM yang kemudian terbit Sertifikat Hak Milik No.549/Desa Negeri Tengah Kecamatan dan Kabupaten Purwakarta atas nama Tergugat II dk seluas 700 M2 dan Sertifikat Hak Milik No.550 Desa Negeri Tengah, Kecamatan dan Kabupaten Purwakarta seluas 90 M2 atas nama ibu tiri Tergugat I dan Tergugat II dk, sisa dari SHM No.189/Desa Negeri Tengah, Kecamatan dan Kabupaten Purwakarta yang seluas 790 M2 tersebut ;-----

- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut; Tergugat I, II dan III dk tidak melakukan baik perbuatan melawan hukum, wanprestasi maupun segala hal sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dk ;-----

- Maka berdasarkan segala uraian tersebut diatas, sudilah kiranya Pengadilan Negeri Purwakarta berkenan untuk memutuskan : -----

PRIMAIR : -----

- Menolak gugatan Penggugat dk untuk seluruhnya ;-----
- Menolak segala sita jaminan yang dimohonkan Penggugat dk
- Menyatakan sah jual beli atas sebagian besar seluas 700 M2 dari sebidang tanah diatasnya berdiri bangunan sebagaimana teruraikan dalam SHM No.189/Desa Negeri Tengah, Kecamatan dan Kabupaten Purwakarta yang kemudian setelah dibalik nama menjadi SHM No.549/Desa Negeri Tengah, Kecamatan dan Kabupaten Purwakarta ;-----
- Menghukum Penggugat II untuk membayar segala biaya yang

timbul dalam perkara ini ;-----

SUBSIDAIR : -----

- Mohon putusan yang adil-adilnya ;-----



DALAM REKONPENSASI : -----

- Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam konpen-  
si tersebut mohon dianggap dipergunakan kembali dan termu-  
suk dalam rekonsensi ini ;-----
- Bahwa dengan adanya jual-beli yang dilakukan langsung -  
oleh Ny. Shinta Mariam Madiadipura ( kakak kandung Penggug-  
at dk / Tergugat dr ) dan Penggugat I dr / Tergugat I dk  
sebagai penjual dan Penggugat II dr / Tergugat II dk seba-  
gai pembeli atas sebagian besar seluas 700 M2 dari sebidang -  
tanah di atasnya berdiri bangunan sebagaimana terurai  
dalam SHM No.189/Desa Negeri Tengah, Kecamatan dan Kabupa-  
ten Purwakarta, yang telah dilakukan menurut cara-cara se-  
suai dengan ketentuan dan perundang-undangan yang berlaku  
yang dilakukan dihadapan dan dibuat oleh Notaris dan PPAI.  
serta Badan Pertanahan Nasional Purwakarta, sehingga ter-  
bit SHM No.549/Desa Negeri Tengah Kecamatan dan Kabupaten  
Purwakarta atas nama Penggugat II dr / Tergugat II dk dan  
SHM No.550/Desa Negeri Tengah Kecamatan dan Kabupaten Pur-  
wakarta atas nama Rd. Ny. Shinta Mariam Madiadipura dan  
Penggugat I dr / Tergugat I dk (sisa dari SHM No.189 asal  
dikurangi yang telah dibeli ) ;-----
- Bahwa oleh karena itu Tergugat I tidak berhak menuntut-  
yang telah dijual semasa kakak kandungnya Ny. Shinta Ma-  
riam masih hidup, yaitu sebagian besar atas sebidang te-  
nah di atasnya berdiri bangunan seluas 700 M2 bagian dari-  
sebidang tanah di atasnya berdiri bangunan seluas 790 M2 -  
sebagaimana terurai dalam SHM No.199/Desa Negeri Tengah -  
Kecamatan dan Kabupaten Purwakarta ;-----

- Bahwa sehingga Tergugat dr / Penggugat dk telah melakukan perbuatan melanggar hukum, dimana segala unsurnya antara lain : -----

- Melanggar hak orang lain ( para Penggugat dr / para Tergugat dk ) atau bertentangan dengan kewajiban hukum sipenbuat, atau bertentangan dengan kesusilaan yang baik, atau bertentangan dengan kepatutan yang terdapat dalam masyarakat terhadap diri atau barang itu, telah terpenuhi seluruhnya ; -----

- Bahwa untuk itu, sepatutnyalah Tergugat dr / Penggugat dk dihukum untuk membayar ganti rugi baik moral maupun materil kepada Tergugat I, II dan III dr / Tergugat I, II dan III dk yang jika dirinci tidak kurang dari Rp.200.000.000.- (dua ratus juta rupiah ) : -----

- Maka berdasarkan segala uraian tersebut diatas, sudilahikiranya Pengadilan Negeri Purwakarta berkenan untuk memutuskan : -----

PRIMAER : -----

- Mengabulkan gugatan Penggugat I, II dan III dr / Tergugat I, II dan III dk untuk seluruhnya ; -----

- Menyatakan Tergugat dr / Penggugat dk telah melakukan perbuatan melanggar hukum : -----

- Menghukum Tergugat dr / Penggugat dk untuk membayar ganti rugi baik moral maupun materil kepada Tergugat I, II dan III dr / Tergugat I, II dan III dk yang jika dirinci tidak akan kurang dari Rp.200.000.000.- ( dua ratus juta rupiah)

- Menyatakan sah jual beli yang dilakukan langsung oleh Tergugat dr / Penggugat dk

/ Tergugat dr ) dan Penggugat dr / Tergugat I dk sebagai --  
 penjual dan Penggugat II dr / Tergugat II dk sebagai pembe-  
 li atas sebagian besar luas 700 M<sup>2</sup> dari sebidang tanah dia-  
 taanya berdiri bangunan sebagaimana terurai dalam SHM No.--  
 139/Desa Negeri Tengah Kecamatan dan Kabupaten Purwakarta-  
 yang telah dilakukan menurut cara-cara sesuai dengan keten-  
 taan dan perundang-undangan yang berlaku yang dilakukan di-  
 hadapan dan dibuat oleh Notaris dan PPAI, serta Badan Parta-  
 nakan Nasional Purwakarta, sehingga terbit SHM No.549/Desa-  
 Negeri Tengah Kecamatan dan Kabupaten Purwakarta atas nama-  
 Penggugat II dr/Tergugat II dk dan SHM. No.550/Desa Negeri-  
 Tengah Kecamatan dan Kabupaten Purwakarta atas nama Rd. Ny,  
 Shinta Mariani Mediasjura dan Penggugat I dr/Tergugat I dk  
 (sisa dari SHM No.139 asal dikurangi yang telah dibeli);---

- Menghukum Tergugat dr / Penggugat dk untuk membayar sega-  
 la biaya yang timbul dalam perkara ini ;-----

SUBSIDAIR : -----

- Mohon putusan yang adil-edilnya ;-----  
 ----- Menimbang, bahwa Tergugat IV pun memberikan jawaban  
 nya sebagai berikut : -----

DALAM EKSEPSI : -----

- Bahwa gugatan Penggugat kurang lengkap yang seharusnya --  
 Kantor Catatan Sipil Purwakarta disugat pula, karena dida-  
 lilkan oleh Penggugat bahwa Akte Kelahiran yang dibuat oleh  
 Kantor Catatan Sipil tersebut baru di buat tanggal 30 Pebru-  
 ari 1958 ditagukan ;-----

DALAM POKOK PERBAHA : -----

1. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat pada halaman 2

bersama ;-----

2. Bahwa apa yang didelilkan oleh Penggugat pada halaman 2 -- (dua) butir 4 (empat) Raden Tatusta Wirayasa telah menghibahkan tanah tersebut kepada istrinya Ny. Raden Shinta Mariam yang tercatat dalam sertifikat Hak Milik No. 189 adalah merupakan suatu penghargaan dari suami kepada istrinya yang telah hidup berumah tangga selama 47 tahun, walaupun tidak dikaruniai/tidak membusuhkan keturunan;-----
3. Bahwa Penggugat mendalilkan pada halaman 3 (tiga) butir 7- (tujuh) bahwa Raden Shinta Mariam Madiadipura maupun 7 (tujuh) orang saudara kandung, namun walaupun dari ke 7 (tujuh) saudara kandung itu 6 (enam) orang telah meninggal dunia, - mungkin dari 6 (enam) saudara Raden Shinta Mariam Madiadipura diantaranya ada yang mempunyai keturunan ;-----
4. Oleh karena itu Penggugat bukan merupakan satu-satunya ahli waris dari Ny. Raden Shinta Mariam Madiadipura ;-----
5. Bahwa Penggugat pernah mendapat keterangan bahwa Raden Tatusta Wirayasa (almarhum) pernah berhubungan yang kedua kalinya dengan Ny. Aminah selama + 1 tahun dan cerai dan dari perkawinan tersebut lahir seorang anak perempuan yang mengaku bernama N. Haerany F. sedang Raden Tatusta Wirayasa tidak pernah menyinggung/mengakui anaknya yang bernama N. Haerany F. ini mungkin merupakan kebijakan dari Raden Tatusta Wirayasa untuk tidak mengancam ketentraman dalam berumah-tangga dengan istrinya yaitu Ny. Raden Shinta Mariam Madiadipura ;-----
6. Bahwa dengan tertulisnya 2 (dua) nama yang berbeda apa --- yang didalilkan oleh Penggugat pada halaman 4 (empat) butir 10 (sepuluh) olehnya Kantor Catatan Sipil-----

Purwakarta di Sabang ditarik sebagai para pihak baik sebagai Tergugat, turut Tergugat atau sebagai saksi ;-----

7. Sebagaimana didalilkan oleh Penggugat pada halaman 4 (empat) butir 11 (sebelas) bahwa sepeninggalnya Raden Tatusta Wirayasa, D. Haerany F. yang mengaku anak dari almarhum Raden Tatusta Wirayasa tanggal bersama Raden Shinta Mariam Madiadipura di Jl.Kol. Kornel Singawinata No.40 Purwakarta ini menunjukkan bahwa Ny. Raden Shinta Mariam Madiadipura mengakui secara yakin bahwa E. Haerany F. adalah anak dari Raden Tatusta Wirayasa dari Ny. Aminah ;-----
8. Bahwa sertifikat No.189 atas nama Raden Tatusta Wirayasa yang dititipkan oleh Ny. Raden Shinta Mariam Madiadipura kepada Sdr. R. Garsubagaja, tidak mungkin diambil begitu saja oleh Tergugat ;-----
9. Bahwa jual belit telah sah secara hukum karena dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini Notaris PPAT Ny. Poedjanti Soetanto SH di Purwakarta, masalah harga urusan penjual dan pembeli ;-----
10. Bahwa Tergugat I ikut serta menjual tanah tersebut kepada Tergugat II karena sertifikat Hak Milik Nomor 189 adalah milik bersama atas nama Ny.Raden Shinta Mariam Madiadipura dan Ny. E. Haerany F sebagai peneris dari Raden Tatusta Wirayasa berdasarkan surat keterangan warisan dari para ahli waris almarhum Raden Tatusta Wirayasa tanggal 8 Maret 1993 dibenarkan oleh Kepala Kelurahan Nagri'engoh dan dikuatkan oleh Camat Kecamatan Purwakarta dengan Nomor agenda No.215/116/OM dan No.08/594/4/PM/III/1993 ;-----
11. Tidak benar kalau Penggugat menagukan keabsahan sertifikat No.549 dan 150 ditinjau dari yurisprudensi Mahkamah Agung RI, 2008

sertifikat No.189 menjadi sertifikat Nomor.543 dan 550 telah benar ;-----

12. Masalah umur 73 tahun tidak menjadi ukuran pikun atau tidaknya seseorang untuk melakukan perbuatan hukum ;-----

13. Bahwa hasil penjualan tanah berikut bangunan rumah tersebut dipergunakan oleh Tergugat I untuk membeli lagi tanah dan bangunan itu adalah haknya sendiri ;-----

Tidak benar kalau anak itu lahir diluar nikah. karena walaupun secara informasi telah diterangkan oleh Penggugat pada halaman 4 (empat) butir 9 (sembilan) bahwa Refan Tatusta - Wirayasa almarhum pernah berhubungan kedua kalinya dengan Ny. Aminah walaupun hanya + 1 tahun dan melahirkan seorang anak perempuan mengaku anak mereka bernama E.Raerani F. ;--

14. Bahwa gugatan Penggugat pada halaman 6 (enam) butir 18.1 dan 18.2 sama sekali tidak beralasan ;-----

15. Bahwa walaupun gugatan ini dilengkapi dengan bukti-bukti-foto copy itu bukan merupakan bukti hak dari Penggugat atas tanah tersebut ;-----

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat IV mohon dengan hormat agar Pengadilan Negeri Purwokarta berkenan memutuskan sebagai berikut : -----

1. Menolak gugatan Penggugat ;-----
2. Menyatakan bahwa Penggugat bukan satu-satunya ahli waris ;
3. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah pemilik yang sah atas tanah berikut bangunan rumah yang terletak di Jl.Kel. Koronel Singawinata No.40 Rt.27/05 Blok Seplek Kelurahan Nagritengah Kecamatan dan Kabupaten Purwokerto ;-----

4. Menyatakan agar Sita Jaminan tidak dapat dijalankan terlebih dahulu terhadap : -----
  - 4.1. Sebidang tanah berikut bangunan rumah yang terletak di Jl.Kol.Kornel Singawinata No.40 Rt.27/05 Blok -- Depdak Kelurahan Nagritengah Kecamatan dan Kabupaten Purwakarta Jawa Barat ;-----
  - 4.2. Menyatakan seh demi hukum terhadap :-----
- 5.1. Sertifikat tanah/buku tanah hak milik Nomor 549 Purwakarta ;-----
- 5.2. Akta jual beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT. Ny.-- Poedjanti Soemakto SH. Nomor 208/114/PNK/1993;-----
6. Menyatakan bahwa tidak ada alasan hukum yang kuat bagi-- Kantor Pertanahan Nasional Purwakarta / Tergugat IV un-- tuk mencabut dan membatalkan sertifikat tanah/buku tanah Hak Milik Nomor 549 atas nama Herman Djajadi ;-----
7. Memerintahkan agar Tergugat II tetap tinggal serta menem-- pati rumah yang terletak di Jl.Kol.Kornel Singawinata No 40 Rt.27/05 Purwakarta ;-----
8. Menyatakan tidak dapat menjalankan keputusan ini sebelum meng-- ayoi keputusan yang tetap ;-----
9. Menghukum Penggugat untuk tunduk pada putusan Pengadilan Negeri ini ;-----
10. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara:-----  
----- Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat-tergugat-- tersebut, Penggugat mengajukan replik yang untuk lekatkan-- seperti termuat dalam berita acara persidangan;-----  
----- Menimbang, bahwa terhadap replik tersebut, Tergugat-- tergugat mengajukan jawaban yang untuk lekatkan-- seperti

termuat dalam Berita acara persidangan;-----

----- Menimbang, bahwa setelah tahap jawab-menjawab--  
selesai dan kedua belah pihak tetap bertahan pada dalil  
dalilnya, untuk pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan  
mengajukan pembuktian dari masing-masing pihak;-----

----- Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat telah  
mengajukan bukti-bukti tertulis berupa foto copy surat-  
yang sudah bermetreasi cukup dan sudah dioprekkan dengan

1. Foto copy Surat Wasiat yang dibuat diatas kertas se-  
gel Rp.1000.- bertuliskan tangan tertanggal 1 April-  
1987 ( diberi tanda P.1 );-----
2. Foto copy Sertifikat (tanda bukti hak) milik Nomor--  
189 atas nama Eaden Tatusta Wirayasa (selanjutnya di  
beri tanda P.2 );-----
3. Foto copy Akta Jual Beli No.208/114/PK/1-83 tertang-  
gal 22 Mei 1993 dari Notaris Ny. Pradjanti Soemakto--  
SH. (selanjutnya diberi tanda P.3 );-----
4. Foto copy Buku Tanah Hak Milik No.549 atas nama Her-  
man Djajadi (selanjutnya diberi tanda P.4);-----
5. Foto copy Surat Keterangan Silsilah tertanggal 5 Ap-  
ril 1996 (selanjutnya diberi tanda P.5);-----

----- Menimbang, bahwa Penggugat juga mengajukan sek-  
al-akal yang setelah berusaha menurut agtonya, pada-  
pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :-----

1. IR. R. GA. KURNIA :-----

- bahwa bukan kerabat dengan Penggugat & ahli :-----

2. bahwa silsilah & Tinjauan yuridis...; Gemara Handawuri, FH UI, 2008



- Bahwa saksi tahu tentang surat bukti F.1 (surat wasiat)
- Bahwa saksi ikut menandatangani surat wasiat (bukti P. 1) sebagai saksi ;-----
- Bahwa yang membuat surat wasiat adalah Bapak Tutusta Wirayasa ;-----
- Bahwa Bapak Tutusta Wirayasa sekarang sudah meninggal dunia (tahun 1992) dan tahun 1994 istrinya juga meninggal ;-----
- Bahwa rumah saksi dengan rumah sangdata berdekatan;--
- Bahwa setelah Bapak Tutusta Wirayasa meninggal, istrinya tinggal dengan ibu Hairani dan anak-anaknya;----
- Bahwa saksi tidak mengetahui hubungan Bapak Tutusta Wirayasa dengan ibu Hairani ;-----
- Bahwa saksi tahu saudara kandung dari Ny. Shinta Mariani Meliadipura itu ada delapan orang ;-----
- Bahwa rumah sangketa kabarnya telah dijual kepada orang lain ;-----
- Bahwa saksi saksi istri bapak Tutusta Wirayasa hanya satu orang ( Ny. Shinta Mariani Meliadipura );-----
- Menimbang, bahwa atas keterangan saksi, Pengugat membenarkan sedangkan terdapat-terdapat juga tidak keberatan ;-----
- S. R. KUNINGO S. : -----
- Bahwa saksi kenal dengan Pengugat sejak tahun 1970-- karena bertetangga ;-----
- Bahwa saksi kenal dengan istri Pengugat dan dengan Hairani saksi hanya mengetahui saja ;-----
- Bahwa saksi mengetahui bukti surat F.1 (surat wasiat)

- karena ikut menanda tangan sebagai saksi ;-----
- Bahwa yang membuat surat wasiat adalah Bapak Tatusta wirayasa dengan dibuat tanggal 1 April 1978 :-----
  - Bahwa isi surat ini menerangkan Bapak Tatusta Wirayasa-- hanya mewariskan rumah berikut tanahnya dan isi rumah ke pada istrinya ;-----
  - Bahwa rumah sekarang dikuasai oleh Bapak Herman ;-----
  - Menimbang, bahwa atas keterangan saksi, Penggugat-- membenarkan sedangkan Tergugat--tergugat juga tidak kebera-- tan ;-----
3. R. GARSUPANGAT : -----
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak masih kecil;---
  - Bahwa Penggugat mempunyai saudara kandung yaitu adik laki-laki
  - Bahwa saksi mengetahui istri Penggugat adalah R. Shinta-- Mariam Madiadipura ;-----
  - Bahwa setahu saksi Penggugat pernah menikah (di bawah ta-- ngan) selain dengan R. Shinta Mariam Madiadipura, yaitu-- dengan Aminah, pegawai Pengadilan Negeri Purwokerto dan-- mempunyai seorang anak perempuan bernama Patricia alias-- Hairani ;-----
  - Bahwa dari perkawinannya dengan R. Shinta Mariam Madiadi-- pura tidak dikaruniai anak ;-----
  - Bahwa Bapak Tatusta Wirayasa dan R. Shinta Mariam Madi-- adipura sekarang sudah meninggal dunia sedangkan ibu Ami-- nah masih hidup ;-----
  - Bahwa saksi kenal dengan Hairani di bekas desa tinjauan di-- Mundul Jaya ;-----
  - Bahwa nama Hairani (Tinjauan yuridis, Gemara Handawuri, FH UI, 2008) sama--

dan saksi melihat di akte lahir namanya Rukiah Suleha;---

- Bahwa saksi mengetahui tentang surat wasiat (bukti P.1);-

- Bahwa isi surat wasiat itu mengenai sebidang tanah berik-  
hut rumahnya yang terletak di Jl. Surowinata dimana Ta-  
tuata Wirayasa menyerahkan kepada istrinya Ed. Shinta Ma-  
riani Madiadipura;-----

- Bahwa rumah tersebut sekarang ditempati (dimiliki) oleh  
Herman Djajadi karena telah dijual oleh Ny. Hairani seh-  
harga Rp.25.000.000.- -----

- Bahwa Hairani mengetahui tentang surat wasiat karena asli  
surat wasiat tersebut ada padanya ;-----

----- Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut pe-  
ra-pihak menyatakan tidak keberatan ;-----

----- Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat I, II dan  
III telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa foto copy  
surat yang telah bermeterai cukup dan sudah dicocokkan de-  
ngan aslinya dan diberi tanda : -----

1. Foto copy Akte Kelahiran Nomor: Enampuluhsetu tanggal--  
20 Pebruari 1958 atas nama Raden RUKIAH SULAHA dari Kan-  
ter Catatan Sipil Kabupaten Purwakarta di Subang (selan-  
jutnya diberi tanda T.1-1) ;-----

2. Foto copy Surat Keterangan dan Pernyataan Nomor:045.2/--  
93/Um. tanggal 6 Maret 1993 atas nama Raden Rukiah Haira-  
ni dari Kepala Kelurahan Munjuliaya Kecamatan dan Kabupa-  
ten Purwakarta (selanjutnya diberi tanda T.1-2) :-----

3. Foto copy Surat Kematian No.474.2/12/Dep. tanggal 18-0--  
1994 atas nama Ed. Shinta Mariani dari Kepala Kelurahan--

4. Foto copy Buku Tanah Hak Milik No.590 tanggal 11 Oktober 1993 atas nama pemegang hak 1. Ny. Rd.Shinta Mariam 2. Ny. R. Hai-rany dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Purwakarta (selanjutnya diberi tanda T.1-1);-----
5. Foto copy Akta Jual Beli No.208/114/PJK/1993 tanggal-- 22 Mei 1993 antara 1.Ny.Rd. Shinta Mariam 2.Ny.R.Hai--rany dengan Tuan Herman Djajadi yang dilakukan dihadapan Notaris/PPAT Ny. Poedjanti Soemakto SH. di Purwakarta (selanjutnya diberi tanda T.2-1) ;-----
6. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1994 No.SPTP. 007-0123/94-01 tanggal 01 Maret 1994 atas nama Herman L.Hk Sinawinata--Magri Tengah Purwakarta dari Kantor dan Museum Kerat--lik Indonesia Direktorat Jenderal Pajak Kantor Wilayah VII Jawa Barat Kantor Pelayanan PBB Purwakarta (selanjutnya diberi tanda T.2-2) ;-----
7. Foto copy Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Barang No.Pol. 683/B/V/1996/PMT. tanggal 6 Mei 1996 atas nama SUCITO Sa.Hk. dari Kepala Kepolisian Resort Purwakarta (selanjutnya diberi tanda T.2-3) ;-----
8. Foto copy Akta Jual Beli No.208/114/PJK/1993 tanggal-- 22 Mei 1993 antara 1. Ny. Rd. Shinta Mariam 2. Ny.R.Hai--rany dengan Tuan Herman Djajadi yang dilakukan dihadapan Notaris/PPAT Ny.Poedjanti Soemakto SH. di Purwakarta (selanjutnya diberi tanda T.2-1) ;-----

----- Menuband, bahwa Tergugat IV yang telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa foto copy surat yang telah ber-

1. Foto copy Buku Tanah Hak Milik No.183 tanggal 17 Juni 1983 atas nama Raden Tatusta Arayasa dan nama tersebut telah di coret ( yang selanjutnya diberi tanda T.IV.1 ) ;-----
2. Foto copy Gambar Situasi Nomor :1232/1983 tanggal 30-Mei 1983 dari Kantor Agraria Kabupaten Purwakarta ( selanjutnya diberi tanda T.IV.2 ) :-----
3. Foto Copy Surat Keterangan Warisan tanggal 8 Maret 1993 yang dibuat di atas kertas bergelombang dan ditandatangani oleh para ahli waris 1. Ny. Rd. Shinta Maria dan 2. Ny. R. Haiwan (selanjutnya diberi tanda T.IV.3 ) ;-----
4. Foto copy Akta Jual Beli No.277/114/Pwk/1993 tanggal 20 Mei 1993 antara 1.Ny.Rd.Shinta Maria 2. Ny.R.Haiwan dengan Juan Herman Djajadi yang dilakukan dihadapan Notaris/PPAD. Ny. Poedjanti Soemarto SH. di Purwakarta (selanjutnya diberi tanda T.IV.4) ;-----
5. Foto copy Buku Tanah Hak Milik No.544 atas nama pemegang hak Herman Djajadi ( selanjutnya diberi tanda T.IV.5 ) ;-----
6. Foto copy Gambar Situasi Nomor:1168/1993 tanggal 20-Juli 1993 dari Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta (selanjutnya diberi tanda T.IV.6 ) :-----
7. Foto copy Buku Tanah Hak Milik No.552 tanggal 11 Oktober 1993 atas nama pemegang hak 1.Ny.Rd.Shinta Maria 2. Ny. R. Haiwan dari Kantor Pertanahan Nasional Purwakarta (selanjutnya diberi tanda T.IV.7) :-----
8. Foto copy Gambar Situasi Nomor:1169/1993 tanggal 20-Juli 1993 dari Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta (selanjutnya diberi tanda T.IV.8) :-----

----- Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat-tergugat-  
masing-masing telah mengajukan kesimpulannya ;-----

----- Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini-  
maka segala sesuatu yang tercantum dalam berita acara per-  
sidangan perkara ini dipergunakan pula untuk mempertimbang-  
kan putusan dan merupakan bahagian yang tak terpisahkan -  
dengan perkara ini ;-----

----- Menimbang, bahwa akhirnya Penggugat dan Tergugat--  
tergugat sudah tidak akan mengajukan apa-apa lagi melain-  
kan mohon putusan ;-----

PENTANG - HUKUMNYA : -----

DALAM EKSEPSI : -----

----- Menimbang, bahwa Tergugat-tergugat mempersoalkan-  
tentang gugatan yang obscurlibel tak berdasar hukum dan-  
para pihak yang tak lengkap ;-----

----- Menimbang, bahwa oleh karena hal-hal yang diutara-  
kan Tergugat-tergugat tersebut menurut pertimbangan Maje-  
lis sudah menyangkut pokok perkara maka eksepsi ini harus  
ditolak ;-----

----- Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis berpenda-  
pat perkara pokoknya harus diteruskan ;-----

DALAM POKOK PERKARA : -----

Dalam Kondensi : -----

----- Menimbang, bahwa maksud dan isi gugatan Penggugat  
adalah sebagaimana tersebut diatas ;-----

----- Menimbang, bahwa setelah Majelis meneliti surat-  
gugatan dan juga hasil dari jawab-menjawab maka yang men-

tanah warisan yang terletak di Jalan Singawinata Purwakarta=

----- Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan oleh karena Tatusta dan Ny. Shinta Mariam tidak mempunyai anak, maka -- harta warisan ( setelah Ny. Shinta Mariam meninggal ) menja di milik Penggugat sebagai adik kandung dari Ny. Shinta Ma- riam ( ahli waris yang lain tidak ada/meninggal dunia );---

----- Menimbang, bahwa Penggugat juga mendalilkan kebera- daan Ny. Hairany F ( Tergugat I ) sebagai anak kandung Ta - tusta dari perkawinannya dengan istri kedua ( Ny. Aminah ) + diragukan, selain itu pula menyatakan jual beli tanah dan- rumah sengketa antara Tergugat I dan Ny. Shinta Mariam Media dipura dengan Herman Djajdi diragukan keabsahannya, dianggap hasil rekayasa dari Tergugat I ;-----

----- Menimbang, bahwa menurut pertimbangan Majelis yang- harus pertama kali dibuktikan adalah apakah Tergugat I meru- pakan ahli waris dari Tatusta Wirayasa atau bukan dan apa- kah jual beli yang dilakukan oleh Ny. Shinta Mariam tentang tanah/rumah sengketa adalah sah ? ;-----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi R. Gar supangat, Hairany dan Rukiah adalah sama orangnya dan meru- pakan anak kandung dari perkawinan antara Tatusta Wirayasa- dengan Ny. Siti Aminah ;-----

----- Menimbang, bahwa dari bukti T.I-1, T.I-2 membukt.--- ken E. Hairany alias Rukiah Saleha adalah anak kandung dari perkawinan antara Tatusta dengan Siti Aminah ;-----

----- Menimbang, bahwa dari bukti T.IV-3 lebih tegas la-- gi menyatakan Ny. Rd. Shinta Mariam dan Ny. R. Hairany se--

----- Menimbang, bahwa dengan demikian terbukti Ny. R. Haerany ( Tergugat I ) adalah merupakan ahli waris (bersama Ny. Shinta Mariam) dari Tatusta Wirayasa ;-----

----- Menimbang, bahwa selama masih ada (hidup) Ny. R. Shinta Mariam dan Ny. Haerany tidak ada ahli waris yang lain selain mereka berdua (merupakan ahli waris utama);-----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.3 atau T.II-1 atau T.III-1 atau T.IV-4 (sama semua) yang melakukan jual-beli tanah/rumah adalah Ny.Rd. Shinta Mariam dan Ny.E.Haerany sebagai penjual dan Herman Djajedi sebagai pembeli dihadapan Tergugat III sebagai Notaris/PPAT nya ;-----

----- Menimbang, bahwa disini terbukti jelas yang menjual adalah istri dan anak kandung almarhum Tatusta Wirayasa sendiri yang merupakan ahli warisnya ;-----

----- Menimbang, bahwa sebagai ahli warisnya tentunya bisa melakukan apa saja terhadap harta warisannya, apa itu di jual, ditukar, hibah dll. ;-----

----- Menimbang, bahwa dalil Penggugat yang menyatakan jual beli diragukan keabsahannya, belum terbukti dipersidangan tidak ada putusan hakim pidana (yang menjadi bukti tertulis) yang menyatakan terjadinya suatu penipuan ataupun penggelapan

----- Menimbang, bahwa saksi-saksi yang diajukanpun tidak mengetahui tentang proses jual beli tersebut, demikian pula bukti-bukti tertulis, semua menunjukkan wajar - wajar saja ;-----

----- Menimbang, bahwa tentang petitum Penggugat yang meminta Penggugat sebagai satu-satunya ahli waris Rd. Shinta Mariam berdasarkan Hinjauan yuridis...; Gemara Handawuri; FH UI; 2008 tidak--



dibantah oleh Tergugat-tergugat maka beaer Penggugat adalah adik kandung dari Rd. Shinta Mariam ;-----  
----- Menimbang, bahwa oleh karena dari perkawinan Tatusta Wirayasa dengan Ny. Rd. Shinta Mariam tidak dikaruniai anak, maka sebagai saudara kandung, Penggugat otomatis menjadi salah satu ahli waris dari Rd. Shinta Mariam (bukan dengan Tatusta Wirayasa) ;-----  
----- Menimbang, bahwa dengan demikian maka petitum ini dapat dikabulkan ;-----  
----- Menimbang, bahwa mengenai petitum Penggugat sebagai pemilik sah dari rumah/tanah waris yang terletak di Jalan-Singawinata, seperti telah dipertimbangkan sebelumnya oleh karena rumah/tanah sudah dijual oleh Ny. Rd. Shinta Mariam dan E. Hairany sebagai ahli waris dari Tatusta Wirayasa, maka petitum ini harus ditolak ;-----  
----- Menimbang, bahwa mengenai tuntutan sita jaminan oleh karena tidak dilakukan sita jaminan, maka tuntutan ini harus ditolak ;-----  
----- Menimbang, bahwa mengenai petitum-petitum yang lain oleh karena tuntutan yang utama ditolak (tentang pemilikan rumah/tanah waris) maka tuntutan yang lainnya pun harus ditolak ;-----  
----- Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Penggugat ini dikabulkan sebagian dan menolak untuk selebihnya ;-----  
----- Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dikabulkan sebagian, maka kepada Tergugat-tergugat diukum untuk membayar ongkos perkara secara tanggung-renteng ;-----

DALAM REKONPENSI : -----

----- Menimbang, bahwa Tergugat Kompensi ( T.I,II,III ) / Penggugat Rekonpensi (PR telah mengajukan gugatan yaitu karena akibat gugatan Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi membuat Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi tercemar nama baiknya, dan meminta ganti rugi baik moril- / materil yang berjumlah Rp.200.000.000.-----

----- Menimbang, bahwa menurut pertimbangan Majelis oleh karena Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi tidak dapat membuktikan atas tercemarnya nama baik dan juga kerugian yang diminta tidak nyata, ( terlalu fiktif ) maka gugatan ini harus ditolak ;-----

----- Mengingat Undang-undang yang bersangkutan;-----

M E M P A D I L E I : -----

DALAM EKSEPSI : -----

- Menolak eksepsi dari Tergugat ;-----

DALAM POKOK PERKARA : -----

Dalam Kompensi : -----

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;-----
- Menyatakan Penggugat R. Agus Mediadipura adalah ahli waris dari almarhumah Rd. Shinta Mariam Mediadipura ;-----
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;-----

DALAM REKONPENSI : -----

- Menolak gugatan Rekonpensi untuk seluruhnya ;-----

Dalam Kompensi dan Rekonpensi : -----

- Menghukum Tergugat-tergugat untuk membayar ongkos perkara

dan secara tanggung-rasam yang ditaksir berjumlah -----

----- Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim, MAHDI SOROINDA N. SH. sebagai Hakim Ketua, FERI FARDIAMAN SH. dan Ny. MARIANA S.P. SH. masing-masing sebagai Hakim Anggota pada hari Senin, tanggal 8 Juli 1996 putusan mana diucapkan oleh Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 9 Juli 1996 dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh MAHDI SOROINDA N. SH. sebagai Hakim Ketua, FERI FARDIAMAN SH. dan Ny. MARIANA S.P. SH. masing-masing sebagai Hakim Anggota dengan dihadiri oleh HADI LUKMAN Sm.Fk. Panitera-Pengganti, kuasa Penggugat dan kuasa Tergugat IV namun tanpa hadirnya Tergugat I, II dan III ataupun kuasanya.-----

Hakim Anggota :

1. FERI FARDIAMAN SH.

2. Ny. MARIANA S.P. SH.

Hakim Ketua,



MAHDI SOROINDA N. SH.

Panitera-Pengganti,

HADI LUKMAN Sm.Fk.

Perincian ongkos-ongkos :

Administrasi.....	Rp. 15.000.-
Panggilan .....	" 82.000.-
Redaksi .....	" 1.000.-
Meterai .....	" 2.000.-

Jumlah..... Rp. 100.000.-

PENGADILAN TINGGI BANDUNG  
JLN. SURAPTI NOMOR 47  
B A N D U N G

Nomor : WS. DA. HT.04.10 - 876  
Lampiran : 1(satu) berkas PH.  
1(satu) salinan Putusan PTB.  
Perihal : Pengiriman putusan banding.-

Bandung, 8 April 1997.

KEPADA YTH :

KETUA PENGADILN NEGERI

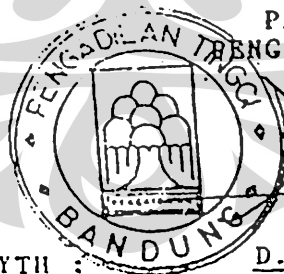
DI --

PURWAKARTA.

+++++

Bersama ini dengan hormat, kami kirimkan kembali berkas perkara Pengadilan Negeri PURWAKARTA Nomor ; 01/PDT/G/1996/ PH. PHK disertai Salinan resmi Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 12 Maret 1997 Nomor : 453/PDT/1996/ PT. BDG Dan isi putusan tersebut segera diberitahukan kepada kedua belah pihak.

d Demikian harap diperhatikan.-



PANITERA/SEKRETARIS  
PENGADILAN TINGGI BANDUNG,

D. KUSDWILMNDRIJO, SH  
NIP.040011263.

TEMBUSAN : DISAMPAIKAN KEPADA YTH :

1. EDR. R. AGUS M / PR. DEWI YANTRI, SH CS

JL. Pondok Pekayon Indah Blok DD 48/16-17 EKS

2. EDR. B. HAIKATY F DEK

JL. Tikik Ganda Mahal No.22 B KP.02/C1  
Kel. Manjul Jaya Purwakarta

1 : 1 p.

P U T U S A N

NO.453/Pdt/1996/PT.Bdg.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung yang memeriksa dan -  
mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding te-  
lah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

R. AGUS MADIADIPURA, pensiunan sipil Militer A.D. ,  
alamat Jl. Kol. Karnel Singawinata NO.183  
Purwakarta, dalam hal ini telah memberi -  
kuasa kepada HETMAN PANJAITAN, S.H. dan -  
RR. IEWI YANTHI, S.H., Pengacara, alamat-  
Jl. Pondok Pekayon Indah Blok DD 48/16-17  
Bekasi Selatan, berdasarkan surat kuasa -  
khusus tanggal 11 Juli 1996 ;

Sekarang Pombanding, semula Penggugat di-  
dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi ;



L A W A N

1. E. HAIRAHY. F., alamat Jl.Ipik Ganda Marsh NO.22 B.  
Rt.02/01 Kelurahan Manjul Jaya Kecamatan  
Purwakarta ;
2. HERMAN DJAJADI, alamat Jl.Jenderal Sudirman NO. 51-  
Rt.46/08 Kel. Nagri Tengah Kec.Purwakarta ;
3. NI. POEDJANTI SEMAKTI, S.H. Notaris/PPAT. di Purwa-  
karta, alamat Jl.Martadinata NO.19 Purwa -  
karta ;  
Sekarang Para Terbanding, semula Tergugat -  
I, II, III dalam Kompensi/Para Penggugat -  
dalam Rekonpensi ;

4. BADAN. ....

4. BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) PURWAKARTA, sebagai

1. Veteran NO.163 Purwakarta ;

sekarang Terbanding, semula Tergugat IV ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca surat-surat mengenai perkara tersebut:

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Mengutip uraian tentang hal ini dan segala pertimbangan seperti yang tercantum dalam putusan Pengadilan Negeri Purwakarta tertanggal 9 Juli 1996 NO.01/Pdt/G/1996/PN.Pwk. yang artinya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi dari Tergugat ;

Dalam Pokok Perkara :

Dalam Kompensi

Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;

- Menyatakan Penggugat R. AGUS MADIADIPURA adalah ahli waris dari almarhum Rd. Shinta Mariani Madiadipura ;

- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;

Dalam Rekonpensi :

- Menolak gugatan Rekonpensi untuk seluruhnya ;

Dalam Kompensi dan Rekonpensi :

- Menghukum Tergugat-tergugat untuk membayar ongkos perkara secara tanggung-rontong yang ditaksir berjumlah Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa pada tanggal 12 Juli 1996 dengan melalui kursanya Pembanding, semula Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi telah mohon pemeriksaan dalam tingkatan banding terhadap putusan tersebut diatas, dan telah diberitahukan kepada pihak lawan pada tanggal 18 Juli 1996 dengan seksama ;

Menimbang, bahwa Pembanding, semula Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi dengan melalui kursanya telah

mengajukan. ....

mengajukan memori banding dan tambahan memori banding yang di terima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwakarta pada tanggal 1 Agustus 1996 dan tanggal 30 Januari 1997 dan telah diberitahukan kepada pihak lawan pada tanggal 14 Agustus 1996 dan tanggal 6 Februari 1997 dengan seksama ;

Menimbang, bahwa kepada kedua belah pihak telah diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkara sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung pada tanggal 18 Juli 1996 dan tanggal 22 Juli 1996 dengan seksama ;

#### TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding, Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi dilakukan dalam tenggang waktu dan dilakukan dengan cara yang ditentukan Undang-undang sehingga permohonan banding tersebut dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah mempelajari dengan teliti dan seksama berkas perkara, salinan putusan, berita acara persidangan, keterangan saksi-saksi dan surat-surat buktinya, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan Hakim pertama mengenai putusan tentang kompensi, sebagaimana yang akan dipertimbangkan dibawah ini, sedangkan putusan Hakim pertama tentang Rekonpensi, Pengadilan Tinggi berpendapat sudah tepat dan benar, sehingga dapat diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam putusannya ;

#### Dalam Kompensi

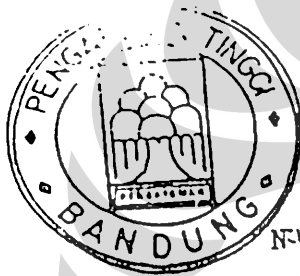
Menimbang, bahwa Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi, sekamua Pembanding menandatangani bahwa saudara dari Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi, sekamua Pembanding bernama almarhum Raden Shinta Warian M. dia dipura pernah mendapat wasiat dari almarhum suaminya R. TATUS- yang lainnya antara lain :

- Bahwa Raden Tatusta Wirayasa telah meninggalkan/men-  
berikan semua jenis harta kekayaan berupa :

1. Tanah seluas 790 m<sup>2</sup>, S.H.M. NO.189 ;
2. Rumah permanen, ukuran 8 x 10 m<sup>2</sup> ;
3. Rumah panggung, ukuran 12 x 10 m<sup>2</sup> ;
4. Rupa-rupa perabot/alat rumah tangga dan
5. penerimaan uang pensiunan setiap bulan-  
kepada isterinya Raden Shinta Mediadipura --  
sbagai satu-satunya ahli waris ;

Pembuatan surat wasiat mm disaksikan oleh :

1. R. GARSUBAGDJA BRATA DIDJAJA ;
2. R. IIN RACHMAT PERDANAKOESUMA ;
3. RD. KUNDJONO SASTRADILAGA ;  
(bukti P.I.) ;



Namun setelah meninggalnya R.Tatusta Wirayasa, telah -  
datang orang yang bernama E.HAERANY.F. yang mengaku -  
sbagai anak dari R.Tatusta Wirayasa dengan isteri --  
Ny. Amih, beserta suaminya dan tinggal di rumah R. --  
Shinta Mariani tersebut, yang tidak berapa lama sete -  
lah itu E.HAERANY.F. (Tergugat I) telah mendesak R. -  
Shinta Mariani untuk meminta sertifikat tanah tersebut  
yang akhirnya berhasil mengambil sertifikat tanah ter-  
sebut beserta surat wasiat yang dititipkan pada R. -  
GARSUBAGDJA BRATADIDJAJA dengan cara paksa, dan sete-  
lah itu E.HAERANY.F. (Tergugat I) telah membuat surat  
warisan, menyatakan bahwa R.Shinta Mariani dan E.Haer-  
any.F adalah satu-satunya ahli waris dari R.Tatusta -  
Wirayasa, surat itu telah diketahui oleh Lurah dan --  
Comit setempat ;

- Bahwa dengan surat tersebut Tergugat I dalam Konpon-  
Penggugat dalam Rekonponsi, sekarang Torbanding (E.Ha-  
erany.F) telah berbuat membalik membalik sertifikat ---  
tanah. ....



tambah atas nama R. Tatusta Wirayasa tersebut kemudian Raden Shinta Maria Madiadipura dan E. Herany. F. dan selanjutnya telah menjual sebagian besar dari tanah tersebut yaitu ± 700 m<sup>2</sup> kepada Tergugat II dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekompensi, sekarang Terbanding dengan harga dibawah pasaran dan sekaligus telah membalik memaka sertifikat tanah tersebut yang 700 m<sup>2</sup> keatas nama Tergugat II dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekompensi, sekarang Terbanding (Hormat Djajadi) ;



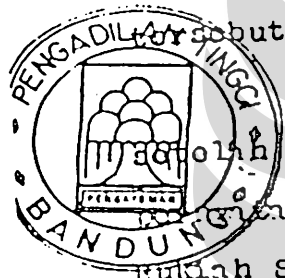
Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi meneliti dengan seksama, ternyata Tergugat I dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekompensi, sekarang Terbanding tidak menyangkal bahwa almarhum Raden Tatusta Wirayasa pernah membuat surat wasiat untuk almarhum Raden Shinta Maria Madiadipura surat wasiat ini telah diambil secara paksa oleh Tergugat I dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekompensi, sekarang Terbanding bersama-sama dengan pengambilan sertifikat NO.189 tersebut dari tangan penyimpul R. Garsubagja Bratadidjaja, bahwa pengambilan surat-surat tersebut telah diterangkan oleh R. Garsubagja Bratadidjaja dalam surat pernyataannya yang telah dilampirkan dalam tambahan memori banding dan keterangan saksi I dan II Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekompensi, sekarang Pombanding bermula Raden Iin Rechenit Perdikoesoemh dan saksi II. Raden Kundjono Sastradilaga yaitu orang-orang yang telah menyaksikan sendiri pembuatan surat wasiat tersebut ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi meneliti pula dengan seksama siapakah sebenarnya E. Herany. F. orang yang mengaku anak dari R. Tatusta Wirayasa tersebut, Pengadilan Tinggi memotokan fakta-fakta sebagai berikut :

Berdasarkan .....

Berdasarkan bukti yang diserahkan oleh Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi, sekarang Terbanding sendiri T.I/1 yaitu akte kelahiran yang dikeluarkan oleh Pejabat Catatan Sipil Purwakarta pada tanggal 20 Pebruari 1958 NO.61, bahwa anak perempuan yang dilahirkan oleh Ny. Amrah dan R. Tatusta - Wirayasa tersebut telah diberi nama Raden Rukiah Suloha, bukan E. Herany.F., sedangkan yang datang ke rumah Raden Shinta Mariani-Madiadipura tersebut yang mengaku sebagai anak dari R. Tatusta - Wirayasa adalah bernama E. Herany.F. ;

Jadi jelas nama Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi, sekarang Terbanding tersebut berbeda dengan nama yang tercantum dalam akte Catatan Sipil Purwakarta (T.I/1) tersebut diatas ;

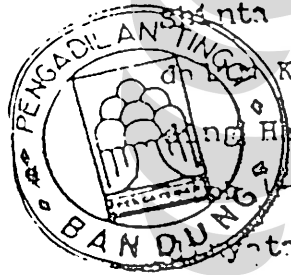


Bahwa sesungguhnya pada tanggal 5 Maret 1996 (yaitu -- setelah perkara ini berjalan) dikeluarkan surat keterangan dan penjelasan oleh Lurah Munjul Jaya, yang menyorangkan bahwa Raden Rukiah Suloha penduduk Kelurahan Munjul Jaya tersebut adalah -- berdasarkan surat akte kelahiran yang diterbitkan oleh Pejabat pegawai luar biasa Kantor Catatan Sipil Kabupaten Purwakarta -- yang bersangkutan bernama Raden Rukiah Suloha namun tidak ada penjelasan kenapa Raden Rukiah Suloha sekarang menjadi E. Herany.F. demikian bukti T.II/2 (surat bukti dibawah tangan tersebut tidak dapat mengoyahkan T.I/3 yang bersifat autentik) :

Menimbang, bahwa oleh karena itu Pengadilan Tinggi -- setelah membandingkan bukti T.I/1 yang berupa akte autentik -- yang dikeluarkan oleh Kantor Catatan Sipil Purwakarta, dengan -- bukti T.I/2, yaitu surat keterangan dan pernyataan yang dikeluarkan oleh Lurah Munjul, yang hanya merupakan surat biasa maka -- Pengadilan Tinggi berpendapat bukti T.I/1 itulah yang mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat ;

Menimbang. ....

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan pula isi ke-  
saksian dari saksi I dan saksi II Penggugat dalam Konponasi /  
Tergugat dalam Rekonponasi, sekarang Pembanding dan isi dari  
surat pernyataan Raden Garsobagdja Bratadidjaja, ketiga-tiga  
nya orang yang menyaksikan pembuatan wasiat (P.I), maka terli-  
hat bahwa cara pengambilan surat sertifikat tanah songketa --  
dan surat wasiat oleh Tergugat I dalam Konponasi/Penggugat da-  
lam Rekonponasi, sekarang Terbanding dari tangan Raden Garsob-  
bagdja Bratadidjaja adalah dengan cara paksa tidak atas kem-  
uan dari Raden Shinta Mariam Madiadipura dan begitu juga pem-  
buatan surat wasiat (T.IV/3) adalah tidak sah ;



Menimbang, bahwa berdasarkan putusan dan portimba-  
ngan diatas, maka terjadinya jual beli tanah antara Raden ---  
Shinta Mariam Madiadipura dan E.Hairany.F. kepada Tergugat II  
Konponasi/Penggugat dalam Rekonponasi, sekarang Terban --  
ding Herman Djajadi adalah dengan alas hak yang tidak sah --  
karena itu akta jual beli tersebut (P.3 = T.2-1) harus --  
dinyatakan batal demi hukum, atau setidaknya tidak mem-  
punyai kekuatan hukum ; Begitu juga selanjutnya pemecahan ser-  
tifikat tanah atas nama Tergugat II dalam Konponasi/Penggugat-  
dalam Rekonponasi, sekarang Terbanding Herman Djajadi (bukti -  
T.IV/5) yang didasarkan pada alas hak yang tidak benar, harus  
dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta dan alasan  
pertimbangan diatas, maka Penggugat dalam Konponasi/Tergugat -  
dalam Rekonponasi, sekarang Pembanding telah berhasil membuk-  
tikan dalil gugatannya, oleh karena itu putusan Pengadilan Ng-  
geri Purwakarta tanggal 9 Juli 1996 NO.01/Pdt/G/1996/PN.Pwk.-  
tidak dapat dipertahankan lagi dan oleh karenanya harus di --

batalkan .....

batalan dan selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana ams putusan dibawah ini ;

Dalam Rekonponasi

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa - pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri Purwokerta tanggal 9 - Juli 1996 NO.01/Pdt/G/1996/PN.Pwk. tentang Rekonponasi sudah tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan tersebut dapat diambil - alih sebagai pertimbangannya Pengadilan Tinggi sendiri dalam pu - tusannya, yang akhirnya putusan tersebut dapat dikurtkan :

Dalam Konponasi dan Rekonponasi

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Tergugat I, II, III - dalam Konponasi/Pam. Ponggugat dalam Rekonponasi dan Tergugat IV, - sekarang Pam. Torbanding pada pihak yang kalah, maka harus dihu - kum untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Mengingat akan pasal-pasal dari ketentuan perundang - undangan yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I

- Menoriri permohonan banding dari Ponggugat dalam Konponasi/Tergugat dalam Rekonponasi, sekarang Pambanding :

Dalam Konponasi

Dalam Eksepsi

- Mengurtkan putusan Pengadilan Negeri Purwokerta tanggal 9 Juli 1996 NO.01/Pdt/G/1996/PN.Pwk. ;

Dalam Pokok Perkara

- Membatalan putusan Pengadilan Negeri Purwokerta tanggal 9 Juli 1996 NO.01/Pdt/G/1996/PN.Pwk. yang dimohonkan --- banding dan dengan :

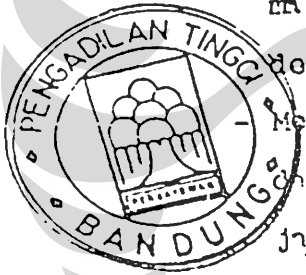
M E N G A D I L I S E N D I R I

- Mengabulkan gugatan Ponggugat dalam Konponasi/Tergugat -- dalam .....



dalam Rekonvensi, sekarang Pembanding sebagian ;

- Menyatakan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi, sekarang Pembanding adalah ahli waris dari almarhum Raden Shinta Maria Mediadipura ;
- Menyatakan batal demi hukum atau tidak-tidaknya -- tidak mempunyai kekuatan hukum yaitu :
  - Akte jual beli yang dibuat oleh Notaris/P.P.A.T Ny. Poedjanti Soemkto, S.H. NO.203/114/PWK/1993 ;
  - Sertifikat Hak Milik/Buku Tanah NO.549 Purwakarta ;
  - Memerintahkan Badan Pertanahan Nasional Purwakarta (Tergugat IV, sekarang Terbanding) untuk mencabut -- dan membatalkan Sertifikat Hak Milik NO.549 atas nama Herman Dja jadi dan mengembalikan keatas nama Raden Tatusta Wirayasa Sertifikat NO.189 ;
- Memerintahkan Tergugat II dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi, sekarang Terbanding atau siapa saja yang menguasai tanah sengketa untuk mengosongkan dan keluar dari tanah tersebut di Jalan Kolonel Koronel Singawinta NO.40 Blok Ceplok Rt.27/05 Kelurahan Nagri Tengah, Kecamatan dan Kabupaten Purwakarta ;
- Menolak gugatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi, sekarang Pembanding yang lain dan -- solebihnya ;
- Menghukum Tergugat I, II, III dalam Konvensi/Para -- Penggugat dalam Rekonvensi dan Tergugat IV/Para Terbanding untuk membayar ongkos perkara ini dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding saja berjumlah sebesar Rp.50.000,- (lima puluh ribu -- rupiah)



Dalam .....

Dalam Rekonspensi

- Mengucapkan putusan Pengadilan Negeri Purwokarta tanggal 9 Juli 1996 NO.01/Pdt/G/1996/PN.Pwk.
- Menyatakan Para Penggugat dalam Rekonspensi/Tergugat - I, II, III dalam Kompensi, sekarang Para Terbanding - untuk membayar ongkos perkara, sebesar nihil ;

Demikianlah diputus pada hari ini : R A B U, tanggal -- 12 MARET 1997, oleh kami NY.Hj.KARTINI ILYAS, S.H. Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Bandung selaku Hakim Ketua Majelis, dengan M. SIAHAAN, S.H. dan H.AMIR HUSIN, S.H. masing-masing selaku Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung, tertanggal 11 DESEMBER 1996 NO.453/Pdt/1996/Pen/PTB. putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum yang diadakan pada hari itu juga dengan dihadiri oleh IWAN DARMAWAN, S.H. Panitera Pengganti, tetapi tanpa hadirnya kedua pihak yang berperkara.-

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

ttd.

ttd.

M. SIAHAAN, S.H.

NY.Hj.KARTINI ILYAS, S.H.

ttd.

Panitera Pengganti,

H.AMIR HUSIN, S.H.

ttd.

IWAN DARMAWAN, S.H.

Perincian biaya perkara :

- redaksi putusan. .... Rp. 1.000,-
- motor. .... Rp. 2.000,-
- administrasi dll. .... Rp.47.000,-

J u m l a h

Rp.50.000,-

SALINAN UNTUK DIAC  
 PENGADILAN TINGGI BANDUNG  
 PANITERA/SEKRETARIS

KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

M A H K A M A H A G U N G

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara :

1. E. HAIRANY F., bertempat tinggal di Jalan Ipik Ganda Manah No. 22 B Rt. 02/01, Kelurahan Munjul Jaya, Kecamatan Purwakarta;
  2. HERMAN DJAJADI, bertempat tinggal di Jalan Jendral Sudirman No. 51 Rt. 46/08, Kelurahan Nagri Tengah, Kecamatan Purwakarta;
  3. NY. POEDJANTI SOEMAKTO, SH., Notaris/PPAT di Purwakarta beralamat di Jalan Martadinata No. 19 Purwakarta;
- Ketiganya dalam perkara ini diwakili oleh kuasanya Sugito, SmHk., Penasehat Hukum dan Pengacara, bertempat tinggal di Jl. Jendral Sudirman No. 165 Purwakarta;
- Para Pemohon kasasi, dahulu para Tergugat, Terbanding;

m e l a w a n

R. AGUS MADIADIPURA, bertempat tinggal di Jalan Kornel Singawinata No. 183 Purwakarta, dalam perkara

ini.....



ini diwakili oleh kuasanya Rr. Dewi Yanthi, SH. Pengacara beralamat di Jalan Pondok Pekayon Indah Blok DD 48/16-17 Bekasi Selatan;  
Termohon kasasi, dahulu Penggugat, pembanding;

dan

BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) Purwakarta, beralamat di Jalan Veteran No. 163 Purwakarta;  
Para Turut Termohon kasasi, dahulu para Tergugat, Terbanding;



Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon kasasi sebagai penggugat asli telah menggugat sekarang para Pemohon kasasi sebagai tergugat asli dimuka persidangan Pengadilan Negeri Purwakarta pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa Penggugat asli adalah satu-satunya ahli waris dari almarhum Raden Shinta Mariam Madiadipura;

Bahwa selama perkawinan/berumah tangga almarhum R. Tatusta Wirayasa dengan isterinya almarhumah R. Shinta Mariam Madiadipura sejak jaman Jepang pada tahun 1942 sampai dengan 1989 (47 tahun) tidak dianugrahi seorang anakpun;

Bahwa.....



Bahwa dalam perkawinan/pernikahan mereka telah memiliki sebidang tanah seluas 790 M2 (tujuh ratus sembilan puluh meter persegi) dengan batas-batasnya sebagaimana tercantum dalam gugatan, diatas tanah tersebut berdiri sebuah bangunan rumah beton yang ukurannya 8 x 10 M2 sebagai hak milik dengan sertifikat tanah/buku tanah Nomor 189 dan gambar situasi Nomor 1232/1983 tanggal 30 Mei 1983 atas nama Raden Tatusta Wirayasa terletak di Jalan Kol. Kornel Singawinata No. 40 Blok Ceplak Rt. 27/05 Kelurahan Nagri Tengah, Kecamatan dan Kabupaten DT. II Purwakarta Jawa Barat;



Bahwa pada tanggal 1 April 1983 sewaktu Raden Shinta Mariam Madiadipura, suaminya (Raden Tatusta Wirayasa) telah membuat surat wasiat bertulis tangan diatas segel Rp. 1000,- yang isinya menghibahkan/melimpahkan seluruh kekayaan/tanah berikut bangunan rumahnya yang tercantum dalam Sertifikat No. 189 atas nama Raden Tatusta Wirayasa kepada istrinya Raden Shinta Mariam Madiadipura dari mulai sejak pembuatan surat wasiat itu menjadi hak mutlak isterinya (P-2);

Bahwa surat wasiat yang dibuat oleh Raden Tatusta Wirayasa kepada isterinya Raden Shinta Mariam Madiadipura disaksikan dan ditanda tangani oleh :

- R. GARSUBAGJA BRATADIDJAJA;
- R. IIN RACHMAT PERDANAKOESOEMAH;
- R. KUNDJONO SASTRADILAGA;

Bahwa.....

Bahwa melihat BAB ketiga belas tentang surat wasiat bagian kesatu ketentuan umum menurut pasal 885 KUHP, yakni jika kata-kata dari suatu surat wasiat adalah jelas, maka surat yang demikian tak boleh ditafsirkan menyimpang dari kata-kata itu;

Bahwa pernikahan antara Raden Tatusta Wirayasa dengan Ny. Raden Shinta Mariam Madiadipura tidak menghasilkan seorang anakpun, kemudian Ny. Raden Shinta Mariam Madiadipura mempunyai saudara kandung seibu-sebapak sebanyak 7 (tujuh) orang, saudara kandung tersebut yaitu :



- R. RUBAYA MADIADIPURA, lahir tanggal 22 Maret 1917, almarhumah;
- Ny. R. HODIDJAH MADIADIPURA, lahir tanggal 8 Agustus 1920, almarhumah;
- Ny. R. SHINTA MARIAM MADIADIPURA, lahir tanggal 20 Mei 1920, almarhumah;
- Ny. R. INA MADIADIPURA, lahir tanggal 1 Maret 1922, almarhumah;
- R. KAHPI MADIADIPURA, lahir tanggal 19 Nopember 1923, almarhum;
- R. AGUS MADIADIPURA, lahir tanggal 28 September 1926 masih hidup;
- R. ARIFIN MADIADIPURA, lahir tanggal 27 Nopember 1932, almarhum;
- R. HASAN UTJE MADIADIPURA, lahir tanggal 4 Januari 1934, almarhum;

Sehubungan dengan itu karena Ny. R. Raden Shinta Mariam Madiadipura tidak mempunyai keturunan, maka menurut.....

menurut hukum hak waris harta peninggalan almarhum jatuh kepada pihak adik kandung yang masih hidup yaitu Raden Agus Madiadipura (saudara kandung yang ke 6) - (P-3);

Bahwa saudara kandung dari Raden Tatusta Wirayasa sebagai pewarisnya semua telah meninggal dunia;

Bahwa menurut keterangan Raden Tatusta Wirayasa (almarhum.) pernah berhubungan yang kedua kalinya dengan Ny. Aminah ± 1 tahun hubungan mereka bubar/diceraikan, dari hasil hubungan ini lahir seorang anak perempuan mengaku anak mereka yang bernama E. HAERANY F. Sedangkan Raden Tatusta Wirayasa tidak pernah menyinggung/mengakui anaknya yang bernama E. HAERANY F. hanya merupakan rekayasa supaya mendapat harta kekayaan dari almarhum;

Bahwa anak perempuan Raden Tusta Wirayasa apabila dikaitkan dengan akta kelahiran yang dibuat oleh Kantor Catatan Sipil Purwakarta di Subang tanggal 30 Pebruari 1958 tertulis didalamnya R. FUKIAH SULAENA, bukan anak yang bernama E. HAERANI F. jelas Raden Tatusta Wirayasa tidak mempunyai anak perempuan yang bernama E. HAERANY F.;

Bahwa pada tahun 1989 Raden Tatusta Wirayasa meninggal dunia, barulah E. HAERANY F. yang mengaku anak dari almarhum Raden Tatusta Wirayasa bersama dengan suaminya bernama Sdr. Jaja Sukarta pindah dari Jakarta dan tinggal dirumah almarhum bersama

janda....



janda Raden Tatusta (almarhum) bernama Raden Shinta Mariam Madiadipura di Jl. Kol. Kornel Singawinata No. 40 Purwakarta;

Bahwa pada tanggal 19 Agustus 1991 sertifikat tanah/buku tanah Nomor 189 atas nama Raden Tatusta Wirayasa pernah dititipkan oleh Ny. Raden Shinta Mariam Madiadipura kepada Sdr. R. Gasaubagja supaya disimpan dengan baik-baik kemudian tanpa sepengetahuan almarhumah Raden Shinta Mariam Madiadipura diambil oleh E. HAERANY F. bersama dengan Sdr. Jaja Sukarta yang tidak berhak untuk mengambil sertifikat yang dititipkan oleh Ny. Raden Shinta Mariam Madiadipura melainkan ada maksud tertentu/etiket buruk untuk mencari keuntungan dari kekayaan almarhum tanpa suatu alasan yang dapat diterima;



Bahwa pada tanggal 22 Mei 1993 terjadilah penjualan tanah berikut bangunan rumah milik almarhumah Ny. Raden Shinta Mariam Madiadipura warisan dari suaminya yang tertera dalam sertifikat tanah No. 189 seluas 790 M2 (tujuh ratus sembilan puluh meter persegi) itu dijual kepada Sdr. Herman Djajadi seluas 700 M2 (tujuh ratus meter persegi) tanah berikut bangunan di atasnya dengan harga Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) melalui Notaris/PPAT Ny. Poedjanti Soemakto, SH. di Purwakarta. Dengan harga demikian tidak masuk akal/tidak wajar apabila dibandingkan dengan harga tanah umum

dipinggir.....

dipinggir jalan yang termasuk kelas satu di Purwakarta harga tanah yang umum dipinggir jalan Kol. Kornel Singawinata seharga Rp. 500.000,- permeter persegi x 700 M2 = Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah)

Bahwa penjualan tanah berikut bangunan rumah seluas 700M2 yang terletak di Jl. Kol. Kornel Singawinata No. 40 Purwakarta yang dilakukan oleh almarhumah Ny. Raden Shinta Mariam Madiadipura dengan Tergugat asli I kepada Tergugat asli II yang dilakukan dihadapan Tergugat asli III dengan akta jual beli Nomor 208/114/PMK/1993 pada tanggal 22 Mei 1993 masih diragukan keabsahannya karena Tergugat asli I tidak berhak untuk ikut menjual tanah berikut bangunan rumah tersebut;



Bahwa Sertifikat tanah/buku tanah milk No. 189 dengan luasnya 790 M2 di Purwakarta nama pemegang hak Raden Tatusta Wirayasa yang dibalik namakan (pembuatan sertifikat yang baru) yang menjadi buku tanah hak milik No. 549 nama pemegang hak Ny. Raden Shinta Mariam Madiadipura dengan Ny. Haerany yang diterbitkan pada tanggal 9 Oktober 1993 luasnya menjadi 700 M2 (tujuh ratus meter persegi) pecahan dari buku tanah yang lama yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Purwakarta supaya ditarik kembali, dikembalikan ke status semula (sertifikat No. 189) karena secara yuridis diragukan keabsahannya, almarhum Raden

Tatusta.....

Tatusta Wirayasa tidak pernah memberikan warisan kepada siapapun kecuali kepada isteri pertamanya yaitu almarhumah Raden Shinta Mariam Madiadipura;

Bahwa mengingat akan usia almarhumah Raden Shinta Mariam Madiadipura 73 tahun sudah pikun tidak logis menjual harta warisan yang diberikan suaminya kepadanya kecuali ada pihak-pihak tertentu (Tergugat asli I) yang merekayasa supaya tanah berikut bangunan yang terletak di Jl. Kol. Kornel Singawinata No. 40 Purwakarta dijual secepatnya terhadap Tergugat asli II untuk mencari keuntungan;

Bahwa hasil penjualan tanah berikut bangunan rumah yang terletak di Jl. Kol. Kornel Singawinata No. 40 Purwakarta yang dilakukan oleh Raden Shinta Mariam Madiadipura dengan Tergugat asli I kepada Tergugat asli II, Tergugat asli I membeli tanah berikut bangunan rumah yang terletak di Jalan Ipik Gandamana No. 22 B Rt. 02/01 Kel. Munjul Jaya Kecamatan Purwakarta;

Bahwa menurut pasal 916 KUHP bagian mutlak seorang anak luar kawin yang telah diakui dengan sah, adalah setengah dari bagian yang menurut Undang-undang sedianya harus diwarisnya dalam perkawinan karena kematian;

Bahwa Penggugat asli mohon kiranya Pengadilan Negeri Purwakarta berkenan mengeluarkan suatu putusan provisi berupa :

1. Penetapan Sita Revindicatoir Beslag atas sebidang tanah berikut bangunan rumah yang terletak di Jl. Kol.....



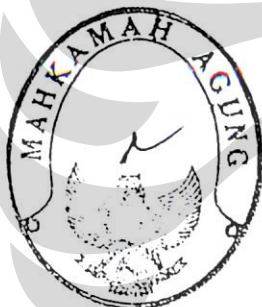
di Jl. Kol. Kornel Singawinata No. 40 Rt. 27/05 Blok Ceplak Kel. Nagri Tengah Kec. dan Kabupaten Purwakarta Jawa Barat dan seluruh kegiatan-kegiatan yang ada dirumah sengketa supaya dihentikan seperti menyimpan barang-barang jualan Tergugat asli II ;

2. Penetapan Sita Jaminan (conservatoir beslag) atas sebidang tanah berikut bangunan rumah yang terletak di Jl. Ipik Ganda Manah No. 22 B. Rt. 02/01 kelurahan Munjul Jaya, Kecamatan Purwakarta, Jawa Barat;

Bahwa gugatan ini dilengkapi dengan bukti-bukti fotocopy yang aslinya dipegang oleh Tergugat asli I yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya, maka Pengadilan mohon agar terhadap keputusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun ada verzet, banding maupun kasasi(uitvoerbaar bij voorraad);

Bahwa berdasarkan uraian diatas Penggugat asli mohon agar Pengadilan Negeri Purwakarta berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Menyatakan gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat satu-satunya ahli waris dari almarhumah Raden Shinta Mariam Madiadipura;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah berikut bangunan rumah yang terletak di Jl. Kol. Kornel Singawinata No. 40 Rt. 27/05



Blok Ceplak Kelurahan Nagri Tengah, Kecamatan dan Kabupaten Purwakarta Jawa Barat;

4. Menyatakan sah dan berharga Sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap :

4.1. Sebidang tanah berikut bangunan rumah yang terletak di Jl. Kol. Kornel Singawinata No. 40 Rt. 27/05 Blok Ceplak Kelurahan Nagri Tengah Kecamatan dan Kabupaten Purwakarta Jawa Barat;

4.2. Sebidang tanah berikut bangunan rumah yang terletak di Jalan Ipik Ganda Manah No. 22 B Rt. 02/01 Kelurahan Munjul Jaya di Kecamatan dan Kabupaten Purwakarta Jawa Barat;

5. Menyatakan batal demi hukum terhadap :

5.1. Sertifikat tanah/buku tanah hak milik Nomor 549 Purwakarta dikembalikan sertifikat tanah yang lama Nomor 189 Purwakarta;

5.2. Akta jual beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT Ny. Peodjanti Soemakto SH. Nomor 208/114/PMK/1993;

6. Memerintahkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Purwakarta atau Tergugat III untuk mencabut dan membatalkan sertifikat tanah/buku tanah hak milik Nomor 549 Purwakarta yang dibuat atas nama Herman Djajadi;

7. Memerintahkan Tergugat II keluar dari rumah serta mengosongkannya yang terletak di Jl. Kol. Kornel Singawinata No. 40 Rt. 27/05 Purwakarta);

8. Menyatakan.....





8. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorrad) meskipun ada upaya verzet, banding dan kasasi;
9. Menghukum para Tergugat untuk tunduk pada putusan Pengadilan Negeri ini;
10. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara;
11. Menghukum para Tergugat membayar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap harinya atas kelalaiannya tidak memenuhi putusan ini (dwangsom);

Apabila Pengadilan Negeri berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Bahwa terhadap gugatan tersebut diatas, para Tergugat (Tergugat 1, 2, 3) memberikan jawabannya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Bahwa adalah Penggugat sebagai satu-satunya adik kandung ibu Tergugat asli I (Ny. R. Shinta Mariam /isteri Tn Raden Tatusta Wirayasa) yang masih hidup tidak mempunyai kedudukan yang sah (disqualificatoir) sebagai Penggugat sehubungan dengan jual beli sebidang tanah diatasnya berdiri bangunan sebagaimana terurai dalam sertifikat hak milik No. 189/Desa Negeri Tengah, Kecamatan dan Kabupaten Purwakarta, yang tertuang dalam akta jual beli No. 208/114/PMK/1993 pada tanggal 22 Mei 1993, karena nyata-nyata dalam jual beli tersebut Ny. Raden Shinta Mariam sendiri dan Tergugat asli I



sebagai ahli waris suami dan ayahnya yang bernama Rd. Tatusta Wirayasa atas harta peninggalannya tersebut sebagai penjual dan Tergugat asli II sebagai pembeli serta dilakukan dihadapan Notaris dan PPAT yaitu Tergugat asli III;

Bahwa ketika dilakukan jual beli tersebut harta peninggalan Rd. Tatusta Wirayasa berupa sebidang tanah di atasnya berdiri bangunan sebagaimana terurai dalam SHM No. 189/Desa Negeri Tengah Kecamatan dan Kabupaten Purwakarta telah menjadi hak milik ahli warisnya yaitu Ny. Rd. Shinta Mariam dan Tergugat asli Hairany sebagaimana dinyatakan dalam SHM tersebut;



Bahwa berdasarkan silsilah kewarisan yang dinyatakan dalam surat keterangan warisan tanggal 8 Maret 1993 mengenai satu-satunya ahli waris dari Rd. Tatusta Wirayasa, maka dengan demikian sebidang tanah di atasnya berdiri bangunan sebagaimana terurai dalam SHM No. 189/Desa Negeri Tengah, Kecamatan dan Kabupaten Purwakarta tersebut, beralih hak menjadi hak milik isterinya Ny. Rd. Shinta Mariam dan seorang anak perempuan yang bernama Ny. R. Haerany Tergugat asli I, sedangkan jual beli tersebut atas sepakat para pihak dalam keadaan sehat dan sadar, serta tiada paksaan maupun bujukan dari siapapun juga, dan akta jual belinya dibuat dan dihadapan Notaris dan PPAT;

Bahwa fundamentum petendi atau dasar gugat dari gugatan Penggugat tidak sinkron dengan petitum

yang.....

yang dituntut, sehingga tidak jelas tuntutan kepada para Tergugat asli merupakan perbuatan melanggar hukumkah atau wanprestasi?;

Bahwa karena gugatan Penggugat asli tidak berdasarkan hukum, obscur libel, dan Penggugat asli sendiri diaqualificatoir sebagai Penggugat asli dalam perkara ini :

Bahwa berdasarkan uraian diatas, sudilah kiranya Pengadilan Negeri Purwakarta berkenan untuk menolak gugatan Penggugat asli seluruhnya, atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, dan menghukum Penggugat asli untuk membayar biaya perkara ini;

DALAM REKONPENSI :

Bahwa apa yang terdapat dalam konpensi mohon dianggap dipergunakan kembali dan termasuk dalam rekompensi ini;

Bahwa dengan adanya jual beli yang dilakukan langsung oleh Ny. Shinta Mariam Madiadipura (kakak kandung para Penggugat asli/Tergugat dalam rekompensi) dan Penggugat II dalam rekompensi/Tergugat asli II dalam konpensi sebagai pembeli atas sebagian besar seluas 700 M2 dari sebidang tanah diatasnya berdiri bangunan sebagaimana terurai dalam SHM No. 189/Desa Negeri Tengah, Kecamatan dan Kabupaten Purwakarta, yang telah dilakukan menurut cara-cara sesuai dengan ketentuan dan perundang-undangan yang berlaku yang dilakukan dihadapan dan dibuat Notaris oleh Notaris dan PPAT serta Badan Pertanahan.....



Pertanahan Nasional Purwakarta, sehingga terbit SHM No. 549/Desa Negeri Tengah Kecamatan dan Kabupaten Purwakarta atas nama Penggugat II dalam rekonsensi/Tergugat II dalam konpensi dan SHM No. 550/Desa Negeri Tengah Kecamatan dan Kabupaten Purwakarta atas nama Rd. Ny. Shinta Mariam Madiadipura dan Penggugat I dalam rekonsensi/Tergugat I dalam konpensi (sisas dari SHM No. 189 asal dikurangi yang telah dibeli);

Bahwa oleh karena itu Tergugat asli I tidak berhak menuntut yang telah dijual semasa kakak kandungnya Ny. Shinta Mariam masih hidup, yaitu sebagian besar atas sebidang tanah di atasnya berdiri bangunan seluas 700 M2 bagian dari sebidang tanah di atasnya berdiri bangunan seluas 790 M2 sebagaimana terurai dalam SHM No. 189/Desa Negeri Tengah Kecamatan dan Kabupaten Purwakarta;

Bahwa sehingga Tergugat dalam rekonsensi/Penggugat dalam konpensi telah melakukan perbuatan melanggar hukum, dimana segala unsurnya antara lain :

Melanggar hak orang lain (para Penggugat dalam rekonsensi/para Tergugat dalam konpensi) atau bertentangan dengan kewajiban hukum sipembuat, atau bertentangan dengan kesusilaan yang baik, atau bertentangan dengan kepatutan yang terdapat dalam masyarakat terhadap diri atau barang itu, telah terpenuhi seluruhnya;

Bahwa.....



Bahwa untuk itu sepatutnya Tergugat dalam rekompensi/Penggugat dalam kompensi dihukum untuk membayar ganti rugi baik moril maupun materiil kepada para Tergugat dalam rekompensi/Penggugat dalam kompensi yang jika dirinci tidak kurang dari Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Purwakarta telah mengambil putusan, yaitu putusannya tanggal 9 Juli 1996 No. 01/Pdt.G/1996/PN.Pwk. yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi dari Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA :

Dalam Kompensi :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Penggugat R. Agus Madiadipura adalah ahli waris dari almarhum Rd. Shinta Mariam Madiadipura ;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

DALAM REKOMPENSI :

- Menolak gugatan Rekompensi untuk seluruhnya;

Dalam Kompensi dan Rekompensi:

- Menghukum Tergugat-tergugat untuk membayar ongkos perkara secara tanggung renteng yang ditaksir berjumlah Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah);

putusan.....



putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusannya tanggal 12 Maret 1997 No. 453/Pdt/1996/PT.Bdg. yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekompensi, sekarang Pemanding;

Dalam Kompensi :

Dalam Eksepsi :

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Purwakarta tanggal 9 Juli 1996 No. 01/Pdt/G/1996/PN.Pwk;

Dalam Pokok Perkara:

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Purwakarta tanggal 9 Juli 1996 No. 01/Pdt/G/1996/PN.Pwk. yang dimohonkan banding dengan :

MENGADILI SENDIRI :

- Mengabulkan gugatan Penggugat dalam kompensi/Tergugat dalam Rekompensi, sekarang perbanding sebagian;
- Menyatakan Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam rekompensi, sekarang Pemanding adalah ahli waris dari almarhum Raden Shinta Mariam Madiadipura;
- Menyatakan batal demi hukum atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum yaitu :
  - Akta jual beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT Ny. Poedjanti soemakto, SH No. 203/114/PWK/1993;

- Sertifikat.....



- Sertifikat Hak Milik/Buku Tanah No. 549 Purwakarta;
- Memerintahkan Badan Pertanahan Nasional Purwakarta (Tergugat IV, sekarang Terbanding) untuk mencabut dan membatalkan Sertifikat Hak Milik No. 549 atas nama Djajadi dan mengembalikan keatas nama Raden Tatusta Wirayasa Sertifikat No. 189;
- Memerintahkan Tergugat II dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi, sekarang Terbanding atau siapa saja yang menguasai tanah sengketa untuk mengosongkan dan keluar dari tanah tersebut di Jalan Kolonel Kornel Sangawinata No. 40 Blok Ceplak Rt. 27/05 Kelurahan Nagri Tengah, Kecamatan dan Kabupaten Purwakarta;
- Menolak gugatan Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi, sekarang Pembanding yang lain dan selebihnya;
- Menghukum Tergugat I, II, III dalam Kompensi/Penggugat Rekonpensi dan Tergugat IV/Para Terbanding untuk membayar ongkos perkara ini dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding saja berjumlah sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah);



Dalam Rekonpensi :

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Purwakarta tanggal 9 Juli 1996 No. 01/Pdt/G/1996/PN.Pwk.;
- Menyatakan Para Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat I, II, III dalam Kompensi, sekarang Para Terbanding untuk membayar ongkos perkara, sebesar nihil;

bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Tergugat pada tanggal 5 Mei 1997 dan 19 Mei 1997 kemudian terhadapnya oleh para Tergugat (dengan perantaraannya kuasanya khusus, berdasarkan surat kuasa khusus masing-masing tanggal 15, 26, 27 Mei 1997) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 15 Mei 1997 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 01/Pdt.G/1996/PN.Pwk yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Purwakarta, permohonan mana kemudian disusul dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 29 Mei 1997;

bahwa setelah itu oleh Penggugat, Pembanding yang pada tanggal 10 Juni 1997 telah diberitahukan tentang memori kasasi dari para Tergugat, Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwakarta pada tanggal 12 Juli 1997;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya yang telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam Undang-Undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formil dapat diterima ;

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh pemohon kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri dirasa tidak adil dan





penerapan hukumnya pun dirasa kurang tepat;

2. Bahwa Penerapan hukum mengenai surat wasiat oleh Pengadilan Tinggi Bandung dimana Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi, Pembanding, sekarang Termohon kasasi bernama almarhumah Raden Shinta Mariam Madiadipura pernah mendapat wasiat pada tanggal 1 April 1983 dari almarhum suaminya R. Tatusta Wirayasa (ayah Tergugat I dalam Kompensi/Penggugat I dalam Rekonpensi, Terbanding I, sekarang Pemohon kasasi I), sebagai demikian khususnya mengenai sebidang tanah diatasnya berdiri bangunan sebagaimana terurai dalam sertifikat Hak Milik No. 189/Desa Negeri Tengah, Kecamatan dan Kabupaten Purwakarta, dimana sertifikat Hak milik No. 189/Desa Negeri Tengah, Kecamatan dan Kabupaten Purwakarta tersebut didalilkan telah diambil secara paksa oleh Pemohon Kasasi I adalah tidak benar dan tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi, Pembanding, sekarang Termohon kasasi, tidak mungkin Tergugat I dalam Kompensi/Penggugat I dalam Rekonpensi, Terbanding I, sekarang Pemohon kasasi I sebagai perempuan lemah dapat dengan paksa mengambilnya dari seorang Pria R. Garsubagdja, padahal bagi Tergugat I dalam Kompensi/Penggugat I dalam Rekonpensi, Terbanding I, sekarang Pemohon Kasasi I adalah merupakan hak untuk memperolehnya, disamping itu, keterangan saksi-saksi tentang Surat Wasiat tersebut bukan keterangan



saksi dibawah sumpah, akan tetapi merupakan keterangan tertulis hasil rekayasa yang disusulkan dalam memori banding. Bahwa Tergugat I dalam Kompensi/Penggugat I dalam Rekonpensi, Terbanding I, sekarang Pemohon kasasi I adalah ahli waris yang sah atas harta peninggalan ayahnya R. Tatusta Wirayasa tersebut sebagaimana akan terurai dibawah ini, sehingga surat wasiat tersebut walaupun ada jelas-jelas melanggar legitieme portie yang patut untuk dikesampingkan dan dinyatakan tidak sah;

3. Bahwa selanjutnya mengenai diri Tergugat I dalam Kompensi/Penggugat I dalam Rekonpensi, Terbanding I, sekarang Pemohon kasasi I, Pengadilan Tinggi Bandung telah larut dalam uraian yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi, Pembanding, sekarang Termohon kasasi, dimana selalu diuraikan sebagai bernama E. Haerani. F, pada hal sebenarnya adalah R. Hairany/Rukiah Hairany, seorang anak perempuan dari seorang ibu bernama Raden Siti Aminah, pegawai kantor Pengadilan Negeri Purwakarta di Purwakarta, isteri dari Raden Tatusta Wirajasa, commis pada kantor Gubernur Djawa Barat di Bandung, bertempat tinggal di Bandung, kepada anak mana pada saat akte kelahiran dibuat diberi nama : Raden Rukiah Saleha. Namun karena ketika kanak-kanak sering menderita sakit, sehingga nama Rukiah Suleha diperbaiki menjadi Rukiah Hairany dan telah dinyatakan dalam berbagai - surat otentik antara lain :



- Ijazah Sekolah Menengah Umum Tingkat Pertama Republik Indonesia dengan No. Ujian 2282, LPA 141552, Purwakarta, 21 Nopember 1969 atas nama Rukiah Haerany, dilahirkan pada tanggal 22 Juli 1952 di Purwakarta anak tuan/nyonya Tatusta Wirajasa (lampiran 1 fotocopy yang telah dileges terlampir);
- Surat keterangan Warisan tanggal 8 Maret 1993 yang dibuat diatas kertas segel dan ditanda tangani oleh Para ahli waris 1. Ny. Rd. Shinta Mariam dan 2. Ny. R. Haerany sebagai ahli waris dari Tn. R. Tatusta Wirajasa yang disahkan oleh Kepala Kelurahan Nagri Tengah dan Camat Kecamatan Purwakarta Kabupaten Purwakarta sejajar dengan Penetapan waris;
- Surat buku Tanah Hak Milik No. 550 tanggal 11 Oktober 1993 atas nama pemegang hak 1. Ny. Shinta Mariam, 2. Ny. R. Haerany dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Purwakarta);
- Akta jual beli No. 208/114/Pwk/1993, tanggal 22 Mei 1993 antara 1. Ny. Rd. Shinta Mariam, 2. Ny. R. Haerany sebagai penjual dengan Tuan Herman Djajada sebagai pembeli dilakukan dihadapan dan dibuat oleh Notaris dan PPAT Ny. Poedjanti Soemakto, SH;
- Surat keterangan dan Pernyataan Nomor : 045.2/93/Um. tanggal 5 Maret 1996 atas nama Raden Rukiah Haerany dari Kepala Kelurahan Munjul Jaya, yang disahkan oleh Camat Kecamatan dan Kabupaten purwakarta yang menyatakan



bahwa.....

bahwa Raden Rukian Haerany dalam Surat Akte Kelahirannya bernama juga Raden Rukiah Sulaeha;

- Akte Catatan Sipil sebagaimana dinyatakan dalam catatan Pinggir Akta Kelahiran Akta Nomor 61/1952 telah diizinkan untuk memperbaiki nama Rukiah Suleha menjadi Rukiah Haerany (lampiran fotocopynya yang telah dileges terlampir);

Disamping itu ditegaskan pula oleh saksi dibawah sumpah R. Garsupangat bahwa Raden Tatoesta Wirajasa pernah menikah selain dengan R. Shinta Mariam Madiadipura, yaitu dengan Aminah pegawai Pengadilan Negeri Purwakarta dan mempunyai anak perempuan bernama Rukiah alias Haerany, sehingga jelas bahwa Tergugat I dalam Kompensi/Penggugat I dalam Rekonpensi, Terbanding I, sekarang Pemohon Kasasi I bukan E. Haerani. F, akan tetapi adalah R. Haerany, anak perempuan dari seorang ibu bernama Raden Siti Aminah, pegawai Kantor Pengadilan Negeri Purwakarta, isteri dari Raden Tatoesta Wirajasa, commis pada Kantor Gubernur Jawa Barat di Bandung, bertempat tinggal di Bandung;

4. Bahwa oleh karena Tergugat I dalam Kompensi/Penggugat I dalam Rekonpensi, Terbanding I, sekarang pemohon kasasi I adalah anak perempuan dari seorang ibu bernama Raden Siti Aminah isteri dari Raden Tatoesta Wirajasa, setelah Raden Tatoesta Wirajasa meninggal dunia,



menurut hukum waris Tergugat I dalam Kompensi/Penggugat I dalam Rekonpensi Terbanding I, sekarang Pemohon kasasi I berhak atas harta peninggalan ayahnya Rd. Tatoesta Wirajasa saudara dari Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi, Pembanding, sekarang termohon kasasi. Adapun harta peninggalan Rd. Tatusta Wirajasa berupa sebidang tanah di atasnya berdiri bangunan sebagaimana terurai didalam SHM. No. 189/Desa Nageri Tengah Kecamatan dan Kabupaten Purwakarta, berdasarkan surat Keterangan Warisan tanggal 8 Maret 1993 tentang ahli waris dari Rd. Tatusta Wirajasa menjadi hak para ahli warisnya yaitu Ny. R. Shinta Mariam (saudara dari Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi, Pembanding, sekarang Termohon kasasi) dan seorang anak perempuan bernama Ny. R. Haerany Tergugat I dalam Kompensi/Penggugat I dalam Rekonpensi Terbanding I sekarang Pemohon kasasi I, yang mengesampingkan surat Wasiat yang didalilkan oleh Termohon kasasi karena melanggar Legitieme Portie, sehingga sebidang tanah di atasnya berdiri bangunan tersebut sebelum terjadi jual beli sudah menjadi hak milik dan atas nama Ny. R. Shinta Mariam dan R. Haerany Tergugat I dalam Kompensi/Penggugat I dalam Rekonpensi, Terbanding I, sekarang Pemohon kasasi I berdasarkan hak waris tersebut;

5. Bahwa kemudian pada tanggal 22 Mei 1993 Ny. Raden Shinta Mariam sendiri (saudara dari



Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi, Pemandang, sekarang Termohon kasasi) dan Ny. R. Haerany Tergugat I dalam Kompensi/Penggugat I dalam Rekonpensi, Terbanding I sekarang Pemohon kasasi I sebagai ahli waris dari Rd. Tatusta Wirayasa atas harta peninggalannya tersebut menjual sebagian besar yaitu seluas 700 m<sup>2</sup> tanah dan bangunan tersebut kepada Tn. Herman Djajadi Tergugat II sekarang Pemohon kasasi II dengan harga Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) yang dilakukan dihadapan dan dibuat Akte Jual beli No. 208/114/PMK/1993 oleh Notaris dan PPAT, yaitu Tergugat III dalam Kompensi/Penggugat II dalam Rekonpensi, Terbanding III sekarang Pemohon kasasi III;

6. Bahwa jual beli tersebut atas sepakat para pihak, pada saat itu para pihak dalam keadaan sehat dan sadar, serta tiada paksaan maupun bujukan dari siapapun juga, harganya telah sesuai bahkan lebih tinggi dari pedoman harga penjualan sebagaimana tertuang dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1994 dinyatakan seluruh tanah/bumi dan bangunan tersebut bernilai: Rp. 19.944.000,- (sembilan belas juta sembilan ratus empat puluh empat ribu rupiah); Oleh karena itu jual beli sebagaimana dinyatakan dalam Akte Jual beli No. 208/114/Pwk/1993 tanggal 22 Mei 1993 dibuat oleh dan dihadapan Tergugat II dalam



Konpensi/Penggugat III dalam Rekonpensi, Terbanding III sekarang Pemohon kasasi III sebagai Notaris dan PPAT adalah sah dan memenuhi segala syarat jual beli serta berdasarkan sepakat kedua belah pihak baik mengenai harga maupun luas tanah dan bangunan tersebut, dan diadakan pengukuran oleh Tergugat IV dalam Konpensi/Penggugat IV dalam Rekonpensi, Terbanding IV sekarang Pemohon kasasi IV Badan Pertanahan Nasional Purwakarta dengan disaksikan oleh pihak-pihak yang berkepentingan, selama proses tersebut para pihak dalam keadaan sadar, sehat jasmani rohani, serta tiada paksaan maupun bujuk rayu dari siapapun juga, kemudian sesuai dengan prosedur didaftarkan kepada Badan Pertanahan Nasional Purwakarta sehingga dari Sertifikat Hak Milik No. 189/Desa Nagri Tengah Kec. dan Kab. Purwakarta menjadi Sertifikat Hak Milik No. 549/Desa Negeri Tengah Kec. dan Kab. Purwakarta seluas 700 M2 atas nama pembeli Tn Herman Djajadi Tergugat II dalam Konpensi/Penggugat II dalam Rekonpensi, Terbanding II sekarang Pemohon kasasi II, dan sertifikat Hak Milik No. 550/Desa Negeri Tengah Kec. dan Kab. Purwakarta seluas 90 M2 atas nama saudara dari Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonpensi, Pembanding sekarang Termohon kasasi Ny. R. Shinta Mariam dan Ny. R. Haerany Tergugat dalam Konpensi/Penggugat I dalam Rekonpensi, Terbanding I sekarang pemohon kasasi I sisa dari



7. Bahwa Tergugat II dalam Kompensi/Penggugat II dalam Rekonpensi, Terbanding II sekarang Pemohon kasasi adalah pembeli yang beritikad baik yang telah membeli sebagian tanah di atasnya berdiri bangunan seluas 700 M2 sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik No. 189/Desa Negeri Tengah, Kec. dan Kab. Purwakarta tersebut, karena disamping telah sepakat mengenai harga dan luas tanah seluas 700 M2 dan bangunan yang berada di atasnya yang telah diukur oleh Badan Pertanahan Nasional Purwakarta, juga dilakukan dihadapan Notaris dan PPAT, serta dibuatkan akte jual belinya, kemudian dibalik namakan, sehingga terbit Sertifikatnya, yaitu Sertifikat Hak milik No. 549/Desa Negeri Tengah, Kec. dan Kab. Purwakarta atas nama Tn. Herman Djajadi Tergugat II dalam Kompensi/Penggugat II dalam Rekonpensi, Terbanding II sekarang Pemohon kasasi II;
8. Bahwa tidak terbukti Tergugat III dalam Kompensi/Penggugat III dalam Rekonpensi, Terbanding III sekarang Pemohon kasasi III sebagai Notaris dan PPAT melakukan penyimpangan dari tugas jabatannya sebagai Notaris dan PPAT, karena selaku Notaris dan PPAT telah melaksanakan jual beli sebagian besar dari sebidang tanah seluas 700 M2 di atasnya berdiri bangunan sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik No. 189/Desa Negeri Tengah, Kec. dan Kab. Purwakarta sesuai dengan kehendak dan sepakat para pihak, yaitu





antara saudara Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi, Pembanding, sekarang Termohon kasasi dan Tergugat I dalam Kompensi/Penggugat I dalam Rekonpensi Terbanding I sekarang Pemohon kasasi I yang segar bugar sebagai Penjual dan Tergugat II dalam Kompensi sebagai pembeli;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan-keberatan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

mengenai keberatan ad. 2 dan 3 :

bahwa keberatan ini dibenarkan, sebab judex factie (Pengadilan Tinggi) salah menerapkan hukum yaitu keliru mengenai hukum pembuktian, in casu alat bukti surat yang diajukan oleh tergugat I dengan kode T I-1 ada catatan pinggir dari Kantor Catatan Sipil Purwakarta berupa perubahan nama dari : Raden Rukiyah Sulaiha menjadi bernama Rukiyah Haeranny sebagai anak Raden Tatusta Wirayasa dan Raden Siti Aminah;

mengenai keberatan ad. 4, 5, 6, 7 dan 8 :

bahwa keberatan ini dibenarkan, karena wasiat melanggar bagian mutlak dari tergugat (Rukiyah Haeranny) sebagai anak Raden Tatusta Wirayasa.

Menimbang bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat telah cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari para pemohon kasasi dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 12 Maret 1997

Tinjauan yuridis..., Gemara Handawuri, FH UI, 2008



No. 453/Pdt/1996/PT.Bdg. serta akan mengadili sendiri perkara iri dengan pertimbangan sebagai berikut:

bahwa setelah mempelajari secara seksama pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri, Mahkamah Agung berpendapat bahwa pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri telah tepat dan benar, kecuali sistematika amar diperbaiki sebab eksepsi Tergugat ditujukan pada gugatan konpensi, sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Mahkamah Agung sendiri;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi dari para pemohon kasasi dikabulkan, maka termohon kasasi sebagai pihak yang kalah harus dihukum untuk membayar biaya perkara berdasarkan pasal 181 HIR;

Memperhatikan selain ketentuan-ketentuan Undang-undang, juga Undang-Undang No.14 tahun 1970 dan Undang-Undang No.14 tahun 1985;

M E N G A D I L I :

Mengabulkan permohonan kasasi dari pemohon kasasi : 1. E. HAIRANY F., 2. HERMAN DJAJADI, 3. NY. POEDJANTI SOEMAKTO, SH., 4. BADAN PERTANAHAN NASIONAL Purwakarta tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 12 Maret 1997 No. 453/Pdt/1996/PT.Bdg.;

DAN.....



DAN MENGADILI SENDIRI :

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

Menolak eksepsi para Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA :

Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;

Menyatakan Penggugat R. Agus Madiadipura adalah ahli waris dari almarhum Rd. Shinta Mariam Madiadipura;

Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

DALAM REKONPENSI :

Menolak gugatan Rekonpensi untuk seluruhnya;

Menghukum termohon kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini yang ditetapkan sebanyak Rp.50.000,- (lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 27 April 1999 dengan H. Tjung Abdul Mutallib, SH. Hakim Agung yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang, Arbijoto, SH. dan Suwawi, SH. sebagai Hakim-Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari: HARI RABU, tanggal 5 MEI 1999 oleh Ketua Sidang tersebut, dengan dihadiri oleh Arbijoto, SH. dan Suwawi, SH.

Hakim-hakim....



Hakim-hakim Anggota dan Hanifah Hidayat Noor, SH.  
Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua  
belah pihak.-

Hakim-Hakim Anggota :

ttd./Arbijoto, SH.

ttd./Suwawi, SH.

K e t u a :

ttd./H. Tjung Abdul Mutallib, SH.

Biaya-biaya :

Panitera-Pengganti :

- |                             |             |                                |
|-----------------------------|-------------|--------------------------------|
| 1. M e t e r a i .....      | Rp 2.000,-  | ttd./Hanifah Hidayat Noor, SH. |
| 2. R e d a k s i .....      | Rp 1.000,-  |                                |
| 3. Administrasi kasasi .... | Rp 47.000,- |                                |

J u m l a h = Rp 50.000,-

