

**JUAL BELI RUMAH DAN PEMINDAHAN HAK TANAH WARISAN
(ANALISIS YURIDIS TERHADAP PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
NOMOR:149 K/PdT/1999 DAN NOMOR:289/PK/Pdt/2001)**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister
Kenotariatan**

**PEMBIMBING TESIS
ENNY KOESWARNI,S.H,M.Kn**

**IRINE ASHERI
N.P.M : 0606007705**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2008**

**SALE AND PURCHASE OF HOUSE AND TRANSFER OF
INHERITADE LAND
(ANALYSIS OVER THE DECISION OF THE SUPREME COURT NUMBER:
149K/Pdt/1999 AND NUMBER: 289/PK/Pdt/2001)**

THESIS

Submitted Of Fulfill The Requirement Of Obtaining Master Of Notary

By:

IRINE ASHERI

N.P.M; 0606007705



**UNIVERSITY OF INDONESIA
FACULTY OF LAW
MASTER OF NOTARY PROGRAMME
DEPOK
JULI 2008**

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Irine Asheri
NPM : 06067705
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Jual beli rumah dan pemindahan hak tanah warisan
(Analisa yuridis terhadap Putusan Mahkamah Agung
Nomor:149 K/Pdt/1999 dan Nomor:289/PK/Pdt/2001)

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Eddy Koeswarni, S.H., M.Kn.
Pembimbing



Prof. Arie S. Hutagalung, SH. MLI
Penguji



Theodora Yuni Shah Putri, S.H. M.H.
Penguji



Ditetapkan di : Jakarta
Tanggal : 18 Juli 2008

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

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Irine Asheri
NPM : 0606007705
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tesis

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

Jual beli rumah dan pemindahan hak tanah warisan (Analisis yuridis terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor:149 K/Pdt/1999 dan Nomor:289/PK/Pdt/2001)

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta
Pada tanggal : 18 Juli 2008

Yang menyatakan,



(Irine Asheri)

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Irine Asheri

NPM : 0606007705

Tanda Tangan : 

Tanggal : 18 Juli 2008

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala karunia yang telah dilimpahkannya sehingga penulis akhirnya dapat menyelesaikan teis ini dengan judul: “JUAL BELI RUMAH DAN PEMINDAHAN HAK TANAH WARISAN (ANALISIS YURIDIS TERHADAP PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR:149K/Pdt/1999 DAN NOMOR:289/PK/Pdt/2001)“. Adapun maksud dan tujuan penulisan tesis ini adalah dalam rangka memenuhi salah satu syarat guna meraih gelar Magister Kenotariatan pada fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Tersusunnya Tesis ini adalah berkat bantuan dari berbagai pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung. Sehubungan dengan hal tersebut pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa terima kasih kepada:

1. Ibu Eny Koeswarni, S.H., M.Kn. selaku dosen pembimbing, yang telah banyak membimbing, mengasuh dan mengarahkan sehingga tesis ini dapat terselesaikan.
2. Ibu Prof. Arie S. Hutagalung, SH.MLI, selaku dosen penguji yang telah banyak memberikan pengarahan dan bimbingan kepada penulis.
3. Ibu Farida Prihatini, S.H. , M.H., C.N., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, yang telah memberikan banyak bimbingan selama penulis menjadi mahasiswa.

4. Ibu Theodora Yuni Shah Putri, S.H. M.H selaku sekretaris Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, yang telah memberikan bimbingan dan arahan dalam penulisan tesis ini.
 5. Bapak dan Ibu dosen yang telah memberikan ilmunya kepada penulis.
 6. Bapak-Bapak yang bertugas di Sekretariat Program Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah memberikan informasi dan bantuan administrasi yang berkaitan dengan perkuliahan.
 7. Yang tercinta Ayahanda Herry Tabri Karta dan Ibunda Endang Budiastuti serta Mas aji, Mbak Indri, Mba Dinna, Enoch Kasambara, Andriana, Alaric, Elektra dan Notaris Winda Utami.
 8. Yang tersayang Kapten Inf. Kris Bianto, yang selalu mendukung penulis dalam penulisan tesis ini.
 9. Semua teman-teman penulis yang selalu mendukung dan memberi saran dalam penulisan ini, diantaranya: Amelia, Danuta, Dian dan seluruh teman-teman angkatan 2006.
- Akhir kata, penulis memohon Allah membalas segala bantuan dan bimbingan yang telah dibrikan kepada penulis.

Depok, 18 Juli

Penulis

ABSTRAK

Nama : Irine Asheri
Program studi : Magister Kenotariatan
Judul : Jual beli rumah dan pemindahan hak tanah warisan (Analisa yuridis terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor:149 K/Pdt/1999 dan Nomor:289/PK/Pdt/2001)

Batalnya perbuatan jual beli rumah dan pemindahan hak tanah juga mengakibatkan dibatalkannya sertipikat yang telah terbit karena permohonan hak dan pendaftaran tanah pertama kalinya didasarkan pada alas hak yang telah dibatalkan atau cacat hukum. Dalam praktek hal ini terjadi dalam pelaksanaan jual beli harta peninggalan berupa rumah yang didirikan diatas tanah yang belum ada hak atas tanahnya oleh sebagian ahli waris. Perbuatan jual beli tersebut dituangkan dalam Akta jual beli rumah dan pemindahan hak. Akta jual beli rumah dan bangunan ini kemudian oleh pembeli digunakan sebagai alas hak untuk mengajukan permohonan hak atas tanah dimana rumah tersebut didirikan dan dilakukan pendaftaran tanah pertama kali yang kemudian oleh Badan Pertanahan Nasional Jakarta Timur diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama pembeli. Akibatnya ahli waris yang lain merasa dirugikan karena harta peninggalan berupa rumah beserta tanah dialihkan kepada pihak lain tanpa persetujuan dari ahli waris lain. Dalam hal bagaimanakah suatu perbuatan jual beli bangunan dan pemindahan hak atas tanah dapat dibatalkan, bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik serta apakah penerapan hukum yang digunakan dalam putusan kasasi dan peninjauan kembali, merupakan pokok permasalahan yang akan ditelaah penulis dalam tesis ini. Metode dalam penulisan ini adalah metode penelitian hukum normatif. Dari penelitian ini dapat diketahui bahwa suatu perbuatan hukum jual beli dan pemindahan hak dapat dibatalkan apabila terdapat pelanggaran terhadap unsur subjektif dari syarat sahnya perjanjian yang ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hukum Indonesia memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dengan dibatalkannya akta jual rumah dan pemindahan hak yang cacat hukum, maka secara langsung juga dapat dimintakan pembatalan atas sertipikat yang telah terbit yang didasarkan pada alas hak yang telah dibatalkan.

Kata Kunci:
Jual Beli,

ABSTRACT

Name : Irine Asheri
Study Programme : Notary Master Programme
Title : Sale and Purchase of house and transfer of inheritade land
(Analysis over the decision of the Supreme court Number:
149/Pdt/1999 and Number:289/PK/Pdt/2001)

The nullification of act of sale and purchase and transfer of right over land also causes the annulment of certificate which has been issued because the application for the right and land registration for the first time is based on the anderlying right which has been annulled or has a legal defect. In Practice, this case takes places in the related to this sale and purchase over inheritance in the form of a house constructed by the heirs on a land which does not yet have land title. Such act of sale and purchase is set out in the dee of sale and purchase of house and transfer of right. This dee of sale and purchase of house and building, then, by the purchaser, will be used as the underlying right to submit proposal for right over land on which the house is constructed and will be carried out land registration for the first time, which then by the National Land Agency of East Jakarta, will be issued the certificate of right to build under the name of the purchaser. As the result, the other heirs feel of having been impaired because the inheritance in the form of land together with the land is transfer to other party without the approval from the other heirs. In what case, an act of sale and purchase of building and transfer of right over land can be annulled, how is the legal protection for the purchaser acting in good faith and what is the application of law used in the decision of appeal to the Supreme Court and Judicial Review to the Supreme Court, are the main issues which will be studied by the writer in this thesis. The method in this thesis is normative law research method. From this research can be discovered that a legal act of sale and purchase and transfer of right can be cancelled if there is a violation over the subjective elements or requirements for the validity of agreement stipulated in Article 1320 of the Civil Code. Indonesian law provides legal protection to the purchaser acting in good faith as stipulated in Article 1471 of the civil code. With the cancellation of dee of sale and purchase of house and transfer of right which has legal defect, then, can also be directly requested the cancellation of certificate which has beeb issued based on the underlying right that has been cancelled.

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
ABSTRAK	iii
DAFTAR ISI	iv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Pokok Permasalahan	11
C. Metode Penelitian	11
D. Sistematika Penulisan	12
BAB II ANALISIS YURIDIS TERHADAP PUTUSAN MAHKAMAH	
AGUNG NOMOR:149 K/PdT/1999 DAN	
NOMOR:289/PK/Pdt/2001	14
A. Peralihan Hak Atas Tanah karena Jual Beli	14
1. Jual Beli Menurut UUPA	14

2. Syarat-Syarat Jual Beli Tanah	19
B. Asas Pemisahan Horizontal	23
C. Jual Beli Berkaitan Dengan Tanah Yang Aktanya	
Dibuat oleh Notaris.....	28
1.Perjanjian Jual beli yang berkaitan dengan tanah.....	28
2.Syarat-Syarat Perjanjian Jual Beli Yang Berkaitan Dengan Tanah.....	31
D.PERMOHONAN HAK ATAS TANAH	34
1.Tanah Negara	37
2.Tahap Proses Permohonan Hak Atas Tanah	40
3.Pembatalan Hak Atas Tanah	43
E.PENDAFTARAN TANAH	45
1.Peraturan Pendaftaran Tanah	45
2.Pokok-Pokok Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah.....	48
3.Pendaftaran Tanah Untuk Pertama kali	54
4.Kekuatan Pembuktian Sertipikat	60

F.KASUS.....	62
1.Posisi Kasus.....	62
2.Analisa Kasus	66
a.Pembatalan Perbuatan Hukum Jual Beli Rumah Dan Pemindahan Hak.....	66
b.Perlindungan Hukum Pembeli yang Beritikad Baik.....	70
c.Penerapan hukum yang digunakan dalam putusan kasasi dan peninjauan kembali untuk memutus kasus	72
 BAB III PENUTUP	
A. Kesimpulan	78
B. Saran	79

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A.Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu unsur yang sangat penting dalam pelaksanaan pembangunan nasional, karena setiap kegiatan pembangunan baik yang dilakukan oleh pemerintah, perusahaan swasta maupun masyarakat tidak dapat lepas dari kebutuhan akan tanah sebagai wadah kegiatannya. Di dalam Negara Republik Indonesia, yang susunan kehidupan rakyatnya, termaksud perekonomiannya, terutama masih bercorak agraris, bumi, air dan ruang angkasa, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur sebagai yang kita cita-citakan. Sehingga bagi Bangsa Indonesia tanah mempunyai kedudukan yang penting dalam penyelenggaraan hidup dan penghidupan dan tanah juga menjadi salah satu unsur terbentuknya negara, sebagai alat perekat dan pemersatu bangsa serta sumber sarana bagi upaya mewujudkan sebesar-besar kemakmuran rakyat.¹

¹ Badan Pertanahan Nasional, "Status Kepemilikan Bagi Warga Negara Asing Atas Satuan Rumah Susun," (Makalah disampaikan pada Seminar "Liberalisme Hukum Pertanahan Di Indonesia: Studi Kasus Mengenai Kepemilikan Warga Negara Asing Atas Satuan Rumah Susun," Depok, 10 Mei 2007), hal. 1.

Setiap Negara dalam rangka mengatur tanah-tanah yang berada dalam wilayah kekuasaannya mempunyai tujuan yang hendak dicapai yang disebut politik pertanahan. Politik pertanahan tersebut yang kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam peraturan perundang-undangan dibidang pertanahan, dan keseluruhan peraturan perundang-undangan tersebut disebut Hukum Tanah Administratif, yang merupakan landasan hukum yang memberikan wewenang Kepada Negara untuk mengatur perencanaan, peruntukan penugasan, penggunaan dan pemeliharaan tanah.

Bagi Negara Republik Indonesia politik pertanahan nasional yang berlaku dirumuskan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 yang menyatakan bahwa:²

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat“

Ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 ini bersifat imperatif, karena mengandung perintah kepada negara agar bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang diletakan dalam penguasaan negara itu dipergunakan untuk mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh rakyat Indonesia. Dengan demikian, tujuan dari penguasaan oleh negara atas bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah untuk mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh rakyat Indonesia.³

Untuk mewujudkan ketentuan yang ada dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 maka pada tanggal 24 September 1960 telah dibentuk Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

² Indonesia, *Undang-Undang Dasar 1945*, ps. 33.

³ Muchsin, "Aspek Hukum Sengketa Hak Atas Tanah," *Majalah Varia Pengadilan* (Oktober 2006): 35.

tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. UUPA menciptakan Hukum Agraria Nasional berstruktur tunggal, yang diharapkan dapat memberikan kepastian hukum bidang pertanahan dalam rangka melaksanakan Pembangunan Nasional, mengisi kemerdekaan yang diproklamasikan pada tanggal 17 Agustus 1945, menuju terwujudnya masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila. Dengan lahirnya undang-undang ini, tercapailah suatu keseragaman (uniformitas) mengenai hukum tanah, sehingga tidak ada lagi hak atas tanah menurut hukum barat di samping hak atas tanah menurut hukum adat.⁴

Hukum tanah tidak mengatur tanah dalam segala aspeknya. Hukum tanah hanya mengatur salah satu aspek yuridisnya yang disebut Hak-Hak Penguasaan Atas Tanah. Pengaturan hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah ada yang sebagai lembaga dan ada pula yang sebagai hubungan-hubungan hukum konkret.⁵ Hak penguasaan atas tanah merupakan suatu lembaga hukum jika belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya.⁶ Sedangkan Hak penguasaan atas tanah merupakan suatu hubungan hukum konkret (biasanya disebut “hak”), jika telah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.⁷

Sesuai dengan konsepsi hak penguasaan tanah menurut Hukum Tanah Nasional, hak atas tanah yang tertinggi adalah Hak bangsa Indonesia yang pelaksanaannya

⁴ C.S.T. Kansil dan Christine S.T. Kansil, *Modul Hukum Perdata*, cet.4, (Jakarta: PT Pradnya Paramita, 2004), hal. 177.

⁵ Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaan*, cet. 10, (Jakarta:Djambatan, 2005), hal.25.

⁶ *Ibid.*

⁷ *ibid.*

didelegasikan kepada Negara sebagai organisasi kekuasaan yang tertinggi melalui Hak Menguasai Negara. Bersumber dari Hak Bangsa Indonesia kemudian Negara dapat memberikan Hak Perorangan atas tanah.

Penguasaan tanah yang diakui oleh hukum adalah penguasaan tanah secara legal, baik penguasaan secara fisik (kewenangan menggunakan tanah) dan penguasaan secara yuridis (hubungan hukum dengan sebidang tanah). Seorang subjek hukum jika ingin memperoleh tanah maka harus melalui prosedur yang telah ditentukan oleh Hukum Tanah Nasional. Salah satu cara agar dapat memperoleh hak atas tanah adalah melalui permohonan hak. Permohonan hak adalah suatu cara yang harus digunakan bagi perorangan, yaitu orang sebagai individu atau badan hukum untuk memperoleh hak atas tanah dengan tujuan untuk menimbulkan hubungan hukum dengan tanah yang memberi wewenang untuk menggunakan tanahnya.

Dalam Pasal 5 UUPA terdapat pernyataan bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah hukum adat, berarti Hukum Tanah Nasional menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum dan sistem hukum adat. Hukum adat yang dimaksud tentunya adalah hukum adat yang telah disaneer yang telah disempurnakan.

Sehubungan dengan hal tersebut mengenai tanah yang di atasnya didirikan bangunan atau ditanami tanaman, maka Hukum Tanah Nasional kita menggunakan asas dalam hukum adat (asas pemisahan horizontal), yaitu adanya pemisahan antara tanah dengan benda-benda yang erat melekat di atasnya seperti bangunan dan tanaman. Hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Tanah tunduk pada hukum adat dan bangunan tunduk pada hukum perikatan.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta tanah dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 ditentukan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah bertugas melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Perbuatan hukum yang dimaksud misalnya jual beli Tanah.

Pada beberapa kasus jual beli yang berhubungan dengan tanah misalnya; (a) tanah yang menjadi objek jual beli belum bersertipikat dan pembeli menghendaki pelunasan jual beli baru terlaksana bila tanah tersebut sudah bersertipikat, (b) Pembeli tidak memenuhi syarat untuk memiliki status hak atas tanah tertentu, (c) ingin di jual belikannya rumah yang didirikan diatas tanah yang belum ada hak atas tanahnya. Maka yang berwenang untuk membuat aktanya adalah Notaris. PPAT tidak berwenang membuat aktanya karena dalam jual beli tersebut tidak ada jual beli hak atas tanahnya. Akta-akta tersebut yaitu: (a) akta pengikatan jual beli, (b) akta pelepasan hak, (c) akta jual rumah dan pemindahan hak.

Pada Pasal 19 ayat (1) undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 disebutkan bahwa:⁸

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

⁸ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5, LN No.104 tahun 1960, TLN. No. 2043.

Terselenggaranya Pendaftaran Tanah memungkinkan bagi para pemegang haknya atas tanah yang dikuasainya, dan bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang dilakukan, serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Kemudian untuk penyempurnaan dan penegasan yang diharapkan akan mampu untuk menjadi landasan hukum dan operasional bagi pelaksanaan pendaftaran tanah yang lebih cepat maka pada tanggal 8 Juli 1997 diundangkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Sistem pendaftaran tanah yang digunakan adalah sistem pendaftaran hak (registration of titles), sebagaimana yang digunakan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Hal tersebut dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan.⁹

Sistem publikasi yang digunakan di Indonesia adalah sistem publikasi yang negatif, tetapi bukan sistem negatif yang murni melainkan sistem negatif dengan unsur positif. Dikatakan menggunakan sistem negatif karena sertipikat yang dihasilkan merupakan alat bukti yang kuat. Hal tersebut tampak dari pernyataan dalam Pasal 19 ayat 2 huruf C UUPA, bahwa surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan dalam Pasal 23,32 dan 38 UUPA bahwa pendaftaran berbagai

⁹ Harsono, *Op. cit.*, hal. 477.

peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat. Kata “kuat” disini berarti bahwa sertipikat tanah yang diberikan itu adalah tidak mutlak, dengan kata lain sertipikat tanah masih dapat digugurkan.¹⁰

Dikatakan bukan sistem negatif yang murni karena dalam sistem negatif yang murni negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang dihasilkan, jaminan tersebut hanya diberikan jika sistemnya positif. Sementara dalam Pasal 23,32 dan 38 UUPA, jelas Negara menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang dihasilkan, dengan menyatakan bahwa sertipikat adalah merupakan alat bukti yang kuat.

Kegiatan Pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan dalam pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum terdaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Objek Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah tanah Negara dan tanah bekas hak milik adat.

Seiring dengan meningkatnya perkembangan penduduk dan kebutuhan pembangunan untuk memenuhi berbagai keperluan, maka kebutuhan akan tanah sebagai bagian dari sumber daya agraria semakin meningkat pula, sementara itu ketersediaan tanah relatif terbatas karena dihadapkan pada kebutuhan tanah yang selalu berkembang secara dinamis. Hal tersebut menyebabkan kedudukan tanah menjadi semakin penting. Kontradiksi ini sering memicu timbulnya gesekan-gesekan kepentingan yang berkaitan

¹⁰ Bachtiar Efendi, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya*, Cet. 1, (Bandung: Alumni, 1993), hal. 35.

BAB II

ANALISIS YURIDIS TERHADAP PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR:149K/Pdt/1999 DAN NOMOR:289/PK/Pdt/2001

A.PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI

1.Jual Beli Menurut UUPA

Jual beli tanah sebagai suatu lembaga hukum, tidak secara tegas dan terperinci dijelaskan dan diatur dalam UUPA. Dalam UUPA istilah jual beli tanah hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Sedangkan dalam pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Arti kata dialihkan dapat menunjukan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar, dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termaksud salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.

Sebelum berlakunya UUPA dikenal dua lembaga hukum jual beli tanah yaitu jual beli tanah yang diatur oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang tertulis dan jual

beli tanah yang diatur oleh hukum adat yang tidak tertulis. Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan Bahwa:⁶⁸

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.

Sehingga Jual beli tanah merupakan suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah yang disebut “penjual”, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut “pembeli”. Sedang pihak pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui.⁶⁹

Menurut sistem Kitab Undang-Undang Hukum Perdata perjanjian jual beli itu merupakan perjanjian obligatoir, dimana jual beli itu belum memindahkan hak milik, ia baru memberikan hak dan meletakkan kewajiban pada kedua belah pihak, yaitu memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diserahkannya hak milik atas barang yang dijual.⁷⁰ Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa:⁷¹

Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut pasal 612,613 dan 616.

⁶⁸ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Bulgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet.25, (Jakarta: Pradnya Paramita,1992), ps.1457.

⁶⁹ Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaan*, cet. 10, (Jakarta:Djambatan, 2005), hal.27.

⁷⁰ Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet. 13, (Jakarta: Intermasa, 1991), hal. 80.

⁷¹ Subekti, *op. Cit.*, ps.2.

Dengan dilakukannya jual beli tanah maka belum terjadi perubahan apa pun pada hak atas tanah yang bersangkutan, biarpun pembeli sudah membayar penuh harganya dan tanahnya pun secara fisik sudah diserahkan kepadanya. Hak atas tanah yang dijual akan berpindah kepada pembeli jika penjual sudah menyerahkan secara yuridis kepadanya. Untuk itu perlu dilakukan perbuatan hukum lain yang disebut “penyerahan yuridis”. Penyerahan yuridis tersebut dilakukan di hadapan notaris, yang membuat aktanya dan akta ini wajib didaftar. Dengan selesainya dilakukan pendaftaran tersebut maka hak atas tanah yang bersangkutan baru berpindah kepada pembeli.

Dalam Hukum Adat jual beli tanah bukan perbuatan hukum yang merupakan apa yang disebut perjanjian obligatoir. Jual beli tanah dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak dengan pembayaran tunai. Artinya, harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan. Dalam hukum adat tidak ada pengertian penyerahan yuridis sebagai pemenuhan kewajiban hukum penjual, karena justru apa yang disebut jual beli tanah itu adalah penyerahan hak atas tanah yang dijual kepada pembeli yang pada saat yang sama membayar penuh kepada penjual harga yang telah disetujui bersama.⁷²

Sebagaimana telah kita ketahui bahwa sumber-sumber Hukum Tanah Nasional kita berupa norma-norma hukum yang berbentuk tertulis dan tidak tertulis. Sumber-sumber hukum yang tertulis berupa Undang-Undang Dasar 1945, UUPA, peraturan-peraturan pelaksanaan UUPA, dan peraturan-peraturan lama yang masih berlaku.

⁷² Harsono, *op.cit.*, hal. 29.

Adapun sumber-sumber hukum yang tidak tertulis adalah norma-norma Hukum Adat yang telah di-saneer dan hukum kebiasaan baru termaksud yurisprudensi.

Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menyebutkan bahwa:⁷³

Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan Sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan-peraturan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Dalam Pasal 5 UUPA tersebut terdapat pernyataan bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah Hukum Adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum dan sistem Hukum Adat. Hukum Adat yang dimaksud tentunya Hukum Adat yang telah di-saneer yang dihilangkan cacat-cacatnya dan telah disempurnakan. Sehingga pengertian jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional kita adalah pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat.

Pengertian jual beli menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, riil dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat riil berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut belumlah terjadi jual beli, hal ini dikuatkan dalam Putusan MA No. 271/K/Sip/1956 dan No. 840/K/Sip/1971. Jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli di muka kepala kampung serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan

⁷³ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5, LN No.104 tahun 1960, TLN. No. 2043.

penjual. Sifat terang dipenuhi pada umumnya pada saat dilakukannya jual beli itu disaksikan oleh kepala desa, karena kepala desa dianggap orang yang mengetahui hukum dan kehadiran kepala desa mewakili warga masyarakat desa tersebut.⁷⁴

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau rill perbuatan hukum yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang hak yang baru. Akan tetapi, hal itu baru diketahi oleh para pihak dan ahli warisnya, karenanya juga baru mengikat para pihak dan ahli warisnya, karena administrasi PPAT sifatnya tertutup bagi umum.

Untuk memperoleh surat bukti yang lebih kuat dan lebih luas daya pembuktiannya pemindahan haknya didaftarkan pada Kantor Pertanahan

⁷⁴ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, cet. 1, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hal. 76.

Kabupaten/Kotamadya, untuk dicatat pada buku tanah dan sertipikat hak yang bersangkutan. Dengan dicatatnya pemindahan hak tersebut pada sertipikat haknya, diperoleh surat tanda bukti yang kuat.

2.Syarat-syarat jual beli tanah.

Dalam melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah karena jual beli harus memenuhi dua syarat jual beli tanah yaitu syarat materil dan syarat formil. melakukan perbuatan jual beli tanah harus memenuhi dua syarat yaitu syarat materiil dan syarat formil. Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah.

Sebagaimana telah kita ketahui bahwa jual beli menurut hukum tanah nasional adalah jual beli menurut hukum adat. Mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi jual beli tanah, jual beli dianggap telah terjadi dengan suatu penulisan perjanjian jual beli tanah. Perjanjian jual beli tanah tersebut harus memenuhi syarat-syarat perjanjian yang ditentukan oleh Pasal 1320 Kitab undang-undang Hukum Perdata. Untuk sahnya suatu jual beli tanah maka harus telah dipenuhinya syarat materiil dari jual beli tersebut, yaitu:

1. Kecakapan dan kewenangan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan.
 - a. Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang hendak dijualnya.

Orang yang berhak menjual tanahnya adalah pemegang hak atas tanah yang menurut hukum berhak untuk menjualnya, yang biasanya disebut pemilik. Jika pemiliknya dua orang atau lebih maka semua pemiliknya

harus bertindak sebagai penjual secara bersama-sama, tidak boleh hanya seorang saja.⁷⁵

b. Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang akan dibelinya. Maksudnya pembeli adalah sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya.

2. Menurut hukum, tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak dalam sengketa.

3. Persetujuan bersama untuk melakukan jual beli tersebut

b. Syarat Formil

Syarat formil disini harus ditempuh sesuai dengan prosedur dan syarat yang ditetapkan:

1. Akta jual beli tanah dibuat oleh atau dihadapan PPAT sebagai pejabat umum yang ditunjuk.

Menurut Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 menyatakan bahwa:

Setiap perjanjian yang dimaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

⁷⁵ Efendi Perangin, *Praktik Jual Beli Tanah*, (Jakarta: Rajawali, 1990), cet. 2, hal.2.

Menurut Boedi Harsono jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT tetap sah. Akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli. Jual beli tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian yang lain. Sahnya perbuatan hukum jual beli tanah ditentukan dengan dipenuhinya syarat-syarat materiil (baik yang mengenai pembeli, penjual, maupun tanahnya)

Kendatipun demikian, untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.⁷⁶

2. Dipenuhi Syarat administrasi.

Sebelum akta jual beli dibuat oleh PPAT, maka para pihak harus menyerahkan surat-surat yang diperlukan kepada PPAT, yaitu:

- a. Jika tanahnya sudah bersertipikat diserahkan sertipikat asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya.
- b. Jika tanahnya belum bersertipikat maka diserahkan surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertipikat, surat-surat tanah yang ada yang memerlukan penguatan oleh kepala desa dan camat, dilengkapi dengan surat-surat yang membuktikan identitas penjual dan pembelinya yang

⁷⁶ *Ibid.*, hal. 78.

diperlukan untuk persertipikatan tanahnya setelah selesai dilakukan jual
beli.



B.ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL

UUPA yang mulai berlaku pada tanggal 24 September 1960 secara tegas mengatakan tidak berlaku lagi Buku ke II BW sepanjang mengenai bumi, air dan ruang angkasa, maka secara inklusif pasal-pasal BW yang mengatur tentang bumi, air dan ruang angkasa tidak berlaku lagi. Dalam Pasal 5 UUPA dinyatakan Bahwa:⁷⁷

“Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan Sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.“

Pada Pasal 5 UUPA tersebut terdapat pernyataan bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah hukum adat, berarti Hukum Tanah Nasional menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum dan sistem hukum adat. Hukum adat yang dimaksud tentunya adalah hukum adat yang telah disaneer yang telah disempurnakan.

Sehubungan dengan hal tersebut mengenai tanah yang di atasnya didirikan bangunan atau ditanami tanaman, maka Hukum Tanah Nasional kita menggunakan asas dalam hukum adat (asas pemisahan horizontal), yaitu adanya pemisahan antara tanah dengan benda-benda yang erat melekat di atasnya seperti bangunan dan tanaman, dimana bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian dari tanah. Hak atas tanah tidak

⁷⁷ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043, ps. 5.

dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.⁷⁸ Tanah tunduk pada hukum adat dan bangunan tunduk pada hukum perikatan. Dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 2339 K/SIP/1982 disebutkan bahwa menurut Pasal 5 UUPA bagi tanah berlaku Hukum Adat, hal mana berarti rumah dapat diperjualbelikan terpisah dari tanah.⁷⁹

Menurut hukum adat, yang dinamakan sebagai benda lepas atau benda bergerak adalah benda-benda diluar tanah. Ruang lingkupnya mencakup:⁸⁰

- a. rumah
- b. tumbuh-tumbuhan
- c. ternak
- d. benda-benda lainnya

Pada dasarnya setiap warga suatu masyarakat hukum adat tertentu dapat mempunyai hak milik atas rumah, tumbuh-tumbuhan, ternak dan benda-benda lainnya. Mengenai rumah berlaku asas, bahwa hak milik atas rumah terpisah dengan hak milik atas tanah, dimana rumah tadi berada.⁸¹

Ditinjau dari sudut hukum adat yang melihat adanya pemisahan antara tanah dengan bangunan yang ada di atasnya maka perbuatan hukum jual beli tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman milik yang punya tanah yang ada

⁷⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya*, cet. 10, (Jakarta: Djambatan, 2005), hal. 20.

⁷⁹ Mahkamah Agung, *Yurisprudensi Indonesia*, (Jakarta: Ichtar Baru Van Hoeve, 1987), hal.25.

⁸⁰ Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta: Raja Rafindo Persada, 2001), cet.4, hal 197.

⁸¹ *Ibid.*

diatasnya, seorang dapat saja menjual bangunan tanpa menjual tanahnya atau sebaliknya. Jika pemilik tanah dan bangunan berbeda maka jual beli tanahnya tidak termaksud dengan bangunannya. Hal ini terjadi karena bangunan yang dipunyai oleh rakyat Indonesia pada waktu dahulu bukanlah merupakan suatu bangunan yang permanent menurut kategori bangunan sekarang akan tetapi mungkin hanya dinilai sebagai bangunan darurat.

Dalam praktik dimungkinkan suatu perbuatan hukum mengenai tanah meliputi juga bangunan dan tanaman yang ada diatasnya dengan ketentuan:⁸²

1. Bangunan dan tanaman tersebut secara fisik merupakan suatu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan, artinya bangunan yang berfondasi dan tanaman merupakan tanaman keras.
2. Bangunan dan tanaman tersebut milik yang punya tanah.
3. Maksud yang demikian (jual beli tanah termaksud bangunan dan tanaman yang ada di atasnya) secara tegas disebutkan dalam akta yang membuktikan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan.

Pada saat ini asas pemisahan horizontal, dikota-kota tidak dapat dipertahankan secara mutlak, sebab bangunan-bangunan di kota pada umumnya permanen dan sulit bagi orang untuk mengetahui siapa pemilik bangunan sehingga untuk kelancaran lalu lintas hukum, maka pemilik tanah dianggap pemilik bangunan diatasnya selama tidak dibuktikan orang lain pemiliknya.

⁸² Harsono, *op. cit.*, hal.263.

Sehubungan dengan hal tersebut pada tanggal 8 Februari 1964 dikeluarkan Instruksi Menteri Pertanian No. Unda 9/1/14 yang ditujukan kepada semua Pejabat Pembuat Akta Tanah, semua Kepala Inspeksi Agraria/ Kantor Pendaftaran Tanah tentang larangan untuk memindah hak atas tanah tanpa sekaligus memindahkan bangunan yang ada di atasnya dan sebaliknya.⁸³

Instruksi Menteri Pertanian dan Agraria ini ditujukan pada praktek jual beli rumah, yang hak atas tanahnya belum diselesaikan oleh yang bersangkutan. Meskipun secara yuridis jual beli demikian itu memang mungkin, namun ditinjau dari sudut penyelenggaraan tertib Agraria sungguh tidak dapat dibenarkan. Jika diperbolehkan dilakukan secara bebas hal itu akan berarti membenarkan praktek pemakaian tanah-tanah negara tanpa hak. Akan tetapi biarpun demikian ada kalanya penjualan rumah yang tanahnya belum ada haknya itu diperbolehkan, dengan ketentuan bahwa ada jaminan dari pembeli yang akan segera menyelesaikan hak atas tanahnya. Untuk itu maka diperlukan adanya persetujuan lebih dahulu dari instansi Agraria setempat.⁸⁴

Pada Penjualan rumah yang tanahnya belum ada haknya, maka jual belinya berbeda dengan jual beli tanah menurut UUPA. Oleh sebab itu mengalihkan hak yang secara demikian itu tidak terkena ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai pengganti dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang mewajibkan akta jual belinya dibuat oleh PPAT. Akta jual belinya dapat dibuat dihadapan Notaris dengan menggunakan Akta Jual Beli Rumah Dan Pemindahan Hak.

⁸³ Abdurrahman, *Beberapa Aspekta Tentang Hukum Agraria*, (Bandung: Alumni, 1983), hal. 113.

⁸⁴ *Ibid.*

Dalam Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak ini tidak ada jual beli hak atas tanah yang ada pemindahan hak yang timbul dari penggunaan tanah tersebut, yaitu menguasai dan mempergunakan tanah itu serta memohon hak atas tanah kepada pejabat yang berwenang.⁸⁵ Hal tersebut dituangkan pada salah satu pasal dalam akta jual beli rumah dan pemindahan hak, dimana penjual memberi kuasa kepada pembeli untuk tiada dengan bantuan penjual memintakan hak-hak kepada instansi yang berwenang atas tanah dimana bangunan-bangunan yang dijual itu didirikan.⁸⁶

Menurut Bachtiar Effendie asas pemisahan horizontal tidak mutlak harus diterapkan dalam menghadapi kasus-kasus tertentu, mengingat bahwa tidak ada suatu pasal pun dalam UUPA yang secara tegas telah menjabarkan asas pemisahan horizontal tersebut kedalam pasal-pasal dari UUPA dan juga karena pengertian dari hukum adat itu sendiri, yaitu hukum yang tumbuh dan berkembang sesuai dengan dinamika masyarakatnya. Hukum adat selalu memperhatikan faktor-faktor serta kenyataan yang ada pada setiap kasus yang dihadapi.⁸⁷

⁸⁵ Efendi Perngin, *Praktek Jual Beli Tanah*, cet. 2, (Jakarta: Rajawali, 1990), hal. 31.

⁸⁶ Efendi Perangin, *Permohonan Hak Atas Tanah*, cet. 1, (Jakarta: Rajawali, 1987), hal. 51.

⁸⁷ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, cet. 1, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hal. 136

C.JUAL BELI BERKAITAN DENGAN TANAH YANG AKTANYA DIBUAT OLEH NOTARIS

1. Perjanjian Jual beli yang berkaitan dengan tanah

Seperti telah kita ketahui bahwa ada dua golongan akta yang dibuat oleh seorang Notaris yaitu; (a) akta yang dibuat oleh Notaris (akta relaas) dan (b) akta yang dibuat dihadapan Notaris (akta partij).⁸⁸ Perjanjian jual beli termaksud dalam akta partij. Notaris membuat perjanjian jual beli ini demi menjamin kepastian hukum dan keamanan para pihak yang membuatnya. Pengertian kepastian hukum dan keamanan para pihak ini adalah bahwa benar telah terjadi peristiwa hukum dan telah notaris catatkan peristiwa hukum tersebut dengan cara menuangkan dalam akta dan pengertian keamanan para pihak dalam akta ini adalah akta jual beli ini berlaku bagi para pihak yang membuatnya sebagai dasar hukum atau undang-undang yang mengatur dan sebagai alat bukti yang sah. Perjanjian-perjanjian yang berkaitan dengan tanah yaitu:

A. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Akta pengikatan jual beli merupakan akta otentik yang dibuat notaris berdasarkan perbuatan dan perjanjian dari pihak yang berkepentingan kemudian ditetapkan sebagai suatu peraturan. Akta pengikatan jual beli ini adalah suatu perikatan yang lahir dari suatu perjanjian, dimana perjanjian tersebut menggunakan syarat tangguh yang harus dipenuhi oleh satu atau kedua belah pihak, hal-hal atau syarat-syarat tangguh inilah yang menjadikan latar belakang

⁸⁸ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, cet. 4, (Jakarta: Erlangga, 1996), hal. 50.

pembuatan akta pengikatan jual beli oleh notaris.⁸⁹ Akta Pengikatan Jual Beli Tanah biasanya dibuat karena beberapa macam alasan:⁹⁰

1. Surat-surat yang berhubungan dengan tanah yang dijualbelikan, itu belum selesai diurus.
2. Harga tanah itu belum dibayar lunas.
3. Akan dijual lagi, karena pedagang, untuk menghindari biaya balik nama.
4. Belum ada biaya balik nama.
5. Calon pembeli adalah orang yang tidak dapat mempunyai hak atas tanah yang dibelinya, karena orang asing misalnya.

Dalam akta pengikatan jual beli terdapat suatu kuasa kusus yaitu pemberian kuasa kepada pihak pembeli untuk melanjutkan proses pengurusan dalam hal menghadap dan menandatangani akta dihadapan PPAT.

B. Perjanjian Pelepasan Hak

Akta Pelepasan Hak dibuat dalam hal jika tanah hak milik yang sudah bersertipikat hendak dibeli oleh Perseroan Terbatas (PT) yang telah berstatus badan hukum. Seperti telah kita ketahui jual beli itu tidak dapat dilaksanakan karena PT tidak dapat memiliki tanah dengan status hak milik. Untuk mengatasi masalah ini maka pemilik tanah membuat Akta Pelepasan Hak dengan ganti rugi.⁹¹ Atas pelepasan hak tersebut dimaksudkan agar pihak kedua dapat

⁸⁹ Aristiawan Dwi Putranto, "Aspek Hukum Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Tanah", (Tesis Universitas Indonesia, Jakarta, 2004), hal. 44.

⁹⁰ A. Kohar, *Notaris Dalam Praktek Hukum*, (Bandung: Alumni, 1983), hal.14.

⁹¹ A.Kohar, *Notaris Berkomunikasi*, (Bandung: Alumni,1984), hal. 29.

mengajukan permohonan hak atas tanah tersebut kepada yang berwenang, dengan hak guna bangunan atau hak-hak lainnya yang diperkenankan oleh undang-undang yang dapat dipunyai oleh pembeli. Pada waktu mengajukan permohonan hak tersebut maka harus dilampiri Akta Pelepasan Hak dan Sertipikat Hak Milik tersebut.

C. Perjanjian Jual Rumah Dan Pemindahan Hak

Akta Jual Rumah dan Pemindahan Hak digunakan apabila ada suatu bangunan yang dibangun diatas tanah yang belum ada status hak tanahnya atau bersatus tanah negara ingin dijual belikan. Dalam hal yang demikian maka tidak ada jual beli hak atas tanah karena hak atas tanah tersebut belum ada yang ada hanya jual beli rumah beserta pemindahan hak penggunaan tanah tersebut yaitu menguasai dan mempergunakan tanah itu serta memohon hak atas tanah kepada pejabat yang berwenang.

Bunyi salah satu pasal dalam Akta Jual Rumah dan Pemindahan Hak itu pokoknya sebagai berikut:

Pihak kedua diberi kuasa oleh pihak pertama memohon sesuatu hak tertentu atas tanah dimana rumah tersebut didirikan atas nama pembeli pada pihak yang berwajib.

Atas kuasa tersebut maka pembeli dapat mengajukan permohonan hak atas tanah dimana rumah tersebut didirikan atas nama pembeli. Pada waktu mengajukan permohonan hak harus dengan melampirkan Akta Jual Rumah dan Pemindahan Hak tersebut.

2.Syarat-syarat Perjanjian Jual Beli Yang Berkaitan Dengan Tanah

Seperti dalam perjanjian jual beli tanah maka dalam perjanjian jual beli yang berkaitan dengan tanah yang aktanya dibuat oleh seorang notaris juga harus memenuhi penuh syarat-syarat sah dalam suatu perjanjian jual beli yaitu:⁹²

- 1.Kesepakatan mereka yang mengikat dirinya.
- 2.Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- 3.Suatu hal tertentu.
- 4.Suatu sebab yang tidak terlarang.

Syarat pertama sahnya perjanjian adalah kesepakatan, dengan sepakat maka kedua subjek yang mengadakan perjanjian itu bersepakat, setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh para pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik (penjual menginginkan sejumlah uang, sedang si pembeli menginginkan sesuatu barang dari si penjual).⁹³ Adanya kesepakatan untuk mengadakan perjanjian, maka berarti bahwa kedua belah pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak. Para pihak tidak mendapat sesuatu tekanan yang mengakibatkan adanya “cacad” bagi

⁹² *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Bulgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet.25, (Jakarta: Pradnya Paramita,1992), ps.1320.

⁹³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet. 13, (Jakarta: Intermasa, 1991), hal. 17.

perujudan kehendak tersebut.⁹⁴ Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa:⁹⁵

Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.

Syarat kedua untuk sahnya perjanjian adalah kecakapan, dalam melakukan perbuatan hukum jual beli. Syarat kecakapan dan kewenangan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan harus dipenuhi. Yang berhak menjual suatu rumah tentu saja si pemegang sah dari hak atas rumah tersebut yang disebut pemilik. Bila terdapat lebih dari satu pemilik, maka yang berhak menjual adalah mereka yang memiliki rumah itu bersama-sama, dan dilarang dijual oleh satu orang saja. Pemilik juga dapat mewakilkan dirinya dengan memberi kuasa kepada orang lain untuk menjual tanah yang bersangkutan.

Pemilik itu mungkin orang yang sudah dewasa, mungkin pula orang yang belum dewasa. Orang yang sudah dewasa, baik laki-laki atau perempuan dapat bertindak sendiri, baik ia sedang terikat dalam perkawinan maupun sudah bercerai atau belum kawin. Untuk orang yang belum dewasa harus diwakili oleh orang tuanya (ayah atau ibu atau bersama-sama apabila ayah dan ibu masih ada). Jika ayah atau ibunya sudah meninggal, maka ia diwakili oleh walinya.⁹⁶ Jual beli yang merupakan harta bersama

⁹⁴ Mariam Darus Badruzaman, *K.U.H.Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, cet. 2, (Bandung: PT Alumni, 2005), hal. 98.

⁹⁵ *Ibid.*, hal. 97.

⁹⁶ Efendi Perangin, *Mencegah Sengketa Tanah*, cet. 1, (Jakarta: CV Rajawali, 1986), hal. 23.

diperolehkan selama perkawinan berlangsung hanya boleh dijual oleh suami dan istri bersama-sama atau atas persetujuan bersama.

Syarat ketiga dari sahnya perjanjian adalah mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan. Barang yang dimaksudkan harus ditentukan jenisnya.

Syarat keempat untuk sahnya suatu perjanjian adalah suatu sebab yang yang tidak dilarang. Jika salah satu syarat ini tidak dipenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau tanah yang tidak boleh maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah.

D.PERMOHONAN HAK ATAS TANAH

Hak menguasai dari Negara meliputi semua tanah dalam wilayah Republik Indonesia, baik tanah-tanah yang tidak atau belum maupun yang sudah dihaki dengan hak-hak perorangan. Tanah-tanah yang belum dihaki dengan hak-hak perorangan oleh UUPA disebut tanah-tanah yang langsung dikuasai oleh Negara atau disebut tanah Negara. Tanah-tanah yang sudah dipunyai dengan hak-hak atas tanah primer disebut tanah-tanah hak dengan nama sebutan haknya, seperti hak milik, hak guna usaha.⁹⁷

Menurut DR. Todung Mulya Lubis, SH.,LLM. Sesuai dengan konsepsi hak penguasaan tanah menurut Hukum Tanah Nasional, hak atas tanah yang tertinggi adalah Hak Bangsa Indonesia yang pelaksanaannya didelegasikan kepada Negara sebagai organisasi kekuasaan yang tertinggi melalui Hak Menguasai Negara. Bersumber dari Hak Bangsa Indonesia kemudian Negara dapat memberikan Hak Perorangan atas tanah.⁹⁸

Dengan lahirnya UUPA sebagai sumber Hukum Tanah Nasional, maka setiap Warga Negara Indonesia diberikan perlindungan hukum dan jaminan kepastian hukum dalam bidang pertanahan maka berarti bahwa setiap Warga Negara Indonesia dapat menguasai tanah secara aman dan mantap. Penguasaan yang mantap berarti ditinjau dari aspek waktu atau lamanya seseorang dapat mempunyai atau menguasai tanah sesuai dengan isi kewenangan dari hak atas tanah tersebut, sedangkan penguasaan secara aman

⁹⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya*, cet. 10, (Jakarta: Djambatan, 2005), hal. 271.

⁹⁸ Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, cet. 1, (Jakarta: LPHI, 2005), hal. 261.

berarti si pemegang hak atas tanah dilindungi dari gangguan baik dari sesama warganegara dalam bentuk misalnya penguasaan illegal ataupun dari penguasa.⁹⁹

Penguasaan tanah yang diakui oleh hukum adalah penguasaan tanah secara legal, baik penguasaan secara fisik (kewenangan menggunakan tanah) dan penguasaan secara yuridis (hubungan hukum dengan sebidang tanah). Penguasaan tanah secara legal ada dua kemungkinannya yaitu:

1. Penguasaan yuridis dan penguasaan fisik, misalnya pemilik yang menyewakan tanahnya kepada penyewa. Pemilik dengan penyewa membuat perjanjian sewa menyewa (perjanjian pemberian hak baru) yang kemudian akan berlaku hak baru misalnya; HGB bagi penyewa (penguasaan secara yuridis). Penyewa mempunyai hak untuk mempergunakan tanah pemilik sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan (penguasaan secara fisik).
2. Penguasaan yuridis, misalnya pemilik tanah membebankan tanahnya dengan hak tanggungan dalam suatu perjanjian kredit dengan bank. Bank hanya menguasai tanah tersebut secara yuridis tetapi bank tidak menguasai secara fisik.

Seorang subjek hukum jika ingin memperoleh tanah maka harus melalui prosedur yang telah ditentukan oleh Hukum Tanah Nasional. Salah satu cara agar dapat memperoleh hak atas tanah adalah melalui permohonan hak.

Permohonan hak adalah suatu cara yang harus digunakan bagi perorangan, yaitu orang sebagai individu atau badan hukum untuk memperoleh hak atas tanah dengan

⁹⁹ *Ibid.*

tujuan untuk menimbulkan hubungan hukum dengan tanah yang memberi wewenang untuk menggunakan tanahnya.

Permohonan hak atas tanah diatur dalam beberapa peraturan, sebagai dasar hukum pelaksanaan permohonan hak atas tanah yaitu:

1. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pengganti dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.
2. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara. Peraturan ini sebagai pengganti dari Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972.
3. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tanggal 14 Oktober 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara. Peraturan ini sebagai pengganti sebagai pengganti dari Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang ketentuan-ketentuan mengenai tata cara pemberian hak atas tanah. Peraturan ini merupakan kelanjutan dari Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 yang bertujuan agar ada keseragaman kewenangan dan tata cara pemberian hak atas tanah dan pembatalan hak atas tanah.

1. Tanah Negara

Hak menguasai dari Negara tidak dapat dipindahkan kepada pihak lain. Tetapi tanah Negara dapat diberikan dengan sesuatu hak atas tanah kepada pihak lain. Satu-satunya cara agar dapat memperoleh hak atas tanah tersebut adalah melalui permohonan hak. Tanah Negara dapat dibedakan menjadi dua jenis yaitu:

- a. Tanah Negara bebas, tanah Negara yang langsung dibawah penguasaan Negara, diatas tanah tersebut tidak ada satupun hak yang dipunyai oleh pihak lain selain Negara. Tanah Negara dapat dimintakan langsung kepada Negara atau pemerintah.¹⁰⁰ Sebelum mengajukan permohonan hak, pemohon harus menguasai tanah yang dimohon dan dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik.¹⁰¹
- b. Tanah Negara tidak bebas, tanah Negara yang diatasnya sudah ditumpangi oleh suatu hak punya pihak lain.¹⁰² Yang dimaksud dalam tanah Negara tidak bebas adalah tanah Negara tidak bebas yang diatasnya ada hak pengelolaan. Hak pengelolaan pada hakekatnya merupakan hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaanya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.¹⁰³ Pemegang Hak pengelolaan adalah Instansi pemerintah, Kementerian Negara, Departemen, lembaga Pemerintah non Departemen, BUMN dan BUMD. Untuk

¹⁰⁰ Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*, cet.1, (Bandung: Mandar maju, 2004), hal. 111.

¹⁰¹ Departemen Agraria, *Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Tata cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.*, Permen Agraria No.9 Tahun 1999, ps. 4.

¹⁰² Hermit, *op. cit.*, hal.111.

¹⁰³ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Guna Pakai Atas Tanah*, PP No. 40 Tahun 1996, LN No. 58 Tahun 1996, TLN 3643, ps. 1.

memohon tanah hak pengelolaan maka pemohon harus memperoleh penunjukan berupa perjanjian penggunaan tanah dari pemegang hak Pengelolaan.

Pemberian hak atas tanah Negara kepada seseorang atau badan hukum, bukan berarti melepaskan Hak Menguasai tersebut dari tanah yang bersangkutan. Tanah tetap berada pada penguasaan Negara. Negara tidak melepaskan kewenangannya, hanya saja kewenangan Negara terhadap tanah-tanah yang sudah diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak lain, menjadi terbatas, sampai batas kewenangan yang merupakan isi hak yang diberikan.¹⁰⁴

Hak-hak yang dapat diperoleh atas tanah yang dikuasai Negara adalah hak atas tanah yang primer, yaitu:

1. Hak Milik

Hak milik dapat diberikan kepada:

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan (Bank Pemerintahan, Badan Keagamaan dan Badan Sosial yang ditunjuk Pemerintah)

2. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha dapat diberikan kepada:

- a. Warga Negara Indonesia

¹⁰⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya*, cet. 10, (Jakarta: Djambatan, 2005), hal. 273.

- b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan Di Indonesia

3. Hak Guna Bangunan.

Hak Guna Bangunan dapat diberikan kepada:

- a. warga Negara Indonesia
- b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

4. Hak Pakai

Hak Pakai dapat diberikan kepada:

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- c. Instansi Pemerintah
- d. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia
- e. Badan Hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

5. Hak Pengelolaan.

Hak Pengelolaan diberikan kepada:

- a. Instansi pemerintah termasuk pemerintah
- b. Badan Usaha Milik Negara
- c. Badan Usaha Milik Daerah
- d. PT.Persero
- e. Badan Otorita
- f. Badan-badan hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk pemerintah.

Pada dasarnya semua warga negara Indonesia dan orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia berhak mengajukan permohonan hak atas tanah Negara. Namun status hukum subjeknya menentukan status hak atas tanah yang boleh dikuasainya. Secara umum dapat dikatakan bahwa yang berhak memohon hak atas tanah di atas tanah Negara ialah orang yang mempunyai hubungan hukum atau kepentingan atas tanah Negara tersebut.¹⁰⁵

b. Tahap Proses Permohonan Hak Atas Tanah

Tata cara permohonan dan pemberian hak atas tanah berdasarkan PMNA/KA-BPN No.9 Tahun 1999, secara garis besar berlangsung dalam tahap sebagai berikut:

1. Pemohon mengajukan permohonan tertulis kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Permohonan tertulis tersebut harus memuat antara lain keterangan tentang:
 - a. Keterangan mengenai pemohon:
 1. Apabila perorangan: nama, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai isteri/suami dan anaknya yang masih jadi tanggungannya.
 2. Apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya, tanggal dan nomor surat keputusan pengesahan oleh pejabat yang berwenang tentang penunjukannya sebagai badan

¹⁰⁵ Efendi Perangin, *Permohonan Hak Atas Tanah*, cet. 1, (Jakarta: rajawali, 1987), hal. 12.

hukum yang dapat mempunyai hak atas tanah tertentu berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- b. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:**
- 1. Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertipikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, surat-surat bukti perolehan tanah lainnya.**
 - 2. letak, batas-batas dan luasnya (jika ada surat ukur atau gambar situasi sebutkan tanggal dan nomornya)**
 - 3. jenis tanah (pertanian/non pertanian)**
 - 4. rencana penggunaan tanah**
 - 5. status tanahnya**
- c. Lain-lain:**
- 1. Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang, tanah yang dimohon.**
 - 2. keterangan lain yang dianggap perlu.**

2. Kegiatan Kantor Pertanahan

- Kepala Kantor Pertanahan memeriksa surat-surat dan kelengkapan datanya tentang tanah yang dimohon dan pemohonnya.**
- Dibantu Panitia Pemeriksa Tanah (Panitia A atau Panitia B), dibuat Berita Acara Pemeriksaan Tanah.**

-Surat Rekomendasi (dikabulkan atau ditolak) permohonan hak yang bersangkutan disampaikan kepada pejabat yang berwenang memberikan Hak.

-Penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) oleh pejabat yang berwenang memberikan hak dan disampaikan kepada Penerima Hak dan Kepala Kantor Pertanahan dimana bidang tanah tersebut terletak.

3 .Penerima Hak

Berdasarkan SKPH yang diterima, penerima hak memenuhi kewajibannya sehubungan dengan pemberian hak, sebagai berikut:

1. Membayar uang pemasukan
2. Mendaftarkan Hak yang bersangkutan di Kantor Pertanahan (Kabupaten/kotamadya)

4.Proses Pendaftaran Hak Yang Bersangkutan

-Kepala seksi Pendaftaran Tanah membukukan hak yang bersangkutan dalam Buku Tanah dan mencantumkan nomor urut hak yang bersangkutan di kelurahan/desa letak tanahnya dan dilampirkan surat ukurnya pada buku tanah tersebut (surat ukur tersebut telah dibuat terlebih dahulu setelah bidang tanah tersebut ditetapkan batas-batasnya dan diukur luasnya berdasarkan peta pendaftaran).

-Menyalin data tersebut dalam salinan Buku Tanah sebagai bagian dari sertipikat hak atas tanah bersama Surat Ukur.

5.Pemegang Hak

Kepada Pemegang Hak diserahkan Sertipikat sebagai tanda haknya

c. Pembatalan Hak Atas Tanah

Pembatalan hak atas tanah meliputi pembatalan keputusan pemberian hak, sertipikat hak atas tanah dan keputusan pemberian hak dalam rangka pengaturan penguasaan tanah. Pembatalan hak atas tanah dilakukan dengan Keputusan Menteri, Menteri dapat melimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah atau Pejabat yang ditunjuk. Pembatalan hak atas tanah dapat diterbitkan karena:

1. Cacat Hukum Administratif

Pembatalan ini dapat dilakukan karena (a) permohonan yang berkepentingan, (b) tanpa permohonan yang berkepentingan atau dilakukan oleh pejabat yang berwenang tanpa permohonan. Permohonan pembatalan diajukan kepada Menteri atau Pejabat yang ditunjuk atau melalui Kepala Kantor Pertanahan.

Cacat hukum administratif yang dimaksud adalah:

- a. kesalahan prosedur
- b. kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan.
- c. Kesalahan subjek hak
- d. Kesalahan objek hak
- e. *Kesalahan jenis hak*
- f. Kesalahan perhitungan luas
- g. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah
- h. Data yuridis atau data fisik tidak benar
- i. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif

2. Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Pembatalan karena putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap diterbitkan atas permohonan yang berkepentingan. Permohonan pembatalan diajukan kepada Menteri atau kepala Kantor Wilayah atau melalui Kepala Kantor Pertanahan.



E.PENDAFTARAN TANAH

1.Peraturan Pendaftaran Tanah

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang dikenal dengan UUPA merupakan pelaksanaan dari Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945. Sebagaimana kita ketahui UUPA adalah undang-undang yang memuat dasar-dasar pokok agraria yang merupakan landasan bagi usaha pembaharuan hukum agraria guna dapat diharapkan memberikan adanya jaminan kepastian hukum bagi masyarakat dalam memanfaatkan fugsis bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya untuk kesejahteraan bersama secara adil.

UUPA dalam rangka mewujudkan kepastian hukum telah menentukan mengenai wajib pendaftaran terhadap hak-hak tertentu atas tanah termaksud didalamnya hak-hak atas tanah menurut hukum adat. Adanya jaminan kepastian hukum ini tercantum dalam ketentuan Pasal 19 UUPA yang berbunyi:¹⁰⁶

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:
 - a. pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah.
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.

¹⁰⁶ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043, ps. 19.

- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya menuut pertimbangan Menteri Agraria.
 4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang berkaitan dengan pendaftaran tanah termaksud dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Ketentuan Pasal 19 UUPA tersebut diatas adalah merupakan ketentuan yang ditujukan kepada pemerintah untuk mengatur dan menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, yang bertujuan menjamin kepastian hukum yang bersifat rechtekaster. Sedangkan kepada pemegang hak-hak atas tanah juga diharuskan mendaftarkan hak-hak atas tanahnya masing-masing. Pendaftaran juga harus dilakukan untuk setiap peralihan, penghapusan dan pembebanan atas Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan. Hal ini dilakukan untuk kepentingan hukum mereka sendiri karena dengan adanya pendaftaran tanah ini barulah dapat dijamin tentang hak-hak daripada seseorang diatas tanah. Ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang pendaftaran daripada hak-hak atas tanah ini tercantum dalam UUPA yaitu pada pasal 23 ayat 1, Pasal 32 ayat 1, Pasal 38 ayat 1. Rangkaian pasal-pasal tersebut merupakan ketentuan yang menjadi dasar hukum daripada pendaftaran hak-hak tertentu atas tanah.

Sebagai penjabaran dari Pasal 19 UUPA, maka diterbitkan oleh pemerintah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah. Jika dahulu

kita mengenal pembuktian sesuatu hak atas tanah cukup dengan dipersaksikan oleh kepala desa dan orang-orang sepandan, dan dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1960 maka tugas pembuktian tersebut sudah diambil alih oleh suatu cara yang umum diseluruh dunia yaitu pembuktian tertulis dan teratur dan terekam secara efisien dan tertib.¹⁰⁷ Pendaftaran tanah tersebut meliputi baik tanah-tanah bekas hak barat dan bekas hukum adat melalui lembaga konversi maupun hak-hak baru yang terbit setelah berlakunya UUPA. Apa yang telah ditetapkan oleh Pasal 19 ayat 1 UUPA mengenai pendaftaran tanah, maka oleh Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ditegaskan lebih lanjut sebagai berikut:¹⁰⁸

- a. 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.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termaksud pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk menyelenggarakan tertib administrasi pertanahan.

¹⁰⁷ A.P. Parlindungan, *Beberapa Masalah Dalam UUPA*, cet. 2, (Bandung: Mandar Maju, 1993), hal. 83.

¹⁰⁸ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia 24 Tahun 1997) Dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998)*, Cet. 1, (Bandung: Mandar Maju, 1999), hal. 2.

Dalam kenyataannya pendaftaran tanah yang diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut belum cukup memberikan hasil yang memuaskan, salah satu kendalanya karena ketentuan hukum untuk dasar pelaksanaannya dirasakan belum cukup memberikan kemungkinan untuk terlaksananya pendaftaran dalam waktu yang singkat dengan hasil yang memuaskan. Sehubungan dengan itu maka dalam rangka meningkatkan dukungan yang lebih baik pada pembangunan nasional dengan memberikan kepastian hukum dibidang pertanahan, dipandang perlu untuk mengadakan penyempurnaan. Maka pada tanggal 8 Juli 1997 ditetapkan dan diundangkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menggantikan Peraturan pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang sudah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini telah memperkaya ketentuan Pasal 19 UUPA, yaitu:¹⁰⁹

- a. Bahwa diterbitkannya sertifikat hak atas tanah, maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum
- b. Di zaman informasi ini maka Kantor Pertanahan sebagai sebagai kantor digaris depan haruslah memelihara dengan baik setiap informasi yang diperlukan untuk sesuatu bidang tanah, baik untuk pemerintah sendiri sehingga dapat merencanakan pembangunan Negara dan juga bagi masyarakat sendiri informasi itu penting untuk dapat memutuskan sesuatu

¹⁰⁹ *Ibid*

yang diperlukan terkait tanah. Informasi tersebut bersifat terbuka untuk umum, artinya dapat diberikan informasi apa saja yang diperlukan atas sebidang tanah atau bangunan yang ada.

- c. Untuk itu perlulah tertib administrasi pertanahan dijadikan suatu hal yang wajar.

2. Pokok-Pokok Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah.

Pada saat ini peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha. Sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis dan diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah.

Tersedianya perangkat hukum yang tertulis, siapapun yang berkepentingan akan dengan mudah mengetahui kemungkinan apa yang tersedia baginya untuk menguasai dan menggunakan tanah yang diperlukannya, bagaimana cara memperolehnya, hak-hak, kewajiban serta larangan-larangan apa yang ada dalam menguasai tanah dengan hak-hak tertentu, sanksi apa yang dihadapinya jika diabaikan ketentuan-ketentuan yang bersangkutan, serta hal-hal lain yang berhubungan dengan penguasaan dan penggunaan tanah yang dipunyainya.

Dengan terselenggaranya pendaftaran tanah memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya,

dan bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahannya.

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 dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai 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.¹¹⁰

Ketentuan pendaftaran tanah di Indonesia yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 19, yang dilaksanakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan kemudian diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan pendaftaran tanah dalam rangka Recht Kadaster yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tersebut berupa buku tanah dan sertipikat tanah yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur. Tujuan pelaksanaan pendaftaran tanah adalah:

¹¹⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya*, cet. 10, (Jakarta: Djambatan, 2005), hal. 474.

- a. 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. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertipikat sebagai surat tanda buktinya.
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Untuk penyajian data tersebut diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/kotamadya. Data tersebut bersifat terbuka untuk umum.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Objek pendaftaran tanah menurut Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 meliputi:

- a. bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha dan hak pakai.
- b. tanah hak pengelolaan.
- c. tanah wakaf.
- d. Hak milik atas satuan rumah susun.
- e. Hak tanggungan.
- f. Tanah Negara.

Sistem pendaftaran tanah yang digunakan adalah sistem pendaftaran hak (registration of titles), sebagaimana yang digunakan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Hal tersebut dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan.¹¹¹ Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur tersebut merupakan bukti, bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar.¹¹² Serta diterbitkannya sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar. Sertipikat yang diterbitkan sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan.¹¹³

Sistem publikasi yang digunakan di Indonesia adalah sistem publikasi yang negatif, tetapi bukan sistem negatif yang murni melainkan sistem negatif dengan unsur-unsur positif. Dikatakan menggunakan sistem negatif karena sertipikat yang dihasilkan merupakan alat bukti yang kuat. Hal tersebut tampak dari pernyataan dalam Pasal 19 ayat 2 huruf C UUPA, bahwa surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan dalam Pasal 23,32 dan 38 UUPA bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat. Kata “kuat” disini berarti

¹¹¹ *Ibid.*, hal. 477.

¹¹² Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No.24 Tahun 1997, LN No.59 Tahun 1997, TLN 3696, ps. 29.

¹¹³ *Ibid.*, ps. 31.

bahwa sertipikat tanah yang diberikan itu adalah tidak mutlak, dengan kata lain sertipikat tanah masih dapat digugurkan.¹¹⁴

Dikatakan bukan sistem negatif yang murni karena dalam sistem negatif yang murni negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang dihasilkan, jaminan tersebut hanya diberikan jika sistemnya positif. Sementara dalam Pasal 23,32 dan 38 UUPA, jelas Negara menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang dihasilkan, dengan menyatakan bahwa sertipikat adalah merupakan alat bukti yang kuat.

Pendaftaran tanah memberikan perlindungan kepada pemilik yang berhak (stelsel negatif) dan menyempurnakan dengan mempergunakan unsur-unsur stelsel positif stelsel, positif dituangkan didalam hal-hal sebagai berikut:¹¹⁵

- a. PPAT diberikan tugas untuk meneliti secara materil dokumen-dokumen yang diserahkan dan berhak untuk menolak pembuatan akta.
- b. Sub Direktorat Agraria kotamadya/kabupaten seksi pendaftaran tanah berhak menolak melakukan pendaftaran jika pemilik tidak berwenang mengalihkan haknya.
- c. Pemerintah menyediakan model-model akta untuk memperlancar mekanisme tugas-tugas PPAT.

Disamping itu juga ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengelolaan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertipikatnya,

¹¹⁴ Bachtiar Efendi, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya*, Cet. 1, (Bandung: Alumni, 1993), hal. 35.

¹¹⁵ Abdurahman, *Beberapa Aspekta Tentang Hukum Agraria*, cet. 2, (Bandung: Alumni, 1983), hal.96.

tampak jelas usaha untuk sejauh mungkin memperoleh data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum.

3.Pendaftaran Tanah Untuk Pertama kali

Pendaftaran Tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.¹¹⁶ Objek pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah tanah Negara dan tanah bekas hak milik adat. Kegiatan pendaftaran tanah pertama kali meliputi meliputi:¹¹⁷

- a. pengumpulan dan pengolahan data fisik
- b. pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya.
- c. Penerbitan sertipikat.
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis.
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas dasar prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja

¹¹⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya*, cet. 10, (Jakarta: Djambatan, 2005), hal. 474.

¹¹⁷ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No.24 Tahun 1997, LN No.59 Tahun 1997, TLN 3696, ps. 12.

jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.¹¹⁸

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau masal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas objek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.¹¹⁹

Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran. Penyediaan peta dasar pendaftaran untuk pendaftaran tanah secara sistematis juga digunakan untuk memisahkan bidang-bidang tanah yang sudah didaftar. Dengan adanya peta dasar pendaftaran bidang tanah yang didaftar dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dapat diketahui letaknya dalam kaitan bidang-bidang tanah lain dalam suatu wilayah, sehingga dapat dihindarkan terjadinya sertifikat ganda atas suatu bidang tanah.

Dalam penetapan batas diupayakan penetapan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan, untuk memperoleh bentuk yang tertata dengan baik bagi bidang-bidang tanah yang semula kurang baik bentuknya. Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur atau gambar situasinya atau surat ukur atau gambar

¹¹⁸ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, cet.1, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hal. 136

¹¹⁹ *Ibid*, hal. 137.

situasinya tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan (*contradictoire delimitatie*)

Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran tanah. Bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibukukan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah. Untuk keperluan pendaftaran haknya bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur, dengan skala yang sama.

Dalam pengumpulan data yuridis diadakan perbedaan pembuktian hak-hak baru dan hak-hak lama. Hak-hak baru adalah hak-hak yang baru diberikan atau diciptakan sejak mulai berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997. Adapun hak-hak lama yaitu hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak yang ada pada waktu mulai berlakunya UUPA dan hak-hak yang belum didaftar menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

Pembuktian Hak Baru

Dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah baru, data yuridisnya dibuktikan dengan:

a. Hak atas tanah dibuktikan dengan:

1. penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku, apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara

atau tanah hak pengelolaan, yang dapat diberikan secara individual, kolektif ataupun secara umum.

2. asli akta Peraturan pemerintah yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan, apabila mengenai hak bangunan, dan hak pakai atas tanah hak milik.
3. hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh pejabat yang berwenang.
4. tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf, ditinjau dari sudut objeknya pembukuan tanah wakaf merupakan pendaftaran untuk pertama kali, meskipun bidang tanah yang bersangkutan sebelumnya sudah didaftar sebagai tanah hak milik.
5. Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan. Pembukuannya merupakan pendaftaran untuk pertama kali, biarpun hak atas tanah tempat bangunan gedung rumah susun yang bersangkutan sudah didaftar.
6. Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

pembuktian hak lama

Untuk keperluan hak-hak atas tanah yang sudah ada dan berasal dari konversi hak-hak lama, data yuridisnya dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan

yang kadar kebenarannya oleh panitia adjudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan dianggap cukup sebagai dasar mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

Dalam Penjelasan Pasal 24 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa pemilikan itu pada dasarnya terdiri atas bukti pemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960 dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak yang bersangkutan. Dalam hal yang demikian, pembukuan haknya dilakukan melalui penegasan konversi hak yang lama menjadi hak baru yang didaftarkan.

Mengenai pembuktian hak-hak atas tanah yang sudah ada dan berasal dari konversi hak-hak lama ada tiga kemungkinan alat pembuktiannya yaitu:

- a. bukti tertulisnya lengkap, tidak memerlukan tambahan alat bukti lain.
- b. bukti tertulisnya sebagian tidak ada lagi, diperkuat keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan.
- c. bukti tertulisnya semuanya tidak ada lagi, diganti dengan keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan.

Akan tetapi semua akan diteliti lagi melalui pengumuman, untuk memberi kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.

Dalam pasal 24 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diatur pembukuan hak dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap

alat-alat pembuktian pemilikan yang tertulis, keterangan saksi ataupun pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya mengenai kepemilikan tanah yang bersangkutan maka dalam hal demikian pembukan haknya dapat dilakukan tidak didasarkan pada bukti pemilikan, melainkan pada bukti penguasaan fisik tanahnya oleh pemohon pendaftaran dan pendahuluan-pendahuluannya selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut.

Sertipikat sebagai surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Memperoleh sertipikat adalah hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin undang-undang. Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau pihak lain yang dikuasakan olehnya. Dalam hal pemegang hak sudah meninggal dunia, sertipikat diterimakan kepada ahli warisnya atau salah seorang ahli waris dengan persetujuan para ahli waris yang lain.

Penerbitan sertipikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah memnuktikan haknya. Oleh karena itu sertipikat merupakan alat bukti pembuktian yang kuat, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 19 UUPA. Sehubungan dengan itu apabila masih ada ketidakpastian mengenai hak atas tanah yang bersangkutan, yang ternyata dari masih adanya catatan dalam pembukuannya, pada prinsipnya sertipikat belum dapat diterbitkan. Namun

apabila catatan itu hanya mengenai data fisik yang belum lengkap, tetapi tidak disengketakan, sertifikat dapat diterbitkan.

Dalam rangka penyajian data fisik dan data yuridis, terutama untuk memberi kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dengan mudah memperoleh keterangan yang diperlukan, Kepala Kantor Pertanahan menyelenggarakan tata usaha pendaftaran tanah berupa daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama.

Dokumen-dokumen yang merupakan alat pembuktian yang telah digunakan sebagai dasar pendaftaran, diberi tanda pengenal dan disimpan di Kantor Pertanahan atau ditempat lain yang ditetapkan oleh menteri, sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari daftar umum.

4. Kekuatan Pembuktian Sertipikat.

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak atas tanah, suatu pengakuan dan penegasan dari Negara terhadap penguasaan tanah secara perorangan atau bersama atau badan hukum yang namanya ditulis didalamnya dan sekaligus menjelaskan lokasi, gambar, ukuran dan batas-batas bidang tanah tersebut.¹²⁰ Sertipikat tanah hak milik berisikan dua bagian utama yaitu buku tanah dan surat ukur.

Dalam pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dijelaskan bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang

¹²⁰ Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertipikat tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*, cet. 1, (Bandung: Mandar Maju, 2004), hal.29.

kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.¹²¹ Ini berarti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berpekarang di pengadilan.¹²² Ketentuan Pasal 32 ayat 1 berlaku juga bagi sertifikat-sertifikat yang dihasilkan dalam kegiatan pendaftaran menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan, karena data itu diambil dari surat ukur dan buku tanah yang disimpan di Kantor Pertanahan.

¹²¹ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No.24 Tahun 1997, LN No.59 Tahun 1997, TLN 3696, ps. 32.

¹²² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya*, cet. 10, (Jakarta: Djambatan, 2005), hal. 478.

F.KASUS

1.Posisi Kasus

Duduk perkara dalam kasus ini adalah pada tanggal 4 Juni 1985 Fariz Badar Balweel (tergugat I) telah membeli bidang tanah berikut bangunan rumah di Jalan Raya Otista Nomor 40 Jakarta Timur dari H.Marjuki dari H.Marullah (terugat II) dan Muhammad Bakir (Tergugat III). Objek yang dijual belikan tersebut merupakan harta warisan dari Almarhum H.Marjuki yang belum terbagi. Jual beli tersebut dituangkan dalam Akta Jual Beli Rumah Dan Pindahan Hak No.1 di hadapan Notaris Di Jakarta.

Jual beli itu dilakukan atas dasar Surat Penetapan Fatwa Waris No.624/C/1985 tertanggal 4 Mei 1985 yang isinya menyebutkan bahwa ahli waris almarhum H.Marjuki hanya dua orang yaitu H.Marullah (terugat II) dan Muhammad Bakir (Tergugat III). Sedangkan menurut Penetapan Fatwa waris Pengadilan Agama tanggal 7 November 1971 No.512/C/1971 menetapkan ahli waris almarhum H.Marjuki ada 12 (dua belas) orang yaitu: Jamilah, Siti Maryam, H.Masnun, Jamaludin, Moh.Ishak, Moh.Yunus, H.Syahroni, Maemunah, Siti Dahlia, N. Haerani (Para penggugat),H.Marullah (terugat II) dan Muhammad Bakir (Tergugat III). Dengan menggunakan Akta jual beli rumah dan pindahan hak nomor 1 dan surat penetapan fatwa waris No.624/C/1985 tertanggal 4 Mei 1985 yang Fariz Badar Balweel (tergugat I) mengajukan permohonan hak atas tanah, kemudian diperoleh dengan resmi dan sah sertipikat HGB No.473 Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Kodya Jakarta Timur, luas 561 M2 atas nama Fariz Badar Balweel .

Para ahli waris dari H.Marjuki yang lain, berdasarkan Penetapan Fatwa Waris tanggal 7 November 1971 No.512/C/1971 merasa dirugikan atas jual beli yang telah dilakukan antara Fariz Badar Balweel tergugat I dan H.Marullah (terugat II) dan Muhammad Bakir (Tergugat III). Hal tersebut karena para ahli waris yang lain (penggugat) juga mempunyai hak atas rumah dan tanah warisan yang telah jualbelikan tersebut dan jual beli yang dilakukan antara Fariz Badar Balweel tergugat I dan H.Marullah (terugat II) dan Muhammad Bakir (Tergugat III) dilakukan tanpa sepengetahuan dan persetujuan ahli waris lain (para penggugat). Untuk itu sepuluh ahli waris (para penggugat) mengajukan surat gugatannya tertanggal 2 juni 1994 yang didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 8 Juni 1994, terdaftar dibawah nomor 92/Pdt.G/1994/PN dengan tuntutan:

- menyatakan secara hukum bahwa surat Penetapan Fatwa Waris Pengadilan Agama Jakarta No.512/C/1971 tanggal 7 Nopember 1971 adalah sah menurut hukum.
- menyatakan secara hukum bahwa surat Penetapan Fatwa Waris No.624/C/1985 adalah cacat hukum oleh sebab itu dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum.
- menyatakan secara hukum bahwa tergugat I,II dan III melakukan perbuatan melawan hukum.
- menghukum turut tergugat I untuk membatalkan Akta Jual Beli rumah dan pemindahan hak No.1 tanggal 4 Juni 1985.
- menghukum turut tergugat II untuk membatalkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.473 Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, kotamadya Jakarta Timur, kecamatan jatinegara, kelurahan Bidaracina.

-menghukum tergugat I untuk menyerahkan tanah milik para penggugat dalam keadaan kosong seluas kurang lebih 760M2.

Dari perkara tersebut, pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan putusannya Nomor 92/Pdt.G/1994/PN.Jkt-Tim tanggal 7 Desember 1994 menolak gugatan penggugat, yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan Nomor.481/Pdt/95/PT.DKI tanggal 6 Maret 1996. Dalam pertimbangan hukumnya Pengadilan tinggi Jakarta memberikan pertimbangan:

-Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut yang diajukan oleh kuasa hukum para pembanding semula para penggugat dalam tenggang waktu dan dengan cara serta telah memenuhi syarat menurut undang-undang, maka permohonan banding tersebut dapat diterima.

-Pengadilan Tinggi berpendapat, bahwa pertimbangan hakim pertama adalah sudah tepat dan benar menurut hukum dan oleh karena itu segala alasan dan pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai alasan dan pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri.

-Menimbang, bahwa mengenai memori banding yang diajukan oleh kuasa hukum para pembanding, semula para penggugat, ternyata didalam memori banding tersebut tidak ada hal baru yang dapat melemahkan putusan hakim pertama, sehingga putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 7 Desember 1994 No.92/Pdt/G/1994/PN.Jkt.Tim. Yang dimohonkan banding tersebut dikuatkan.

Dalam perkara ini kemudian para penggugat/pembanding mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung. Mahkamah Agung memberikan pertimbangan yakni:

1. bahwa *Judex facti* salah menerapkan hukum, karena dalam putusannya terdapat pertentangan antara pertimbangan hukum dengan amar putusannya, serta salah dalam mengambil kesimpulan, yaitu antara lain:
 - dalam pertimbangan hukumnya *judex facti* mengakui dan membenarkan bahwa berdasarkan bukti-bukti maupun fakta-fakta yang terungkap dipersidangan, terutama dengan tidak ada bantahan dari para tergugat, adalah benar bahwa ahli waris dari almarhum H.Marjuki ada 12 (dua belas) orang yaitu para penggugat asli dan tergugat II dan III.
 - bahwa tanah sengketa telah terbukti sebagai harta warisan almarhum H.Marjuki yang belum dibagi waris, sehingga jual beli tanah sengketa oleh tergugat II dan III kepada tergugat asli I dengan tanpa ikut sertanya atau tanpa persetujuan ahli waris almarhum H.Marjuki adalah cacat hukum dan bertentangan dengan Pasal 1320 KUH Perdata dan karenanya harus dinyatakan tidak sah dan batal.
2. bahwa *judex facti* juga salah menerapkan hukum karena *judex facti* sendiri mengakui dan membenarkan bahwa penetapan Fatwa Waris tanggal 21 Mei 1985 No.624/C/1985 terdapat kekeliruan karena hanya menyebut dua orang saja ahli waris almarhum H.Marjuki, yaitu tergugat asli II dan III, padahal *judex facti* sendiri sudah mempertimbangkan bahwa yang benar ahli waris almarhum H.Marjuki adalah 12 (dua belas) orang, akan tetapi *judex facti* dengan begitu saja memaafkan adanya kekeliruan fatwa waris tersebut diatas tanpa adanya akibat hukum, sedangkan sebenarnya dengan adanya kekeliruan pada fatwa waris

tersebut mempunyai akibat hukum yang menyangkut perihal sah atau tidaknya jual beli tanah sengketa oleh tergugat asli II dan III kepada tergugat asli I.

Bahwa seharusnya setelah *judex facti* mengakui dan membenarkan adanya kekeliruan dalam fatwa waris No.624/C/1985, maka secara hukum tergugat asli II dan III tidak berhak menjual bangunan dan tanah yang merupakan harta warisan yang belum dibagi waris, tanpa adanya persetujuan para ahli waris yang lain (yaitu para penggugat asli), dan karenanya akta jual beli tanah sengketa antara tergugat asli II dan III kepada tergugat asli I cacat hukum dan tidak sah dengan segala akibat hukumnya.

Atas dasar pertimbangan tersebut, dalam putusan Nomor:149K/Pdt/1999 Mahkamah Agung memutuskan mengabulkan permohonan kasasi (ahli waris almarhum H.Marjuki), membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 6 Maret 1996 No.481/Pdt/1995/PT.DKI. Tergugat asal I kemudian mengajukan Peninjauan kembali kepada Mahkamah Agung. Dalam Putusan Nomor:289PK/Pdt/2001 Mahkamah Agung menolak permohonan peninjauan kembali dari pemohon peninjauan kembali.

2. Analisa Kasus

a. Pembatalan Perbuatan Hukum Jual Beli Rumah Dan Pemindehan Hak

Pada pembuatan suatu akta otetik mengenai suatu perjanjian Jual Beli maka harus memperhatikan ketentuan sahnya suatu perjanjian. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa untuk suatu sahnya persetujuan-persetujuan diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikat
2. Cakap untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal.

Dengan diberlakukannya kata sepakat mengadakan perjanjian, maka berarti bahwa kedua pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak. Para pihak tidak mendapat suatu tekanan yang mengakibatkan adanya “cacad” bagi perujudan kehendak tersebut.¹²³

Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Dalam suatu perjanjian jual beli maka harus diperhatikan mengenai kecakapan dan kewenangan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan, misalnya Penjual adalah orang yang berhak atas benda yang hendak dijualnya. Orang yang berhak menjual rumah adalah pemegang hak atas rumah yang menurut hukum berhak untuk menjualnya, yang biasanya disebut pemilik. Jika pemiliknya dua orang atau lebih maka semua pemiliknya harus bertindak sebagai penjual secara bersama-sama, tidak boleh hanya seorang saja.¹²⁴

Suatu perjanjian harus mengenai hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan. Barang yang dimaksudkan harus ditentukan jenisnya.

¹²³ Mariam Darus Badruzaman, *K.U.H.PERDATA BUKU III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, cet. 2, (Bandung: Alumni, 2006), hal. 97.

¹²⁴ Efendi Perangin, *Praktik Jual Beli Tanah*, (Jakarta: Rajawali, 1990), cet. 2, hal.2.

Sahnya suatu perjanjian adalah suatu sebab yang tidak dilarang. Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.

Ke empat unsur tersebut selanjutnya, dalam doktrin ilmu hukum yang berkembang digolongkan ke dalam:¹²⁵

1. Dua unsur pokok yang menyangkut subjek (pihak) yang mengadakan perjanjian (unsur subjektif).

Unsur subjektif mencakup adanya unsur kesepakatan dan kecakapan dari pihak-pihak yang melaksanakan perjanjian.

2. Dua unsur pokok lainnya yang berhubungan langsung dengan objek perjanjian (unsur obyektif).

Unsur Objektif meliputi suatu pokok persoalan tertentu dan suatu sebab yang tidak terlarang.

Tidak terpenuhinya salah satu unsur dari keempat unsur sahnya perjanjian tersebut menyebabkan cacat dalam perjanjian, dan perjanjian tersebut diancam dengan kebatalan, baik dalam bentuk dapat dibatalkan (jika terdapat pelanggaran terhadap unsur subjektif), maupun batal demi hukum (dalam hal tidak terpenuhinya unsur obyektif)

Dalam kasus ini yang menjadi objek jual beli antara tergugat I dan tergugat II,III adalah merupakan harta warisan almarhum H.Marjuki yang belum dibagi. Jadi yang berhak atas rumah dan tanah tersebut adalah para ahli waris almarhum H.Marjuki.

¹²⁵Kartini Muljai dan Gunawan widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006), hal. 93.

Berdasarkan surat penetapan fatwa waris tanggal 3 November 1971 No.512/C/1971 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama menetapkan ahli waris almarhum H.Marjuki adalah 12 (dua belas)yaitu: Jamilah, Siti Maryam, H.Masnun, Jamaludin, Moh.Ishak, Moh.Yunus, H.Syahroni, Maemunah, Siti Dahlia, N. Haerani (para penggugat) dan juga termaksud tergugat II dan III yaitu H.Marulah dan Muhamad Bakir.

Tergugat II dan III dalam perkara ini bukan merupakan orang yang berhak untuk menjual rumah warisan tersebut meskipun mereka juga termaksud ahli waris, yang berhak menjual adalah seluruh atau dua belas orang ahli waris dari almarhum H.Marjuki. Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat pemegang hak yang bersangkutan meninggal dunia. Dalam arti, bahwa sejak itu para ahli waris menjadi pemegang haknya yang baru.¹²⁶

Dengan beralihnya harta warisan kepada para ahli waris, terjadilah pemilikan bersama, jika harta warisan tersebut hanya satu-satunya. Jadi apabila rumah warisan almarhum H.Marjuki tersebut akan dijual atau dialihkan maka harus berdasarkan persetujuan dari seluruh ahli waris almarhum H.Marjuki, seluruh ahli waris almarhum H.Marjuki harus hadir dan bertindak sebagai penjual secara bersama-sama, seandainya ada ahli waris yang tidak dapat hadir maka dapat mewakilkan dirinya kepada ahli waris lain dengan memberi kuasa. Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa Pemberian kuasa ialah suatu perjanjian yang

¹²⁶ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No.24 Tahun 1997, LN No.59 Tahun 1997, TLN 3696, penjelasan ps. 42.

berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa.

Kuasa itu harus tertulis dan dibuat di hadapan notaris. Boleh akta notaris, boleh pula di bawah tangan tetapi tanda tangannya dilegalisir oleh notaris.¹²⁷ Kuasa tersebut menyatakan bahwa ahli waris tersebut menyetujui untuk menjual. Akan tetapi, jika pewaris memiliki harta warisan tersebut sesuai dengan jumlah ahli waris dan telah dibuatkan surat wasiat, maka tanah dimaksud telah menjadi milik masing-masing ahli waris. Oleh karena itu Perbuatan jual beli yang dilakukan antara tergugat I dan tergugat II,III ini tidak memenuhi syarat sah suatu perbuatan jual beli rumah yaitu jual beli dilakukan oleh orang yang tidak berhak, sehingga dalam perbuatan jual beli ini dapat dibatalkan.

b. Perlindungan Hukum Pembeli yang Beritikad Baik.

Dalam prinsip umum, itikad baik itu ada pada tiap orang, sedangkan itikad buruk harus dibuktikan. Pembeli yang beritikad baik adalah seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa si penjual sungguh-sungguh pemilik sendiri barang yang dibelinya itu. Pembeli sama sekali tidak mengetahui bahwa ia membeli dari seorang yang bukan pemilik.

Hukum Indonesia memberikan perlindungan kepada pembeli yang beritikad baik. Menurut ketentuan Pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Jual beli barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut

¹²⁷ Efendi Perangin, *Mencegah Sengketa Tanah*, cet. 1, (Jakarta: CV Rajawali, 1986), hal.26.

penggantian biaya, kerugian, dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain. Banyak putusan pengadilan yang memberikan perlindungan kepada mereka yang berbuat dengan itikad baik, sebaliknya tidak memberikan perlindungan kepada yang beritikad tidak baik.

Dalam perkara ini terlihat bahwa pembeli (tergugat I) telah bekerjasama dengan tergugat II dan III untuk memperdaya Pengadilan Agama Jakarta Timur dengan cara memberikan keterangan palsu sehingga Pengadilan Agama Jakarta Timur menerbitkan Surat Penetapan Fatwa Waris Ahli Waris H.Marjuki Nomor 624/C/1985 tanggal 4 Mei 1985 yang isinya seakan-akan benar bahwa ahli waris Almarhum H.Marjuki hanya dua orang yaitu tergugat I dan tergugat II, kemudian fatwa waris ini telah digunakan untuk dasar melakukan jual beli antara tergugat I sebagai pembeli dan Tergugat II, Tergugat III sebagai penjual. Yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak tanggal 4 Juni 1985. Ini berarti Tergugat I dapat dikatakan sebagai pembeli yang beritikad tidak baik karena Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dan Tergugat I juga telah mengetahui bahwa yang berhak atas harta warisan tersebut bukan saja Tergugat II dan Tergugat III tetapi juga sepuluh ahli waris lainnya. Sehingga Tergugat I tidak pantas untuk dilindungi dalam transaksi jual beli ini.

Pada dasarnya setiap Warga Negara Indonesia yang mempunyai hubungan hukum atau kepentingan atas tanah negara berhak untuk mengajukan Permohonan Hak atas Tanah Negara. Dalam perkara ini Tergugat I dalam mengajukan permohonan hak atas tanah tersebut menggunakan dasar, alas hak yaitu akta jual rumah dan pemindahan hak dan fatwa waris yang mengandung cacat hukum, yaitu tidak terpenuhinya syarat

sahnya perjanjian, sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu penjual bukan orang yang berhak menjual dan tidak berhak memberikan kuasa kepada Tergugat I untuk mengajukan permohonan hak atas tanah dimana rumah yang menjadi objek jual beli ini didirikan, sehingga tergugat I dapat dikatakan memperoleh hak atas tanah dengan itikad tidak baik karena ada unsur perbuatan melawan hukum dalam memperoleh alas hak untuk mengajukan permohonan hak atas tanah dan tergugat I tidak dapat diberikan perlindungan hukum.

C.Penerapan hukum yang digunakan dalam putusan kasasi dan peninjauan kembali untuk memutus kasus.

Mahkamah Agung dalam perkara ini memberikan pertimbangan bahwa pengadilan tinggi telah salah menerapkan hukum, karena dalam putusannya telah mempertimbangkan dengan benar bahwa tanah dan bangunan rumah sengketa adalah harta peninggalan almarhum H.Marjuki yang belum dibagi waris, dan ahli waris almarhum H.Marjuki adalah 12 (dua belas) orang yaitu para penggugat dan tergugat II dan III dan pengadilan tinggi telah mempertimbangkan bahwa penetapan ahli waris tanggal 21 mei 1985 No.624/C/1985 terdapat kekeliruan. Tetapi pengadilan Tinggi telah menarik kesimpulan yang keliru, dimana dengan mendasarkan pada surat pernyataan para penggugat dengan akta No.65 tanggal 19-2-1991 dan akta No.61 tanggal 21-7-1993 yang isinya menyebutkan bahwa para penggugat memaafkan terjadinya kekeliruan dalam penetapan Fatwa Waris tanggal 21-5-1985 No.624/C/1985, kemudian pengadilan tinggi berpendapat bahwa pemberian maaf tersebut termaksud memaafkan tindakan

tergugat asal II dan III yang menjual tanah dan bangunan sengketa kepada tergugat I dan karenanya menganggap jual beli tersebut sah menurut hukum.

Menurut Mahkamah Agung Surat pernyataan tersebut hanyalah berisikan pernyataan para penggugat yang memberikan maaf atas terjadinya kekeliruan dalam penetapan Fatwa Waris tersebut yang hanya mencantumkan ahli waris almarhum H.Marjuki hanya dua orang yaitu tergugat II dan III dan untuk selanjutnya para penggugat asal menyatakan tidak perlu lagi menuntut perbaikan atas Fatwa waris tersebut, jadi tidak terdapat pernyataan para penggugat asal yang memaafkan tindakan tergugat II dan III yang dengan tanpa persetujuan para penggugat asal telah menjual tanah dan bangunan rumah sengketa kepada tergugat asal I.

Atas dasar pertimbangan tersebut maka Mahkamah Agung dalam putusannya No.149K/K/Pdt/1999 dan No.289 PK/Pdt/2001 menyatakan bahwa Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak tersebut tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atau batal dengan segala akibat hukumnya. Dan kepada pihak yang oleh Pengadilan dimenangkan (para penggugat) dapat mengajukan permintaan pembatalan sertifikat Hak Guna Bangunan No.473 Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta atas nama Faris Badar Balweel kepada instansi yang berwenang (Badan Pertanahan Nasional) berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Menurut penulis pertimbangan Mahkamah Agung di sini adalah tepat karena yang berhak menjual harta warisan adalah seluruh ahli waris, karena mereka adalah pemilik bersama-sama, dimana yang harus hadir dan bertindak sebagai penjual adalah para ahli waris. Mengenai akta notaris No. 65 tanggal 19-2-1991 dan akta No.61 tanggal

21-7-1993 tidak bisa dijadikan sebagai dasar tanda persetujuan para penggugat (ahli waris) untuk menjual tanah warisan tersebut kepada tergugat I karena apabila salah seorang ahli waris tidak dapat hadir maka dapat mewakilkan dirinya kepada ahli waris lain dengan memberi kuasa secara tertulis yang menyatakan persetujuannya untuk menjual tanah warisan tersebut.

Mahkamah Agung juga memberikan putusan memberikan kewenangan kepada penggugat untuk dapat mengajukan permintaan pembatalan sertipikat Hak Guna Bangunan No.473 Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta atas nama Faris Badar Balweel kepada instansi yang berwenang yaitu kepada Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Menurut penulis keputusan pembatalan sertipikat juga tepat karena alas hak yang digunakan oleh tergugat I untuk dasar permohonan Hak atas tanah yang di atasnya terdapat rumah warisan yaitu akta jual rumah dan pemindahan hak mengandung cacat hukum dan telah dibatalkan oleh pengadilan maka secara bersamaan permohonan hak tersebut beserta penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan juga batal.

Hal tersebut karena dalam salah satu pasal pada akta jual rumah dan pemindahan hak disebutkan bahwa penjual memberi kuasa kepada pembeli untuk memohon suatu hak tertentu atas tanah dimana rumah tersebut didirikan atas nama pembeli kepada pihak yang berwenang. Dengan dibatalkannya akta jual rumah dan pemindahan hak tersebut maka secara langsung juga membatalkan kuasa yang diberikan oleh penjual kepada pembeli sehingga pembeli adalah sebagai orang yang tidak berhak mengajukan permohonan hak kepada instansi yang berwenang.

Secara formil proses pendaftaran tanah dan penerbitan sertipikat hak Guna Bangunan atas nama tergugat sudah sesuai dengan prosedur, menurut ketentuan Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 bahwa syarat untuk melakukan pendaftaran atas tanah yang berasal dari hak baru harus dibuktikan dengan penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan. Pada waktu mengajukan permohonan hak atas tanah tergugat I telah melampirkan data data kelengkapan sebagai berikut:

1. Surat Keputusan Pendaftaran Tanah
2. Surat Jual Rumah dan Pekarangan Mutlak
3. Salinan Penetapan fatwa Ahli Waris alm.H.Marjuki
4. Akta Jual Beli Rumah dan Pemindehan Hak
5. Advis Planing
6. Gambar Situasi
7. Surat Tanda Setoran biaya prasarana.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Sertipikat hak Guna Bangunan No.473/Bidara Cina atas nama Faris Badar Balweel (tergugat I) telah memenuhi syarat untuk diproses sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku. Akan tetapi karena fatwa waris yang digunakan sebagai dasar jual beli tersebut dan alas hak yang digunakan dalam penerbitan penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang cacat hukum, maka sertipikat HGB atas nama tergugat juga harus dibatalkan, karena dalam kasus ini

ada kesalahan teknis kadasteral yaitu berupa penerbitan sertipkat kepada seseorang yang memperoleh tanah dari orang yang tidak berhak.

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak atas tanah, suatu pengakuan dan penegasan dari negara terhadap penguasaan tanah secara perorangan atau bersama atau badan hukum yang namanya ditulis di dalamnya dan sekaligus menjelaskan lokasi, gambar, ukuran dan batas-batas bidang tanah tersebut.¹²⁸ Sertipikat dapat dijadikan pegangan utama dari para pemegang mengenai kepastian hukum hak atas tanah yang dipegangnya. Namun apabila timbul sengketa maka dapat dilakukan permohonan pembatalan, dan pengadilan Negerilah yang mempunyai wewenang untuk menguji kebenaran sebuah sertipikat.¹²⁹

Sesuai dengan sistem pendaftaran yang digunakan dinegara kita yang disebut sistem negatif, sertipikat berfungsi sebagai alat bukti yang kuat tentang adanya suatu hak. Hal tersebut ditentukan dalam Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pendaftaran Tanah Nomor 10 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa:¹³⁰

“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.”

Selama belum dapat dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam

¹²⁸ Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara Dan Tanah Pemda*, (Bandung: Mandar Maju, 2004), cet.1, hal.29.

¹²⁹ Abdurahman, *Beberapa Aspek tentang Hukum Agraria*, (Bandung: Alumni, 1983), hal. 103.

¹³⁰ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No.24 Tahun 1997, LN No.59 Tahun 1997, TLN 3696, ps. 32 ayat (1)

perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam Surat Ukur dan Buku Tanah yang bersangkutan. Hal ini mengandung pengertian bahwa keterangan yang tercantum didalamnya mempunyai kekuatan hukum yang harus diterima terutama oleh pihak pengadilan sebagai suatu keterangan yang benar. Selama dan sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya umpamanya menyatakan bahwa tanah tersebut milik orang lain. Dalam hal yang demikian maka Pengadilanlah yang akan menilai alat bukti manakah yang benar.¹³¹ Akan tetapi Pengadilan tidak mempunyai wewenang untuk menyatakan batal suatu sertipikat yang telah dikeluarkan secara resmi oleh pihak agraria, wewenang untuk membatalkan sertipikat adalah merupakan wewenang pihak eksekutif dalam hal ini adalah Menteri Agraria atau Pejabat yang ditunjuk untuk itu.

Berdasarkan putusan pengadilan ini maka para penggugat berdasarkan ketentuan Pasal 125 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 dapat mengajukan permohonan pembatalan Hak Guna Bangunan kepada Menteri atau kepala Kantor Wilayah atau melalui Kepala Kantor Pertanahan setempat

¹³¹ *ibid.*, Abdurahman, hal.102.

BAB III

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Suatu Perbuatan hukum jual beli rumah dan pemindahan hak atas tanah yang dituangkan dalam Akta jual rumah dan pemindahan Hak dibuat untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak yang membuat perjanjian jual beli tersebut, oleh karena itu perjanjian ini harus memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan karena telah terjadi pelanggaran terhadap unsur subjektif.
2. Perlindungan terhadap seorang pembeli yang beritikad baik merupakan suatu asas yang dalam hukum Indonesia dijunjung tinggi. Menurut ketentuan Pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Jual beli barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian, dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain. Dalam perkara ini terlihat bahwa pembeli (tergugat I) sebagai pembeli yang beritikad tidak baik karena Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dan Tergugat I juga telah mengetahui bahwa yang berhak atas harta warisan tersebut bukan saja

Tergugat II dan Tergugat III tetapi juga sepuluh ahli waris lainnya. Sehingga Tergugat I tidak pantas untuk dilindungi dalam transaksi jual beli ini.

3. Batalnya akta jual rumah dan pemindahan hak, karena tidak memenuhi syarat sahnya dalam suatu perjanjian (Pasal 1320 KUHPertdata), secara tdk langsung dapat membatalkan sertipikat hak atas tanah yang telah terbit. Hal tersebut disebabkan akta sebagai alas hak / dasar mengajukan permohonan hak atas tanah dimana rumah tersebut didirikan. Pembatalan sertipikat dilakukan dengan mengajukan permohonan pembatalan kepada Menteri atau Kepala kantor Wilayah atau melalui Kepala Kantor Pertanahan Setempat.

B.Saran

1. Hendaknya para Notaris dalam membuat suatu akta perjanjian jual beli harus lebih teliti, cermat, hati-hati dan tidak boleh ceroboh. Terlebih lagi akta tersebut menyangkut pihak-pihak yang berkepentingan. Kemampuan meneliti dan memeriksa sangat diperlukan sebelum terjadi hal-hal yang tidak diinginkan.
2. Dalam usaha menyediakan data yang benar, perlu ditingkatkan penguasaan ketentuan peraturan dari Pejabat pelaksana kegiatan pendaftaran tanah.
3. Kepatuhan dan kesadaran hukum dari masyarakat harus ditingkatkan antara lain melalui penyuluhan hukum, khususnya mengenai hukum pertanahan. Sehingga diharapkan masyarakat yang tadinya buta hukum dapat mengetahui dan mengerti hukum, maka hal ini akan dapat meningkatkan derajat kepatuhan dan kesadaran hukum masyarakat di bidang hukum pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

I.BUKU

- Abdurrahman. *Beberapa Aspekta Tentang Hukum Agraria*. Bandung: Alumni, 1983.
- Badruzaman, Mariam Darus. *K.U.H. Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*. cet. 2. Bandung: Alumni, 2006.
- Efendi, Bachtiar. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya*. Cet. 1. Bandung: Alumni, 1993.
- Harsono, Boedi. *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaan*. cet. 10. Jakarta: Djambatan, 2005.
- _____. *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Cet. 17. Jakarta: CV Teruna Grafika, 2006.
- Hermit, Herman. *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara Dan Tanah Pemda*. Cet. 1. Bandung: Mandar Maju, 2004.
- Hutagalung, Arie.S. *Tebaran Pemikiran Seputar masalah Hukum Tanah*. Cet.1. Jakarta: LPHI, 2005.
- Kansil, C.S.T dan Christine S.T. Kansil, *Modul Hukum Perdata*. cet.4. Jakarta: PT Pradnya Paramita, 2004.
- Andasasmita, Kohar. *Notaris Selayang Pandang*. cet.1. Bandung: Alumni, 1983.
- _____. *Notaris Berkomunikasi*. Cet.1. Bandung: Alumni, 1984.
- _____. *Notaris Dalam Praktek*. cet.1. Bandung: Alumni, 1983.
- Mahkamah Agung. *Yurisprudensi Indonesia*. Jakarta: PT Ichtar Baru Van Hoeve, 1987.
- Menggala, Hasan Basri Nata dan Sarjita. *Pembatalan Dan Kebatalan Hak Atas Tanah*. Cet. 2. Yogyakarta: Tugu Jogja Pustaka, 2005.

Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaya. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. cet. 1. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006.

Parlindungan. *Pendaftaran Tanah Indonesia*. cet. 1. Bandung: Mandar Maju, 1999.

_____. *Beberapa Masalah Dalam UUPA*. Cet.2. Bandung: Mandar Maju, 1993.

Perangin, Efendi. *Mencegah Sengketa Tanah*. cet. 2. Jakarta: Rajawali Pers, 1996.

_____. *Praktik Jual Beli Tanah*. Cet.2. Jakarta: Rajawali, 1990.

_____. *Permohonan Hak Atas Tanah*. Cet.1. Jakarta: Rajawali, 1987.

Prayudi, Guse. *Seluk Beluk Perjanjian*. cet. 2. Yogyakarta: Pustaka Pena, 2007.

Salim. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*. Cet. 3. Jakarta: Sinar Grafika, 2005.

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet.3. Jakarta: Universitas Indonesia, 2006.

_____. *Hukum Adat Indonesia*. Cet.4. Jakarta: Raja Rafindo Persada, 2001.

Subekti. *Hukum Perjanjian*. Cet. 13. Jakarta: Intermasa, 1991.

Sutedi, Adrian. *Peralihan hak Atas Tanah Dan Pendaftaran Tanahnya*. Cet.1. Jakarta: Sinar Grafika, 2007.

Tobing, G.H.S Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*. cet 2. Jakarta: Erlangga, 1996.

Widjaya, Gunawan. *Memahami Prinsip Keterbukaan Dengan Hukum Perdata*. cet. 1. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006.

II. Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia. *Undang-Undang Dasar 1945*.

Indonesia. *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU No. 5. LN No.104 tahun 1960. TLN. No. 2043.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Bulgerlijk Wetboek]. diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. cet.25. Jakarta: Pradnya Paramita,1992.

Indonesia. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*. PP No.24, LN No.59 Tahun 1997, TLN. No.3696.

Indonesia. *Peraturan Pemerintah tentang Jabatan Peraturan Pembuat Akta Tanah*. PP No.37, LN No.52 Tahun 1998, TLN. No.3746.

Indonesia. *Peraturan Pemerintah tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pengelolaan atas tanah*. PP No.40 Tahun 1996, LN No. 58 Tahun 1996, TLN. No. 3643.

Departemen Agraria, *Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan*, Permen Agraria No.9, Tahun 1999.

III.ARTIKEL

Majalah:

Muchsin, *"Aspek Hukum Sengketa Hak Atas Tanah,"* Majalah Varia Pengadilan. (Oktober 2006)

IV.TESIS

Dwiputranto, Aristiawan. *"Aspek Hukum Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Tanah."* (Tesis Universitas Indonesia, Jakarta,2004, hal.44.

IV.MAKALAH

Badan Pertanahan Nasional. *"Status Kepemilikan Bagi Warga Negara Asing Atas Satuan Rumah Susun,"*(Makalah disampaikan pada Seminar "Liberalisme Hukum Pertanahan Di Indonesia: Studi Kasus Mengenai Kepemilikan Warga Negara Asing Atas Satuan Rumah Susun," Depok, 10 Mei 2007).

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA ;

Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama, telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

AHLI WARIS H. MARJUKI BIN ABSIR yakni :

1. J A M I L A H, bertempat tinggal di Kampung Rawa Terate Rt.007/011, Kel. Jatinegara, Cakung, Jakarta Timur ;
2. SITI MARYAM, bertempat tinggal di Jalan Pedati No.17, Rt.002/01, Kel. Bali Mester, Jatinegara, Jakarta Timur ;
3. H. M A S N U N, bertempat tinggal di Jl. Kebun Nanas Utara Rt.015/07, Kel. Cipinang Cempedak, Kec. Jatinegara, Jakarta Timur ;
4. J A M A L U D I N, bertempat tinggal di Kampung Rawa Terate Rt.007/011, Kel. Jatinegara Cakung Jakarta Timur ;
5. MOH. ISHAK, bertempat tinggal di Jalan Kebun Nanas Utara Rt.011/04, Kel. Cipinang Cempedak, Jatinegara, Jakarta Timur ;
6. MOH. YUNUS, bertempat tinggal di Jalan Pedati Dalam No. 8, Rt.015/07, Kel. Cipinang Cempedak, Jatinegara, Jakarta Timur ;
7. H. SYAHRONI, bertempat tinggal di Jalan Kebun Nanas Utara Rt.015/07, Kel. Cipinang Cempedak, Jatinegara, Jakarta Timur ;
8. M A E M U N A H, bertempat tinggal di Kampung Rawa Terate Rt.07/011, Kel. Jatinegara Cakung, Jakarta Timur ;
9. SITI DAHLILA, bertempat tinggal di Jalan Durian No.47, Rt.009/05, Kel. Baranang Siang Kota Bogor Timur, Kab. Bogor
10. E. HAERANI, bertempat tinggal di Dusun Bart Rt. 002/01, Kel. Citepok, Cimalaka Sumedang ;

Selanjutnya disebut sebagaiPARA PENGGUGAT
berlawanan dengan :

1. FARIZ BADAR BALWELL, bertempat tinggal di Jalan Tebet Timur Dalam IX/16, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT
2. H.MARULLAH

2. H. MARULLAH bin H. MARJUKI, bertempat tinggal di Jalan Kebon Nanas Utara Rt.010/04, Jakarta Timur, selanjutnya disebut sebagaiTERGUGAT II ;
3. MUHAMMAD BAKIR bin H. MARJUKI, bertempat tinggal di Jalan Kalibata Timur Rt.007/01 Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagaiTERGUGAT III ;
4. SH, Notaris, berkantor di Jalan Mangunsarkoro No.63 Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagaiTURUT TERGUGAT ;
5. BADAN PERTANAHAN NASIONAL JAKARTA TIMUR, d/a Kantor Walikota Jakarta Timur Lantai IV, Jalan Centra Primer, Pulogebang, Jakarta Timur, selanjutnya disebut sebagai ..
..... TURUT TERGUGAT II ;

PENGADILAN NEGERI, tersebut ;

TELAH MEMBACA surat gugatan Penggugat ;

TELAH MEMBACA surat-surat lain yang berkenaan dengan perkara tersebut ;

TELAH MENDENGAR keterangan kedua belah pihak yang berperkara serta saksi-saksi ;

TELAH MEMPERHATIKAN PULA surat-surat bukti yang telah diajukan oleh pihak-pihak yang berperkara dipersidangan ;

TENTANG DIDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan surat gugatannya bertanggal 2 Juni 1994, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 8 Juni 1994, terdaftar dibawah Nomor : 92/Pdt.G/1994/PN. Jkt-Tim, yang isinya pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

01. Bahwa para Penggugat dan Tergugat II,III adalah ahli waris dari almarhum H. Marjuki yang sah menurut hukum berdasarkan Surat Penetapan Fatwa Waris Pengadilan Agama Jakarta No.512 C/1971, tanggal 7 November 1971 (bukti P-1) yang menetapkan ahli waris almarhum H.Marjuki adalah :

- | | | |
|-----------------|-------------------|--------------------|
| 1. Maemunah. | 5. Siti Chairani. | 9. M a s n u n. |
| 2. Moh. Yunus. | 6. H. Marullah. | 10. Dalilah. |
| 3. Djamiludin. | 7. H. Sjaroni. | 11. Djamilah. |
| 4. Siti Marjam. | 8. Moh. Ishak. | 12. Muhamad Bakir. |

02. Bahwa

02. Bahwa semasa hidupnya, pada tanggal 17 Oktober 1947 almarhum H, Marjuki membeli tanah dari M.Ramli seluas (bukti P-2) ± 760 M2 yang dahulu dikenal sebagai Jalan Tjawang Boekoe 553 dengan batas sebagai berikut :

- Sebelah Ilir (Utara) : Pekarangan M.Sayuti.
- Sebelah Kulon (Barat) : Pekarangan H. Toha.
- Sebelah Kidul (Selatan) : Pekarangan Mansur.
- Sebelah Wetan (Timur) : Jalan Besar.

Sekarang dikenal sebagai Jl. Raya Otista No.40, Jakarta Timur, dengan batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Sister Jaya.
- Sebelah Timur : Jalan Raya Otista.
- Sebelah Selatan : Cawang Jaya.
- Sebelah Barat : Ny. Lili.

03. Bahwa tanpa seizin dan atau sepengetahuan Para Penggugat sebagai Ahli Waris dari H. Marjuki ternyata belakangan diketahui Tergugat I bersekongkol dengan Tergugat II dan III memperdaya Pengadilan Agama Jakarta Timur dengan cara memberikan keterangan palsu sehingga Pengadilan Agama Jakarta Timur menerbitkan Surat Penetapan Fatwa Waris Ahli Waris H.Marjuki No. 624/0/1985, tanggal 4 Mei 1985 (Bukti P-3) yang isinya seakan-akan benar bahwa ahli waris H. Marjuki hanya dua orang yaitu Tergugat II dan III dengan demikian (bukti P-3) adalah cacat hukum ;

04. Bahwa pada tanggal 4 Juni 1985 tanpa seizin dan atau sepengetahuan Para Penggugat sebagai ahli waris dari H.Marjuki ternyata Tergugat I,II dan III bersekongkol lagi dengan menggunakan (Bukti P-3) yang cacat hukum, menghadap kepada Turut Tergugat I untuk membuat Akta Jual Beli Rumah dan Pindahan Hak, Nomor : 1, tanggal 4 Juni 1985 (Bukti P-4) tersebut adalah warisan yang belum dibagi dijual Tergugat II dan Terguga III kepada Tergugat I, dengan demikian (Bukti P-4) tersebut adalah tidak sah menurut hukum karena merupakan perbuatan hukum yang lahir dari perbuatan cacat hukum ;

05. Bahwa berdasarkan permohonan Tergugat I dengan menggunakan alas hak yang cacat hukum yaitu (Bukti P-3 dan P-4) pada tanggal 15 Mei 1990 turut Tergugat II menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 473, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Timur, Kecamatan Jatinegara, Kelurahan Bidaracina, atas tanah sengketa seluas 561 M2 atas nama Tergugat I (Bukti P-5) perbuatan tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat

06. Bahwa

06. Bahwa oleh karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat II dan III yang telah menjual tanah warisan yang belum dibagi kepada Tergugat I baik sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama telah merugikan Para Penggugat karena selama Tergugat I menguasai tanah sengketa tersebut Para Penggugat tidak dapat menikmati hasil tanah tersebut yang apabila dipersewakan setiap tahunnya sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), dihitung sejak tanah sengketa dikuasai oleh Tergugat I sampai dengan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;
07. Bahwa Para Penggugat sebagai Ahli Waris yang sah dari alm H. Marzuki khawatir apabila selama perkara tersebut masih dalam proses Pengadilan Negeri Jakarta Timur Tergugat I dapat mengalihkan tanah sengketa kepada orang lain, maka perlu adanya putusan provisi. Oleh karena itu beralasanlah apabila Para Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur agar berkenan menetapkan Putusan Provisi untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap tanah tanah warisan yang belum dibagi yang dikenal dan terletak di Jalan Otista No.40 Jakarta Timur
08. Bahwa oleh karena Para Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan sengketa yang belum dibagi dan belum pernah dijual kepada siapapun juga, maka kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Timur dapat mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, segera setelah 8 hari sejak keputusan dalam perkara sekarang ini diucapkan, agar memerintahkan kepada Tergugat I, II dan III atau kepada siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya dalam keadaan kosong kepada Para Penggugat, dengan ketentuan setiap hari kelalaian penyerahannya dikenakan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) ;

Maka berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan tersebut diatas Para Penggugat mohon dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Timur berkenan memutuskan :

DALAM PROVISI :

01. Meletakkan sita jaminan atas tanah dan bangunan sengketa
02. Memerintahkan kepada Tergugat I atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan dan atau menyerahkan tanah dan bangunan sengketa kepada Penggugat ;
03. Menghukum Tergugat I, II dan III untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari atas kelalaian dalam melaksanakan Putusan Provisi ini

PRIMAIR :

PRIMAIR :

01. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
02. Menyatakan secara hukum bahwa Surat Penetapan Fatwa Waris Pengadilan Agama Jakarta No. 512/C/1971 tanggal 7 November 1971 adalah sah menurut hukum ;
03. Menyatakan secara hukum bahwa Para Penggugat sebagai Ahli Waris dari H. Mardjuki dan berhak atas tanah seluas \pm 760 M2 yang terletak di Jalan Raya Otista No.40 Jakarta Timur dengan berbatasan :
 - Sebelah Utara : Siter Jaya.
 - Sebelah Timur : Jalan Raya Otista.
 - Sebelah Selatan : Cawang Jaya
 - Sebelah Barat : Ny. Lili.
04. Menyatakan secara hukum bahwa Surat Penetapan Fatwa Waris ahli waris H. Marjuki No.624/C/1985, tanggal 4 Mei 1985 adalah cacat hukum oleh sebab itu dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
05. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat I,II, III serta turut Tergugat I dan II melakukan perbuatan melawan hukum ;
06. Menyatakan secara hukum bahwa Akte Jual Beli Rumah dan Pemindehan Hak No. 1, tanggal 4 Juni 1985 adalah cacat hukum oleh sebab itu dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
07. Menyatakan secara hukum bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 473, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Timur, Kecamatan Jatinegara, Kelurahan Bidara Cina adalah cacat hukum oleh sebab itu dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
08. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslag) yang telah dilaksanakan ;
09. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tunduk pada putusan dalam perkara ini ;
10. Menghukum Turut Tergugat I untuk membatalkan Akta Jual Beli Rumah dan Pemindehan Hak Nomor 1, tanggal 4 Juni 1985 tersebut ;
11. Menghukum Turut Tergugat II untuk membatalkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 473, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Timur, Kecamatan Jatinegara, Kelurahan Bidaracina tersebut ;
12. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan tanah milik Para Penggugat dalam keadaan kosong seluas kurang lebih 760 M2 yang terletak di Jalan Raya Otista No.40 Jakarta Timur yang berbatasan :
 - Sebelah Utara : Siter Jaya.
 - Sebelah Timur : Jalan Raya Otista.
 - Sebelah

- Sebelah Selatan : Cawang Jaya.
 - Sebelah Barat : Ny. Lili.
13. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat sebesar Rp. 150.000.000,- setiap tahun terhitung sejak tanah sengketa tersebut dikuasai oleh Tergugat I sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;
 14. Menghukum Tergugat I, II dan III untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu juta rupiah) setiap hari atas kelalaian dalam menyerahkan tanah dan bangunan kepada Para Penggugat ;
 15. Menghukum Tergugat I,II dan III baik secara sendiri-sendiri maupun secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini ;
 16. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, banding dan kasasi ;

SUBSIDAIR :

Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon keputusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Untuk Para Penggugat telah datang menghadap dipersidangan kuasanya yaitu : ALI ABDULLAH SH, dari Kantor Advocat/-Pengacara ALI MAZI SH & ASSOCIATES, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 6 Desember 1993, sedangkan untuk Tergugat I, telah datang menghadap dipersidangan IA SENDIRI, untuk Tergugat II dan III telah datang menghadap dipersidangan kuasanya yaitu : L. RAHMAT HALIM, SH, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 Juli 1994, untuk Turut Tergugat I, telah datang menghadap kuasanya yaitu : H. HARTONO, SH, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Agustus 1994 serta untuk Turut Tergugat II telah datang menghadap kuasanya : M. HAIDIR BYA, SH, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 Juli 1994 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim menganjurkan kepada Para Pihak yang berperkara agar supaya berdamai, namun ternyata tidak tercapai perdamaian walaupun telah diberi kesempatan untuk itu, lalu pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Para Penggugat tersebut ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I, II dan III serta Turut Tergugat II telah memberikan Jawabannya masing-masing sebagai berikut, sedangkan Turut Tergugat I tidak mengajukan Jawaban walaupun telah diberi kesempatan untuk itu ;

JAWABAN TERGUGAT I :

DALAM PROVISI :

1. Bahwa

1. Bahwa Tergugat I dengan tegas menyatakan menolak tuntutan Provisi dari Penggugat seluruhnya, karena tuntutan tersebut tidak beralasan hukum ;
Bahwa permohonan Provisi pada dasarnya diatur oleh Undang Undang khusus berkenaan dengan tindakan-tindakan Pengadilan guna memberikan suatu putusan secara provisional (putusan sela) yang berkenaan dengan pengamanan barang bukti dalam sengketa agar tidak dilakukan perubahan dan/atau kelanjutan sesuatu proses fisik, dalam hal ini sama sekali tidak termasuk untuk meletakkan Sita Jaminan (conservatoir beslag), Perintah Pengosongan dan apalagi Pembayaran Uang Paksa (dwangsom) ;
2. Bahwa untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) Pengadilan hanya perlu mengeluarkan Suatu Penetapan untuk itu, yang kemudian dilaksanakan oleh Pelaksana l.c. Juru-sita Pengadilan Negeri dengan membuat Berita Acara yang sah/resmi ;
3. Bahwa tuntutan pengosongan, juga tidak mungkin dapat dipenuhi dengan memberikan putusan Provisionil, sebab suatu perintah Pengosongan pada dasarnya adalah kewenangan Ketua Pengadilan dengan mendasarkannya kepada suatu putusan atau keadaan yang telah nyata 9 in kracht van gewijsde) sehingga tuntutan yang demikian dalam provisi adalah juga merupakan tuntutan yang tidak berdasar Hukum ;
4. Bahwa begitupun mengenai tuntutan uang paksa (dwangsom) yang berkenaan dengan perintah pengosongan, tidak dapat di-jatuhkan dalam satu putusan yang bersifat provisionil karenanya tuntutan yang demikian juga tidak berdasar hukum ;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana diutarakan diatas, dengan berpedoman kepada aturan Hukum Acara Perdata yang berlaku serta ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan, Tergugat-I memohon kiranya Pengadilan Negeri berkenan untuk menyatakan menolak seluruh tuntutan provisi dari Penggugat tersebut ;

DALAM POKOK PERKARA (PRIMAIR) :

1. Bahwa Tergugat I dengan ini sekali lagi menyatakan menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, terkecuali atas hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya disini ;
2. Bahwa khusus untuk dalil No.1 dan No.2 gugatan Penggugat, Tergugat I dengan ini tidak menolak dan membantahnya, karena kedua dalil tersebut didasarkan pada bukti-bukti yang bersifat Notariel ;
3. Bahwa adalah benar Tergugat II dan Tergugat III yang juga merupakan para ahliwaris dari almarhum H.Mardjuki bin Absir, telah memohon Penetapan Fatwa Waris kepada Pengadilan Agama Jakarta Timur,

dan oleh karena sebenarnya dan sesungguhnya bahwa mereka adalah benar-benar sebagai ahliwaris almarhum H.Mardjuki bin Absir, maka Pengadilan Agama Jakarta Timur mengabulkan permohonannya itu dengan mengeluarkan suatu Penetapan tentang Fatwa Waris almarhum H. Mardjuki bin Absir No.624/C/-1985 tertanggal 4 Mei 1985 ;

Bahwa akan tetapi adalah sama sekali tidak benar bahwa permohonan Fatwa Waris tersebut adalah merupakan persekongkolan antara para ahliwaris tersebut dengan Tergugat I, sebab Tergugat I sendiri pada dasarnya bukan merupakan Ahliwaris dan karenanya tidak mengaku-ngaku sebagai pihak dalam harta warisan almarhum Haji Mardjuki bin Absir ;

Sebenarnya dan sesungguhnya permohonan penetapan fatwa waris itu sendiri diajukan oleh para pihak yang berhak tanpa adanya persekongkolan dengan Tergugat I, untuk itu tuduhan adanya persekongkolan yang seolah-olah -quod non- merupakan suatu perbuatan jahat dengan itikad buruk adalah sama sekali tidak benar dan tidak berdasar Hukum, justru tuduhan tersebut menunjukkan adanya suatu itikad yang buruk dari Para Penggugat sendiri ;

4. Bahwa adalah benar, bahwasanya Tergugat I telah membeli bidang tanah berikut bangunan rumahnya dengan mengadakan jual beli yang dituangkan dalam akta jual beli rumah dan pelepasan hak No. 1 tanggal 4 Juni 1985 yang dibuat dihadapan MUKHANI SALIM, SH Notaris di Jakarta ;

Bahwa walaupun jual beli dan pelepasan hak a quo hanya dibuat antara penggugat (ahliwaris Haji Marjuki bin Absir) yang ternyata hanya diwakili oleh Tergugat II dan III dengan Tergugat I, akan tetapi sebenarnya dan sesungguhnya bahwa kurangnya para ahliwaris yang sebenarnya adalah termasuk keseluruhan para penggugat, telah terpenuhi dan dinyatakan selesai tanpa ada masalah dikemudian hari ; untuk itu mohon diperhatikan akta No.65 tanggal 19 Februari 1991 yang dibuat dihadapan E. SIANIPAR SH dimana didalam akta tersebut :

1. Hajjah Masenun.
2. Mohamad Sja'roni (H.Sjaroni).
3. Mohamad Yunus (Moh.Yunus)
4. Mohamad Ishak (Moh. Ishak) ;
5. Ny. Maryam (Siti Maryam).
6. Ny. Dalila (Dalilah).
7. Ny. Chaeroni (Siti Chairani).
8. Haji Marullah (Tergugat II) ;
9. Mohamad Bakir (Tergugat III).

didalam akta No.65, tanggal 19 Pebruari 1991 telah membuat pernyataan yang isinya antara lain :

III : Terhadap pengurusan Penetapan Fatwa Waris tertanggal 21 Mei 1985, nomor 624/C/1985 yang dikeluarkan oleh Departemen Agama, Pengadilan Agama Jakarta Timur, dalam fatwa mana, nama terdapat kekeliruan (dalam fatwa mana nama-nama ahliwaris almarhum Haji Marzoeki bin Absir hanyalah Haji Marullah dan Mohamad Bakir), dengan demikian Penetapan Fatwa Waris tersebut keliru dan kekeliruan tersebut dengan ini kami maafkan ;

II : Dengan demikian kami tidak menuntut lagi perbaikan/pembetulan fatwa tersebut dan kami anggap selesai ;

Juga mohon diperhatikan akta No.61 tertanggal 21 Juli 1993, yang dibuat dihadapan E. SIANIPAR SH Notaris di Jakarta, dimana didalam akta tersebut tiga orang lagi dari para Ahliwaris Haji Mardjuki bin Absir yakni :

1. Ny. Maemunah,
2. Ny. Djamilah,
3. Djamaludin,

Juga telah menyatakan hal yang sama seperti apa yang tersebut diatas ;

5. Bahwa didalam akta No.65 tanggal 19 Pebruari 1991 (bukti T-1) dan Akte No. 61 tanggal 21 Juli 1993 (bukti T-2), para Ahli waris almarhum Haji Marjuki bin Absir secara implisit telah tegas-tegas mengakui dan membenarkan bahwa semasa hidupnya orang tua mereka yakni Haji Mardjuki bin Absir secara lisan telah menghibahkan bidang tanah dan rumah terperkara kepada MOHAMAD SADIKIN NATADIPURA, dengan pernyataan pengakuan mana sebenarnya dan sesungguhnya para ahliwaris sudah tidak berhak lagi menuntut apapun atas bidang tanah dan rumah terperkara ;
6. Bahwa namun demikian, oleh karena penghibahan dimaksud hanya dilakukan secara lisan, sedangkan para ahliwaris adalah nyata-nyata yang berhak atas harta peninggalan almarhum Haji Mardjuki bin Absir, maka dengan penuh itikad baik Tergugat I dengan diketahui dan dibantu oleh MOHAMAD SADIKIN NATADIPURA tidak mengabaikan begitu saja adanya hak-hak para ahliwaris, dengan demikian apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I dalam hal jual beli bidang tanah dan rumah terperkara secara Hukum telah terbukti dilandasi dengan suatu itikad yang baik dan jujur ;
7. Dengan telah dibuktikannya itikad baik serta kejujuran Tergugat I sebagaimana diutarakan diatas, maka menurut hukum yang berlaku, tergugat I patut dan adil untuk mendapatkan perlindungan Hukum ;
8. Bahwa selain dari hal tersebut diatas, didalam akta pernyataan yang dibuat oleh para ahliwaris Haji Mardjuki bin Absir (bukti T-1 dan T-2) juga nyata-nyata ditambahkan catatan yang menyebutkan

menyebutkan antara lain sebagai berikut :

" Pernyataan ini hanya berlaku untuk akta nomor 1 tertanggal 4 Juni 1985, dihadapan MUHANI SALIM, SH Notaris di Jakarta " ;

Maksudnya terhadap akta perjanjian Jual Beli Rumah dan Pelepasan Hak yang antara lain menunjuk pada bukti fatwa Waris No. 624/C/1985 ;

9. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, kiranya tergugat I telah cukup membuktikan bahwa dalam hal Perjanjian Jual Beli Rumah dan Pelepasan Hak atas bidang tanah dan rumah terperkara, tergugat I telah cukup beritikad baik. Bahwa walaupun para penggugat i.c para ahliwaris almarhum Haji Mardjuki bin Absir telah mengakui keabsahan perbuatan Hibah dari orang tuanya kepada Mohamad Sadikin Natadipura, dengan mana sesungguhnya para ahliwaris tidak berhak lagi atas rumah dan bidang tanah terperkara, namun oleh karena penghibahan dimaksud hanya dilakukan secara lisan, tergugat I dengan prakarsa yang juga penuh itikad baik dari Mohamad Sadikin Natadipura, telah menyertakan para ahliwaris dalam jual beli rumah dan pelepasan hak atas rumah dan tanah terperkara ;

Dengan mana itikad Tergugat I yang baik dan jujur tersebut tidak dapat disangkal lagi kebenarannya, sehingga dengan demikian, selain para ahli waris sebenarnya sudah kehilangan hak atas rumah dan tanah terperkara, namun telah diangkat untuk dijadikan pihak dengan prakarsa dan persetujuan penerima hibah (yang dilakukan secara lisan), tetapi dihormati hak-hak hukumnya, secara keseluruhan telah menyetujui dan tidak keberatan tentang adanya Fatwa waris No.624/C/1985 juga menyatakan bahwa jual beli rumah dan pelepasan hak dengan dasar akta tersebut dianggap selesai dan tidak ada masalah lagi dikemudian hari ;

Berdasarkan keadaan-keadaan dan/atau kenyataan-kenyataan sebagaimana diuraikan diatas, maka gugatan penggugat adalah tanpa dasar Hukum atau alas Hukum yang benar, oleh karenanya tergugat I mohon kehadiran Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk memberikan putusannya sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan/permohonan Provisi dari Para Penggugat seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

P RIMAIR :

- Menyatakan menolak gugatan para penggugat seluruhnya ;

SUBSIDAIR

SUBSIDAIR :

Dalam halnya Majelis Hakim berpendapat lain yang lebih arif dan bijaksana, kiranya patut tergugat I memohon diberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Alur dan patut -----
Ex aequo et bono.-

JAWABAN TERGUGAT II DAN III :

1. Bahwa Tergugat II dan III menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat kecuali yang diakui secara nyata dan sah ;
2. Bahwa benar Tergugat II, III dan Para Penggugat adalah ahli waris dari almarhum H. Marjuki yang sah menurut hukum berdasarkan Surat Penetapan Fatwa Waris Pengadilan Agama Jakarta No. 512/C/1971, tanggal 7 November 1971 (Bukti T-1) yang menetapkan ahli waris almarhum H. Marjuki adalah :
 1. Maemunah,
 2. Moh. Yunus,
 3. Djamaludin,
 4. Siti Marjam,
 5. Siti Chairani,
 6. H. Marullah,
 7. H. Sjaroni,
 8. Moh. Ishak,
 9. M a s n u n,
 10. Dalilah.
 11. Djamilah,
 12. Muhammad Bakir.
3. Bahwa benar Pewaris Tergugat II dan III almarhum H. Marjuki semasa hidupnya, pada tanggal 17 Oktober 1947 telah membeli tanah dari M. Ramli seluas (Bukti T-2) kurang lebih 760 M2 yang dahulu dikenal sebagai Jl. Tjawang Boekoe 553 dengan batas sebagai berikut :
 - Sebelah ilir (Utara) : Pekarangan M. Sayuti.
 - Sebelah Kulor (Barat) : Pekarangan H. Toha.
 - Sebelah Kidul (Selatan) : Pekarangan Mansur.
 - Sebelah Wetan (Timur) : Djalan Besar.Sekarang dikenal sebagai Jl. Raya Otista No.40 Jakarta Timur dengan batas sebagai berikut ;
 - Sebelah Utara : Sister Jaya.
 - Sebelah Timur : Jalan Raya Otista.
 - Sebelah Selatan : Cawang Jaya.
 - Sebelah Barat : Ny. Lili.
4. Bahwa pada tanggal 4 Juni 1985 Tergugat II dan III menjual tanah warisan yang merupakan bagiannya seluas kurang lebih 184,5 M2, kepada Tergugat I dan akan tetapi tanpa sepengetahuan Tergugat II dan Tergugat III ternyata Tergugat I seakan-akan Tergugat II dan Tergugat III telah menjual tanah warisan seluas ± 760 M2 yang dimuat dalam Akta Jual Beli Rumah dan Pindahan Hak Nomor :1, tanggal 4 Juni 1985, dengan demikian Akta Jual Beli Rumah dan Pindahan Hak No.1, tanggal 4 Juni 1986 adalah cacad hukum ;

5. Bahwa

5. Bahwa atas kekeliruan Tergugat I merubah luas tanah warisan yang diperjual belikan dari 184,5 M2 menjadi 760 M2 antara Tergugat II dan III sebagai Penjual kepada Tergugat I sebagai Pembeli dalam Akte Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak Nomor :1, tanggal 4 Juni 1985 (Bukti T-3), maka pada tanggal 30 April 1986 Tergugat II dan III bersama-sama dengan Tergugat I yang disaksikan oleh Mohamad Soleh dan Mohamad Sadikin Natadipura (Bukti T-4) yang isinya antara lain "luas tanah yang dijual atau dipindahkan haknya oleh Pihak Kesatu kepada Pihak Kedua, sebagaimana gambar terlampir" dan "untuk diketahui dan dimaklumi oleh semua pihak yang berkepentingan, serta menjadi lampiran yang tidak terpisahkan dari Akta Nomor : 1 Notaris MAHANIS SALIM Sarjana Hukum, sejak ditanda tangani oleh semua pihak, di Jakarta pada tanggal 30 April 1986 ;
6. Bahwa berdasarkan permohonan Tergugat I dengan menggunakan alas hak yang cacat hukum yaitu (Bukti T-3) pada tanggal 15 Mei 1990 Turut Tergugat II menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 473, Propinsi Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Timur, Kecamatan Jatinegara, Kelurahan Bidarcina, atas tanah sengketa seluas 561 M2 atas nama Tergugat I (Bukti T-5), perbuatan tersebut adalah merupakan Tergugat II dan Tergugat III ;
7. Bahwa Tergugat II dan III sebagai penjual yang diketahui oleh Tergugat I khawatir apabila selama perkara tersebut masih dalam proses Pengadilan Negeri Jakarta Timur Tergugat I dapat mengalihkan tanah sengketa kepada orang lain, oleh karena itu beralasanlah apabila Tergugat II dan III memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur agar berkenan menetapkan putusan Provisi untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap tanah sengketa yang dikenal dan terletak di Jalan Otista No. 40 Jakarta Timur ;

Berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Tergugat II dan III mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur agar berkenan memutuskan :

DALAM PROVISI :

- Meletakkan Sita Jaminan atas tanah dan bangunan sengketa ;

PRIMEER :

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk sebahagian ;
2. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat I, serta Turut Tergugat I dan II melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan secara hukum bahwa Akte Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak, No. 1 Tanggal 4 Juni 1985 adalah cacat hukum, oleh sebab itu dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
4. Menyatakan

4. Menyatakan secara hukum bahwa Sertifikat Hak G No. 473, propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Jakarta Timur, Kecamatan Jatinegara, Kelurahan adalah cacat hukum, oleh sebab itu dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang telah dilaksanakan ;
6. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tunduk pada putusan dalam perkara ini ;
7. Menghukum Turut Tergugat I untuk membatalkan Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak No. 1 Tanggal 4 Juni 1985 tersebut;
8. Menghukum Turut Tergugat II untuk membatalkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 473 Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Timur, Kecamatan Jatinegara, Kelurahan Bidara Cina tersebut ;

SUBSIDAIR :

Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon keputusan yang seadil-adilnya ;

JAWABAN TURUT TERGUGAT II :

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas ;
2. Bahwa benar Turut Tergugat II telah menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 473/Bidaracina atas nama Faris Badar Balweel (Tergugat I) seluas 651 m2 pada tanggal 15-5-1990, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta tgl 14-4-1990 No.1.711.2/843/-09-05/124/B/1990 (T.T.II-1) ;
3. Bahwa Tergugat I pada waktu mengajukan permohonan hak atas tanah pada tanggal 16-2-1990 telah melampirkan data-data kelengkapan sebagai berikut :
 - a. Surat Keputusan Pendaftaran Tanah tgl 23-9-1989 No.700/-1989 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Jakarta Timur (T.T.II-2) ; → Surat Hak II (untuk mengembalikannya ke orang tua)
 - b. Surat Jual Rumah Dan Pekarangan Mutlak tgl 17-10-1947 (T.T.II-3)
 - c. Salinan Penetapan Fatwa Ahli Waris alm. H. Marzuki bin Absir, tgl. 21-5-1985 No. 624/C/1985 dari Pengadilan Agama Jakarta Timur (T.T. II-4) ;
 - d. Akta Jual Beli Rumah Dan Pemindahan Hak tgl. 4-6-1985, No.1, yang dibuat dihadapan Notaris Muhani Salim SH (T.T. II-5) ;
 - e. Advis Planning tgl. 18-11-1986 No.1076/XI/GSB/JT/1986, dari Kepala Suku Dinas Tata Kota Jakarta Timur (T.T.II-6)
 - f. Gambar Situasi tgl. 14-9-1989 No. 1088/1989 yang

diterbitkan

- diterbitkan Kantor Pertanahan Jakarta Timur (T.T.II-7) ;
- g. Surat Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat dihadapan Notaris Ny. Sumardillah Oriana Roosdilan, SH (T.T.II-8) ;
 - h. Surat Pernyataan tgl. 1-3-1990 yang dibuat oleh Moh. Sodikin Natadipura selaku Manager Bharakert Inkoppol (T.T. II-9) ;
 - i. Surat Tanda setoran biaya prasarana atas tanah Jl. Otista Raya No.40 Rt.010/012 Kelurahan Bidaracina tgl 12-2-1990, no. 438/12/II/JT/1990 (T.T.II-10) ;
4. Berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas ternyata bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 473/Bidara Cina atas nama Faris Badar Balweel (Tergugat I) telah memenuhi syarat untuk diproses sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku dan data-data kelengkapannya tidak ada yang cacad hukum pada waktu itu, oleh karena itu Sertipikat tersebut adalah sah demi hukum ;
5. Bahwa apabila Penggugat mendalilkan Fatwa Waris tgl. 21-5-1985, no. 624/C/1985 adalah palsu (cacad hukum) (T.T.II-4) maka terlebih dahulu Penggugat harus membuktikan kebenaran dalilnya tersebut melalui sidang Pengadilan ini bahkan kalau perlu melalui perkara pidana ;
6. Setelah terbukti melalui putusan Hakim yang telah berkekuatan hukum yang sudah pasti/tetap maka barulah dapat dibenarkan alasan gugatan Penggugat ;
7. Bahwa dari data-data yang ada, terbukti bahwa Tergugat I selaku Pemegang Hak atas tanah sengketa adalah pembeli yang beritikad baik (tegoeder trow), karena itu menurut hukum harus dilindungi ;
8. Bahwa berdasarkan informasi/data terakhir yang disampaikan oleh Tergugat I selaku pemohon dan pemegang hak atas tanah sengketa masalah Fatwa Waris yang dianggap cacad hukum oleh Para Penggugat dengan Tergugat I secara musyawarah dihadapan Notaris E. SIANIPAR, SH yang dituangkan dalam Akta Pernyataan No.61, tgl 21-7-1993 dan Akta Pernyataan No.65, tgl 19-2-1991 (T.T.II-11 dan 12) ;
9. Bahwa dalam Akta Pernyataan tersebut para Penggugat telah sepakat semua memaafkan kekeliruan yang terjadi dalam Fatwa Waris No. 624/C/1985, tgl 21-5-1985 yang diduga cacad hukum dan tidak akan menuntut lagi perbaikan serta menganggapnya telah selesai ;
10. Berdasarkan hal-hal tersebut apabila para Penggugat masih juga mempersalahkan Fatwa Waris yang sebenarnya sudah diselesaikan secara musyawarah melalui notaris akta, maka hal itu menunjukkan adanya itikad buruk (tekwader trow) dari Para Penggugat. Hal semacam itu boleh jadi akan terulang

lagi

lagi setiap saat dengan motivasi yang bermacam-macam untuk menyulitkan Tergugat I ;

11. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini jelas didasarkan pada etiked buruk maka gugatan semacam itu harus ditolak oleh Majelis Hakim ;

serta Replik dan Duplik seperti yang tertera dalam Berita Acara pemeriksaan perkara ini ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Para Penggugat telah menyerahkan surat-surat bukti berupa :

1. Foto copy Surat Penetapan Fatwa Waris Pengadilan Agama Jakarta No. 512/C/1971, tanggal 7 Nopember 1971, yang telah disesuaikan dengan aslinya (P-1) ;
 2. Foto copy Surat Djoel Roemah dan Pekarangan Mutlag dari M. Rameli kepada kepada H. Marzoeki bin Absir, tanggal 17 Oktober 1947 (P -2) ;
 3. Foto copy Salinan Penetapan Fatwa Ahli Waris alm. H. Marzuki bin Absir No. 624/C/1985 (P-3) ;
 4. Foto copy AktamJual Beli Rumah dan Pemindahan Hak No. 1, tanggal 4 Juni 1985, yang dibuat dihadapan MUHANI SALIM SH, Notaris di Jakarta (P-4) ;
 5. Foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 473, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kodya Jakarta Timur, a/n Faris Badar Balweel (P-5) ;
 6. Foto copy Akta Pernyataan Maemunah Cs, No. 21, tanggal 4 Oktober 1993, dibuat dihadapan Notaris GDE KERTAYASA SH (P-6) ;
- bukti P-2 s/d P-5 berupa foto copy tanpa asli ;

untuk Tergugat I menyerahkan bukti surat berupa :

1. Foto copy Surat Djoel Roemah dan Pekarangan Mutlag, bertanggal 17 Oktober 1947, antara M. Rameli dengan H. Marzoeki bin Absir, yang aslinya diakui oleh Turut Tergugat II ada di Badan Pertanahan Nasional sebagai lampiran Sertipikat No. 473, tanggal 15 Mei 1990 (T.I-1) ;
2. Foto copy Salinan Penetapan Fatwa Ahli Waris alm. H. Marzuki bin Absir No. 624/C/1985 (T.I-2) ;
3. Foto copy Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak No.1, tertanggal 4 Juni 1985 (T.I-3) ;
4. Foto copy Surat Persetujuan Pengeluaran Uang kepada H. Marullah, Moh. Soleh, Moh. Sadikin tertanggal 7 Agustus 1985 (T. I-4) ;
5. Foto copy Surat Pernyataan Pembayaran dengan cek yang dibayar dengan uang kontan, tertanggal 29-1-1987 (T.I-5) ;
6. Foto copy Surat Pernyataan dari Moh. Sadikin Natadipura kepada Faris Badar Balweel untuk mengajukan permohonan hak kepada yang berwajib atas tanah yang terletak di Jl.Otista No.40.

- No.40 Jakarta Timur, Rt.010/Rw.012, Kel. Bidara Cina (T.I-6);
7. Foto copy Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 473, a.n. Faris Badar Balweel, dengan luas 651 M2 (T.I-7) ;
8. Foto copy Akta Pernyataan No.65, tanggal 19 Februari 1991 dari Ahli waris H. Marjuki bin Absir masing-masing bernama :
1. Hajjah Masenun. 2. Moh. Sja'roni. 3. Moh. Yunus. 4. Moh. Ishak, 5. Ny. Maryam. 6. Ny. Dalila, 7. Ny. Chaeroni, 8. Haji Marullah, 9. Moh. Bakir, yang dibuat dihadapan Notaris E.Sianipar SH, kekeliruan atas Penetapan Fatwa Waris No.624/C/-1985 (T.I-8) ;
9. Foto copy Akta Pernyataan No.61, tanggal 21 Juli 1993, Ahli Waris H. Marjuki bin Absir atas nama Ny. Maemunah, Ny. Jumlahah dan Jamaludin, yang dibuat dihadapan Notaris E. SIANIPAR, SH mengenai kekeliruan atas penetapan Fatwa Waris No.624/C/-1985 (T.I-9) ;
10. Foto copy Akta Berita Acara PT. Dalila No.66, tanggal 19 Februari 1991 mengenai Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham P T. Dalila diberikan kepada Sadikin Natadipura (T.I-10);
11. Foto copy Surat Inkoppol tanggal 2 Mei 1990, No.035/4A/BK/V/-90 mengenai Pindahan Percetakan Bharakerta ke Jl.Tambak (T.I-11) ;
12. Foto copy Surat Kapolri kepada Ketua Umum Inkoppol tanggal 20 Januari 1992, No. B/266/1/1992 (T.I-12) ;
13. Foto copy Surat Perjanjian Pindahan Percetakan Bhara Kerta antara Ketua Umum Inkoppol dengan Faris Badar Balweel No.Kop. 005/A.1/V/1992, tanggal 8 Mei 1992 (T.I-13) ;
14. Foto copy tanda terima uang antara Ketua Inkoppol dengan Faris Badar Balweel :
 1. tanda terima uang sebesar Rp.25.000.000,- (T.I-13A) ;
 2. tanda terima uang sebesar Rp.25.000.000,- (T.I-13B) ;
 3. tanda terima uang sebesar Rp.75.000.000,- (T.I-13C) ;
 4. tanda terima uang sebesar Rp.100.000.000,-(T.I-13D) ;
15. Foto copy Nota Dinas Inkoppol tanggal 1 Januari 1994 No.Kop: ND/19/E.1/I/1994 (T.I-14) ;
16. Foto copy Surat Pernyataan Kesaksian a.n. R. Moh. Sadikin Natadipura yang dibuat dihadapan Notaris E. Sianipar SH (T.I-15) ;
17. Foto copy Surat Pernyataan Kesaksian a.n. Moh. Soleh yang dibuat dihadapan Notaris E. Sianipar SH (T.I-16) ;
untuk Tergugat II dan III telah menyerahkan surat-surat bukti berupa :
 1. Foto copy Surat Penetapan Fatwa Ahli Waris alm. H. Marjuki bin Absir tanggal 3 Nopember 1971, No.512/C/1971 (T.II dan III.1) ;
 2. Foto copy

2. Foto copy Surat djoeal roemah dan pekarangan mutlak tanggal 17 Oktober 1947 (T.II dan III-2) ;
3. Foto copy Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak No. 1, tanggal 4 Juni 1985 (T.II dan III-3) ;
4. Foto copy Surat Pernyataan Pembetulan tanggal 30 April 1986 (T.II dan III-4) ;
5. Foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 473, a.n. Faris Badar Balweel (T.II dan III-5) ;

Untuk Turut Tergugat I menyerahkan surat-surat bukti berupa :
Foto copy Salinan Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak tanggal 4 Juni 1985, No. 1 (TT.I-1) ;

Untuk Turut Tergugat II telah menyerahkan surat-surat bukti berupa :

1. Foto copy Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta, tanggal 14 April 1990, No.1.711.2/843/09-05/124/B/1990 (TT.II-1) ;
- ② Surat Keterangan Pendaftaran Tanah tanggal 23-9-1989, No.700/1989 (TT.II-2) berupa foto copy ;
3. Surat Jual Rumah dan Pekarangan Mutlak tanggal 17 Oktober 1947 (TT.II-3) berupa foto copy ;
4. Foto copy Salinan Penetapan Fatwa Ahli Waris alm. H.Marzuki bin Absir, tanggal 21 Mei 1985, No. 624/C/1985 dari Pengadilan Agama Jakarta Timur ;
5. Foto copy Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak tgl 4 Juni 1985, No. 1, yang dibuat dihadapan Notaris Muhani Salim SH (TT.II-5) ;
6. Foto copy Advis Planning tanggal 18-11-1986, No. I076/XI/GSB/JT/1986 dari Kepala Suku Dinas Tata Kota Jakarta Timur (TT.II-6) ;
7. Foto copy Gambar Situasi, tanggal 14-9-1989, No.2088/1989 (TT.II-7) ;
8. Foto copy Surat Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat dihadapan Notaris Ny. Sumardillah Oriana Roosdilan SH, No. 71, tanggal 7 Pebruari 1989 (TT.II-8) ;
9. Foto copy Surat Pernyataan tanggal 1 Maret 1990 yang dibuat oleh Moh. Sadikin Natadipura (TT.II-9) ;
10. Foto copy Surat Tanda Setoran Biaya Prasarana tanggal 12 Pebruari 1990, No. 438/12/II/JT/1990 (TT.II-10) ;

dan untuk selanjutnya Kuasa Para Penggugat telah mengajukan 1(satu) orang saksi yang didengar dibawah sumpah yaitu : MANSYUR MAJID, yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

- bahwa saksi tahu kedua belah pihak yang bersengketa ;
- bahwa sengketa itu adalah mengenai luas tanah yang terletak di Cawang Buku ;

- bahwa

- bahwa saksi menerangkan yang disengketakan adalah tanah yang diatasnya ada percetakan Inkoppol dengan luas \pm 700 m² ;
- bahwa saksi mengetahui tanah itu dijual kepada Tergugat I (Faris Badar Balweel ;
- bahwa saksi menjelaskan semua itu diceritakan oleh H. Marulloh
- bahwa saksi tidak tahu kalau itu dijual, hanya cerita dari H. Marulloh, karena saksi bekerja dengan H. Marulloh ;
- bahwa saksi tahu ahli waris dari H. Marjuki berjumlah sebanyak 12 (dua belas) orang ;
- bahwa saksi tidak tahu siapa orang-orang ahli waris Marjuki yang datang kepada Notaris yang terjadi penjualan tanah tersebut ;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak telah mengajukan Kesimpulannya seperti disampaikan dipersidangan pada tanggal 23 November 1994 ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini maka segala sesuatu yang tercantum dalam berita acara persidangan perkara ini dianggap tercakup dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa pada akhirnya kedua belah pihak tidak hendak mengemukakan apa-apa lagi dan mohon putusan dalam perkara ini ;

TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan tuntutan provisi dalam gugatan ini, agar harta sengketa ditaruh sita jaminan dan untuk selanjutnya minta pengosongan, Majelis dalam hal ini berpendapat tuntutan dimaksud terlebih dahulu akan memeriksa kebenaran atas gugatan yang diajukan dalam hal ini yang termasuk pertimbangan Majelis menyangkut pokok perkara ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa gugat para Penggugat adalah seperti yang diuraikan tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa yang menjadi sengketa dalam hal ini adalah :

- a. sebidang tanah yang dikenal terletak di Cawang Buku 553 ;
- b. bahwa tanah sengketa yang berhak mewaris adalah para ahli waris almarhum H. Marjuki sebanyak 12 (dua belas) orang ;
- c. bahwa harta sengketa seluas 760 m² telah dijual dan dibeli oleh Tergugat I ;

Menimbang, bahwa didalam jawabannya tergugat II dan III telah

telah mengakui menjual sebahagian harta sengketa dengan luas 184,5 M2 kepada Tergugat I, akan tetapi Tergugat I seakan-akan Tergugat II dan III telah menjual tanah warisan seluas 760 M2 yang dimuat dalam Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak No.1 tanggal 4 Juni 1985 ;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan pendiriannya para Penggugat dengan perantaraan kuasanya telah mengajukan bukti-bukti berupa surat P-1 s/d P-6 dan satu orang saksi yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah yaitu Mansyur Majid ;

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk membantah dalil Para Penggugat, dimana Tergugat I tetap mempertahankan pembelian dan pemindahan hak sebagaimana disebut dalam Akta No. 1, tanggal 4 Juni 1985 serta mengajukan bukti-bukti T.I-I s/d T.I-16;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara, perlu mengkaji apa yang menjadi titik pokok persengketaan antar para penggugat disatu pihak dan tergugat-tergugat dilain pihak yang mempertahankan harta sengketa tersebut ;

Menimbang, bahwa dari penelitian Majelis perihal bukti-bukti tertulis yang diajukan adalah pemilikan harta sengketa dalam arti keseluruhan adalah warisan yang didapat dari pembelian Almarhum H. Marjuki yang dibeli dari M. Ramli yang terlelak dan dikenal dalam sebutannya Jalan Cawang Buku, sekarang dikenal sebagai Jalan Raya Otista No.40, Jakarta Timur dan para Penggugat adalah sebagai ahli waris dalam pemilikannya ;

Menimbang, bahwa bertitik tolak kepada objek sengketa kedua belah pihak tidak membantah ataupun mengungkapkan kembali hal-hal yang bersangkutan paut dari dasar peralihan hak para Penggugat yang dibeli dari M. Ramli oleh H. Marjuki (produk T.I-1) ;

Menimbang, bahwa mengenai soal ahli waris yang dimaksud Para Penggugat dengan petunjuk bukti, almarhum H. Marjuki meninggalkan ahli waris sebanyak 12 (dua belas) orang dan kebenaran ini oleh para Tergugat dan Turut Tergugat-tergugat tidak ada bantahan sama sekali, dengan demikian Majelis menganggap Para Penggugat adalah ahli waris dari almarhum H. Marjuki (P-1);

Menimbang, bahwa setelah Majelis meneliti apa yang didalilkan oleh masing-masing pihak yang menjadi persengketaan apakah didalam permasalahan ini telah terjadi perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh para Penggugat dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa Tergugat I tetap berpendirian, bahwa harta sengketa telah dibeli sebagaimana tertuang didalam Akta No. 1, tertanggal 4 Juni 1985 yang dibuat dihadapan Notaris MUHANIL

SALIM, SH

SALIM, SH (T.I-3) dan telah memperoleh Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 473/Bidara Cina atas nama Tergugat I dengan Gambar Situasi No. 2088/1989 (T.I-7) ;

Menimbang, bahwa Para Penggugat kini tetap berpendirian bahwa Akta Jual Beli Rumah dan pemindahan Hak tertuang pada Akta No. 1 tersebut diatas yang tanpa serta seizin mereka, walaupun pemindahan itu dilakukan oleh Tergugat II dan III sebagai ahli waris almarhum H. Marjuki, sedang yang ahli waris lainnya seperti tertera dalam penetapan fatwa ahli waris Pengadilan Agama No. 512/G/1971, tanggal 3 Nopember 1971 (P-1) tidak disebutkan ;

Menimbang, bahwa dalam hal ini Kuasa Para Penggugat telah pula mengajukan seorang saksi bernama Mansyur Majid yang dideklarasi keterangannya dibawah sumpah, menerangkan yang pada pokoknya saksi tahu harta sengketa kepunyaan Almarhum H. Marjuki dan saksi tahu harta sengketa dijual sebahagian kepada Tergugat I, hal ini saksi ketahui berdasarkan cerita dari H. Marullah (Tergugat II) karena saksi bekerja dengan Tergugat, akan tetapi saksi tidak tahu kejadian yang sebenarnya hanya saja berdasarkan cerita dari Tergugat II tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa yang menjadi pertimbangan pertama-tama dalam pembuktiannya adalah " apakah benar tergugat-tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam pemindahan hak dalam harta sengketa ;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat I (T.I-1 s/d T.I-14) adalah sebagai berikut :

- bahwa Tergugat I telah membeli harta sengketa, sebagaimana tertuang dalam akta No. 1 tertanggal 4 Juni 1985 yang dibuat dihadapan Notaris Muhani Salim SH (T.I-3) ;
- bahwa adanya Surat Pernyataan dari M. Sadikin Natadipura untuk persyaratan pemindahan hak kepada Tergugat I tanah yang terletak di Jalan Otto Iskandardinata No. 40, Jakarta Timur, Rt. 010/Rw.012, Kel. Bidaracina (T.I-6) ;
- bahwa telah adanya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 473 atas nama Tergugat I/Faris Badar Balweel yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta Kodya Jakarta Timur (T.I-7) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh Tergugat I telah menyerahkan bukti-bukti surat pernyataan para ahli waris dihadapan Notaris E. Sianipar, SH, Notaris di Jakarta masing-masing bertanggal 19 Pebruari 1991 No. Akta 65 sebanyak 9 orang ahli waris masing-masing : 1. Ny. H. Masenun, 2. Moh. Sjahroni, 3. Moh. Yunus, 4. Moh. Ishak, 5. Ny. Maryam, 6. Ny. Dalila, 7. Ny. Chaerani, 8. H. Marullah dan 9. Moh. Bakir (T.I-8) dan Akta No.61, tanggal

tanggal 21 Juli 1993 masing-masing ahli waris bernama : 1.Ny. Maemunah, 2. Ny. Jamilah, 3. Jamaludin (T.I-9) yang membenarkan kekhilafan dalam Fatwa Waris No. 624/C/1985 dan kekeliruan itu dimaklumi dan dimaafkan yang untuk singkatnya khusus untuk pernyataan jual beli dan pemindahan hak jual beli rumah yang dilakukan oleh Tergugat II dan III selaku ahli waris almarhum H. Marjuki bin Absir ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis tidak melihat adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I serta Turut Tergugat I dan II karena cara yang ditempuh oleh Tergugat I telah diadakan penelitiannya Turut Tergugat II dalam prosedure penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang diterbitkan untuk dan atas nama Tergugat I (TT.II-1 s/d TT.II-8) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas, maka Majelis berkesimpulan Para Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya, oleh karena itu, gugat para Penggugat haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknyanya gugatan Para Penggugat, maka Para Penggugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat gugatan ini ;

Memperhatikan Undang-Undang serta pasal-pasal yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I

DALAM PROVISI :

- Menolak gugatan Provisi ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya ;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 100.000,- (Seratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada hari : RABU, TANGGAL 7 DESEMBER 1994, putusan mana pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Kami : TONY HARTONO, SH, sebagai Hakim Ketua, RIDJAL, SH dan ZULKIFLI ZAINUD-DIN, SH, masing-masing sebagai Hakim Anggota dan dibantu oleh MADE SUARBA, Panitera Pengganti, serta dihadiri pula oleh Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan III, juga Kuasa Turut Tergugat

P U T U S A N .

Nomor : 481/Pdt/1995/PT.D.K.I.-

" DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA "

Pengadilan Tinggi Jakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding dengan Hakim Majelis berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 14 Nopember 1995 No.524/Pen/1995/481 / Pdt/1995/PT.D.K.I. telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :



AHLIWARIS H.MARJUKI BIN ABSIR yakni :

1. J A M I L A H, bertempat tinggal di Kampung Rawa Terate Rt.007/011, Kel.-Jatinegara, Cakung, Jakarta - Timur ;
2. SITI MARYAM, bertempat tinggal di Jalan Pedati No.17, Rt.002/01, Kel. - Bali Mester, Jatinegara, Jakarta Timur ;
3. H. M A S N U N, bertempat tinggal di Jalan - Kebun Nanas Utara Rt.015/07 - Kel.Cipinang Cempedak, Keo.-Jatinegara, Jakarta Timur ;
4. J A M A L U D I N , bertempat tinggal di Kampung Rawa Terate Rt.007/011,- Kel. Jatinegara Cakung, Jakarta Timur ;
5. MOH. ISHAK, bertempat tinggal di Jalan Kebun Nanas Utara Rt.011/04, Kel. - Cipinang Cempedak, Jatinegara, Jakarta Timur ;
6. MOH.YUUS, bertempat tinggal di Jalan Pedati Dalam No.8, Rt.015/07, Kel. - Cipinang Cempedak, Jatinegara Jakarta Timur ;
7. H. SYAHRONI, bertempat tinggal di Jalan Kebon Nanas Utara Rt.015/07, Kel.Cipinang Cempedak, Jatinegara Jakarta Timur ;
8. MAEMUNAH,....

Jalan Bangka II Blok I No. 4 & 5, Pela Mampang, Jakarta Selatan.

Selanjutnya disebut Terbanding IV, semula Turut Tergugat I ;

- ✓ 5. BAHAN PERTAWAHAN NASIONAL JAKARTA TIMUR, d/a Kantor Wali Kota Jakarta Timur Lantai IV, Jalan Centra Primer, Pulogebang, Jakarta Timur. Selanjutnya disebut Terbanding V, semula Turut Tergugat II ;



PENGADILAN TINGGI TERSEBUT :

Setelah membaca surat-surat perkara yang bersangkutan;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Memperhatikan dan menerima keadaan - keadaan mengenai duduknya perkara ini, seperti tertera dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 7 Desember 1994 No. 92/Pdt.G/1994/PN.Jkt.Tim., yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- Menolak gugatan Provisi ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya ;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp.100.000 ,- (Seratus ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa menurut akte permohonan banding ter tanggal 26 Desember 1994 yang dibuat oleh MARDJANI, PH., Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, yang menerangkan bahwa Kuasa hukum para Pembanding, semula Para Penggugat telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 7 Desember 1994 No. 92/Pdt.G/1994/PN.Jkt.Tim. ;

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut masing-masing dengan resmi telah diberitahukan kepada para pihak-lawan tanggal 8 Mei 1995, 29 Mei 1995, 13 Juni 1995 dan 11 Oktober 1995 ;

Menimbang,

R

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum para Pembanding, semula para Penggugat telah mengajukan Memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 29 Mei 1995 dan dengan resmi telah diberitahukan kepada para pihak lawan tanggal 1 Juni 1995, 13 Juni 1995, 11 Oktober 1995 dan 18 Oktober 1995 ;

Menimbang, bahwa Terbanding I, semula Tergugat I telah mengajukan Kontra memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 8 Juni 1995 ;



Menimbang, bahwa Kuasa hukum Terbanding IV, semula Turut Tergugat I, telah mengajukan Kontra memori banding tertanggal 8 Nopember 1995 ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut yang diajukan oleh Kuasa Hukum para Pembanding semula para Penggugat dalam tenggang waktu dan dengan cara serta telah memenuhi syarat menurut Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dengan seksama berkas perkara, surat-surat bukti, Memori banding yang diajukan oleh Kuasa hukum para Pembanding, semula para Penggugat, Kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding I, semula Tergugat I dan Kuasa Hukum Terbanding IV, semula Turut Tergugat I, serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 7 Desember 1994 No.92/Pdt.G/1994/PN.Jkt.Tim., maka Pengadilan Tinggi berpendapat, bahwa pertimbangan hukum Hakim pertama adalah sudah tepat dan benar menurut hukum dan oleh karena itu segala alasan dan pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai alasan dan pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri ;

Menimbang, bahwa mengenai memori banding yang diajukan oleh Kuasa hukum para Pembanding, semula para Penggugat, ternyata didalam memori banding tersebut tidak ada hal hal baru yang dapat melemahkan putusan Hakim pertama, sehingga putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 7 Desember 1994 No.92/Pdt/G/1994/PN.Jkt.Tim. yang dimohonkan banding

h

banding tersebut dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena para Pembanding, semula para Penggugat sebagai pihak yang kalah, maka dibebani pula untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan ;

Mengingat pasal-pasal dari Undang-Undang dan ketentuan hukum yang bersangkutan ;



M E N G A D I L I :

Menyerima permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum para Pembanding semula para Penggugat tersebut ;

Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur - tanggal 7 Desember 1994 No.92/Pdt/G/1994/PN.Jkt.Tim. yang dimohonkan banding tersebut ;

Menghukum para Pembanding semula para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.25.000,- (Dua puluh lima ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan - Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari : RABU , tanggal 6 MARET 1996 oleh Kami: RUSLI RACHMAT NASUTION, SH. Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jakarta sebagai Hakim-Ketua Majelis, ABIZAR SH. dan H.SOEKARDJO, SH. masing-masing sebagai Hakim Anggota yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan disidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut dengan dibantu : SOEJONO, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jakarta, akan tetapi tidak dihadiri

oleh

oleh kedua belah pihak yang berperkara .-

HAKIM-HAKIM ANGGOTA :

HAKIM KETUA MAJELIS,

t.t.d.

t.t.d.

1. (~~A B L A R~~ , SH.) (RUSLI RACHMAT NASUTION, S.H.) .-

t.t.d.

2. (H. SOEKARNO, SH.)

Panitera-pengganti,

t.t.d.

(SOEJONO) .-

Perincian biaya banding :

Meterai	Rp. 2.000,-
Redaksi	idp. 1.000,-
Biaya Administrasi	
Banding	Rp. 22.000,-

J u m l a h = Rp. 25.000,-

Ditikung sesuai dengan aslinya
 Dikurangkan untuk dinas
 PENGADILAN TINGGI JAKARTA .
 PANITIA / SEKRETARIS

 DARMAWAN SARBINI, SH.
 NIP. 040012003

P U T U S A N

Reg. No.: 149 K/ Pdt/ 1999

DEMI 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

AHLI WARIS H. MARJUKI bin ABSIR, yang terdiri dari :

1. JAMILAH, bertempat tinggal di Kampung Rawa Terate Rt. 007/011, Kelurahan Jatinegara, Cakung, Jakarta Timur ;
2. SITI MARYAM, bertempat tinggal di Jalan Pedati No. 17 Rt. 002/01 Kelurahan Bali Mester, Jatinegara, Jakarta Timur ;
3. H. MASNUN, bertempat tinggal di Jalan Kebun Nanas Utara Rt. 015/07 Kelurahan Cipinang Cempedak, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur ;
4. JAMALUDIN, bertempat tinggal di Kampung Rawa Terate Rt. 007/011 Kelurahan Jatinegara, Cakung, Jakarta Timur ;
5. MOH. ISHAK, bertempat tinggal di Jalan Kebun Nanas Utara Rt. 011/04 Kelurahan Cipinang Cempedak, Jatinegara, Jakarta Timur;
6. MOH. YUNUS, bertempat tinggal di Jalan Pedati Dalam No. 8 Rt. 015/07 Kelurahan Cipinang Cempedak, Jatinegara, Jakarta Timur ;
7. H. SYAHRONI, bertempat tinggal di Jalan Kebun Nanas Utara Rt. 015/07 Kelurahan Cipinang Cempedak, Jatinegara, Jakarta Ti-

MUR i

mur ;

8. MAEMUNAH, bertempat tinggal di Kampung Rawa Terate Rt. 007/011 Kelurahan Jati negara, Cakung, Jakarta Timur ;
9. SITI DAHLILA, bertempat tinggal di Jalan Durian No. 47 Rt. 009/03 Kelurahan Baranang Siang Kota Bogor Timur, Kabupaten Bogor ;
10. N. HAERANI, bertempat tinggal di Dusun Baru Rt. 002/01 Kelurahan Citepok, Cimilaka, Sumedang ;
semuanya dalam hal ini diwakili oleh -
kuasanya : Ali Mazi, SH., Asrul Pulu -
ngan, SH dan Chairun Amalia, SH., Advo -
kat dan Pengacara pada Kantor Pengaca -
ra ALI MAZI, SH & ASSOCIATES, berkan -
tor di Jalan Penjernihan I/14 Komplek -
Keuangan Pejompongan, Jakarta Pusat, -
berdasarkan surat kuasa khusus tanggal
27 Nopember 1997, para pemohon kasasi -
dahulu para penggugat / pbanding ;

m e l a w a n :

1. FARIZ BADAR BALWEEL, bertempat tinggal di Jalan Tebet Timur Dalam IX/16 Rt. -
009 Rw.009 Jakarta Selatan ;
2. H. MARULLAH bin H. MARJUKI, bertempat tinggal di Jalan Kebon Nanas Utara Rt. 010/04 Jakarta Timur ;
3. MUHAMMAD BAKIR bin H. MARJUKI, bertempat tinggal di Jalan Kalibata Timur -
Rt. 007/01



Rt. 007/01 Jakarta Selatan ;

4. ~~.....~~, SH., Notaris di Jakarta, ber kantor di Jalan Ki Mangunsarkoro No. 63 Jakarta Pusat (sekarang berkantor di Jalan - Jaksa No. 3 Jakarta Pusat), dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : Haji Hartono, SH. Advokat, berkantor di Jalan Bangka II Blok I No. 4 - 5 Pela Mampang, Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 Maret 1998 ;

5. BADAN PERTANAHAN NASIONAL JAKARTA TIMUR, - dengan alamat Kantor Walikota Jakarta Timur Lantai IV, Jalan Centra Primer, Pulogebang, Jakarta Timur ; para termohon kasasi dahulu tergugat I, II dan III serta turut tergugat I, II/ para - terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut - ternyata bahwa sekarang para pemohon kasasi sebagai - para penggugat asli telah menggugat sekarang para - termohon kasasi sebagai para tergugat asli dan turut tergugat dimuka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada pokoknya atas dalil-dalil :

bahwa para penggugat asli dan tergugat asli - II dan III adalah ahli waris almarhum H. Marjuki, sesuai dengan Penetapan Fatwa Waris tanggal 7 Nopember 1971 No. 512/C/1971 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Jakarta (sesuai dengan bukti P. 1) ;

bahwa pemasa.....



bahwa semasa hidupnya yaitu pada tanggal 17 Oktober 1947 almarhum H. Marjuki membeli sebidang tanah dari M. Ramli seluas \pm 760 M2, yang dahulu dikenal dengan Jalan Tjawang Boekoe 553, sekarang Jalan Raya Otista No. 40 Jakarta Timur, dengan batas-batas seperti diuraikan dalam gugatan (sesuai dengan bukti P. 2) ;

bahwa dengan tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan para penggugat asli selaku ahli waris almarhum H. Marjuki, tergugat asli I telah bersekongkol dengan tergugat asli II dan III dengan cara memberikan keterangan yang tidak benar sehingga Pengadilan Agama Jakarta Timur menerbitkan Penetapan Fatwa Waris tanggal 4 Mei 1985 No. 624/C/1985 (bukti P. 3) yang isinya menyebutkan bahwa ahli waris almarhum H. Marjuki hanya dua orang yaitu tergugat asli II dan III;

bahwa kemudian dengan tanpa seijin dan sepengetahuan para penggugat asli, dengan menggunakan Penetapan Fatwa Waris No. 624/C/1985 (bukti P. 3) tersebut diatas, tergugat asli I, II dan III telah mengadakan jual beli atas harta sengketa yaitu dari tergugat asli II dan III kepada tergugat asli I, yaitu seperti tertuang dalam Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak tanggal 4 Juni 1985 No. 1 yang dibuat dihadapan Notaris Muhani Salim, SH (turut tergugat I) (bukti P. 4), padahal barang yang diperjual belikan tersebut adalah harta warisan almarhum H. Marjuki yang belum dibagi waris, sehingga jual beli tersebut cacat hukum dan tidak sah ;

bahwa berdasarkan alas hak yang cacat hukum -
yaitu



yaitu Penetapan Fatwa Waris tanggal 4 Mei 1985 No. 624/C/1985 (bukti P. 3) dan Akta Jual Beli Rumah - dan Pemindahan Hak tanggal 4 Juni 1985 No. 1 (bukti P. 4) tersebut diatas, tergugat asli I lalu mengajukan permohonan sertifikat kepada turut tergugat II, sehingga terbitlah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 473 atas nama tergugat asli I (bukti P. 5) ;

bahwa atas perbuatan tanpa hak dan melawan-hukum yang dilakukan oleh tergugat asli I, II dan-III tersebut diatas, telah menimbulkan kerugian bagi para penggugat asli, sebab dengan telah dikuasanya tanah sengketa oleh tergugat asli I, para -
penggugat asli tidak dapat menikmati hasil tanah -sengketa yang apabila disewakan setiap tahun adalah sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus limapuluh -juta rupiah) terhitung sejak tergugat asli I menguasai tanah sengketa sampai dengan putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

bahwa untuk menjamin gugatan ini para penggugat asli mohon putusan provisi yaitu meletakkan-sita jaminan terhadap tanah sengketa ;

bahwa para penggugat asli menuntut agar para tergugat asli I, II dan III maupun siapa saja yang mendapat hak dari padanya, untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada para penggugat asli atas tanah sengketa berikut bangunan yang ada diatasnya , disertai pembayaran uang paksa sebesar Rp.1.000 . 000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan nya melaksanakan putusan ini ;

bahwa



bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas para penggugat aali mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Timur memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Provisi :

1. Meletakkan sita jaminan atas tanah dan bangunan - sengketa ;
2. Memerintahkan kepada tergugat I atau siapa saja - yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan dan atau menyerahkan tanah dan bangunan sengketa- kepada penggugat ;
3. Menghukum tergugat I, II dan III untuk membayar - uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta ru- piah) untuk setiap hari atas kelalalaian dalam me - laksanakan putusan Provisi ini ;

Primair :



1. Mengabulkan gugatan para penggugat untuk seluruh- nya ;
2. Menyatakan secara hukum bahwa Surat Penetapan Fat wa Waris Pengadilan Agama Jakarta No. 512/C/1971- tanggal 7 Nopember 1971 adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan secara hukum bahwa para penggugat seba- gai ahli waris dari H. Marjuki dan berhak atas ta- nah seluas ± 760 M2 yang terletak di Jalan Raya - Otista No. 40 Jakarta Timur, dengan berbatasan :
 - Sebelah Utara : Siter Jaya ;
 - Sebelah Timur ; Jalan Raya Otista ;
 - Sebelah Selatan : Cawang Jaya ;
 - Sebelah Barat : Ny. Lili ;
4. Menyatakan seoara hukum bahwa Surat Penetapan Fat wa Waris ahli waris H. Marjuki No. 624/C/1985 -
tanggal

tanggal 4 Mei 1985 adalah cacat hukum oleh sebab itu dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum ;

5. Menyatakan secara hukum bahwa tergugat I, II dan III serta turut tergugat I dan II melakukan perbuatan melawan hukum ;
6. Menyatakan secara hukum bahwa Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak No. 1 tanggal 4 Juni 1985 adalah cacat hukum oleh sebab itu dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
7. Menyatakan secara hukum bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 473 Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Timur, Kecamatan Jatinegara, Kelurahan Bidara Cina adalah cacat hukum oleh sebab itu dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conser vatoir beslag) yang telah dilaksanakan ;
9. Menghukum turut tergugat I dan turut tergugat II tunduk pada putusan dalam perkara ini ;
10. Menghukum turut tergugat I untuk membatalkan Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak Nomor 1 tanggal 4 Juni 1985 tersebut ;
11. Menghukum turut tergugat II untuk membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 473 Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Timur, Kecamatan Jatinegara, Kelurahan Bidaraci-na tersebut ;
12. Menghukum tergugat I untuk menyerahkan tanah milik para penggugat dalam keadaan kosong seluas kurang lebih 760 M2 yang terletak di Jalan Raya

Otista



Otista No. 40 Jakarta Timur yang berbatasan :

- Sebelah Utara : Siter Jaya ;
- Sebelah Timur : Jalan Raya Otista ;
- Sebelah Selatan : Cawang Jaya ;
- Sebelah Barat : Ny. Lili ;

13. Menghukum tergugat I untuk membayar ganti rugi ke pada para penggugat sebesar Rp. 150.000.000,- setiap tahun terhitung sejak tanah sengketa tersebut dikuasai oleh tergugat I sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

14. Menghukum tergugat I, II dan III untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari atas kelalaian dalam menyerahkan tanah dan bangunan kepada para penggugat ;

15. Menghukum tergugat I, II dan III baik secara sendiri-sendiri maupun secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini ;

16. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada vorzet, banding dan kasasi ;

Subsidair :

Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon keputusan yang seadil-adilnya ;

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah mengambil putusan, yaitu putusannya tanggal 7 Desember 1994 No. 92/Pdt.G/1994/PN Jkt.Tim. yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- Menolak gugatan Provisi ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan para penggugat seluruhnya ;

- Menghukum



- Menghukum para penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 100.000,-- (seratus ribu rupiah) ;

putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan para penggugat telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi - Jakarta dengan putusannya tanggal 6 Maret 1996 No.481 /Pdt/1995/PT. DKI. ;

bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para penggugat/pembanding pada tanggal 19 Nopember 1997, kemudian terhadapnya oleh para penggugat/pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Nopember 1997 diajukan permohonan kasasi secara tertulis pada tanggal 2 Desember 1997 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 01/Tim/12/1997-Kas jo. No. 481/Pdt/ - 1995/PT.DKI jo. No. 92/Pdt.G/1994/PN.Jkt.Tim. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, - permohonan mana kemudian disusul dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 15 Desember 1997 ;



bahwa setelah itu oleh tergugat asli I dan turut tergugat I/terbanding yang pada tanggal 23 Januari 1998 dan tanggal 23 Maret 1998 telah diberitahu - tentang memori kasasi dari para penggugat/pembanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 26 Januari 1998 dan 3 April 1998, sedangkan tergugat-asli II, III dan turut tergugat II/terbanding tidak - mengajukan jawaban memori kasasi ;

Menimbang.....

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

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

1. bahwa *judex facti* salah menerapkan hukum, karena - dalam putusannya terdapat pertentangan antara pertimbangan hukum dengan amar putusannya, serta salah dalam mengambil kesimpulan, yaitu antara lain:
 - dalam pertimbangan hukumnya *judex facti* mengakui dan membenarkan bahwa berdasarkan bukti-bukti - maupun fakta-fakta yang terungkap dipersidangan, terutama dengan tidak adanya bantahan dari para tergugat, adalah benar bahwa ahli waris dari almarhum H. Marjuki ada 12 (duabelas) orang yaitu para penggugat asli dan tergugat asli II dan III
 - bahwa tanah sengketa telah terbukti sebagai harta warisan almarhum H. Marjuki yang belum dibagi waris, sehingga jual beli tanah sengketa oleh - tergugat asli II dan III kepada tergugat asli I dengan tanpa ikut sertanya atau tanpa persetujuan seluruh ahli waris almarhum H. Marjuki adalah cacat hukum dan bertentangan dengan pasal 1320-KUH Perdata dan karenanya harus dinyatakan tidak sah dan batal ;

2. bahwa *judex facti* juga salah menerapkan hukum, karena *judex facti*.....



rena *judex facti* sendiri mengakui dan membenarkan bahwa Penetapan Fatwa Waris tanggal 21 Mei 1985 - No. 624/C/1985 terdapat kekeliruan karena hanya menyebutkan dua orang saja ahli waris almarhum H. - Marjuki, yaitu tergugat asli II dan III, padahal *judex facti* sendiri sudah mempertimbangkan bahwa yang benar ahli waris almarhum H. Marjuki adalah 12 (duabelas) orang, akan tetapi *judex facti* dengan begitu saja memaafkan adanya kekeliruan fatwa waris tersebut diatas tanpa adanya akibat hukum, sedangkan sebenarnya dengan adanya kekeliruan pada fatwa waris tersebut mempunyai akibat hukum yang menyangkut perihal sah atau tidaknya jual beli tanah sengketa oleh tergugat asli II dan III kepada tergugat asli I ;



Bahwa seharusnya setelah *judex facti* mengakui dan membenarkan adanya kekeliruan dalam Fatwa Waris - No. 624/C/1985, maka secara hukum tergugat asli - II dan III tidak berhak menjual tanah yang merupakan harta warisan yang belum dibagi waris, tanpa adanya persetujuan para ahli waris yang lain (yaitu para penggugat asli), dan karenanya akta jual beli tanah sengketa antara tergugat asli II dan - III kepada tergugat asli I cacat hukum dan tidak sah dengan segala akibat hukumnya ;

Menimbang :

mengenai keberatan ad. 1 dan 2

bahwa keberatan-keberatan ini dapat dibenarkan karena Pengadilan Tinggi Jakarta/*judex facti* salah menerapkan hukum dengan pertimbangan/alasan sebagai berikut :

gai berikut :

gai berikut :

- bahwa berdasarkan bukti P. 2 yang juga adalah sama dengan bukti T.I.-1 dan bukti T.II-III. 2, telah terbukti bahwa tanah berikut rumah sengketa adalah milik almarhum H. Marjuki, hal mana diakui dan dibenarkan oleh tergugat asal I, II dan III dalam jawabannya atas gugatan para penggugat, yaitu sebagaimana tertuang dalam jawaban tergugat asal I tertanggal 15 Agustus 1994 dan jawaban tergugat asal-II dan III tertanggal Agustus 1994 ;
- bahwa demikian pula tergugat asal I, II dan III mengakui dan membenarkan bahwa anak dari almarhum H. Marjuki adalah sebanyak 12 (duabelas) orang, yaitu para penggugat asal dan tergugat asal II dan III , hal mana diperkuat dengan bukti surat berupa Surat Ketetapan/Fatwa Ahli Waris Almarhum Haji Marjuki bin Haji Absir tertanggal 3 Nopember 1971 No. 512/C/1971 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Isti mowa Jakarta Raya (bukti P. 1) ;
- bahwa oleh karena telah terbukti menurut hukum bahwa anak dan ahli waris dari almarhum H. Marjuki adalah 12 (duabelas) orang yaitu para penggugat asal dan tergugat asal II dan III, maka Penetapan-Fatwa Ahli Waris almarhum H. Marjuki bin Absir tertanggal 21 Mei 1985 No. 624/C/1985 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama di Jakarta Timur dan menyebutkan bahwa anak dari almarhum H. Marjuki hanya terdiri dari 2 (dua) orang yaitu tergugat asal II dan III (bukti P. 3, T.I.2) adalah cacat hukum, dan karenanya.....



dan karenanya harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat ;

- bahwa oleh karena telah terbukti bahwa tanah dan bangunan rumah sengketa adalah harta peninggalan almarhum H. Marjuki yang belum dibagi waris, dan telah terbukti pula bahwa ahli waris almarhum H. Marjuki adalah 12 (duabelas) orang yaitu para penggugat asal dan tergugat asal II dan III, maka dengan tanpa kuasa atau tanpa sepengetahuan dan persetujuan para penggugat asal, tergugat asal II dan III tidak berhak dan tidak dapat menjual atau memindahtangankan tanah dan bangunan rumah sengketa kepada siapa pun juga, termasuk kepada tergugat asal I ;
- bahwa oleh karena itu Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahtanganan Hak tanggal 4 Juni 1985 No. 1 yang dibuat dihadapan Muhani Salim, SH., Notaris di Jakarta (tentang tergugat I) yaitu antara tergugat asal II dan III kepada tergugat asal I harus dinyatakan tidak sah menurut hukum dengan segala akibat hukumnya ;
- bahwa *judex facti* dalam pertimbangan hukum putusannya telah mempertimbangkan dengan benar bahwa tanah dan bangunan rumah sengketa adalah harta peninggalan almarhum H. Marjuki yang belum dibagi waris, dan ahli waris almarhum H. Marjuki adalah 12 (duabelas) orang yaitu para penggugat asal dan tergugat asal II dan III, demikian pula *judex facti* telah mempertimbangkan bahwa Penetapan Fatwa Waris tanggal 21 Mei 1985 No. 624/C/1985 terdapat kekeliruan;
- bahwa akan tetapi *judex facti* telah menarik kesimpulan yang keliru, dimana dengan mendasarkan pada surat pernyataan



rat pernyataan

rat pernyataan para penggugat asal yang dibuat di-
hadapan E. Sianipar, SH., Notaris di Jakarta seper-
ti tertuang dalam Akta No. 65 tanggal 19 Pebruari-
1991 dan Akta No. 61 tanggal 21 Juli 1993 yang isi-
nya menyebutkan bahwa para penggugat asal memaaf -
kan terjadinya kekeliruan dalam Penetapan Fatwa Wa-
ris tanggal 21 Mei 1985 No. 624/C/1985, kemudian -
judex facti berpendapat bahwa pemberian maaf terse-
but termasuk memaafkan tindakan tergugat asal II-
dan III yang menjual tanah dan bangunan sengketa -
kepada tergugat asal I dan karenanya menganggap ju-
al beli tersebut sah menurut hukum ;

- bahwa kekeliruan judex facti tersebut adalah, kare-
na didalam kedua Akta/Surat Pernyataan tersebut ya-
itu pada angka III dan IV, isinya hanyalah pernya-
taan para penggugat asal yang memberikan maaf atas
terjadinya kekeliruan dalam Penetapan Fatwa Waris-
tersebut yang hanya mencantumkan ahli waris almar-
hum H. Marjuki cuma dua orang saja yaitu tergugat-
asal II dan III dan untuk selanjutnya para penggu-
gat asal menyatakan tidak perlu lagi menuntut per-
baikan/pembetulan atas fatwa waris tersebut, jadi
tidak terdapat pernyataan para penggugat asal yang
memaafkan tindakan tergugat asal II dan III yang -
dengan tanpa persetujuan para penggugat asal telah
menjual tanah dan bangunan rumah sengketa kepada -
tergugat asal I ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan/ala-
san-alasan tersebut diatas menurut pendapat Mahkamah
Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan

kasasi.....



nonan kasasi yang diajukan oleh pemohon kasasi ahli-
waris H. Marjuki bin Absir yaitu Jamilah dan kawan -
kawan tersebut dan membatalkan putusan Pengadilan -
Tinggi Jakarta tanggal 6 Maret 1996 No. 481/Pdt/1995
/PT.DKI yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Ja
karta Timur tanggal 7 Desember 1994 No. 92/Pdt.G /
1994/PN.Jkt.Tim. serta Mahkamah Agung mengadili sen-
diri perkara ini dengan amar seperti yang akan dise-
butkan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa tentang tuntutan atau peti -
tum gugatan para penggugat, Mahkamah Agung berpenda-
pat dapat dikabulkan sebagian, yaitu kecuali tentang
hal-hal sebagai berikut :

- tentang tuntutan dalam provisi yang diajukan oleh
para penggugat haruslah ditolak, oleh karena tuntu-
tan tersebut tidak berkenaan dengan tindakan penda-
chuluan guna kepentingan salah satu pihak berperka-
ra sebelum putusan akhir dijatuhkan, melainkan te-
lah menyangkut tuntutan pokok perkara, lagi pula -
perkara ini telah sampai pada pemeriksaan tingkat-
kasasi sehingga tidak diperlukan lagi putusan pro-
visi ;
- tentang petitum gugatan No. 8 mengenai permohonan-
agar penyitaan jaminan yang telah dilaksanakan di-
nyatakan sah dan berharga haruslah ditolak, oleh -
karena selama perkara ini diperiksa sampai pada -
tingkat kasasi, penyitaan jaminan atas obyek seng-
keta belum dilaksanakan ;
- tentang petitum gugatan No. 10 harus pula ditolak,
oleh karena tentang pembatalan Akta Jual Beli Ru-

mah dan



mah dan Pemindahan Hak tanggal 4 Juni 1985 No. 1 tersebut tidaklah perlu kepada turut tergugat I dihukum untuk membuat Akta Pembatalan, melainkan cukup dengan putusan Pengadilan yang menyatakan bahwa Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak tersebut tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atau batal dengan segala akibat hukumnya ;

- bahwa demikian pula tentang petitum gugatan No. 11 haruslah ditolak, oleh karena sudah menjadi yurisprudensi Mahkamah Agung, wewenang untuk menyatakan batal surat bukti hak milik atau sertifikat tanah adalah tidak termasuk wewenang Pengadilan, melainkan semata-mata termasuk wewenang administrasi, sehingga pihak yang oleh Pengadilan dimenangkan (dalam perkara ini adalah para penggugat asal) dapat mengajukan permintaan pembatalan sertifikat tersebut kepada instansi yang berwenang (Badan Pertanahan Nasional) berdasarkan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap ;

- tentang petitum gugatan No. 13 berupa tuntutan ~~pembayaran~~ ganti rugi, harus pula ditolak karena selain tidak terlintas ~~nya~~ tanpa disertai alat alat pembuktian yang sah menurut ~~hukum~~ ;

- tentang petitum gugatan angka 14 yaitu tuntutan pembayaran uang paksa (dwangsom) haruslah ditolak, sebab menurut hukum tuntutan uang paksa harus ditolak dalam hal putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil apabila putusan yang bersangkutan



sangkutan telah mempunyai kekuatan hukum tetap ;
- tentang petitum gugatan No. 16 mengenai perminta-
an dijatuhkan putusan serta merta harus ditolak -
oleh karena perkara ini diputuskan dalam tingkat-
kasasi, sehingga sudah tidak diperlukan lagi putu-
san serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan -
pertimbangan tersebut diatas maka gugatan para peng-
gugat dapat dikabulkan sebagian dan menolak yang se-
lebihnya ;

Menimbang, bahwa para termohon kasasi adalah
pihak yang dikalahkan, maka harus membayar biaya -
perkara dalam semua tingkat *peradilan* baik secara -
tanggung renteng ataupun sendiri-sendiri, masing-ma-
sing untuk bagian yang sama ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang
No. 14 tahun 1970 dan Undang-Undang No. 14 tahun -
1985 yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Mengabulkan permohonan kasasi dari pemohon -
kasasi : AHLI WARIS ALMARHUM H. MARJUKI bin ABSIR -
yaitu : 1. JAMILAH, 2. SITI MARYAM, 3. H. MASNUN ,
4. JAMALUDIN, 5. MOH. ISHAK, 6. MOH. YUNUS, 7. H.
SYAHRONI, 8. MAEMUNAH, 9. SITI DAHLILA dan 10. N.
HAERANI tersebut ;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakar-
ta tanggal 6 Maret 1996 No. 481/Pdt/1995/PT. DKI. -
yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta -
Timur tanggal 7 Desember 1994 No. 92/Pdt.G/1994/PN.
Jkt.Tim. ;

MENGADILI



MENGADILI SENDIRI :

DALAM PROVISI :

- Menolak gugatan Provisi para penggugat seluruh - nya ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan para penggugat untuk sebagi an ;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa para penggugat - dan tergugat II serta tergugat III adalah anak-anak dari dan oleh karenanya sebagai ahli waris yang sah dari almarhum H. MARJUKI bin ABSIR sesuai dengan Penetapan Fatwa Ahli Waris tanggal- 3 Nopember 1971 No. 512/C/1971 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Istimewa Jakarta Raya ;
Menyatakan menurut hukum Penetapan Fatwa Ahli - Waris almarhum H. Marjuki bin Absir tanggal 21 Mei 1985 No. 624/C/1985 yang dikeluarkan oleh- Pengadilan Agama di Jakarta Timur tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah sengketa - seluas lebih kurang 760 M2 berikut bangunan ru- mah yang ada diatasnya yang terletak di Jalan - Raya Otto Iskandardinata No. 40 (dahulu dikenal dengan Jalan Tjawang Boekoe 553), Kelurahan Bi- daracina, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur , dengan batas-batas :
 - sebelah Utara : Sister Jaya ;
 - sebelah Timur : Jalan Raya Otista ;
 - sebelah Selatan : Cawang Jaya ;
 - sebelah Barat : Ny. Lili ;

adalah



adalah harta peninggalan almarhum H. Marjuki yang belum dibagi waris, dan karenanya menjadi hak para ahli warisnya yaitu para penggugat, tergugat - II dan tergugat III ;

5. Menyatakan tergugat I, tergugat II dan tergugat - III telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

6. Menyatakan menurut hukum jual beli antara tergugat II dan III dengan tergugat I atas tanah dan rumah sengketa sebagaimana tersebut dalam Akta - Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak tanggal 4 Juni 1985 No. 1 yang dibuat dihadapan Muhani Salim, SH Notaris di Jakarta (turut tergugat I) adalah tidak sah dan batal dengan segala akibat hukumnya ;



7. Menyatakan menurut hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 473/Bidara Cina, Gambar Situasi tanggal 14 September 1989 No. 2088/1989 luas 651 M2, atas nama Faris Badar Balweel (tergugat I) adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;

8. Menghukum tergugat I maupun orang-orang yang mendapatkan hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan rumah sengketa tersebut diatas kepada para penggugat, bilamana perlu dengan bantuan alat Negara, agar untuk selanjutnya dapat dibagi waris diantara para ahli waris almarhum H. Marjuki tersebut diatas ;

9. Menghukum turut tergugat I dan turut tergugat II untuk tunduk dan mentaati putusan ini ;

10. Menolak gugatan para penggugat yang selebihnya ;

Menghukum para termohon kasasi/para tergugat asal dan turut tergugat baik secara tanggung renteng-
ataupun

ataupun sendiri-sendiri, untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp. 50.000,- (limapuluh-ribu rupiah).-

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung R.I. pada hari Selasa tanggal 3 Oktober 2000 dengan R.L. Tobing, SH., Hakim Agung - yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua sidang, Soedarno, SH dan Usman Karim, SH sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari : KAMIS, TANGGAL 19 OKTOBER 2000 oleh Ketua Sidang tersebut, dengan dihadiri oleh Soedarno, SH dan Usman Karim, SH., Hakim-Hakim Anggota, Moerino, SH. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.-

Hakim-Hakim Anggota :

ttd/. Soedarno, SH.

ttd/. Usman Karim, SH.

K e t u a :

ttd/.

R.L. Tobing, SH.

Biaya-biaya :

1. Meterai Rp. 6.000,-

2. Redaksi Rp. 1.000,-

3. Administrasi kasasi.. Rp.43.000,-

J u m l a h (Rp.50.000,-

Panitera Pengganti :

ttd/.

Moerino, SH.



Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG R.I.

Direktur Perdata,

HARIFIN A. TUMPA, SH.

NIP. 040009094.-

Nomor : 289 PK/Pdt/2001

①

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

memeriksa permohonan peninjauankembali telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara :

FARIZ BADAR BALWBEL, beralamat di Jalan Tebet Timur Dalam IX/16 Rt.009/Rw.009 Jakarta Selatan ;

Pemohon peninjauankembali, dahulu Termohon kasasi I/Tergugat I/Terbanding ;

m e l a w a n

AHLI WARIS H. MARJUKI bin ABSIR, yang terdiri dari :

1. JAMILAH, beralamat di Kampung Rawa Terate Rt.007/011 Kelurahan Jatinegara Cakung Jakarta Timur ;
2. SITI MARYAM, beralamat di Jalan Pedati No.17 Rt.002/01 Kelurahan Bali Mester, Jatinegara Jakarta Timur ;
3. H. MASNUN, beralamat di Jalan Kebun Nanas Utara Rt.015/07 Kelurahan Cipinang Cempedak, Kecamatan Jatinegara Jakarta Timur ;
4. JAMALUDIN, beralamat di Kampung Rawa Terate Rt.007/011 Kelurahan Jatinegara, Cakung Jakarta Timur ;
5. MOH. ISHAK, beralamat di Jalan Kebun Nanas Utara Rt.011/04 Kelurahan



Cipinang.....

Cipinang Cempedak Jatinegara Jakarta Timur ;

6. MOH YUNUS, beralamat di Jalan Pedati No.17 Rt.015/07 Kelurahan Cipinang Cempedak, Jatinegara Jakarta Timur ;

7. H. SYAHRONI, beralamat di Jalan Kebun Nanas Utara Rt.015/07 Kelurahan Cipinang Cempedak, Kecamatan Jatinegara Jakarta Timur ;

8. MAEMUNAH, beralamat di Kampung Rawa Terate Rt.007/011 Kelurahan Jatinegara, Cakung Jakarta Timur ;

9. SITI DAHLIA, beralamat di Jalan Durian No. 47 Rt.009/05 Kelurahan Baranang Siang Kota Bogor Timur Kabupaten ~~BOGOR~~ ;

10. N. HAERANI, beralamat di Dusun *Baru* Rt.002/01 Kelurahan Cipetok, Cimilaka, Kabupaten Sumedang ;
Para Termohon peninjauankembali,
dahulu para Pemohon kasasi/para
Penggugat/para Pembanding ;

d a n

1.H. MARULLAH bin H. MARJUKI, beralamat di Jalan Kebon Nanas Rt.010/04 Jakarta Timur ;

2. MUHAMMAD BAKIR bin H. MARJUKI, beralamat di Jalan Kalibata Timur Rt.007/01 Jakarta Selatan ;

3. Muhani Salim, SH....



3. ██████████, SH. Notaris di Jakarta berkantor di Jalan Ki Mangunsarkoro No. 63 Jakarta Pusat (sekarang berkantor di Jalan Jaksa No. 3 Jakarta Pusat) ;
4. BADAN PERTANAHAN NASIONAL JAKARTA TIMUR, beralamat di Kantor Walikota Jakarta Timur Lantai IV, Jalan Centra Primer, Pulogebang Jakarta Timur ;
Para Turut Termohon Peninjauankembali dahulu para Termohon kasasi/para Tergugat II,III serta Turut Tergugat I,II/para Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;



Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata Pemohon peninjauankembali dahulu sebagai Termohon kasasi I/Tergugat I/Terbanding telah mengajukan permohonan peninjauankembali terhadap putusan Mahkamah Agung tanggal 19 Oktober 2000 No. 149 K/Pdt/1999 yang telah berkekuatan hukum yang tetap, dalam perkaranya melawan para Termohon peninjauankembali dahulu para Pemohon kasasi/ para Penggugat/para Pemanding dengan posita perkara sebagai berikut :

bahwa para Penggugat dan Tergugat II dan III adalah ahli waris almarhum H. Marjuki, sesuai dengan Penetapan Fatwa Waris tanggal 7 Nopember 1971 No. 512/C/1971 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Jakarta (sesuai dengan bukti P.1) ;

bahwa semasa hidupnya yaitu pada tanggal 17 Oktober 1947 almarhum H. Marjuki membeli sebidang tanah dari M.Ramli seluas ± 760 M2, yang dahulu dikenal dengan.....

nal dengan Jalan Tjawang Boekoe 553, sekarang Jalan Raya Otista No. 40 Jakarta Timur, dengan batas-batas seperti diuraikan dalam gugatan (sesuai dengan bukti P.2) ;

bahwa dengan tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan para Penggugat selaku ahli waris almarhum H.Marjuki, Tergugat I telah bersekongkol dengan Tergugat II dan III dengan cara memberikan keterangan yang tidak benar sehingga Pengadilan Agama Jakarta Timur menerbitkan Penetapan Fatwa Waris tanggal 4 Mei 1985 No.624/C/1985 (bukti P.3) yang isinya menyebutkan bahwa ahli waris almarhum H.Marjuki hanya dua orang yaitu Tergugat II dan III ;



bahwa kemudian dengan tanpa seijin dan sepengetahuan para Penggugat, dengan menggunakan Penetapan Fatwa Waris No.624/C/1985 (bukti P.3) tersebut di atas, Tergugat I, II dan III telah mengadakan jual beli atas harta sengketa yaitu dari Tergugat II dan III kepada Tergugat I, yaitu seperti tertuang dalam Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak tanggal 4 Juni 1985 No.1 yang dibuat dihadapan Notaris Muhani Salim, SH. (Turut Tergugat I) (bukti P.4), padahal barang yang diperjual belikan tersebut adalah harta warisan almarhum H.Marjuki yang belum dibagi waris, sehingga jual beli tersebut cacat hukum dan tidak sah ;

bahwa berdasarkan alas hak yang cacat hukum yaitu Penetapan Fatwa Waris tanggal 4 Mei 1985 No.624/C/1985 (bukti P.3) dan Akta Jual Beli rumah dan pemindahan Hak tanggal 4 Juni 1985 No.1 (bukti P.4) tersebut di atas, Tergugat I lalu mengajukan permohonan

an sertifikat.....

an sertifikat kepada Turut Tergugat II, sehingga terbitlah sertifikat Hak Guna Bangunan No.473 atas nama Tergugat I (bukti P.5) ;

bahwa atas perbuatan tanpa hak dan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I,II dan III tersebut di atas, telah menimbulkan kerugian bagi para Penggugat, sebab dengan telah dikuasainya tanah sengketa oleh Tergugat I, para Penggugat tidak dapat menikmati hasil tanah sengketa yang apabila disewakan setiap tahun adalah sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) terhitung sejak Tergugat I menguasai tanah sengketa sampai dengan putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

bahwa untuk menjamin gugatan ini para Penggugat mohon putusan provisi yaitu meletakkan sita jaminan terhadap tanah sengketa ;



bahwa para Penggugat menuntut agar para Tergugat I,II dan III maupun siapa saja yang mendapat hak dari padanya, untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada para Penggugat atas tanah sengketa berikut bangunan yang ada di atasnya, disertai pembayaran uang paksa sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatannya melaksanakan putusan ini ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, para Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Timur memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Provisi :

1. Meletakkan sita jaminan atas tanah dan bangunan sengketa ;

2. memerintahkan.....

2. Memerintahkan kepada Tergugat I atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan dan atau menyerahkan tanah dan bangunan sengketa kepada Penggugat ;
3. Menghukum Tergugat I,II dan III untuk membayar uang paksa sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari atas kelalaian dalam melaksanakan putusan provisi ini ;

Primair :

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum bahwa Surat Penetapan Fatwa Waris Pengadilan Agama Jakarta No.512/C/1971 tanggal 7 Nopember 1971 adalah sah menurut hukum ;
Menyatakan secara hukum bahwa para Penggugat sebagai ahli waris dari H.Marjuki dan berhak atas tanah seluas ± 760 M2 yang terletak di Jalan Raya Otista No.40 Jakarta Timur, dengan berbatasan :
Sebelah Utara : Siter Jaya ;
Sebelah Timur : Jalan Raya Otista ;
Sebelah Selatan : Cawang Jaya ;
Sebelah Barat : Ny. Lili ;
4. Menyatakan secara hukum bahwa Surat Penetapan Fatwa Waris ahli waris H.Marjuki NO.624/C/1985 tanggal 4 Mei 1985 adalah cacat hukum oleh sebab itu dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
5. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat I,II dan III serta turut Tergugat I dan II melakukan perbuatan melawan hukum ;

6. Menyatakan.....



6. Menyatakan secara hukum bahwa Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak No. 1 tanggal 4 Juni 1985 adalah cacat hukum oleh sebab itu dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
7. Menyatakan secara hukum bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 473 Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Timur, Kecamatan Jatinegara, kelurahan Bidara Cina adalah cacat hukum oleh sebab itu dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang telah dilaksanakan ;
9. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tunduk pada putusan dalam perkara ini ;
Menghukum turut Tergugat I untuk membatalkan Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak No. 1 tanggal 4 Juni 1985 tersebut ;
10. Menghukum Turut Tergugat II untuk membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 473 Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Timur, kecamatan Jatinegara, Kelurahan Bidara Cina tersebut ;
11. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan tanah milik para Penggugat dalam keadaan kosong seluas kurang lebih 760 M2 yang terletak di Jalan Raya Otista No.40 Jakarta Timur yang berbatasan :
Sebelah Utara : Siter Jaya ;
Sebelah Timur : Jalan Raya Otista ;
Sebelah Selatan : Cawang Jaya ;

sebelah..

Sebelah Barat : Ny. Lili ;

13. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi kepada para Penggugat sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) setiap tahun terhitung sejak tanah sengketa tersebut dikuasai oleh Tergugat I sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;
 14. Menghukum Tergugat I,II dan III untuk membayar uang paksa sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari atas kelalaian dalam menyerahkan tanah dan bangunan kepada para Penggugat ;
 15. Menghukum Tergugat I,II dan III baik secara sendiri-sendiri maupun secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini ;
- Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding dan kasasi ;
- Subsidair :
- Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon keputusan yang seadil-adilnya ;



Menimbang, bahwa amar putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 19 Oktober 2000, No. 149 K/Pdt/1999 yang telah berkekuatan tetap tersebut adalah sebagai berikut :

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon kasasi : Ahli Waris almarhum H.Marjuki bin Absir yaitu :1. Jamilah, 2. Siti Maryam, 3. H.Masnun, 4. Jamaludin, 5. Moh. Ishak, 6. Moh Yunus, 7. H. Syahroni, 8. Maemunah, 9. Siti Dahlia dan 10. N. Haerani tersebut ;

Membatalkan.....

- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 6 Maret 1996 No. 481/Pdt/1995/PT.DKI, yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 7 Desember 1994 No. 92/Pdt.G/1994/PN.Jkt.Tim ;

MENGADILI SENDIRI :

Dalam Provisi :

- Menolak gugatan provisi para Penggugat seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa para Penggugat dan Tergugat II serta Tergugat III adalah anak-anak dari dan oleh karenanya sebagai ahli waris yang sah dari almarhum H. Marjuki bin Absir sesuai dengan Penetapan Fatwa Ahli Waris tanggal 3 Nopember 1971 No.512/C/1971 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Istimewa Jakarta Raya ;
3. Menyatakan menurut hukum Penetapan Fatwa Ahli Waris almarhum H. Marjuki bin Absir tanggal 21 Mei 1985 No.624/C/1995 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama di Jakarta Timur tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah sengketa seluas ± 760 M2 berikutan bangunan rumah yang ada di atasnya yang terletak di Jalan Raya Oto Iskandardinata No.40 (dahulu dikenal dengan Jalan Tjawang Boekoe 553) Kelurahan Bidara Cina, Kecamatan Jatinegara Jakarta Timur, dengan batas-batas :
Sebelah Utara : Siter Jaya ;



sebelah.....

Sebelah Timur : Jalan Raya Otista ;
Sebelah Selatan : Cawang Jaya ;
Sebelah Barat : Ny. Lili ;

adalah harta peninggalan almarhum H.Marjuki yang belum dibagi waris, dan karenanya menjadi hak para ahli warisnya yaitu para Penggugat, Tergugat II dan Tergugat III ;

5. Menyatakan Tergugat I,II dan III telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

6. Menyatakan menurut hukum Jual Beli antara Tergugat II dan III dengan Tergugat I atas tanah dan Rumah sengketa sebagaimana tersebut dalam akta jual beli Rumah dan Pemindahan Hak tanggal 4 Juni 1985 No. yang dibuat dihadapan Muhani Salim,SH. Notaris Jakarta (Turut Tergugat I) adalah tidak sah dan batal dengan segala akibat hukumnya ;

Menyatakan menurut hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 473/Bidara Cina, Gambar situasi tanggal 14 September 1989 No. 2088/1989 seluas 651 atas nama Faris Badar Balweel (Tergugat I) adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;

8. Menghukum Tergugat I maupun orang-orang yang merampas hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan rumah sengketa tersebut di atas kepada para Penggugat, agar selanjutnya dapat dibagi waris diantara para ahli waris almarhum H.Marjuki Absir tersebut di atas ;

9. Menghukum turut Tergugat I dan turut Tergugat II untuk tunduk dan mentaati putusan ini ;



10 Menolak

10. Menolak gugatan para Penggugat yang selebihnya ;
- Menghukum para Termohon kasasi/para Tergugat asal dan turut Tergugat baik secara tanggung renteng ataupun sendiri-sendiri, untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp.50.000,- (lima puluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 6 Maret 1996, No. 481/Pdt/1995/PT.DKI tersebut adalah sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa hukum para Pembanding semula para Penggugat tersebut;

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 7 Desember 1994 No. 92/Pdt.G/1994/PN.Jkt.Tim yang dimohonkan banding tersebut ;

- Menghukum para pembanding semula para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.25.000,- (dua puluh lima ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 7 Desember 1994, No. 92/Pdt.G/-1994/PN.Jkt.Tim tersebut adalah sebagai berikut :

Dalam Provisi :

- Menolak gugatan Provisi ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan para Penggugat seluruhnya ;

menghukum....

- Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap i.c. putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 19 Oktober 2000, No.149 K/Pdt/1999 diberitahukan kepada Pemohon peninjauankembali dahulu Termohon kasasi I/Tergugat I/Terbanding pada tanggal 24 Nopember 2000 kemudian terhadapnya oleh Pemohon peninjauankembali dahulu Termohon kasasi I/Tergugat I/Terbanding diajukan permohonan peninjauankembali secara tertulis di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur, tanggal 6 Pebruari 2001, kemudian disusul dengan memori alasan-alasannya yang diterima Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 6 Pebruari 2000 ;



Menimbang, bahwa tentang permohonan peninjauankembali tersebut telah diberitahu kepada pihak lawan dengan seksama pada tanggal 15 Pebruari 2001, kemudian terhadapnya oleh pihak lawannya telah diajukan jawaban yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 23 Pebruari 2001 ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu sesuai dengan pasal 68, 69, 71 dan 72 Undang-Undang No.14 tahun 1985 permohonan peninjauankembali a quo beserta alasan-alasannya yang diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan Undang-Undang, maka oleh karena itu formil dapat diterima ;

Menimbang.....

Menimbang, bahwa Pemohon peninjauankembali telah mengajukan alasan-alasan peninjauankembali yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

- Bahwa Mahkamah Agung dalam pertimbangan putusannya berpegang pada fatwa waris No.512/C/1971 tanggal 7 Nopember 1971 dan mengesampingkan fatwa waris No.624/C/1985 tanggal 4 Mei 1985 ;
- Bahwa Pemohon Peninjauankembali telah membeli tanah berikut bangunan rumah di atasnya yang menjadi sengketa dari para Penggugat, Tergugat II dan III yang merupakan para ahli waris dari almarhum H.Marjuki bin Absir, surat tanahnya dan bagaimana layaknya jual beli surat tanah dan fatwa waris sesuai akte jual beli rumah dan pemindahan hak No. 1 tanggal 4 Juni 1985 yang dibuat dihadapan Muhani Salim,SH. Notaris di Jakarta ;
- Bahwa para Termohon Peninjauankembali adalah ahli waris almarhum H.Marjuki bin Absir ;
- Bahwa jual beli dilakukan oleh Tergugat II,III, oleh karena pada waktu itu tidak ada ahli waris lainnya, sehingga dibuatlah Fatwa Waris ;
- Bahwa beberapa tahun kemudian Pemohon Peninjauankembali mendengar masih ada ahli waris lain, dimana ahli warisnya bukan 2 orang, tetapi 9 orang, lalu Pemohon Peninjauankembali mencari sampai dapat dan memang ada ditemukan, lalu Pemohon Peninjauankembali memberikan uang lagi kepada mereka masing-masing dan membawa mereka ke Notaris E.Sianipar,SH. untuk membuat Akta Pernyataan, sehingga dibuatlah Akta



pernyataan.....

Pernyataan No.65 tanggal 19 Pebruari 1991 yang isinya memaafkan atas kekeliruan dalam Penetapan Fatwa Waris No.624/C/1985, dan tidak akan menuntut lagi perbaikan/pembetulan fatwa tersebut dan dianggap telah selesai pernyataan ini hanya berlaku untuk akta No. 1 tanggal 4 Juni 1985, dihadapan Notaris Muhani Salim,SH. ;

- Bahwa selang beberapa tahun kemudian Pemohon Peninjauankembali mendengar lagi bahwa ahli waris dari H.Marjuki bukan 9 orang, melainkan 12 orang, lalu Pemohon Peninjauankembali memberikan lagi uang kepada 3 orang dan membawanya lagi ke Notaris E.Sianipar,SH. dibuatkan Akta Pernyataan No.61 tanggal 21 Juli 1993 yang isinya pada intinya memaafkan kekeliruan didalam pembuatan fatwa waris No.624/C/1985 serta mereka tidak akan menuntut lagi perbaikan/pembetulan fatwa No.624/C/1985 tersebut dan dianggap telah selesai dan pernyataan ini hanya berlaku untuk akte No.1 tanggal 4 Juni 1985 dihadapan Notaris Muhani Salim,SH. yang jelas-jelas mengesahkan akte No.1 tersebut ;

- Bahwa dengan demikian para Termohon Peninjauankembali telah mengetahui dan mengesahkan akta tersebut ;
- bahwa selanjutnya Pemohon Peninjauankembali mengajukan permohonan hak ke Badan Pertanahan Nasional, dimana penerbitan tersebut seizin percetakan Bhara-kerta c/q Inkoppol dan terbit sertifikat Hak Guna Bangunan ;
- Bahwa dengan demikian jelas-jelas bahwa Pemohon Peninjauankembali sebagai pemilik yang sah atas

tanah.....



tanah dan bangunan di Jalan Otto Iskandardinata No.40 Jakarta Timur ;

- Bahwa setelah terbit sertifikat tersebut di atas, maka para Termohon Peninjauankembali menyatakan bahwa jual beli tersebut tanpa sepengetahuan para Termohon Peninjauankembali ;
- Bahwa dengan demikian para Termohon Peninjauankembali telah berbohong dan menipu Pemohon Peninjauankembali ;
- Bahwa para Termohon Peninjauankembali telah menuduh Tergugat II,III telah bersekongkol dengan Pemohon Peninjauankembali untuk membuat akte jual beli dan pemindahan hak No.1 tanggal 4 Juni 1985, padahal perbuatan tersebut telah dimaafkan oleh para Termohon Peninjauankembali dan telah diperbaiki ;
- Bahwa Inkoppel meminta ganti rugi sebesar Rp.225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) dan telah Pemohon Peninjauankembali bayar lunas dengan surat perjanjian pemindahan percetakan Bharakerta No.Kop.005/A.1/V/1992 ;
- dan pihak Inkoppel telah meminta uang tambahan sebesar Rp.29.000.000,- (dua puluh sembilan juta rupiah) dan Pemohon Peninjauankembali penuhi dan diadakan Serah terima Gedung dan persil Jalan Otto Iskandardinata No.40 dengan dibuatkan berita Acara No.Kop.008/A.I/III/1995 tanggal 9 Maret 1995 (yang kini dijadikan bukti baru/novum) ;

Menimbang, bahwa atas alasan-alasan peninjauankembali tersebut, Mahkamah Agung berpendapat :

mengenai.....



mengenai alasan-alasan tersebut :

bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena tidak terdapat bukti baru yang bersifat menentukan dan juga tidak terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 67 Undang-Undang No.14 tahun 1985 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal yang dipertimbangkan diatas, maka permohonan peninjauan-kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauankembali : Faris Badar Balweel tersebut adalah tidak beralasan, sehingga harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauankembali ditolak, maka Pemohon peninjauankembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat peninjauankembali ini ;

Memperhatikan pasal 67 Undang-Undang No.14 tahun 1985 ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan peninjauankembali dari Pemohon peninjauankembali : FARIZ BADAR BALWEEL tersebut ;

Menghukum Pemohon peninjauankembali untuk membayar biaya perkara dalam tingkat peninjauankembali ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 8 Agustus 2002 oleh H.Toton Suprpto, SH. Ketua Muda yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua

Sidang.....



Sidang, Prof.DR. Muchsin, SH. dan Parman Soeparman, SH. Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Sidang tersebut dengan dihadiri Prof.DR. Muchsin, SH. dan Parman Soeparman, SH. Hakim-Hakim Anggota but, dan Adam Hidayat A.,SH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak ;

Hakim-Hakim Anggota ;	K e t u a ;
ttd./	ttd./
Prof.DR. Muchsin, SH.	H. Toton Suprpto, SH.
ttd./	
Parmen Soeparman, SH.	

<u>Biaya peninjauankembali :</u>	Panitera Pengganti ;
1. M e t e r a iRp. 6.000,-	ttd./
2. R e d a k s iRp. 1.000,-	Adam Hidayat A.,SH.
3. Administrasi penin- jauankembaliRp. 493.000,-	
<u>Jumlah Rp. 500.000,-</u>	

Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
Kepala Direktorat Perdata
ANDAR PURBA, SH.
NIP. 240015551