

**PEMBATALAN AKTA JUAL BELI ATAS HARTA BERSAMA  
(Putusan MARI No.334 PK/Pdt/2003)**

**TESIS**

**NAMA : DANUTA PUTRI, S.H.  
NPM : 0606007213**



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

**PEMBATALAN AKTA JUAL BELI ATAS HARTA BERSAMA  
(Putusan MARI No.334 PK/Pdt/2003)**

**TESIS**

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

**NAMA : DANUTA PUTRI, S.H.**

**NPM : 0606007213**



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

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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



Nama : Danuta Putri  
NPM : 0606007213  
Tanda Tangan : *Danuta*  
Tanggal : Juli 2008

## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :  
Nama : Danuta Putri  
NPM : 0606007213  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul : Pembatalan Akta Jual Beli Atas Harta  
Bersama  
(Putusan MARI No.334 PK/Pdt/2003)

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

Pembimbing : Arikanti Natakusumah, S.H.

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

Penguji : Darwani Sidi Bakaruddin, S.H.

*(Arikanti Natakusumah)*

*(Theodora Yuni Shah Putri)*

*(Darwani Sidi Bakaruddin)*

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : Juli 2008

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

---

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

Nama : Danuta Putri  
NPM : 0606007213  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Tesis

demikian pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul: **Pembatalan Akta Jual Beli Atas Harta Bersama (Putusan MARI No.334 PK/Pdt/2003)**.

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalih media/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 : Depok  
Pada tanggal : Juli 2008

Yang menyatakan,



( Danuta Putri )

## KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala karunia yang telah dilimpahkannya sehingga penulis akhirnya dapat menyelesaikan tesis ini dengan judul: **“PEMBATALAN AKTA JUAL BELI ATAS HARTA BERSAMA (PUTUSAN MAKHAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 334 PK/Pdt/2003)”**. Adapun maksud dan tujuan penulisan tesis ini adalah dalam rangka memenuhi salah satu syarat guna meraih gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Besar harapan penulis agar tesis ini dapat diterima sebagai sumbangsih dari penulis kepada almamater agar nantinya dapat dipergunakan sebagai bahan bacaan atau referensi bagi siapa saja yang menimba ilmu di Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna dan penulisan tesis ini tidak selesai tanpa adanya bantuan, motivasi dan dorongan semangat dari berbagai pihak. Untuk itu penulis mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada :

1. Ibu Arikanti Natakusumah, S.H. selaku dosen pembimbing, yang telah banyak membimbing, mengasuh dan mengarahkan sehingga tesis ini dapat terselesaikan.
2. Ibu Farida Prihantini, S.H., M.H, C.N., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, yang telah

memberikan banyak bimbingan dan arahan selama penulis menjadi mahasiswa.

3. 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.
4. Ibu Darwani Sidi Bakaruddin, S.H., selaku dosen pengajar sekaligus penguji, yang banyak memberikan ilmunya selama penulis mengikuti perkuliahan.
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.

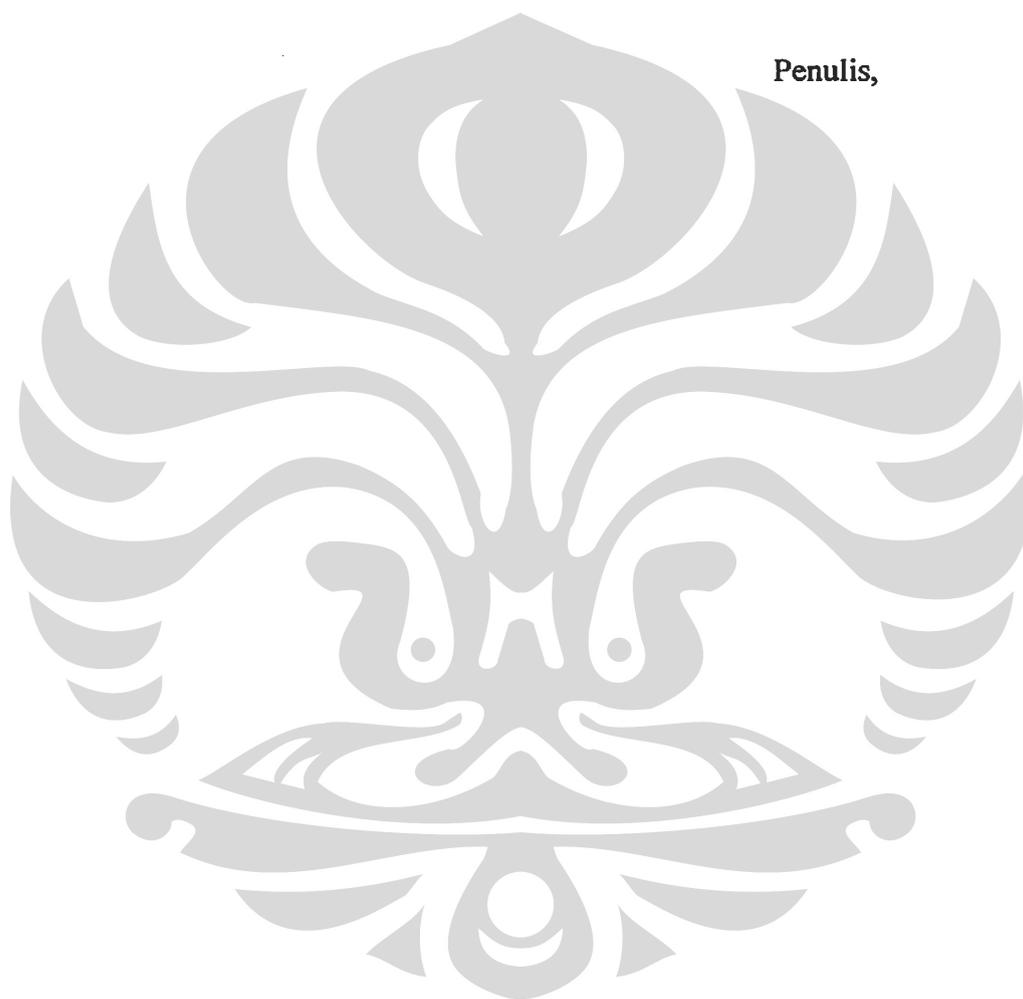
Penulis menyadari keterbatasan penulis sehingga tak lupa penulis menyampaikan terima kasih kepada rekan-rekan yang telah memberikan saran-saran dan koreksi-koreksi sebagai bahan masukan untuk melengkapi tesis ini.

Ucapan terima kasih juga penulis sampaikan kepada Papa, Mama, adik-adikku tercinta serta orang-orang yang penulis tidak dapat sebutkan satu persatu yang banyak memberikan dorongan semangat serta banyak mengorbankan waktu untuk penulis dalam menyelesaikan perkuliahan ini.

Akhir kata, penulis memohon Tuhan membalas segala bantuan dan bimbingan yang telah diberikan kepada penulis.

Depok, Juli 2008

Penulis,



## ABSTRAK

Nama : Danuta Putri  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul : Pembatalan Akta Jual Beli Atas Harta Bersama  
(Putusan MARI No.334 PK/Pdt/2003).

Dalam masyarakat hukum yang berkembang dari waktu ke waktu, perlu adanya suatu kepastian tentang perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik. Akta jual beli dibuat oleh Notaris dalam kedudukannya sebagai PPAT. Penulisan tesis ini membahas suatu kasus pembatalan akta jual beli atas harta bersama berdasarkan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.334 PK/Pdt/2003. Dalam kasus ini telah dilaksanakan jual beli atas harta bersama yang dilakukan tanpa persetujuan dari istri/pasangan hidupnya. Hal tersebut mengakibatkan jual beli yang dinyatakan dalam akta No.320/09.03/JG.II/1996 tidak sah dan batal demi hukum karena tidak memenuhi salah satu syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu suatu sebab yang halal dan mengandung unsur perbuatan melawan hukum. Pokok permasalahan dalam tesis ini adalah akibat hukum bagi Notaris selaku PPAT yang membuat akta tidak sesuai dengan Undang-Undang dan pertimbangan hukum putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 334 PK/Pdt/2003. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif. Notaris/PPAT yang melakukan pelanggaran dalam pembuatan akta dapat dikenakan sanksi ganti rugi dan dapat dituntut ke muka pengadilan. Jual beli atas harta bersama tanpa persetujuan dari pasangan hidup adalah tidak sah dan batal demi hukum.

Kata kunci:  
Akta, jual beli, harta bersama

## ABSTRACT

Name : Danuta Putri  
Study Programme : Magister Kenotariatan  
Tittle : Pembatalan Akta Jual Beli Atas Harta Bersama  
(Putusan MARI No.334 PK/Pdt/2003).

In the legal community that is developed from time to time, it is necessary to have the certainty about the agreement made by the parties. The notary is the general official having the authority to prepare the authentic deed on all acts, agreements and stipulation that are required by the general regulation or by the interested party intended to be declared in an authentic deed. The deed of sale and purchase is prepared by Notary in his capacity as the Conveyancer. This thesis is prepared to discuss a case of cancellation of deed of sale and purchase on the joint assets based on the judgement of the Supreme Court of the Republic of Indonesia No. 334 PK/Pdt/2003. In this case, a sale and purchase have been conducted on the joint assets without the approval from the wife/spouse. It caused the sale and purchase stated in deed No. 320/09.03/JG.II/1996 invalid and become null and void because it did not fulfill one of the requirements of the valid agreement in article 1320 of Civil Code namely a valid reason containing the unlawful act. The subject matter in this thesis legal consequence for the Notary/Conveyancer preparing the deed not in accordance with the law and legal consideration of judgment of Supreme Court of the Republic of Indonesia No. 334 PK/Pdt/2003. The research methodology used is the juridical normative. The Notary/Conveyancer that to the collision in the preparing authentic deed can owing a fine doubt and can to lay before the court. Sale and purchase on the joint assets without the approval from the spouse is invalid and become null.

Password:  
*Deed, sale and purchase, joint assets*

## DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR .....	i
ABSRTRAK.....	iv
ABSTRACT .....	v
DAFTAR ISI.....	vi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Pokok Permasalahan .....	6
C. Metode Penelitian .....	7
D. Sistematika Penulisan .....	9
<b>BAB II TINJAUAN HUKUM MENGENAI PEMBATALAN AKTA JUAL BELI ATAS HARTA BERSAMA (Putusan MARI No.334 PK/Pdt/2003)</b>	
A. Landasan Teori	
1.a Pengertian Notaris dan PPAT .....	11
b Wewenang Notaris dan PPAT .....	13
c Fungsi Notaris dan PPAT .....	15
d Notaris Tidak Selalu Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .....	17
2.a Pengertian Akta Otentik .....	20
b Cara menjadi Pihak Dalam Pembuatan Akta .....	20

c Kekuatan Pembuktian Akta	
Otentik .....	22
3.a Pengertian Perkawinan .....	26
b Harta Bersama Dalam Perkawinan .....	27
c Proses Terjadinya Harta	
Bersama Dalam Perkawinan.....	28
4. Hubungan Kausal Perbuatan	
Melawan Hukum Dengan Kerugian	
Dalam Akta Otentik.....	30
5. Syarat Sahnya Perjanjian	
Terhadap Akta Otentik .....	32
B. Posisi Kasus .....	34
C. Analisa Kasus .....	36
<b>BAB III</b>	
<b>PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan .....	53
B. Saran .....	54
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menentukan secara tegas bahwa Negara Republik Indonesia adalah Negara hukum. Dalam menjamin adanya kepastian hukum maka harus diikuti dengan proses penegakan hukum. Kebutuhan akan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dewasa ini makin meningkat sejalan dengan tuntutan perkembangan hubungan ekonomi dan sosial, baik dalam tingkat nasional, regional maupun global. Kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum menuntut bahwa lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum. Dalam masyarakat hukum yang berkembang dari waktu ke waktu, maka disadari perlu adanya suatu kepastian tentang perjanjian yang dibuat oleh para pihak, sehingga pada suatu waktu mendatang tidak akan disangkal oleh para pihak yang membuatnya.

Adagium “PACTA SUN SERVANDA” merupakan salah satu asas hukum yang terpenting. Asas tersebut berhubungan dengan asas kebebasan berkontrak seperti diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyebabkan sekarang ini setiap perbuatan hukum dalam masyarakat dituangkan dalam bentuk perjanjian yang dibuat dengan akta notariil yang berbentuk suatu akta otentik. Akta otentik seperti yang tertuang dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta itu dibuat. Pejabat umum yang dimaksud adalah notaris. Akta adalah tulisan yang sengaja dibuat untuk dijadikan alat bukti. Menurut ketentuan hukum, barang siapa mengatakan sesuatu harus membuktikan kebenarannya.<sup>1</sup>

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.<sup>2</sup> Tugas notaris selain membuat akta-akta otentik, juga ditugaskan untuk melakukan pendaftaran dan mensahkan (*waarmerken dan legaliseren*) surat-surat atau akta-akta yang dibuat di bawah tangan. Selain itu, notaris juga memberikan nasehat hukum dan penjelasan mengenai undang-undang kepada pihak-pihak yang bersangkutan.

Akta otentik menentukan secara jelas hak dan kewajiban para pihak, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat menghindari terjadinya sengketa. Walaupun sengketa tidak dapat dihindari maka dalam proses

---

<sup>1</sup> A.Kohar. *Notaris Dalam Praktek Hukum* (Bandung: Alumni, 1983), hlm.6.

<sup>2</sup> Indonesia, *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris*, UU No.30 Tahun 2004, LN No.117 Tahun 2004, ps 1.

penyelesaian sengketa dengan adanya akta otentik merupakan alat bukti terkuat dan terpenuh dalam memberikan sumbangan nyata dalam penyelesaian perkara di pengadilan.

Banyak kasus yang timbul dalam masyarakat yang menyangkut akta yang dibuat oleh notaris. Hal ini dapat timbul baik karena kecerobohan seorang notaris atau masyarakat itu sendiri bahkan dapat juga karena kecerobohan pihak lain. Tentunya di dalam timbulnya sengketa-sengketa tersebut akan ada pihak yang bertanggungjawab, yang dalam hal ini pihak-pihak yang terlibat langsung dalam proses pembuatan akta yaitu notaris, para pihak atau kuasanya dan saksi-saksi. Apabila muncul sengketa terhadap akta yang dibuat, notaris bertanggungjawab sepanjang sengketa tersebut terbukti timbul akibat kesalahannya. Tetapi apabila kesalahan disebabkan oleh para pihak, posisi notaris hanya sebagai saksi dan tidak bertanggungjawab atas ketidakbenaran materiil yang dikemukakan oleh para pihak. Tetapi apabila notaris terbukti bersalah maka ia akan dikenakan sanksi administratif.

Sesuai dengan UUJN dan ketentuan-ketentuan dalam kode etik notaris maka notaris selaku pejabat yang berwenang membuat akta otentik harus dapat mempertimbangkan dan menganalisa dengan cermat dalam proses pembuatan akta otentik tersebut sejak para pihak datang menghadapnya dan mengemukakan keterangan-keterangan baik berupa syarat formil maupun syarat administrasi yang menjadi dasar pembuatan akta tersebut sampai dengan tanggung jawab notaris terhadap bentuk akta otentik tersebut.

Notaris tidak diperbolehkan untuk menolak membuat akta sesuai dengan kemauan para pihak karena sudah menjadi kewajiban dan wewenang notaris kecuali

ada alasan yang menurut undang-undang untuk menolaknya. Suatu perbuatan yang dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum apabila mengandung unsur-unsur adanya perbuatan, perbuatan yang melawan hukum, adanya kesalahan, adanya kerugian. Bila unsur-unsur tersebut terpenuhi maka notaris dapat menolak untuk membuat akta. Dalam prakteknya ada akta-akta notaris yang isinya bertentangan dengan hukum dan keadilan dan dirasakan merugikan kliennya sehingga akta tersebut dibatalkan oleh Pengadilan.

Notaris dapat merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Akan tetapi notaris tersebut harus mengikuti dan lulus ujian PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Ujian tersebut diselenggarakan untuk memenuhi formasi PPAT di Kabupaten atau Kotamadya tertentu yang belum terpenuhi. PPAT dalam menjalankan jabatannya berwenang membuat akta otentik, salah satunya adalah akta jual beli. Seseorang dapat menjadi pihak dalam suatu akta Notaris/PPAT dengan dua cara, yaitu dengan kehadiran sendiri maupun melalui kuasa. Apabila seseorang yang terikat dalam ikatan perkawinan yang sah ingin melakukan jual beli atas suatu objek, maka harus diperhatikan apakah objek tersebut merupakan harta bawaan atau harta bersama dari suami isteri tersebut. Harta bersama merupakan harta yang diperoleh suami isteri selama ikatan perkawinan berlangsung dan tanpa mempersoalkan

terdaftar atas nama siapa.<sup>3</sup> Oleh sebab itu jual beli yang objeknya merupakan harta bersama harus mendapat persetujuan dari pasangan hidupnya. Persetujuan tersebut dapat dibuktikan dengan cara pasangan hidup dari pihak penjual tersebut harus turut hadir di hadapan Notaris dan ikut menandatangani akta jual beli tersebut. Tetapi, jika tidak dapat hadir maka dapat memberikan persetujuan. Hal tersebut merupakan salah satu syarat sahnya perjanjian.<sup>4</sup> Apabila jual beli atas harta bersama dilakukan tanpa adanya persetujuan dari pasangan hidup, maka jual beli tersebut batal demi hukum.

Penulis melakukan penelitian dan pembahasan terhadap Putusan MARI No.334 PK/Pdt/2003 yaitu perkara antara Tergugat I melawan Penggugat dan Tergugat II. Dalam kasus ini Penggugat dan Tergugat II adalah suami isteri. Akan tetapi Tergugat II melakukan jual beli atas sebidang tanah berikutan bangunan rumah permanen yang terletak di Kelurahan Jagabaya Way Halim, Kecamatan Kedaton, Kotamadya Bandar Lampung dengan sertifikat Hak Guna Bangunan No.349/Jagabaya jo surat ukur tanggal 4 maret 1986 No.697/1986 seluas 246 m2, yang perolehannya melalui kredit dengan Bank Tabungan Negara (BTN) yang merupakan harta bersama antara Penggugat dengan Tergugat II. Tergugat II menjual objek tersebut kepada Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli No.320/09.03/JG.II/1996 yang dibuat dihadapan (x), Notaris/PPAT di Bandar Lampung. Akan tetapi Tergugat II tidak memberitahu terlebih dahulu kepada Penggugat bahwa telah dilakukan jual beli. Hal tersebut telah merugikan Penggugat selaku isteri sah dari Tergugat II karena Tergugat II telah melakukan jual beli secara

---

<sup>3</sup> Drs. H. Abdul Manan, S.H.,S.IP.,M.Hum, *Beberapa Masalah tentang Harta Bersama*, (Mimbar Hukum, no.33, tahun VIII, 1997), hlm.59.

<sup>4</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R.Subekti dan R.Tjitrosudibio, cet.38, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2007), ps 1320.

sepihak. Sebenarnya Tergugat II tidak pernah menghadap Notaris/PPAT untuk menandatangani akta jual beli tersebut. Jual beli dilakukan dengan maksud sebidang tanah dan bangunan itu akan dijadikan jaminan kredit untuk modal usaha Tergugat I. Hal tersebut menunjukkan bahwa perbuatan Tergugat II dan Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum, maka jual beli tersebut batal demi hukum. Untuk menjaga agar tidak terjadi sesuatu yang merugikan, Penggugat mengajukan sita jaminan atas objek yang disengketakan tersebut kepada Pengadilan Negeri Tanjung Karang.

Berdasarkan apa yang telah diuraikan di atas, penulis mencoba mengkaji dan menganalisis dalam bentuk tulisan dengan judul **PEMBATALAN AKTA JUAL BELI ATAS HARTA BERSAMA (Putusan MARI No.334 PK/Pdt/2003)**.

### **B. Pokok Permasalahan**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka permasalahan dalam tesis ini adalah :

1. **Bagaimana akibat hukum bagi Notaris/PPAT yang melakukan pembuatan akta yang tidak sesuai dengan ketentuan perundang-perundangan?**
2. **Bagaimana pertimbangan hukum dalam pembatalan akta jual beli oleh pengadilan berdasarkan Putusan MARI No.334 PK/Pdt/2003?**

### **C. Metode Penelitian**

Dalam menjawab pokok masalah yang menjadi kajian penulisan tesis ini, dilakukan melalui penelitian yuridis normatif dan pendekatan yang bersifat evaluatif.

Penelitian yuridis normatif meliputi asas-asas hukum.

Pendekatan evaluatif dalam pengelolaan data yakni data-data yang diperoleh akan dianalisis secara kualitatif dengan tujuan untuk mendapatkan gambaran tentang dasar yuridis Pembatalan akta jual beli atas harta bersama oleh Mahkamah Agung (Putusan MARI No.334 PK/Pdt/2003).

Sesuai dengan jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini, maka data yang digunakan adalah data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari kepustakaan yang terdiri dari :

#### **1. Bahan Hukum Primer**

Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat. Bahan hukum primer digunakan dalam penelitian ini antara lain:

- a. Peraturan Jabatan Notaris Staatsblad 1860 Nomor 3.
- b. Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- c. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.
- d. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).
- e. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

## 2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer yang terdiri dari literatur-literatur, buku-buku ilmu pengetahuan hukum yang berkaitan dengan Notaris dan PPAT, hukum perdata, khususnya hukum perkawinan dan hukum harta kekayaan.

## 3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang sifatnya memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder berupa kamus hukum.

Pengumpulan data sekunder dilakukan dengan menggunakan studi kepustakaan (studi dokumen) yang akan dianalisis secara kualitatif, yang kemudian hasilnya akan dipergunakan untuk mendeskripsikan akibat hukum bagi Notaris/PPAT yang melakukan pembuatan akta yang tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan menjelaskan pertimbangan hukum yang dapat membatalkan akta jual beli yang dimaksud dalam Putusan MARI No.334 PK/Pdt/2003 sehingga dapat diperoleh suatu kesimpulan bagaimana akibat hukum pembatalan akta jual beli atas Putusan MARI No.334 PK/Pdt/2003. Dengan demikian hasil penelitian akan berbentuk deskriptif analisis.

#### **D. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan tesis ini terdiri atas :

##### **BAB I Pendahuluan**

Bab ini berisikan latar belakang masalah, pokok permasalahan, metode penelitian, dan sistematika penulisan mengenai Putusan MARI No.334 PK/Pdt/2003.

##### **BAB II Tinjauan hukum mengenai pembatalan akta atas harta bersama (Putusan MARI No.334 PK/Pdt/2003) yang terdiri dari tiga sub bab.**

Sub bab Pertama merupakan landasan teori, yang terdiri dari sub-sub bab.

Sub-sub bab pertama menjelaskan mengenai pengertian notaris dan PPAT, wewenang notaris dan PPAT, fungsi notaris dan PPAT, notaris tidak pasti sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sub-sub bab kedua menjelaskan mengenai pengertian akta otentik, akta relaas dan akta partij, cara menjadi pihak dalam pembuatan akta, kekuatan pembuktian akta otentik. Sub-sub bab ketiga menjelaskan mengenai pengertian perkawinan, harta bersama dalam perkawinan, proses terjadinya harta bersama menurut UUP. Sub-sub bab keempat menjelaskan mengenai hubungan kausal perbuatan melawan hukum dengan kerugian dalam akta otentik. Sub-sub bab kelima menjelaskan mengenai syarat sahnya perjanjian terhadap akta Notaris/PPAT.

Sub bab kedua mengenai kasus posisi dari Putusan MARI No.334 PK/Pdt/2003.

Sub bab ketiga mengenai analisis kasus mengenai akibat hukum bagi Notaris/PPAT yang melakukan pembuatan akta yang tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan pertimbangan hukum yang mengakibatkan pembatalan akta dalam Putusan MARI No.334 PK/Pdt/2003.

### **BAB III Penutup**

Merupakan bab yang berisi tentang kesimpulan dari hasil pembahasan yang berupa jawaban dari permasalahan berdasarkan hasil penelitian serta saran-saran penulis demi perbaikan di masa mendatang.

**DAFTAR ISI**

**LAMPIRAN**

**BAB II**  
**TINJAUAN HUKUM MENGENAI PEMBATALAN AKTA JUAL BELI ATAS**  
**HARTA BERSAMA**

**(Putusan MARI No.334 PK/Pdt/2003)**

**A. LANDASAN TEORI**

**1.a. Pengertian Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Dalam masyarakat hukum yang berkembang dari waktu ke waktu, perlu adanya suatu kepastian tentang perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Berdasarkan hal tersebut dapat dipahami bahwa keberadaan profesi Notaris merupakan profesi yang sangat penting dan dibutuhkan dalam masyarakat.

Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris menyatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 UUJN:

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004.

Notaris adalah pejabat umum yang diberikan kepercayaan baik oleh Negara melalui peraturan perundang-undangan maupun oleh masyarakat yang membutuhkan jasanya. Karena itu Notaris dalam melakukan tugas jabatannya harus menyadari kewajibannya, bekerja sendiri, jujur, tidak berpihak dan penuh rasa tanggung jawab. Notaris harus profesional dalam melayani masyarakat yang membutuhkan jasanya dan harus berpegang teguh pada Kode Etik Profesinya dan Undang-Undang Jabatan Notaris.

Notaris dapat merangkap jabatan menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Seperti yang dijelaskan dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Untuk merangkap jabatan sebagai PPAT, Notaris tersebut harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh Undang-Undang. Apabila syarat-syarat tersebut telah terpenuhi maka Notaris tersebut harus mengikuti ujian PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional.

## **1.b. Wewenang Notaris dan PPAT**

Wewenang utama notaris adalah membuat akta otentik, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 UUJN.

Apabila suatu akta hendak memperoleh otentisitas, hal mana terdapat pada akta notaris, maka menurut ketentuan dalam pasal 1868 KUHPerdara, akta yang bersangkutan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Akta itu harus dibuat “oleh” atau “di hadapan” seorang pejabat umum.
2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang

Berkaitan dengan wewenang yang harus dimiliki oleh Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya, Notaris hanya diperkenankan untuk menjalankan jabatan di dalam wilayah jabatan Notaris yang bersangkutan, yaitu meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya. Adapun wewenang notaris meliputi 4 (empat) hal, yaitu:<sup>1</sup>

1. Notaris berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuat itu.

Tidak semua pejabat umum dapat membuat semua akta, akan tetapi seorang pejabat umum hanya dapat membuat akta-akta tertentu, yaitu yang ditugaskan atau dikecualikan kepadanya berdasarkan peraturan perundang-undangan.

2. Notaris berwenang sepanjang mengenai orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat.

---

<sup>1</sup> G.H.S. Lumban Tobing, S.H. *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta. 1983. hlm. 49.

Notaris tidak berwenang membuat akta untuk kepentingan setiap orang. Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri/suami, atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah dan/atau ke atas tanpa pembatasan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa.<sup>2</sup>

3. Notaris berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat. Bagi setiap Notaris ditentukan daerah hukumnya atau daerah jabatannya. Hanya di dalam daerah jabatannya tersebut Notaris berwenang untuk membuat akta otentik. Akta yang dibuat oleh Notaris di luar wilayah jabatannya adalah tidak sah.
4. Notaris berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu. Notaris tidak boleh membuat akta selama Notaris tersebut masih menjalankan cuti atau dipecat dari jabatannya. Notaris juga tidak boleh membuat akta sebelum diambil sumpahnya.

PPAT mempunyai tugas pokok dan kewenangan seperti yang tercantum dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yaitu PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai alat bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas

---

<sup>2</sup> Indonesia. *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris*. UU No.30 Tahun 2004. LN No. 117. ps. 52.

tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Perbuatan hukum yang dimaksud adalah jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

#### **1.c. Fungsi Notaris dan PPAT**

Notaris dibutuhkan oleh masyarakat sebagai seseorang yang keterangan-keterangannya dapat diandalkan, dapat dipercayai, yang tanda tangannya serta segelnya (capnya) memberi jaminan dan bukti kuat, seorang ahli yang tidak memihak dan penasihat yang tidak ada cacatnya, yang tutup mulut, dan membuat suatu perjanjian yang dapat melindunginya di hari-hari yang akan datang.<sup>3</sup>

Pengaruh seorang Notaris dalam beberapa lingkungan dan situasi dalam kehidupan masyarakat:

##### **a. Dalam Hubungan Keluarga**

Sering kali terjadi bahwa rahasia keluarga antara para anggotanya terpaksa diungkapkan kepada seorang Notaris. Contohnya dalam hal membuat surat wasiat, perjanjian kawin dan sebagainya. Dalam hal itu Notaris harus dapat

---

<sup>3</sup> Tan Thong Kie, *Buku I Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta.2000.hlm.162.

membeda-bedakan hubungan keluarga dan hubungan tugas dan harus menunjukkan sifat-sifatnya yang obyektif, tidak memihak, tidak mementingkan materi (honorarium), dan mampu menyimpan rahasia.

**b. Dalam Soal Warisan**

Dalam hal ini peran Notaris juga sangat penting. Bagi mereka yang tunduk pada hukum Barat, seperti untuk golongan Tionghoa Notaris diperlukan untuk membuat surat keterangan waris.

**c. Dalam Bidang Usaha**

A.W. Voors melihat dua persoalan tentang fungsi Notaris di bidang usaha, yaitu:

1. Pembuatan kontrak antara pihak-pihak, dalam hal itu suatu tindakan dimulai serta diakhiri dalam akta, umpamanya suatu perjanjian jual beli. Dalam hal ini para Notaris telah terampil dengan adanya model-model di samping mengetahui dan memahami Undang-Undang.
2. Pembuatan kontrak yang justru memulai sesuatu dan merupakan dasar suatu hubungan yang berlaku untuk jangka waktu agak lama.

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan peraturan pelaksanaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), sudah dikenal fungsi PPAT yaitu sebagai yang berfungsi

membuat akta yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atau membebaskan hak atas tanah.

Fungsi PPAT lebih ditegaskan lagi dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yaitu sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah, dan akta-akta lain yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

#### **1.d. Notaris Tidak Selalu Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menerangkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Berdasarkan UUPA dan peraturan pelaksanaannya, ditentukan bahwa peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Peralihan yang dimaksud adalah jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan (inbreng) dll.

Syarat untuk dapat diangkat menjadi PPAT adalah:

1. Berkewarganegaraan Indonesia.
2. Berusia sekurang-kurangnya 30 (tiga puluh) tahun.
3. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat.
4. Belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
5. Sehat jasmani dan rohani.
6. Lulus program pendidikan spesialis notariat atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi.
7. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional.

Untuk dapat diangkat menjadi PPAT, yang bersangkutan harus lulus ujian yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional untuk memenuhi formasi PPAT di Kabupaten atau Kotamadya tertentu yang formasi PPAT-nya belum terpenuhi.

Dalam praktek memang masih banyak dijumpai orang yang belum mengerti, bahwa yang berwenang membuat Akta Jual Beli Tanah adalah hanya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Apabila akta jual beli tanah dibuat oleh Notaris, maka dalam membuat akta itu dalam kedudukannya sebagai PPAT, yaitu Notaris yang diangkat sebagai PPAT. Apabila seorang Notaris itu tidak diangkat sebagai PPAT, maka sudah tentu Notaris tersebut tidak dapat membuat akta jual beli tanah.

Akta jual beli rumah di atas tanah yang belum bersertifikat tidak dapat dibuat oleh PPAT, tetapi yang berwenang adalah Notaris. Perlu juga diketahui, PPAT berwenang membuat akta jual beli tanah termasuk rumah dan bangunan yang ada di atasnya.

PPAT berwenang membuat akta jual beli tanah, akan tetapi hanya tanah dengan hak yang disebutkan dalam UUPA. Jadi, tanah sewa kotamadya, tanah sewa pelabuhan dll, PPAT tidak berhak membuat aktanya. Akta jual belinya hanya dapat dibuat oleh Notaris. Tetapi hanya akta jual beli rumah dan bangunan yang ada di atasnya saja, bukan akta jual beli tanah.

Jika ada kalimat “akta notaris jual beli tanah”, berarti kalimat tersebut mengandung beberapa kemungkinan, yaitu:

1. Akta jual beli tanah yang dibuat oleh Notaris, dalam kedudukannya sebagai PPAT.
2. Akta jual beli rumah yang dibuat oleh Notaris.
3. Akta ikatan jual beli tanah yang dibuat oleh Notaris.

Dari penjelasan-penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa Notaris tidak selalu menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

## **2.a. Pengertian Akta otentik**

Akta otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.<sup>4</sup>

Akta otentik dibagi menjadi 2 (dua), yaitu akta relaas dan akta partij.

1. Akta relaas adalah akta yang menguraikan secara otentik sesuatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh pembuat akta itu, yakni Notaris itu sendiri, di dalam menjalankan jabatannya sebagai Notaris.
2. Akta Partij adalah akta yang berisikan suatu cerita dari apa yang terjadi karena perbuatan yang dilakukan oleh pihak lain di hadapan Notaris, artinya apa yang diterangkan atau diceritakan oleh pihak lain kepada Notaris dalam menjalankan jabatannya dan untuk keperluan mana pihak lain itu sengaja datang di hadapan Notaris dan memberikan keterangan itu atau melakukan perbuatan itu di hadapan Notaris, agar keterangan atau perbuatan itu dikonstatir oleh Notaris di dalam akta otentik.

## **2.b. Cara Menjadi Pihak Dalam Pembuatan Akta**

Seseorang dapat menjadi pihak dalam akta notaris dengan 3 (tiga) cara, yaitu:<sup>5</sup>

1. Dengan kehadiran sendiri

Yang dimaksud “dengan kehadiran sendiri” adalah menghadap hadir dan bertindak untuk diri sendiri. Apabila ia dalam akta yang bersangkutan

---

<sup>4</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R.Subekti dan R.Tjitrosudibyo, cet.38, (Jakarta: Pradnya Pramita, 2007), ps 1868.

<sup>5</sup> G.H.S. Lumban Tobing, S.H. *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta. 1983. hlm. 148.

dengan jalan menandatangani, memberikan suatu keterangan atau apabila dalam akta itu dinyatakan adanya suatu perbuatan hukum yang dilakukannya untuk dirinya sendiri dan untuk mana ia menghendaki akta itu menjadi buktinya atau apabila dalam akta itu dinyatakan bahwa ia ada meminta untuk dibuatkan akta itu untuk kepentingannya sendiri.

2. Melalui atau dengan perantaraan kuasa

Untuk menjadi pihak dalam suatu akta tidak diharuskan bahwa yang bersangkutan harus hadir sendiri di hadapan notaris, akan tetapi untuk itu seseorang dapat mewakilkan dirinya dengan perantaraan orang lain, dengan kuasa tertulis. Dalam hal demikian, maka yang mewakili itu adalah pihak dalam kedudukan selaku kuasa, sedangkan orang yang diwakilinya itu adalah pihak melalui atau dengan perantaraan kuasa.

3. Dalam jabatan atau kedudukan

Yang dimaksud dengan “pihak dalam jabatan atau kedudukan” yaitu apabila seseorang menyatakan bahwa ia bertindak di dalam akta yang bersangkutan bukan untuk dirinya sendiri, akan tetapi untuk orang lain, bertindak bukan untuk membela kepentingannya sendiri, akan tetapi untuk kepentingan orang lain. Misalnya, seorang bapak yang menjalankan kekuasaan orang tua atas anak-anaknya yang masih di bawah umur (belum dewasa), wali untuk mewakili anak yang berada di bawah perwaliannya, kurator, Direksi dari suatu Perseroan Terbatas, pengurus dari perkumpulan atau yayasan, dan lain sebagainya.

## 2.c. Kekuatan Pembuktian Akta Otentik

Letak kekuatan pembuktian yang istimewa dari suatu akta otentik menurut Pasal 1870 KUHPerdara adalah suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya. Akta otentik selain merupakan suatu alat bukti yang mengikat, dalam arti bahwa sesuatu yang ditulis dalam akta harus dipercaya oleh Hakim, yaitu harus dianggap benar selama ketidakbenarannya tidak dibuktikan. Akta otentik juga memberikan suatu bukti yang sempurna, dalam arti bahwa akta otentik sudah tidak memerlukan suatu penambahan pembuktian.

Akta otentik tidak hanya membuktikan bahwa para pihak sudah menerangkan sesuatu yang dituliskan, tetapi juga bahwa sesuatu yang diterangkan tadi adalah benar. Penafsiran yang demikian itu diambil dari Pasal 1871 KUHPerdara yang menyatakan bahwa suatu akta otentik namunlah tidak memberikan bukti yang sempurna tentang sesuatu yang termuat di dalamnya sebagai suatu penuturan belaka, kecuali sekedar sesuatu yang dituturkan itu ada hubungannya langsung dengan pokok isi akta. Berdasarkan pasal tersebut dapat diambil kesimpulan, bahwa akta otentik itu memberikan bukti yang sempurna mengenai segala sesuatu yang menjadi pokok isi akta itu, yaitu segala sesuatu yang dengan tegas dinyatakan oleh para penandatanganan akta.

Dengan dibuatkannya akta otentik oleh pihak-pihak yang berkepentingan, maka mereka akan memperoleh bukti tertulis dan kepastian hukum berupa:<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Nico, S.H., M.Kn, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Center for Documentation and Studies of Business Law. Yogyakarta. 2003. hlm. 51.

1. Pihak yang berkepentingan oleh Undang-Undang dinyatakan mempunyai alat bukti yang lengkap atau sempurna dan akta itu telah membuktikan dirinya sendiri. Dengan kata lain apabila di dalam suatu perkara salah satu pihak mengajukan alat bukti berupa akta otentik, maka Hakim dalam perkara itu tidak boleh memerintahkan kepada yang bersangkutan untuk menambah alat bukti lain untuk menguatkan akta otentik tadi.
2. Akta-akta Notaris tertentu dapat dikeluarkan turunan yang istimewa yaitu dalam bentuk *grosse* akta yang mempunyai kekuatan eksekutorial, sebagaimana halnya putusan Hakim di pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti untuk dijalankan.

Berkaitan dengan kekuatan pembuktian akta notaris sebagai alat bukti, maka kekuatan pembuktian akta notaris dibagi menjadi 3 (tiga), yaitu:

1. Kekuatan pembuktian yang lahiriah (*Uitwendige Bewijskracht*)

Yaitu syarat-syarat formal yang diperlukan agar akta notaris dapat berlaku sebagai akta otentik.

Dengan kekuatan pembuktian lahiriah ini, dimaksudkan agar akta itu mampu membuktikan dirinya sebagai akta otentik dan kemampuan ini berdasarkan Pasal 1875 KUHPerdara tidak dapat diberikan kepada akta yang dibuat di bawah tangan.

Lain halnya dengan akta otentik, akta otentik membuktikan sendiri keabsahannya atau biasa disebut dengan bahasa latin *acta publica probant sese ipsa*, yaitu apabila suatu akta kelihatannya sebagai akta otentik, maka

akta itu dianggap sebagai akta otentik sampai dapat dibuktikan bahwa akta itu adalah tidak otentik.

Sepanjang mengenai kekuatan pembuktian lahiriah ini, yang merupakan pembuktian lengkap yaitu dengan tidak mengurangi pembuktian sebaliknya, maka akta para pihak dan akta pejabat dalam hal ini adalah sama. Pembuktian sebaliknya dalam kekuatan pembuktian lahiriah ini, artinya hanya membuktikan bahwa mengenai tanda tangan yang dibuat oleh pejabat atau Notaris yang bersangkutan dengan akta itu adalah tidak sah dan hal ini hanya dapat ditempuh melalui *valheidsprocedure*.

2. Kekuatan pembuktian formal (*formale bewijskracht*)

Yaitu kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap.

Dengan kekuatan pembuktian formal ini, suatu akta otentik selain membuktikan bahwa pejabat atau Notaris telah menyatakan dengan tulisan dalam akta yang dibuatnya, juga menegaskan bahwa segala kebenaran yang diuraikan dalam akta itu seperti yang dilakukan dan disaksikan oleh Notaris.

Berkaitan dengan hal ini, arti formal dalam akta pejabat dapat dijelaskan bahwa selain akta itu membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan yaitu dilihat, didengar dan dilakukan oleh Notaris juga menjamin kebenaran tentang tanggal, tanda tangan dan identitas dari para pihak yang hadir serta tempat dibuatkannya akta itu. Adapun arti formal dalam akta para pihak, dapat dijelaskan bahwa adanya keterangan dalam akta itu merupakan uraian

yang telah diterangkan oleh para pihak yang hadir, sedangkan kebenaran dari keterangan-keterangan itu sendiri hanya dapat dipastikan antara para pihak tersebut. Baik terhadap akta pejabat maupun akta para pihak sama-sama mempunyai kekuatan pembuktian formal dan berlaku terhadap setiap orang.

3. Kekuatan pembuktian material (*materiele bewijskracht*)

Yaitu kepastian bahwa apa yang tersebut dalam akta itu merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*).

Kejelasan aspek-aspek perbuatan hukum dalam Akta PPAT diatur dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, tata cara pembuatan akta PPAT diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai pendaftaran tanah. Hal ini disebabkan karena akta PPAT dipergunakan sebagai bukti otentik mengenai perbuatan hukum yang mengakibatkan perubahan yuridis pendaftaran tanah.

Aspek-aspek perbuatan hukum yang menjadi tanggung jawab PPAT, yaitu:

- a. Mengenai kebenaran dan kejadian yang termuat dalam akta. Misalnya mengenai jenis perbuatan hukum yang dimaksud oleh para pihak mengenai sudah dilakukannya pembayaran dalam jual beli dll.
- b. Mengenai objek perbuatan hukum, baik data fisik maupun data yuridis.
- c. Mengenai identitas para penghadap yang merupakan pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum.

Dalam hal PPAT tidak mengetahui secara pribadi mengenai hal-hal tersebut maka dapat mencari kesaksian dari saksi-saksi yang disyaratkan dalam pembuatan akta.

### **3.a. Pengertian Perkawinan**

Keluarga merupakan unit terkecil dalam bangunan masyarakat. Keluarga merupakan subsistem dari sistem sosial yang di dalamnya berlaku norma-norma etika, moral, agama dan hukum, di samping juga berinteraksi dengan subsistem-subsistem dari sistem sosial lain dan dengan ekosistemnya. Struktur dan fungsi keluarga akan mengalami perubahan akibat terjadinya perubahan sosial, sebagai akibat dari kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi. Namun demikian, ada fungsi keluarga yang tidak pernah berubah sepanjang masa, yaitu fungsi peredam serta penstabil kegoncangan dan instabilitas yang terjadi di masyarakat.<sup>7</sup> Antara keluarga dan perkawinan sangat erat kaitannya, karena keluarga hanya akan lahir dari suatu perkawinan. Tidak akan ada keluarga tanpa adanya perkawinan, dan juga tidak ada perkawinan yang tidak membentuk keluarga. Hal ini secara jelas dapat digambarkan dalam pengertian perkawinan menurut Pasal 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, yang berbunyi:

”Perkawinan adalah ikatan lahir batin antara seorang pria dengan seorang wanita sebagai suami isteri dengan bertujuan membentuk keluarga (rumah tangga) yang bahagia dan kekal berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.“

---

<sup>7</sup> Taufiq, *Hukum Keluarga dan Peradilan Keluarga di Indonesia*, Mahkamah Agung RI. Jakarta. 2000. hlm. 73.

### **3.b. Harta Bersama Dalam Perkawinan**

Masalah harta benda dalam perkawinan menurut UUP diatur dalam Bab VII, yaitu dari Pasal 35 sampai Pasal 37.

UUP mengenal adanya harta pribadi dan harta bersama, seperti yang disebutkan dalam Pasal 35 :

1. Harta yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama.
2. Harta bawaan dari masing-masing suami dan isteri dan harta benda yang diperoleh, masing-masing sebagai hadiah atau warisan, adalah di bawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain.

Berdasarkan Pasal 35 ayat (1) dan (2) UUP dapat diketahui pengertian harta kekayaan dalam perkawinan adalah harta benda yang diperoleh sebelum atau selama perkawinan berlangsung, baik yang didapat oleh suami dan atau isteri.

Menurut UUP harta kekayaan suami isteri terdiri dari :

1. Harta bersama
2. Harta pribadi

Menurut Ahmad Rofiq, harta bersama adalah kekayaan yang diperoleh selama perkawinan, di luar hadiah atau warisan, maksudnya adalah harta yang didapat atas usaha mereka sendiri-sendiri selama masa ikatan perkawinan.<sup>8</sup>

Harta bersama dalam perkawinan adalah harta yang diperoleh suami isteri selama ikatan perkawinan berlangsung dan tanpa mempersoalkan terdaftar atas nama siapa.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Ahmad Rofiq, *Hukum Islam di Indonesia*, PT Raja Grafindo Jakarta, Jakarta. 1995. hlm. 200.

<sup>9</sup> Drs. H. Abdul Manan, S.H.,S.IP.,M.Hum, *Beberapa Masalah tentang Harta Bersama*, ( Mimbar Hukum, no.33, tahun VIII, 1997), hlm.59.

Pasal 36 UUP menjelaskan mengenai harta bersama, suami isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak.

### **3.c. Proses Terjadinya Harta Bersama Menurut UUP**

Berdasarkan Pasal 35 ayat (1) UUP bahwa harta yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama. Harta bersama merupakan harta yang diperoleh selama tenggang waktu antara saat peresmian perkawinan sampai saat perkawinan tersebut putus, baik putus karena kematian salah satu pihak (cerai mati) maupun putus karena perceraian (cerai hidup). Dengan demikian harta yang telah ada pada saat perkawinan maka terletak di luar harta bersama.

Proses terjadinya harta bersama ini bersifat memaksa yang tidak dapat disimpangi oleh kedua belah pihak, baik suami maupun isteri karena didalamnya mengandung pengertian bahwa harta bersama terdiri dari:

1. Hasil pendapatan isteri
2. Hasil pendapatan suami
3. Hasil dan pendapatan dari harta pribadi suami maupun isteri, sekalipun harta pokoknya tidak termasuk dalam harta bersama, asalkan kesemuanya diperoleh sepanjang perkawinan.

Dengan demikian harta bersama merupakan hasil dan pendapatan suami atau isteri atau kedua-duanya secara bersama-sama yang secara otomatis menjadi harta kekayaan bersama.

Mengenai hak atas harta bersama yang menjadi bagian suami atau isteri tergantung kepada banyak atau sedikitnya usaha yang mereka lakukan dalam

memenuhi kebutuhan kebutuhan rumah tangga. Dalam arti kata, jika usahanya sama kuat maka hak atas harta yang dimiliki oleh masing-masing pihak adalah seimbang.

Di dalam ketentuan Pasal 36 ayat (1) UUP, menyatakan bahwa terhadap harta bersama, suami atau isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak. Pasal tersebut mengandung pengertian bahwa harta bersama dapat digunakan baik oleh suami atau isteri untuk apa saja dan berapapun banyaknya asalkan di dalamnya ada persetujuan kedua belah pihak, yaitu suami dan isteri.

Hak suami dan isteri untuk menggunakan dan memakai harta bersama ini dengan persetujuan kedua belah pihak secara timbal-balik adalah sudah sewajarnya, mengingat bahwa hak dan kedudukan suami isteri adalah seimbang dalam lingkungan kehidupan rumah tangga dan pergaulan hidup bersama dalam masyarakat sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 31 UUP, yaitu :

1. Hak dan kedudukan suami isteri adalah seimbang dalam kehidupan rumah tangga dan pergaulan hidup bersama dalam masyarakat.
2. Masing-masing pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum.
3. Suami adalah kepala keluarga dan isteri ibu rumah tangga.

Pasal tersebut jika dihubungkan dengan Pasal 36 ayat (1) UUP, maka dapat disimpulkan bahwa suami dan isteri berwenang untuk melakukan tindakan hukum atas harta bersama. Secara gramatikal maka suami atau isteri:

1. Harus bertindak bersama-sama
2. Suami memberikan kuasa atau persetujuannya kepada isteri begitu pula sebaliknya.

Dengan demikian maka suami atau isteri dapat bertindak dalam hukum dengan tidak perlu harus mendapat bantuan asalkan ada izin dan persetujuan dari pihak lain. Tentang adanya syarat dan persetujuan kedua belah pihak dalam hal pemakaian atau penggunaan harta bersama tidak selalu dituangkan secara formil.

#### **4. Hubungan Kausal Perbuatan Melawan Hukum Dengan Kerugian Dalam Akta Otentik**

Undang-Undang tidak menjelaskan apakah yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) tersebut.

Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hanyalah mengatur bilakah/kapankah (syarat-syarat yang harus dipenuhi) seseorang yang mengalami kerugian karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh orang lain, akan mengajukan tuntutan ganti rugi dengan sukses pada Pengadilan Negeri.

Dalam doktrin ilmu hukum, terdapat 2 (dua) aliran pendapat:

##### **1. Pendapat yang sempit**

Perbuatan melawan hukum adalah tiap perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain yang timbul karena Undang-Undang (bertentangan dengan "*wettelijkheid*") atau tiap perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri yang timbul karena Undang-Undang (bertentangan dengan "*wettelijkeplicht*")

##### **2. Pendapat yang luas, setelah dijatuhkannya putusan perkara *lindenbaum cohen*, maka terdapat 4 (empat) kriteria perbuatan melawan hukum (berlaku secara alternatif), yaitu:**

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum di pelaku.
- b. Melanggar hak subyektif orang lain.
- c. Melanggar kaidah tata susila.
- d. Bertentangan dengan asas kepatuhan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.

Signifikansi pemberian ganti rugi bagi pihak yang haknya dilanggar (secara perdata) adalah terkait erat dengan tujuan dari prinsip perbuatan melawan hukum yaitu untuk mengontrol atau mengatur perilaku berbahaya untuk memberikan rasa tanggung jawab atas suatu kerugian yang terbit dari interaksi sosial dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan yang tepat.

Bahwa selanjutnya dalam kepustakaan kontemporer pengertian ganti rugi adalah sesuatu yang bisa dituntut oleh pihak yang dirugikan pada pihak yang dianggap melakukan perbuatan tertentu. Bentuk-bentuk ganti rugi dari kepustakaan hukum Indonesia antara lain:

1. Ganti rugi atas kerugian materiil.
2. Ganti rugi berupa sejumlah uang atas kerugian imateriil.
3. Pengumuman keputusan Pengadilan.

Tuntutan pemberian ganti rugi harus tetap proporsional dan tidak mengarah pada balas dendam yang dititipkan pada prosedur hukum. Selain itu sangat penting untuk memformulasikan ganti rugi agar sesuai dengan kadar perbuatan melawan hukum yang dilakukan supaya bentuk nilai ganti rugi yang diminta adalah rasional. Tetapi bagi penggugat sebenarnya tidak perlu terlalu pusing untuk menentukan nilai

nominal ganti rugi karena pada akhirnya hakim mempunyai hak untuk menentukan nilai ganti rugi yang pantas berdasarkan kepatutan dan kepastian.

Syarat-syarat materiil yang harus dipenuhi untuk menuntut ganti kerugian, yaitu:

1. Perbuatan melawan hukum
2. Ada kesalahan (*schuld*)
3. Ada kerugian (*schade*)
4. Terdapat hubungan kausal (*oorzakelijk*)

Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh Notaris berdasarkan keinginan para pihak. Isi dari akta tersebut harus memberi keuntungan kepada kedua belah pihak dalam akta tersebut. Akta Notaris tidak boleh mengandung unsur perbuatan melawan hukum yang dapat menimbulkan kerugian baik materiil maupun immateriil kepada salah satu pihak.

#### **5. Syarat Sahnya Perjanjian Terhadap Akta Otentik**

Hukum perikatan menganut “sistem terbuka”, yang mengandung asas kebebasan berkontrak disimpulkan dari Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya” (*Pacta Sunt Servanda*).

Dalam hukum perjanjian juga berlaku asas konsensualisme, yaitu pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul itu sudah dilahirkan sejak detik

tercapainya kesepakatan. Dengan kata lain, perjanjian itu sudah sah dan mengikat apabila telah tercapai kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian itu.

Asas konsensualisme tersebut lazimnya disimpulkan dari ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana terdapat 4 syarat untuk sahnya perjanjian, yaitu:

1. Ada kata sepakat (*The consent of those who bind themselves*)
2. Cakap (*The capability to make an agreement*)
3. Suatu hal tertentu (*a particular object*)
4. Suatu sebab yang halal (*a lawful cause/causa/oorzaak*)

Syarat pertama dan kedua (kata sepakat dan cakap) disebut “syarat subjektif”, yang jika tidak dipenuhi mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan (*vernietigbaar/voidable*). Sedangkan syarat yang ketiga dan keempat (suatu hal tertentu dan sebab yang halal) disebut “syarat objektif” yang apabila tidak dipenuhi mengakibatkan perjanjian menjadi batal demi hukum (*nietig/null and void*).

Oleh sebab itu dalam pembuatan akta notaris harus memenuhi 4 (empat) syarat sahnya perjanjian agar akta yang dibuat tersebut tidak menimbulkan sengketa yang dapat mengakibatkan akta notaris tersebut tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan dapat dibatalkan oleh pengadilan.

## **B. POSISI KASUS**

Pada sub bab ini akan diuraikan mengenai pembatalan akta jual beli atas harta bersama.

Dalam kasus ini Penggugat dan Tergugat II adalah suami istri. Selama perkawinan antara Penggugat dan Tergugat II telah diperoleh harta kekayaan bersama (gono gini) yang salah satu diantaranya adalah sebidang tanah berikut bangunan rumah permanen yang terletak di Kelurahan Jagabaya Way Halim, Kecamatan Kedaton Kotamadya Bandar Lampung dengan sertifikat Hak Guna Bangunan No.349/Jagabaya jo surat ukur tanggal 4 Maret 1986 No.697/1986 seluas 246 m<sup>2</sup>, yang perolehannya yaitu Tergugat II melakukan perjanjian kredit (KPR) melalui Bank Tabungan Negara Bandar Lampung.

Secara hukum, dalam hal akan dilakukannya perbuatan hukum peralihan hak harta gono gini khususnya dalam transaksi jual beli harus mendapat persetujuan dari pasangan hidupnya. Tetapi objek harta gono gini antara Penggugat dan Tergugat II tersebut telah diperjual belikan oleh Tergugat pada tanggal 16 Juli 1996 kepada Tergugat I berdasarkan Akta No.320/09.03/JG.II/1996, yang dibuat oleh (X), Notaris/PPAT di Bandar Lampung tanpa adanya pemberitahuan terlebih dahulu (izin) kepada Penggugat selaku isteri sah dari Tergugat II. Jual beli tersebut menjadi tidak sah dan batal demi hukum karena tidak memenuhi salah satu syarat sahnya perjanjian yaitu suatu sebab yang halal.

Penggugat menderita kerugian materiil dan immateriil. Penggugat merasa tidak dihargai sebagai isteri, perasaan malu dan mengalami depresi yang cukup

serius. Hal tersebut menunjukkan adanya unsur perbuatan melawan hukum dalam jual beli tersebut.

Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Tanjung Karang untuk melakukan sita jaminan terhadap objek harta bersama antara Penggugat dan Tergugat II yang disengketakan dalam perkara ini.

Dalam putusan Pengadilan Negeri memutuskan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya terhadap Penggugat. Objek sengketa dalam perkara ini terbukti bahwa merupakan harta bersama antara Penggugat dan Tergugat II. Oleh karena itu jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 16 Juli 1996 tidak sah dan dinyatakan batal demi hukum. Dalam putusan itu juga dinyatakan sah dan berharganya sita jaminan terhadap objek harta bersama tersebut. Tergugat II dihukum untuk menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan harta bersama tersebut kepada Penggugat.

Tergugat I mengajukan memori banding dengan alasan bahwa objek sengketa tersebut bukan harta bersama antara Penggugat dan Tergugat II melainkan harta bawaan dari Tergugat II. Berdasarkan pemeriksaan pokok perkara, Pengadilan Tinggi menyatakan menolak eksepsi Tergugat I dan perkara tersebut dimenangkan oleh Penggugat.

Tergugat I tidak merasa puas terhadap putusan Pengadilan Tinggi, karena itu Tergugat I mengajukan memori kasasi kepada Mahkamah Agung yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri. Mahkamah Agung menyatakan bahwa permohonan kasasi tersebut tidak dapat diterima telah melampaui

tenggang waktu yang ditentukan dalam Pasal 69 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985.

Tergugat I merasa sangat keberatan bahkan menolak dengan tegas Keputusan Majelis Hakim Mahkamah Agung karena Tergugat I merasa bahwa putusan tersebut tidak dilandasi pertimbangan hukum yang konkrit dan nyata, juga terlihat jelas mencari-cari alasan yang mengada-ada. Oleh sebab itu, maka Tergugat I mengajukan permohonan Peninjauan Kembali dengan alasan-alasannya. Akan tetapi, Mahkamah Agung menyatakan bahwa alasan-alasan yang diungkapkan tidak termasuk dalam salah satu alasan permohonan dalam Pasal 67 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004, karena itu permohonan Peninjauan Kembali ditolak oleh Mahkamah Agung.

### **C. ANALISA KASUS**

Pada sub bab ini penulis menganalisa pokok permasalahan mengenai akibat hukum bagi Notaris/PPAT yang melakukan pembuatan akta yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pertimbangan-pertimbangan hukum yang menjadi dasar dalam memutuskan perkara-perkara di atas.

Sebagaimana telah disebutkan dalam Pasal 1 UUJN bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik. Akta otentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdara, yaitu suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.

Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam kehidupan masyarakat, misalnya dalam kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial dan lain-lain. Akta otentik menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan dapat menghindari sengketa yang dapat timbul sewaktu-waktu.

Akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris. Notaris tidak mungkin membuat akta tanpa keterlibatan para pihak yang berkepentingan untuk dibuatkan akta. Apabila suatu saat terjadi sengketa atas perjanjian yang dibuat oleh para penghadap, maka Notaris tidak dapat diminta untuk turut bertanggung jawab atas akta yang dibuatnya. Notaris tidak terikat untuk memenuhi janji atau kewajiban apapun seperti yang tertuang dalam akta yang dibuatnya.

Namun, tidak menutup kemungkinan Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya melakukan pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku. Misalnya, dalam pembuatan akta, Notaris melakukan tindakan yang menguntungkan salah satu pihak atau diri Notaris itu sendiri. Padahal hal tersebut jelas bertentangan dengan Undang-Undang. Kemungkinan Notaris melakukan kesalahan atau dengan sengaja melakukan kesalahan dalam menjalankan tugas jabatannya untuk suatu kepentingan tertentu adalah sangat besar. Biasanya manusia dapat melakukan suatu hal yang jelas bertentangan hanya untuk mencapai sesuatu yang lebih baik dalam hidupnya. Hal ini tidak hanya dialami oleh profesi Notaris saja melainkan oleh profesi-profesi hukum lainnya.

Notaris dapat merangkap jabatan menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Notaris yang merangkap jabatan menjadi PPAT harus mengikuti dan lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional. Ujian tersebut guna memenuhi formasi PPAT di Kabupaten atau Kotamadya yang formasinya belum terpenuhi. Perbedaan antara Notaris dan PPAT salah satunya mengenai wilayah jabatan. Kalau Notaris, wilayah jabatannya mencakup semua wilayah dalam satu provinsi, sedangkan PPAT hanya mencakup salah satu wilayah Kabupaten atau Kotamadya dalam satu provinsi saja. Wewenang utama Notaris adalah membuat akta otentik. Bentuk akta notaris dan ketentuan-ketentuan yang harus dimuat dalam akta notaris dijelaskan dalam Pasal 38 UUJN. Seperti yang diketahui, PPAT berwenang membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Misalnya: jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Syarat suatu akta dikatakan sebagai akta otentik apabila telah memenuhi ketentuan dalam Pasal 39 dan 40 UUJN, yaitu:

**Pasal 39**

- (1) Penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut:
  - a. paling sedikit berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah;  
dan
  - b. cakap melakukan perbuatan hukum.

- (2) Penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling sedikit 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya.
- (3) Pengenalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dinyatakan secara tegas dalam akta.

#### Pasal 40

- (1) Setiap akta yang dibacakan oleh Notaris dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi, kecuali peraturan perundang-undangan menentukan lain.
- (2) Saksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus memenuhi syarat sebagai berikut:
  - a. paling sedikit berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah.
  - b. cakap melakukan perbuatan hukum.
  - c. mengerti bahasa yang digunakan dalam akta.
  - d. dapat membubuhkan tanda tangan dan paraf.
  - e. Tidak mempunyai hubungan perkawinan atau hubungan darah dalam garis lurus ke atas atau ke bawah tanpa pembatasan derajat dan garis ke samping sampai dengan derajat ketiga dengan Notaris atau para pihak.
- (4) Saksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepada Notaris atau diterangkan tentang identitas dan kewenangannya kepada Notaris oleh penghadap.

- (5) Pengenalan atau pernyataan tentang identitas dan kewenangan saksi dinyatakan secara tegas dalam akta.

Pasal 41 UUJN menyatakan bahwa apabila ketentuan dalam Pasal 39 dan 40 tersebut tidak dipenuhi maka suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Jika semua syarat di atas telah dipenuhi dan benar-benar dilakukan oleh Notaris maka aktanya adalah akta otentik. Apabila ada suatu hal ditulis oleh Notaris tetapi tidak dilakukannya, (contoh: pembacaan akta atau orang yang dikatakan menghadap tidak hadir, penandatanganan di rumah), maka Notaris berbohong dan demi hukum membuat akta palsu (*valse akte*) dengan hukuman sebagaimana tertulis dalam Undang-Undang.<sup>10</sup>

Akta PPAT berbeda dengan akta Notaris. Akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri. Semua jenis akta PPAT diberi satu nomor urut yang berulang pada permulaan tahun takwin. Akta PPAT dibuat lam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya objek perbuatan hukum dalam akta disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran. PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai tanah atau satuan rumah susun yang terletak di daerah kerjanya, kecuali kalau ditentukan lain oleh undang-undang. Pelanggaran terhadap ketentuan ini mengakibatkan aktanya tidak sah dan tidak dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran.

---

<sup>10</sup>Tan Thong Kie, *Buku I Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta.2000.hlm.212.

Notaris/PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya harus tetap bergerak dalam suatu kerangka hukum yang telah ditentukan. Hal tersebut dimaksudkan tidak hanya untuk memberikan perlindungan hukum kepada para pihak dalam akta melainkan untuk kepentingan Notaris/PPAT sendiri yaitu demi tetap terjaganya nama baik profesi Notaris/PPAT di tengah masyarakat.

Dalam menjalankan tugas jabatannya tidak menutup kemungkinan Notaris/PPAT melakukan pelanggaran. Pelanggaran-pelanggaran terhadap pembuatan akta notaris mempunyai sanksi-sanksi yang tegas, seperti yang tercantum di dalam Pasal 84 dan 85 UUJN, yaitu:

1. Pasal 84

Tindakan pelanggaran yang dilakukan Notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, atau Pasal 52 mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.

2. Pasal 85

Pelanggaran ketentuan dalam Pasal 7, Pasal 16 ayat (1) huruf a sampai dengan huruf k, Pasal 17, Pasal 20, Pasal 27, Pasal 32, Pasal 37, Pasal 54, Pasal 58, Pasal 59 dan Pasal 63, dapat dikenai sanksi berupa:

- a. teguran lisan
- b. teguran tertulis

- c. pemberhentian sementara
- d. pemberhentian dengan hormat
- e. pemberhentian dengan tidak hormat

PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai tanah atau satuan rumah susun yang terletak di daerah kerjanya, kecuali kalau ditentukan lain oleh undang-undang. Pelanggaran terhadap ketentuan ini mengakibatkan aktanya tidak sah dan tidak dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran. PPAT juga dapat diberhentikan secara tidak hormat dari jabatannya, apabila terbukti telah melakukan pelanggaran berat, yaitu:

- a. Pembuatan akta PPAT yang dilakukan sedangkan diketahui olehnya bahwa pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya sesuai ketentuan yang berlaku tidak hadir dihadapannya.
- b. PPAT yang bersangkutan mengetahui bahwa objek dalam akta tersebut masih dalam sengketa yang mengakibatkan penghadap tidak berhak untuk melakukan perbuatan hukum.

Notaris bukan lagi sebagai organ Negara yang menjalankan kekuasaan umum melainkan organ Pemerintah yang berada di bawah Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sehingga masalah pengawasan terhadap Notaris telah beralih dari Hakim Pengadilan Negeri kepada Majelis Pengawas yang dibentuk oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia. Sesuai dengan ketentuan Pasal 68 UUJN, Majelis Pengawas terdiri dari:

1. Majelis Pengawas Daerah
2. Majelis Pengawas Wilayah
3. Majelis Pengawas Pusat

Jika Notaris terbukti melakukan pelanggaran, sesuai dengan ketentuan Pasal 66 ayat (1) UUJN untuk kepentingan proses pengadilan, penyidikan, penuntut umum atau hakim dengan persetujuan Majelis Pengawas Daerah berwenang:

- a. Mengambil fotocopy minuta akta dan/atau surat-surat yang dilekatkan pada minuta akta atau protokol Notaris dalam penyimpanan Notaris.
- b. Memanggil Notaris untuk hadir dalam pemeriksaan yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya atau protokol Notaris yang berada dalam penyimpanan Notaris.

Oleh karena itu diperlukan suatu Majelis Pengawas Daerah yang solid untuk dapat menyeleksi masalah-masalah apa saja yang perlu menghadirkan Notaris yang bersangkutan dalam pemeriksaan yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya atau protokol Notaris yang berada dalam penyimpanan Notaris, baik dalam proses penyidikan maupun peradilan.

Tanpa mengurangi ketentuan mengenai tata cara maupun pengenaan tingkatan sanksi-sanksi berupa peringatan dan teguran, maka pelanggaran-pelanggaran yang oleh Majelis Pengawas Pusat secara mutlak harus dikenakan sanksi pemberhentian sementara sebagai anggota Ikatan Notaris Indonesia (INI) disertai usul Majelis Pengawas Pusat kepada Kongres untuk memecat anggota yang bersangkutan adalah pelanggaran-pelanggaran yang disebut dalam Kode Etik Notaris dan UUJN, yang berakibat bahwa Notaris yang bersangkutan dinyatakan bersalah

berdasarkan keputusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap.

Jenis-jenis kegiatan pembinaan dan pengawasan PPAT dilaksanakan atas nama Menteri. Pembinaan PPAT terutama dilakukan dengan penetapan peraturan dan pemberian petunjuk teknis serta penjelasannya. Penjelasan tersebut dapat disampaikan secara tertulis maupun dalam forum-forum pertemuan yang diselenggarakan oleh unit kerja atau organisasi PPAT (IPPAT atau ASPPAT). Tugas pemeriksaan PPAT hanya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan menugaskan stafnya dengan dibekali dengan surat tugas. Hal-hal yang boleh diperiksa adalah kewajiban PPAT dalam membuat buku daftar akta, menjilid akta, dan mengirimkan akta asli kepada Kantor Pertanahan. Sedangkan mengenai pemasangan papan nama, pembukaan kantor dapat dilihat dari pengamatan lapangan. Pemeriksaan atas aktanya sendiri dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan pada waktu pendaftaran perubahan data yuridis dan apabila terdapat kesalahan diberitahukan secara tertulis kepada PPAT yang bersangkutan.

Dari penjelasan-penjelasan di atas dapat diketahui bahwa Notaris/PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya dilingkari oleh berbagai macam ancaman hukuman terhadap pelanggaran yang dilakukan. Hal ini merupakan suatu konsekuensi logis dari kepercayaan yang telah diberikan oleh Undang-Undang. Dengan demikian akibat hukum yang timbul ketika Notaris/PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya tidak lagi mengindahkan ketentuan yang tertuang dalam Undang-Undang, maka tidak menutup kemungkinan Notaris/PPAT dapat diajukan ke muka pengadilan.

Selanjutnya penulis ingin menganalisa pertimbangan-pertimbangan hukum yang menjadi dasar bagi hakim dalam memutuskan perkara-perkara dalam kasus di atas.

Menurut Pasal 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, yang dimaksud dengan perkawinan adalah suatu ikatan lahir batin antara seorang pria dengan seorang wanita sebagai suami isteri yang bertujuan membentuk keluarga (rumah tangga) yang bahagia dan kekal berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Harta benda dalam perkawinan diatur dalam Bab VII dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974, dengan judul Harta Benda Dalam Perkawinan. Harta benda dalam perkawinan meliputi harta bersama dan harta pribadi.

Harta bersama merupakan salah satu macam dari sekian banyak harta yang dimiliki seseorang. Dalam kehidupan sehari-hari harta mempunyai arti penting bagi seseorang karena dengan memiliki harta dia dapat memenuhi kebutuhan hidup secara wajar dan memperoleh status sosial yang baik dalam masyarakat. Arti penting tersebut tidak hanya dari segi kegunaannya (aspek ekonomi) melainkan juga dari segi keteraturannya (aspek hukum). Secara ekonomi orang sudah biasa bergelut dengan harta yang dimilikinya, tetapi secara hukum orang belum banyak memahami aturan hukum yang mengatur tentang harta, terutama harta yang didapat suami istri selama perkawinan. Ketidak pahaman mengenai ketentuan hukum yang mengatur tentang harta bersama dapat menyulitkan untuk memfungsikan harta bersama tersebut secara benar.

Pasal 35 ayat (1) UUP menentukan bahwa harta bersama merupakan harta benda yang diperoleh selama atau sepanjang perkawinan berlangsung.

Menurut Drs.H.Abdul Manan,S.H.,S.IP.,M.Hum bahwa harta bersama adalah harta yang diperoleh selama ikatan perkawinan berlangsung dan tanpa mempersoalkan terdaftar atas nama siapa.

Harta bersama meliputi:<sup>11</sup>

1. Harta yang diperoleh sepanjang perkawinan berlangsung.
2. Harta yang diperoleh sebagai hadiah/pemberian atau warisan apabila ditentukan demikian.
3. Hutang-hutang yang timbul, selama perkawinan berlangsung, kecuali yang merupakan harta pribadi masing-masing suami isteri.

Harta akan menjadi harta bersama jika tidak ada perjanjian mengenai status harta tersebut sebelum ada pada saat dilangsungkan perkawinan, kecuali harta yang didapat itu diperoleh dari hadiah atau warisan atau bawaan masing-masing suami isteri yang dimiliki sebelum dilangsungkan perkawinan sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 35 UUP.

Pengurusan mengenai harta bersama diatur dalam Pasal 36 ayat (1), yang menentukan bahwa suami isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak. Dalam hal melakukan perbuatan-perbuatan yang sifatnya mengakibatkan berpindahnya harta kekayaan kepada pihak lain, harus mendapat persetujuan dari pasangan hidupnya.

Undang-Undang Perkawinan tidak mengatur mengenai sah atau tidaknya perbuatan hukum mengenai harta bersama yang dilakukan tanpa persetujuan pasangan hidup. Oleh karena itu harus dilihat dari syarat sahnya perbuatan itu sendiri. Hal tersebut

---

<sup>11</sup> Prof. Wahyono Darmabrata, S.H, M.H dan Surini Ahlan Sjarif, *Hukum Perkawinan dan Keluarga di Indonesia*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2004), hlm. 96.

dapat dilihat dari kecakapan pihak yang melakukan perbuatan tersebut (suami atau isteri).

Pasal 31 ayat (2) UUP menyatakan bahwa:

“Masing-masing pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum”.

Maksudnya adalah perbuatan yang dilakukan oleh suami atau isteri adalah sah, hanya saja ada cacatnya yaitu tidak ada persetujuan dari pasangan hidup. Jika perbuatan hukum tersebut tetap dilaksanakan, maka pihak yang seharusnya memberikan persetujuan berhak menuntut pembatalan perbuatan hukum tersebut dengan alasan tidak adanya persetujuan bersama sesuai dengan ketentuan Pasal 36 ayat (1) UUP. Selain menuntut pembatalan perbuatan hukum, dapat juga memberikan persetujuan secara diam-diam dengan cara membiarkan begitu saja perbuatan tersebut. Jika pihak yang belum memberikan persetujuan telah mengetahui adanya perbuatan hukum mengenai harta bersama tetapi tidak mengadakan tantangan atau tidak menyatakan keberatan atas kejadian tersebut, maka dianggap telah memberikan persetujuan secara diam-diam.

Dalam menyelesaikan perkara ini pertimbangan hukum yang digunakan oleh Mahkamah Agung sehingga menyatakan bahwa jual beli berdasarkan akta notaris tanggal 16 Juli 1996 Nomor 320/09.03/Jg.II--/1996 tidak sah dan batal demi hukum karena objek jual beli tersebut merupakan harta bersama antara Penggugat dan Tergugat II, akan tetapi dalam melakukan pengalihan (jual beli) atas objek tersebut Tergugat II tidak mendapat persetujuan dari Penggugat selaku isterinya. Benar atau tidaknya objek jual beli tersebut merupakan harta bersama telah dibuktikan dengan

Penggugat telah mencatatkan pernikahannya dengan Tergugat II pada tanggal 26 Desember 1990 berdasarkan Akta Perkawinan Nomor 0223/1990.

Dalam pernikahan tersebut Tergugat II juga telah mengakui 3 orang anak atas persetujuan Penggugat, yaitu Lisa Wenis, Henry Deden, dan Lili Novianti S. Tergugat II juga membenarkan dalil Penggugat bahwa objek sengketa didapat selama dalam perkawinan karena mereka telah melangsungkan perkawinan menurut agama Budha sejak 6 Juni 1972. Maka bagi mereka tetap berlaku Hukum Keluarga yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, meskipun Undang-Undang Perkawinan Nomor 1 Tahun 1974 sudah berlaku.

Pasal 119 KUHPerdata menyatakan bahwa mulai saat perkawinan dilangsungkan demi hukum berlakulah persatuan bulat antara harta kekayaan suami isteri bilamana tidak diadakan perjanjian perkawinan.

Dengan demikian sejak tanggal 26 Desember 1990 tanah berikut bangunan rumah yang diperoleh Tergugat II pada tanggal 22 Februari 1986 atas dasar Akta Jual Beli No.207/NOT/KD/1986 antara PT. Way Halim Permai dan Tergugat II (yang menjadi objek perkara), demi hukum menjadi harta bersama dari Penggugat dan Tergugat II.

Menurut Pasal 1320 KUHPerdata syarat sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat, yaitu:

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

Menurut pendapat Tergugat I, transaksi jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 320/09.03/Jg.II/1986 tanggal 16 Juli 1996 sudah disepakati antara keduanya.

Kecakapan melakukan suatu perbuatan hukum tidak diragukan lagi karena Tergugat I dan Tergugat II sudah dewasa dan tidak berada di bawah pengampuan.

Obyek sengketa adalah barang berwujud dan merupakan benda yang pasti yaitu berupa tanah dan bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut dengan ukuran dan luas yang sudah jelas.

Syarat terpenting selanjutnya adalah suatu sebab yang halal. Obyek transaksi jual beli tersebut boleh diperjual belikan atau tidak. Dalam transaksi jual beli tersebut yang menjadi obyek jual beli merupakan harta kekayaan bersama yang dijual oleh Tergugat II tanpa seizin Penggugat sebagai isteri sah. Maka perjanjian tersebut mengandung cacat, karena adanya suatu sebab yang tidak halal terhadap obyek transaksi. Oleh karena itu berdasarkan Pasal 1337 KUHPerdara jual beli tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum yang berlaku, harus batal sejak semula dan batal demi hukum.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut Tergugat I dan Tergugat II telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan hak Penggugat. Menurut Pasal 1365 KUHPerdara, setiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut.

Pengadilan Tinggi menyatakan sah dan berharganya Sita Jaminan (CB) berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Tanjung Karang tanggal 11 November 1999 No. 39/Pdt.G/1999/PN.TK.

Untuk mendapatkan kepastian hukum dalam melaksanakan putusan pengadilan, maka berdasarkan Pasal 33 (4) UU No.14 Tahun 1970 Pengadilan Tinggi menghukum Tergugat I menyerahkan sertipikat Hak Guna Bangunan No. 349/Jagabaya dengan surat ukur tanggal 4 Maret 1986 No. 697/1986 seluas 246 m<sup>2</sup> kepada Penggugat dan menghukum Tergugat II untuk mematuhi isi putusan tersebut.

Setelah putusan Pengadilan Tinggi diberitahukan kepada Tergugat I pada tanggal 23 September 2000 kemudian Tergugat I dengan perantara kuasa khusus, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 1 November 2000, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 4 Oktober 2000 sebagaimana ternyata dari akta permohonan kasasi No.39/Pdt.G/1999/PN.TK yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tanjung Karang, permohonan mana kemudian disusul dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 14 November 2000.

Permohonan kasasi diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri baru pada tanggal 4 Oktober 2000, sedang pemberitahuan putusan yang dimohonkan kasasi i.c putusan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang tanggal 3 Agustus 2000 No. 15/Pdt/2000/PT.TK pada tanggal 23 September 2000, sehingga dengan demikian penerimaan permohonan kasasi tersebut telah melampaui tenggang yang ditentukan dalam Pasal 69 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985. Atas dasar tersebut Mahkamah Agung menyatakan bahwa permohonan kasasi tersebut tidak dapat diterima.

Penggugat I merasa keberatan dengan putusan kasasi tersebut, karena itu Penggugat I mengajukan permohonan Peninjauan Kembali kepada Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang secara lisan pada tanggal 4 Januari 2003, dan permohonan tersebut diterima pada tanggal 4 Februari 2003 yang memuat alasan-alasan bahwa Tergugat I sangat keberatan bahkan menolak dengan tegas Keputusan Majelis Hakim Mahkamah Agung karena tidak dilandasi pertimbangan hukum yang nyata. Tergugat I merasa bahwa permohonan kasasi yang diajukan tidak terlambat karena masih dalam tenggang waktu yang tepat menurut hukum, jadi sudah selayaknya permohonan kasasi dari Tergugat I secara yuridis dinyatakan diterima.

Menimbang terhadap alasan-alasan Peninjauan Kembali tersebut Mahkamah Agung menyatakan bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan karena tidak termasuk dalam salah satu alasan permohonan Peninjauan Kembali sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 67 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004. Berdasarkan pertimbangan tersebut, Mahkamah Agung menolak permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan oleh Tergugat I.

Menurut pendapat penulis, putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang No. 39/Pdt.G/1999/PN.TK dan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang Nomor 15/Pdt/2000/PT.TK tersebut sudah benar karena Tergugat II melakukan jual beli atas harta bersama antara Tergugat II dan Penggugat kepada Tergugat I tanpa adanya persetujuan Penggugat selaku istri sah Tergugat II. Pengadilan Tinggi juga sudah membuktikan bahwa objek sengketa yaitu sebidang tanah berikut bangunan rumah permanen yang terletak di Kelurahan Jagabaya/Way Halim Kecamatan Kedaton

Bandar Lampung, dengan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 349/Jagabaya, surat ukur tanggal 4 Maret 1986 No. 697/1986 seluas 246 m<sup>2</sup> adalah benar merupakan harta bersama antara Penggugat dan Tergugat I berdasarkan bukti-bukti yang diajukan. Salah satu syarat sahnya perjanjian, yaitu adanya suatu sebab yang halal, tetapi jual beli yang dilakukan antara Tergugat I dan Tergugat II tersebut tidak memenuhi salah satu unsur tersebut. Oleh karena itu, akta jual beli tanggal 16 Juli 1996 Nomor 320/09.03/Jg.II--/1996 tidak sah dan batal demi hukum. Tergugat I juga telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Permohonan kasasi dan Peninjauan Kembali yang diajukan Tergugat I kepada Mahkamah Agung juga tidak sesuai dengan Pasal 67 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004. Oleh karena itu permohonan Kasasi dan Peninjauan Kembali tersebut tidak dapat diterima oleh Mahkamah Agung.

## BAB III

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

1. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang. Notaris dapat merangkap jabatan sebagai PPAT, yang berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Notaris/PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya harus tetap bergerak dalam suatu kerangka hukum yang telah ditentukan, yaitu Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. Dalam melaksanakan tugas jabatannya tersebut tidak menutup kemungkinan melakukan pelanggaran-pelanggaran, antara lain membuat akta tidak sesuai dengan undang-undang yang berlaku yang dapat mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan akta menjadi batal demi hukum. Hal tersebut dapat mengakibatkan Notaris/PPAT dituntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga oleh pihak yang menderita kerugian. Selain itu juga dapat dikenakan sanksi-sanksi berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat dan pemberhentian dengan tidak

hormat. Tetapi tidak menutup kemungkinan Notaris/PPAT dapat diajukan ke muka pengadilan.

2. Berkaitan dengan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.334 PK/Pdt/2003 bahwa jual beli atas sebidang tanah berikut bangunan rumah permanen yang terletak di Kelurahan Jagabaya Way Halim, Kecamatan Kedaton Kotamadya Bandar Lampung dengan sertifikat Hak Guna Bangunan No.349/Jagabaya jo surat ukur tanggal 4 Maret 1986 No.697/1986 seluas 246 m<sup>2</sup> yang dinyatakan dalam akta No.320/09.03/JG.II/1996 adalah batal demi hukum. Akta tersebut tidak memenuhi salah satu syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu suatu sebab yang halal. Peralihan hak jual beli atas objek harta bersama tersebut dilakukan tanpa persetujuan dari istrinya sebagai pasangan hidup dan dalam jual beli tersebut mengandung unsur perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu, Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam putusannya No.334 PK/Pdt/2003 menyatakan bahwa perjanjian dalam akta tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum dan batal demi hukum.

#### **B. Saran**

Notaris/PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya tidak terlepas dari tanggung jawab terhadap akta yang dibuatnya. Dalam pelaksanaan tugas jabatannya Notaris/PPAT dilingkari oleh berbagai macam ancaman hukum terhadap pelanggaran yang dilakukan. Hal ini merupakan suatu konsekuensi logis dari

kepercayaan yang diberikan oleh Undang-Undang. Untuk itu, sebagai Notaris/PPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya harus mempunyai sifat profesional. Notaris/PPAT harus mempersiapkan dirinya dengan bekal ilmu yang memadai dan kemampuan yang cukup serta kesiapan mental yang baik dalam melayani masyarakat juga harus menyadari kewajibannya, bekerja sendiri, jujur, tidak berpihak, penuh rasa tanggung jawab serta berpegang teguh pada kode etik profesinya, Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) dan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebelum membuat akta Notaris/PPAT juga harus lebih teliti untuk memeriksa identitas para pihak. Dalam hal membuat akta atas harta bersama harus ada persetujuan dari pasangan hidup dengan cara ikut menandatangani akta tersebut maupun dengan memberikan surat persetujuan yang dapat dibuat di bawah tangan maupun dalam bentuk akta notariil. Hal tersebut untuk menghindari sengketa dalam pembuatan akta sehingga dapat menjaga nama baik organisasi profesi Notaris/PPAT di mata masyarakat.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU

- Badruzaman, Mariam Darius. *K.U.H.Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*. Bandung: Alumni, 1983.
- Damanhuri, A. *Segi-segi Hukum Perjanjian Perkawinan Harta Bersama*. Bandung: Mandar Maju, 2007.
- Dharmabrata, Wahyono. *Hukum Perkawinan dan Keluarga di Indonesia*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2004.
- Dharmabrata, Wahyono. *Tinjauan Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan beserta Undang-undang dan Peraturan Pelaksananya*. Jakarta:CV Gitama Jaya Jakarta, 2003.
- Kohar, A. *Notaris dalam Praktek Hukum*. Bandung: Alumni, 1993.
- \_\_\_\_\_. *Notaris Berkomunikasi*. Bandung: Alumni, 1984.
- Mamudji, Sri et.al. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia, 2005.
- Manan Abdul, H. *Masalah Tentang Harta Bersama*. *Mimbar Hukum* No.33 th.VIII, 1997.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, 1985.
- Meliala, A. Qirom Syamsudin. *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*. Yogyakarta: Liberty, 1985.
- Muhammad, Abdulkadir. *Etika Profesi Hukum*. Jakarta: PT Citra Aditya, 1997.
- \_\_\_\_\_. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2000.
- Notodisoerjo, R. Soegondo. *Hukum Notariat di Indonesia*. Jakarta: 1982.
- Samudera, Teguh. *Hukum Pembuktian dalam Acara Perdata*. Bandung: Alumni, 2004.
- Situmorang, Viktor M dan Cormentya Sitanggang. *Grosse Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi*. Jakarta: Rineka Cipta, 1992.

Soekanto, Soerjono. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.

\_\_\_\_\_. *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. Jakarta: CV Rajawali, 1983.

Subekti. *Aneka Perjanjian*. Jakarta: PT Pradnya Paramita, 2005.

\_\_\_\_\_. *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*. Bandung: Alumni, 1980.

\_\_\_\_\_. *Hukum Pembuktian*. Jakarta: PT Pradnya Paramita, 2005.

Tan Thong Kie. *Studi Notariat dan Serba Serbi Praktek Notaris, buku I*. Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000.

Tedjosaputro, Liliana. *Malpraktek Notaris dan Hukum Pidana*. Semarang: CV Agung, 1991.

Tobing, G.H.S. Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Erlangga, 1999.

## **B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Indonesia. *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris*. UU No. 30 Tahun 2004. LN No.117.

Indonesia. *Undang-Undang tentang Perkawinan*. UU No.1 Tahun 1974. LN No.12.

*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Cet.36. Jakarta: Pradnya Paramita, 2005.



*Putusan*  
P U T U S A N

NO : 39 / PDT.G / 1999 / PNTK.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KEYUHANAN YANG MAHA ESA  
----- Pengadilan Negeri Kls 1 A Tanjungkarang yang me-  
meriksa dan menadili perkara Perdata dalam tingkat ..  
pertama yang beradang digedung yang ditentukan untuk  
itu di Telukbetung, telah menjatuhkan putusan dalam per-  
kara pihak-pihak sebagai berikut :-----

-- NY.MEHIYATI MOHARA : Umur, 51 tahun, alamat, Jl.S.Par-  
man No.18 A Bandar-lampung .  
dalam hal ini memberi kuasa ke-  
pada, Hi.SUTAN SYAHRIR.SOE. SH.  
Advokad/Penasehat Hukum dan Re-  
kan berdasarkan surat kuasa -  
khusus tertanggal, 5 Juli 1999  
No.10/SKK-PDT/SSS-LFG/VII/1999,  
beralamat di Jl.Redem Intan -  
No.113 Bandar-Lampung, sebagai-  
PENGGUGAT :

= L A W A N =

-- SRI. EMTY.SE. : Umur, 35 tahun, alamat Jl.Teluk  
Jaya Rt.01.Rw.02 Lk.2 Kel.Pan-  
jang Selatan Bandar-lampung --  
dalam hal ini memberi kuasa ke  
pada, Pw.ARYANANDA KRAYING. SH.  
Pengacara/Penasehat Hukum dan  
Rekan, berdasarkan surat kuasa  
khusus tertanggal, 28 September  
1999, beralamat di Jl.Cut Nyak  
Dien No.42 A Bandar-Lampung.  
sebagai TERGUGAT I ;

--Tn.Syemsudin.....

-- DR. SYAF SUHIB. : Umur, 57 Tahun, alamat, Jl. S -  
Perman No. 18 A Bardarlempung,  
dalam hal ini memberi kuasa -  
kepada, SURATO NADI SURFOTO, SH.  
Pengacara dan Konsultan Hukum  
berdasarkan surat kuasa khusus  
tertanggal, 27 September 1999 -  
beralamat di Jl. Panglima Polim  
No. 15 Bardar-Lempung, disebut  
sebagai TERGUGAT II .

PENGUJILAN NEGARA TERSEBUT ;

- Telah mendengar para pihak yang berperkara ;
- Telah mendengar keterangan saksi-saksi yang di -  
ajukan oleh para pihak yang berperkara ;
- Telah mempelajari bukti-bukti yang diajukan oleh  
para pihak ;

= TENTANG DUDUKNYA PERKARA =

Menimbang, Penggugat telah mengajukan gugatannya  
bertanggal, 16 September 1999, yang didaftarkan di Ke-  
paniteraan Pengadilan Negeri Tanjungkarang, dengan no-  
mor : 35/PDT.G/1999/PNTK, yang pada pokoknya bertunyi-  
sebagai berikut ;

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat II mempunyai -  
hubungan sebagai suami istri sah, hal ini dapat di  
lihat pada akta perkawinan Penggugat dengan Tergu-  
gat II No. 1223/1990, tanggal, 26 Desember 1990 ( bukti-  
P-1 ) ;
2. Bahwa dari perkawinan antara Penggugat dan Tergugat  
II telah dilahirkan 3 ( tiga ) orang anak, masing-ma-  
sing sebagai berikut :
  1. LISA WENES, dilahirkan di Tanjungkarang pada-  
tanggal, 7 Feb. 1973.
  2. Henry.....

2. HERRY DEJEN, dilahirkan di Tanjungkereng-  
pada tanggal, 17 September 1974.

3. LILI NOVIANTI S, dilahirkan di Telukbetung  
pada tanggal, 2 Nopember 1980.

3. Bahwa selama perkawinan antara Penggugat dengan  
Tergugat II telah diperoleh harta kekayaan ber-  
sama (harta gono gini) yang salah satu diantara  
nya adalah sebidang tanah berikut bangunan ru-  
mah permanen yang terletak dikelurahan Jagabaya  
Way Halim, Kecamatan Kadaton Kota Madya Bandar-  
Lampung dengan sertifikat hak guna bangunan No.  
349/Jagabaya jo surat ukur tanggal 4 Maret 1986  
No. 697/1986 seluas 246 M<sup>2</sup>, yang perolehannya -  
yaitu Tergugat II melakukan perijinan kredit -  
Perumahan (KPR) melalui Bank Tabungan Negara Ben-  
dar Lampung ;

4. Bahwa sebidang tanah berikut bangunan rumah per-  
manen yang terletak di kelurahan Jagabaya/way -  
Halim tersebut pada tanggal, 16 Juli 1996 telah di  
perjual belikan oleh Tergugat II kepada Tergugat  
I vide Akta Notaris No. 320/09.03/JG.II/1996, No-  
taris Taufik Hidayat, SH, Notaris di Bandar Lampung  
tampa adanya pemberitahuan terlebih dahulu (izin)  
oleh Tergugat II kepada Penggugat dan hal ini je-  
las telah merugikan Penggugat selaku istri sah -  
Tergugat II ;

5. Bahwa Tergugat II tersebut mengetahui atau seti-  
dak tidaknya mengetahui bahwa perbuatannya itu -  
bertentangan dengan hukum dan keadilan yang ber-  
laku karena secara jelas Tergugat II memperjual  
belikan secara sepihak sebidang tanah berikut bu-  
ngunan rumah permanen tersebut sehingga merugikan  
pihak Penggugat ;

6. Bahwa.....

6. Bahwa sewestinya Tergugat I menanyakan terlebih dahulu kepada Tergugat II mengenai status kepemilikan tanah berikut bangunan rumah permanen yang terletak di Kelurahan Way Belim/Jagebaya yang akan dilaksanakan peralihannya (jual-beli) ;-----

Dan Tergugat II selaku Suami Penggugat, seharusnya memberitahukan mengenai adanya transaksi yang dilakukan terhadap harta bersama Penggugat dan Tergugat II tersebut ;-----

7. Bahwa secara hukum dalam hal akan dilakukannya perbuatan hukum peralihan hak harta gono gini khususnya dalam transaksi jual beli yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat II (suami Penggugat), terhadap harta gono gini antara Penggugat dengan Tergugat II dilakukan dengan persetujuan istri (penggugat), dan peralihannya dalam akta ditanda tangani Penggugat selaku istri sah Tergugat II ;-----

8. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, merupakan perbuatan melawan hukum eks pasal 1365 KUH Perdata, dan apabila dihubungkan dengan pasal 1360 KUH Perdata, maka transaksi jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tidak sah dan patut dinyatakan batal demi hukum;

9. Bahwa dengan merujuk kepada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2804 K/PDT/1986 tanggal, 31 Januari 1989 yang menyatakan bahwa jual beli harta bersama tanpa izin istri merupakan perbuatan melawan hukum, jual beli tersebut dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum ;-----

10. Bahwa akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II-

-----

mentransaksikan sebidang tanah berikut bangunan hak guna bangunan No.349/Jagabaya jo surat ukur No. 697/1986 seluas 246 M2 tanpa sepengetahuan Penggugat dan sejak tahun 1996 dikuasai oleh Tergugat I, maka Penggugat menderita kerugian materiil yang apabila disewakan sejak tahun 1996 hingga sekarang adalah Rp.2.500.000.- x 4 tahun = Rp.10.000.000.- (sepuluh juta rupiah) ditambah kerugian immateriil karena tidak dihergainya Penggugat sebagai istri Tergugat II dan perasaan malu serta mengalami depresi yang cukup serius - maka patut dan berdasar Penggugat meminta pergantian kerugian immateriil sebesar Rp.100.000.000.- (seratus juta rupiah) ;

11. Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini tidak sia-sia mohon agar Pengadilan Negeri Tanjungkarang melaksanakan penyitaan terhadap objek yang disengketakan dalam perkara ini yaitu sebidang tanah berikut bangunan rumah permanen di atasnya yang terletak dikelurahan Jagabaya/Way Halim Kecamatan Kadaton Kotamedya Bandar-Lampung dengan sertifikat hak guna bangunan No.349/Jagabaya jo surat ukur tanggal, 4 Maret 1986 No.697/1986 seluas 246 M2 yang sekarang atas nama Tergugat I ;
  12. Bahwa gugatan Penggugat didasarkan atas alat bukti yang sah menurut hukum, oleh karena itu dimohonkan agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorrad) meskipun para Tergugat melakukan verzet, banding maupun kasasi ;
- Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas maka dengan ini Penggugat mohon kiranya Ibu ketua

Pengadilan Iegeri Tanjungkarang berkenan untuk memanggil kedua belah pihak dan memutus perkara ini dengan amar sebagai berikut :-----

1. Mengabulkan puitan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II, telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan - serta akibat hukumnya terhadap Penggugat ;---
3. Menyatakan bahwa sebidang tanah berikut bangunan rumah permanen yang terletak di Kelurahan Jagabaya/Way Hulim Kecamatan Kedaton Bandar Lampung hak guna bangunan No.349/Jagabaya, surat ukur - tanggal, 4 Maret 1996, No.697/1986, luas 246 M<sup>2</sup> - yang menjadi sengketa, adalah harta bersama antara Penggugat dengan Tergugat II ;-----
4. Menyatakan bahwa jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal, 16 Juli 1996 tidak sah dan karenanya batal demi hukum ;-----
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas - sebidang tanah berikut bangunan rumah permanen - yang terletak di Kelurahan Jagabaya/ Way Hulim - Kecamatan Kedaton Bandar Lampung, hak guna bangunan No.349/Jagabaya, surat ukur tanggal, 4 Maret - 1996, No.697/1986 seluas 246 M<sup>2</sup> ;-----
6. Menghukumi Tergugat I untuk menyerahkan sertifikat hak milik berupa harta gono gini antara Penggugat dan Tergugat II yaitu sebidang tanah berikut bangunan rumah permanen yang terletak di Kelurahan Jagabaya/Way Hulim Kecamatan Kedaton Bandar Lampung, hak guna bangunan No.349/Jagabaya, surat ukur tanggal, 4 Maret 1996, No.697/1986 seluas - 246 M<sup>2</sup> ;-----
7. Penghukum.....

7. Menghukumi Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian Penggugat sebagai berikut :

-- Kerugian Materil sebesar =Rp. 10.000.000.-

-- Kerugian Immateril sebesar =Rp. 100.000.000.-

Jumlah = Rp. 110.000.000.-

(seratus sepuluh juta rupiah).

8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorrad) meskipun Tergugat I dan Tergugat II mengajukan Verzet, banding maupun Kasasi ;

9. Menghukumi Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau jika Pengadilan Negeri berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, masing-masing pihak telah datang menghadap kuasanya dan oleh Majelis Hakim telah dicoba untuk didamaikan akan tetapi tidak berhasil, kemudian Hakim lalu membecekan surat gugatan yang mana isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;

Menimbang, atas gugatan tersebut Tergugat I dan Tergugat II melalui kuasanya telah mengajukan jawabannya masing-masing tanggal, 13 Oktober 1999, dipersidangan yang antara lain berbunyi sebagai berikut :  
Untuk dan atas nama Tergugat I ;

DALAM NYERESI :

1. Rumah tanah dan bangunan yang terletak di Desa Jagabaya/day Talim, Kecamatan Kedaton Bandar Lampung dengan

dengan sertifikat hak guna bangunan (HGB) -  
No. 346/Jagabaya Jo surat ukur No. 697/1986, se-  
luas 246 M<sup>2</sup>, tertanggal, 4 Maret 1986, adalah  
bukan merupakan harta gono gini/harta bersama  
antara Tergugat II dengan Penggugat, melain-  
kan merupakan harta bawaan dari Tergugat II ;

2. Bahwa dinohonkan pada Majelis Hakim yang ter-  
berant agar menolak atau menggugurkan pemo-  
honan sifa jaminan atas objek tanah dan bangu-  
nunan tersebut diatas ;
3. Bahwa dinohon agar apa yang telah disampaikan  
didalam eksepsi ini dapat diterima sebagai ja-  
waban/sanggahan dalam pokok perkara ini juga ;

DAFTAR BUKTI PERKARA :

1. Bahwa pada tanggal, 10 Juli 1986, Tergugat I to-  
lah melakukan transaksi pembelian sebidang ta-  
nah dan bangunan yang terletak di desa Jagabaya/  
Kec. Palim, Kecamatan Kedaton Bandar Lampung, de-  
ngan sertifikat hak guna bangunan (HGB) No. 346/  
Jagabaya Jo surat ukur tanggal, 4 Maret 1986, No.  
697/1986, seluas 246 M<sup>2</sup>, dari Tergugat II melai-  
bi fasilitas over kredit Pemilikan rumah (KPR)  
dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) cabang  
Bandar-Lampung ; ( bukti T-1 ).-
2. Bahwa polikrona jual beli antara Tergugat I de-  
ngan Tergugat II tersebut telah ditauangkan pula  
dalam surat akta jual beli No. 320/09.03/JG.II /  
1986, tertanggal, 10 Juli 1986, dibuat dihadapan-  
Notaris di Bandar-Lampung yaitu Taufik Hidayat,  
SH. ( bukti T-2 ) :-
3. Bahwa berdasarkan pengetahuan Tergugat I, sebelum  
transaksi.....

transaksi over kredit tersebut dilaksanakan -  
Tergugat II juga telah menunjukkan dan memper-  
lihatkan akta jual beli awal saat dimana Ter-  
gugat II membeli tanah dan rumah tersebut di -  
atas melalui PT. KARYA BILIK PERUM dan PT. BANK -  
TANJARAN NEGARA ( PT. BPNB ) Cabang Kandangan  
( Bukti T-3 ) ;-

4. Bahwa berdasarkan akta jual beli ( awal ) No. 207/  
BNS/KD/1986, tertanggal 22 Februari 1986 ( bukti-  
T-3 tersebut ) merujukn bahwa pada saat itu -  
Tergugat II bertindak sendiri, dengan tidak mengi-  
kut sertakan Tergugat baik sebagai pihak yang -  
ikut menandatangani akta ataupun sebagai pihak -  
yang berhak mengetahui, sehingga hal tersebut me-  
nyebabkan bahwa transaksi jual beli atas sebidang  
tanah dan bangunan yang dimaksud diatas antara -  
Tergugat II dengan Tergugat I adalah sah menurut  
hukum ;

5. Bahwa berdasarkan bukti T.1, T.2 dan T.3 tersebut  
tidak terbukti bahwa transaksi jual beli yang di-  
lakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dilaksa-  
nakan di hadapan pejabat yang berwenang dan telah  
seuai dengan undang-undang, maka jual beli terse-  
but adalah sah menurut hukum ;-

6. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung  
RI, No. 2501/1971/1968, dimana pihak Tergugat se-  
bagai pembeli yang bertindak baik haruslah diberi  
perlindungan hukum ;-

Berdasarkan kepada semua alasan dan bukti-bukti -  
yang telah dikemukakan diatas, maka dimohon agar Pe-  
nyadilar dapat memeriksa dan mengadili perkara ini -  
dengan baik dan adil, serta berkenan memutuskan ;-

DALAM KESELURUHANNYA :

1. Menyatakan menerima eksepsi dari Tergugat I untuk-

seluruhnya ;

2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima ;

DALAM LINGKUP ALIHAN :

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima ;
- Menyatakan bahwa transaksi jual-beli yang dilakukan diantara Tergugat I dan Tergugat II adalah sah menurut hukum ;
- Menolak/mengabaikan permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh pihak Penggugat
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Untuk dan atas nama Tergugat II :

1. Bahwa Tergugat II menyangkal duli-dalil yang telah dikemukakan oleh PENGGUGAT, kecuali yang telah diakui kebenarannya oleh TERGUGAT II ;
2. Bahwa memang benar antara PENGGUGAT dan TERGUGAT II, mempunyai hubungan suami istri yang sah sebagaimana terdapat terdapat dalam akta perkawinan No.0223/1990, tanggal, 10 Desember 1990, dan dalam perkawinan tersebut antara Penggugat dan Tergugat II, telah di kerunihi keturunan 3 (tiga) orang anak, sebagaimana tercantum dalam gugatan Penggugat pada point 2 (dua) (saksi T.II-1) ;
3. Bahwa benar selama dalam perkawinan antara Penggugat dan Tergugat II, telah memperoleh harta kekayaan bersama (harta gono, ini), salah satu diantaranya adalah berupa sebidang tanah berikut bangunan rumah permanen.....

permanen yang terletak di Kelurahan Jagabaya/  
Kecamatan Kedaton Bandar Lampung, yang  
diperoleh Tergugat II melalui fasilitas Kredit  
perumahan (KIP-III) sebagaimana tertuang dalam  
sertifikat HGB No. 146/Jagabaya jo surat ukur -  
No. 697/1986 seluas 246 M<sup>2</sup>, tertanggal, 4 Maret -  
1986. ( bukti T.11-2 ) ;

L. Bahwa sesungguhnya terjadi transaksi jual beli  
sebidang tanah dan bangunan rumah permanen sebe-  
gaimana dimaksud pada point 04 dalam gugatan -  
Tergugat, adalah bersifat PROEFIKA (bersifat -  
hukum-pura) dengan alasan-alasan sbb ;-----

a. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah saling  
kenal dan mulai menjalin hubungan ketika an-

gkat Tergugat I dan Tergugat II sama-sama be-  
kerja sebagai karyawan di Hotel Pasifik, Teluk  
betung, dalam hal mana Tergugat I selaku Pim-  
pinan (Manajer Hotel) sedangkan Tergugat II -  
selaku karyawan (Sekretaris) ;

b. Bahwa hubungan Tergugat I dan Tergugat II, ter-  
nyata berlanjut hingga hidup bersama dalam satu  
rumah tangga adanya suatu ikatan perkawinan -  
yang sah dan hal ini berlangsung selama 13-  
tahun (dari tahun 1985 sampai Desember 1998) ;

c. Bahwa oleh karena pada kira-kira tahun 1996 -  
Tergugat I berniat akan mengajukan permohonan  
fasilitas kredit modal usaha pada Bank di Ban-  
dar Lampung yang akan digunakan untuk modal -  
usaha Tergugat I, untuk maksud tersebut Tergu-  
gat I merundingkan kepada Tergugat II untuk dapat  
membantu dengan cara memberikan agunan ( jami-  
nan kredit) yaitu berupa sebidang tanah dan -  
bangunan vide sertifikat HGB No. 146/Jagabaya  
jo surat ukur 697/1986 seluas 246 M<sup>2</sup>, tertang-



ngunan sebagaimana dimaksud, baik berupa -  
uang tunai maupun berupa cek ;

5. Bahwa oleh karena Tergugat II merasa tidak pernah melakukan transaksi jual beli sebidang tanah dan bangunan yang tertuang dalam akta jual Notaris No.30/CG/03/30.11/1986, Notaris Taufik Hidayat,SH di Bandar-Lampung,maka akta Notaris tersebut merupakan akta Notaris Otentik Proporsio (barrat puri-pura), yang mana materi akta tersebut tidak sesuai dengan kenyataan (fakta) yang sebenarnya, bahkan bertentangan dengan materi dan oleh karenanya akta Notaris tersebut tidak sah dan batal demi hukum, sejak akta tersebut di ter-



bitkan ;  
1. Oleh karena akta Notaris tersebut diatas, maka dengan ini Tergugat II mohon kiranya kepada Bapak Ketua Pengadilan ini agar memeriksa perkara ini dan memutuskan dengan amar sebagai berikut ;-----

1. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbustan -  
gelawan hukum ;
2. Menyatakan bahwa akta jual beli akta Notaris No. 30/CG.03/03.11/1986, Notaris Taufik Hidayat,SH di Bandar-Lampung, antara Tergugat I dan Tergugat II -  
pada tanggal 16 Juli 1986 adalah tidak sah dan -  
karenanya batal demi hukum sejak akta tersebut di -  
terbitkan ;
3. Menuntut Tergugat I untuk menyerahkan (mengembalikan) sertifikat HGB No. 309/Jagabaya, surat ukur tanggal, 4 Maret 1986 No. (07/1986, seluas 140 M<sup>2</sup> -  
kepada Tergugat dan memerintahkan segera untuk -  
mengosongkan bangunan rumah senketa tanpa syarat bila perlu dengan bantuan aparat negara ;-----  
atau.....

Atau bila Majelis yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang sesuai-adilnya (ex aequo et bono) ;-----

Menimbang, untuk perdebatan selanjutnya kedua belah pihak telah menyerahkan dipersidangan replik dari Penggugat tertanggal, 28 Oktober 1999, dan Duplik dari Tergugat I dan Tergugat II masing-masing tanggal, 8 Nopember 1999, dan 24 Nopember 1999.

Menimbang, untuk menguatkan dalilnya kedua belah pihak juga telah menyerahkan dipersidangan surat-surat bukti :

Surat-surat bukti dari Penggugat :

1. F-1 : Foto copy Akta jual beli No - 320/09.03/JG.II/1996, tanggal - 16 Juli 1996 ;
2. F-2 : Foto copy kutipan Akta perkawinan No.0223/1990, tanggal, 26 Desember 1990, tentang pendaftaran perkawinan di Catatan Sipil ;
3. F-3.1 : Foto copy surat undangan pernikahan antara Tn.Syamsudin dan Meniyati Yohana tertanggal, 16 Juni 1972.
  - F-3.2.a : foto copy photo pernikahan antara Tn.Syamsudin dengan Meniyati Yohana, tgl, 16 Juni 1972.
  - F-3.2.b
  - F-3.2.c
  - F-3.2.d
4. F-4 : Foto copy berupa pernyataan tanggal, 26 Desember 1990, yang menerangkan perkawinan antara Syamsudin dengan Meniyati Yohana dengan upacara agama Budha tanggal - 6 Juni 1972.
5. F-5.a.....

5. P-5.a : Foto copy surat keterangan kelahiran No.144/Keb/73, tanggal 7 Maret 1973.
- P-5.b : Foto copy kwitansi dari RSU Tanjungkerang bagian kebidanan No.S/17, tgl, 7 Maret 1973.
6. P-6. : Foto copy surat keterangan kelahiran No.307/1977, tanggal, 10 Nopember 1977, an.Lisa Wenes.
7. P-7.a : Foto copy kwitansi asli No.1182/II, tanggal, 22 September 1974, dari Rs.Bersalin Xaverius T.kerang.
- P-7.b : Foto copy surat keterangan kelahiran dari Kentjanawati Juwono - tanggal, 17 September 1974.
8. P-8.a : Foto copy surat keterangan kelahiran tanggal, 2 Nopember 1980 - dari klinik Santa Anna.
- P-8.b. : Foto copy kwitansi dari klinik bersalin Santa Anna, tanggal - 6 Nopember 1980.
9. P-9 : Foto copy akte keterangan kelahiran No.1031/1985, tanggal, 13 April 1985, an.Lili Novianti.s.

Dukti-bukti tersebut telah dibubuhi bes meterai secukupnya dan telah dilegalisir oleh Panitera Pengadilan Negeri Tanjungkerang, sehingga dapat dianggap sebagai alat bukti yang syah .-----

Surat-surat bukti dari para Tergugat :

a. Tergugat 1 terdiri dari :

1. T-1.1 : Foto copy akte jual beli yang dikeluarkan oleh Notaris Jiran Kari No 207/107/KD/1986. ter-

tanggal, 22 Februari 1996.

3. T-1.2 : Foto copy akte jual beli yang dikeluarkan Notaris Taufik Hidayat. SH. No. 320/09.03/JG. II/1996.
3. T-1.3: Foto copy surat keterangan Notaris Taufik Hidayat. SH. No. 711/VII/NTH/1996.
4. T-1.4 : Foto copy perjanjian kredit peralihan rumah antara FT. BTF dan Nn. ETTY, dikeluarkan oleh Notaris Taufik Hidayat. SH. No. 2872. A/BL. II/SKR. FLK/96.
5. T-1.5 : Foto copy akte pengakuan hutang dan kuasa untuk menjual dikeluarkan Notaris Taufik Hidayat. SH. No. 47. tgl, 16 Juli 1996.
6. T-1-6 : Foto copy akte surat kuasa membebaskan hak tanggungan dikeluarkan oleh Notaris Taufik Hidayat. SH. No. 47, tgl, 16-7-1996.
7. T-1-7 : Foto copy sertifikat hak guna bangunan yang dikeluarkan oleh BPN Kodya Bandar Lampung No. 994/WHP.
8. T-1-8 : Foto copy perjanjian kredit Griya Multi antara BTF dan Nn. ETTY dikeluarkan oleh Notaris Taufik Hidayat. SH. No. 411. KOK/BL. II. SKR. FLK/1996.
9. T-1-9 : Foto copy akte surat kuasa membebaskan hak tanggungan, dikeluarkan oleh Notaris Taufik Hidayat. SH. No. 8 tertanggal, 7 Oktober 1996.
10. T-1-10: Foto copy akte surat kuasa membebaskan hak tanggungan dikeluarkan oleh Notaris Taufik Hidayat. SH. No. 9 tertanggal, 7 Oktober 1996.

b. Tergugat II .....

ping dari Tn. Syamsudin (tergugat II).

- Bahwa sampai sekarang Penggugat dengan Tergugat II tetap dalam hubungan suami-istri dan mereka telah mempunyai anak sebanyak 3 (tiga) orang.

Saksi No. 2 : TEDI EFENDI, Umur, 57 Tahun ;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat II ;
- Bahwa apa yang diperkarakan antara Penggugat dengan Tergugat saksi tidak mengetahui.
- Bahwa saksi hanya tau hubungan antara Penggugat dengan Tergugat adalah suami istri.
- Bahwa saksi tahu mereka sebagai suami istri, karena pada waktu upacara pernikahannya pada tahun 1972, dilaksanakan di rumah makan Kimleng, saksi turut hadir.
- Bahwa sampai sekarang antara Penggugat dengan Tergugat II masih serumah.
- Bahwa mereka telah dikaruniai 3 orang anak,

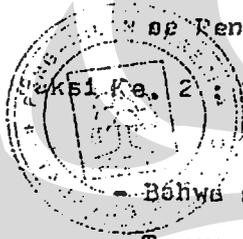
Menimbang, Tergugat I dalam perkara ini tidak ada mengajukan saksi, sedangkan Tergugat II ada mengajukan saksi dalam perkara ini yang didengar dibawah sumpah dipersidangan yang pada pokoknya sbb :-  
saksi Tergugat II :

Saksi No. 1 : MU LANI FAH BIN MOHMIN, Umur, 45 Tahun:

- Bahwa saksi kenal Penggugat dan Tergugat II - mereka adalah sebagai suami istri.
- Bahwa saksi tau apa yang diperkarakan antara Penggugat dengan Tergugat, adalah mengenai rumah di Way Halim.
- Bahwa rumah tersebut adalah kepunyaan Syamsudin (tergugat II) yang dibelinya dengan -  
cara.....

cara kredit melalui Bank BTN.

- Bahwa saksi tau karena saksi pernah di-suruh oleh Tn. Syamsudin (Tergugat II) untuk membayar angsuran kreditnya ke Bank - BTN tahun 1995.
- Bahwa hubungan antara Tergugat II dengan Tergugat I adalah sama-sama bekerja di - Hotel Pasifik, Tergugat II sebagai Direk-tur dan Tergugat I sebagai Sekertarisnya.
- Bahwa atas keterangan saksi tersebut kua-sa Penggugat tidak keberatan ;



Saksi Ke. 2 : EDI RAZAK BIN ABDUL RAZAK, Umur, 47 tahun .

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat I.
- Bahwa saksi tahu apa yang diperkarakan - antara Penggugat dengan Tergugat, yaitu - masalah rumah di Way Halim.
- Bahwa Tergugat I adalah Reponsioner dan se-kaligus adalah sekretaris Tergugat II di Hotel Pasifik .
- Bahwa rumah tersebut adalah kepunyaan Tn. Syamsudin yang dibelinya secara kredit - melalui Bank BTN.
- Bahwa rekening rumah dan tanah tersebut - dikuasai oleh Tergugat I.

Saksi Ke. 3 : RA. SURJAH, Umur, 55 Tahun :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat I.
- Bahwa Tergugat II adalah Pimpinan saksi waktu bekerja di Hotel Pasifik.
- Bahwa .....

- Bahwa benar Tergugat II ada memiliki rumah di Way Halim yang dibelinya secara kredit melalui Bank BTN.
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya jual beli rumah tersebut antara Tergugat I dengan Tergugat II.

Menimbang, para pihak telah menyerahkan kesimpulan masing-masing dipersidangan, Penggugat tertanggal, 31 Januari 2000, Tergugat I, tanggal 31 Januari 2000 dan Tergugat II tanggal, 31 Januari 2000 ;-----

Menimbang, mengingat pula segala sesuatunya yang telah terjadi dipersidangan dalam pemeriksaan perkara ini sebagaimana tercantum dalam berita acara yang bersangkutan yang isinya untuk menyingkat keputusan ini harus dianggap sebagai termasuk disini ;

Menimbang, kemudian kedua belah pihak lalu mohon putusan ;

- TENTANG HUKUM -

Menimbang, maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti tersebut diatas ;-----

DALAM EKSEPSI :

--- Menimbang, Tergugat I disamping telah mengajukan jawaban mengenai pokok perkara juga telah mengajukan eksepsi yang menyatakan bahwa tanah dan bangunan dengan sertifikat hak guna bangunan (HGB) No. 349/Jagabaya Jo surat ukur No. 697/1986 seluas 246 M<sup>2</sup> bukanlah Gono-gini (harta bersama) antara Tergugat II dengan Penggugat, tetapi harta tersebut adalah harta bawaan Tergugat II sendiri ;

-- Menimbang.....

--- Menimbang, atas eksepsi Tergugat I ini Penggugat tetap menyatakan bahwa harta tersebut adalah harta bersama antara Penggugat dengan Tergugat II sebagai suami istri sebagaimana disebutkan dalam gugatannya ;

--- Menimbang, Majelis setelah mempelajari eksepsi tersebut dan dari bantahan yang diajukan Penggugat atas eksepsi tersebut, Majelis berpendapat bahwa eksepsi tersebut telah menjurus kepada pokok perkara dan oleh karena itu eksepsi tersebut haruslah ditolak ;

Dalam Pokok Perkara :

--- Menimbang hal-hal yang telah diakui atau setidaknya tidak dibantah Tergugat I bahwa obyek yang diperkarakan antara Penggugat dengan Tergugat benar tanah dan bangunan sengan sertifikat hak guna bangunan (HGB) No.38/Jagabaya dengan surat ukur tanggal, 4 Maret 1986, nomor 697/1986 seluas 246 M<sup>2</sup>, sedangkan Tergugat II pada pokoknya membenarkan semua dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam surat gugatannya ;

--- Menimbang, yang menjadi pokok perkara sekarang adalah apakah obyek yang disengketakan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, adalah harta gono-gini (harta bersama) antara Penggugat (istri) dengan Tergugat II (suami) yang diperolehnya semasa dalam perkawinannya sejak tahun 1972 sampai sekarang atau apakah obyek yang disengketakan tersebut adalah harta bawaan dari Tergugat II yang telah dijualnya kepada Tergugat I tanpa setahu Penggugat sebagai istri dari Tergugat II ;

--- Menimbang....

-- Penimbang, Penggugat untuk menguatkan gugatannya dipersidangan telah menyerahkan bukti-bukti tertulis yang terdiri dari F.1 s/d F.9 dan telah pula menghadapkan dua orang saksi kepersidangan sebagaimana telah tersebut diatas dan Tergugat I untuk menguatkan dalil bantahannya telah pula menyerahkan dipersidangan bukti tertulis terdiri dari T.1-1 s/d T.1-10, dan Tergugat I tidak ada mengajukan saksi dan Tergugat II untuk menguatkan pendiriannya telah menyerahkan dipersidangan bukti tertulis terdiri dari T.II-1 dan T.II-2, serta telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi dan keterangannya adalah sebagaimana tersebut diatas ; -----



-- Menimbang, berdasarkan pengakuan Tergugat II dalam jawabannya tanggal, 13 Oktober 1999, ditembus lagi dengan keterangan 2 (dua) orang saksi dibawah sumpah dipersidangan sebagaimana telah dikutip diatas dan adanya bukti P.3-1, P.3-2a s/d P.3-2d, I.4, P.5.a, P.6 s/d P.9, terbukti bahwa antara Penggugat dengan Tergugat II telah terjadi perkawinan secara adat pada tahun 1972 Bandar-Lampung dan telah dikaruniai 3 (tiga) orang anak ; -----

-- Menimbang, dari bukti P.2 yaitu kutipan akta perkawinan No.0173/1990 tanggal, 26 Desember 1990 tentang perbedaan perkawinan antara Penggugat dengan Tergugat II tanggal, 10 Juni 1972, telah dicatatkan dan diumumkan dikantor Catatan Sipil Bandar-Lampung ; -----

-- Menimbang, berdasarkan uraian pertimbangan diatas Majelis berkecimpulan bahwa antara Penggugat dengan .....

dengan Tergugat II telah terjadi perkawinan pada tahun 1972 di Bandar-Lempung dan telah dikawatir 3 (tiga) orang anak dan sampai sekarang Penggugat dan Tergugat II hidup dalam satu rumah ;-----

--- Menimbang, oleh karena tanah dan bangunan tersebut diatas diperoleh oleh Tergugat II sesuai dalam perkawinan dengan Penggugat sebagaimana telah diuraikan diatas, maka sudah selayaknya kalau Tergugat II akan mengalihkan haknya atas tanah dan bangunan tersebut kepada orang lain (Tergugat I) mengikut serta kan Penggugat sebagai istrinya ;-----

Menimbang, dari bukti P-1 yang sama dengan T.1-1 tertera akta jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat I atas tanah dan bangunan sebagaimana telah diuraikan diatas dimana tanah dan bangunan tersebut diperoleh oleh Tergugat II sesuai perkawinannya dengan Penggugat, ternyata dalam bukti P-1 dan T.1-2 tersebut Tergugat II sebagai suami dari Penggugat, tidak mengikut sertakan Penggugat bersama Tergugat II sebagai penjual tanah dan bangunan tersebut;

--- Menimbang, oleh karena Penggugat sebagai istri dari Tergugat II tidak diikuti sertakan dalam jual beli tanah dan bangunan tersebut diatas jelas perbuatan jual beli yang dilakukan antara Tergugat II dengan Tergugat I telah merupakan suatu perbuatan melawan hukum, maka jual beli yang demikian adalah batal demi hukum

--- Menimbang, dari bukti T.1-2 tertera telah memperkuat.....

memperkuat bukti untuk kepentingan Penggugat, dan bukti T.1-2 dengan sendirinya telah melumpuhkan bukti-bukti Tergugat 1 - yang lainnya, sehingga Majelis berpendapat bahwa bukti Tergugat 1 yang lainnya irrelevant untuk dipertimbangkan selanjutnya dalam - rutan ini dan oleh karena tidak satupun dari bukti-bukti tersebut menunjukkan bahwa obyek yang diengketakan antara Penggugat - dengan Tergugat 1 dan Tergugat II yaitu - tanah dan bangunan sebagaimana tersebut di atas berasal dari harta bawaan Tergugat II ;

Menimbang, berdasarkan uraian pertimbangan - pertimbangan tersebut diatas berdasar ki- - ranya petitum gugatan Penggugat point 2, 3 - dan 4 dapat dikabulkan ;-----

Menimbang, untuk menjaga agar tidak terjadi - sesuatu yang merugikan Penggugat, maka Pe- - ngadilan Negeri telah melakukan Sita Jami- - nun (SJA) atas tanah dan bangunan yang men- - jadi obyek dalam perkara ini sebagaimana - tersebut dalam sertifikat hak guna bangunan - No. 38/Jagabaya dengan surat ukur tanggal - 4 Maret 1986 No. 697/1986 seluas 246 M<sup>2</sup> yang - telah dilakukan oleh Jurusita Pengadilan - Negeri Tanjungkarang tanggal, 17 Nopember - 1999, sebagaimana tersebut dalam berita ac- - ra sita jaminan tersebut, maka sita jaminan - tersebut haruslah dinyatakan syah dan ber- - hange ;

Oleh karena itu petitum No. 5 dari gu- - gatan Penggugat dapat dikabulkan ;-----

Menimbang.....

--- Menimbang, oleh karena Sertifikat tanah dan bangunan tersebut telah berada ditangan Tergugat I, sedangkan jual-belinya terdapat cacat hukum maka Tergugat I diperintahkan untuk menyerahkan kembali sertifikat tersebut kepada Penggugat dan Tergugat II sebagai pemilik dari harta gono-gini tersebut ;-----

--- Menimbang, mengenai permohonan ganti rugi materil dan immateril yang diajukan oleh Penggugat pada point 7, haruslah ditolak karena tuntutan tersebut tidak diikuti dengan perincian yang jelas dan tidak didukung oleh bukti;--

Menimbang, Majelis tidak melihat adanya hal-hal yang bersifat eksepsional untuk mengubahkan tuntutan Penggugat agar putusan dalam perkara ini dapat dijelankan terlebih dahulu (serta-merta) maka tuntutan tersebut pada point 8 tidak dapat dikabulkan ;-----

--- Menimbang, berdasarkan semua uraian dan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Majelis berkesimpulan bahwa pihak Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya, sedangkan pihak Tergugat tidak berhasil melumpuhkan dalil gugatan Penggugat, maka pantaslah kiranya gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian dan menolak yang selebihnya ;-----

--- Menimbang, oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Tergugat I dan II dalam perkara ini berada dipihak yang dikalahkan, maka segala biaya perkara harus dibebankan kepada Tergugat-tergugat secara tanggung renteng;

Mengingat.....

- Mengingat fasal-fasal yang bersangkutan dalam Rbg ;

M E N G A D I L E :

- 1. Mengembalikan tuntutan untuk sebahagian ;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya terhadap Penggugat ;
3. Menyatakan bahwa sebidang tanah berikut bangunan rumah permanen yang terletak di Kelurahan Jagabaya/Way Halim Kecamatan Kedaton Bandar-Lampung, hak guna bangunan sertifikat No. 349/Jagabaya, surat ukur tanggal, 4 Maret 1986, No. 697/1986, luas 246 M<sup>2</sup>, yang sengketa adalah harta bersama antara Penggugat dengan Tergugat II ;
4. Menyatakan bahwa jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal, 16 Juli 1996 tidak sah dan karenanya batal demi hukum ;
5. Menyatakan sah dan berharga Sisa Jaminan (CR) atas sebidang tanah berikut bangunan rumah-permanen yang terletak di Kelurahan Jagabaya Way Halim Kecamatan Kedaton Bandar-Lampung hak guna bangunan No. 349/Jagabaya, surat ukur tanggal, 4 Maret 1986 No. 697 seluas 246 M<sup>2</sup> ;
6. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan sertifikat hak guna bangunan harta gono gini antara Penggugat dengan Tergugat II, yaitu sebidang tanah berikut bangunan rumah permanen yang terletak di Kelurahan Jagabaya/Way Halim.....

halim Kecamatan Kedaton Bandar Lampung -  
No.349/Jagabaya, surat ukur tanggal, 4 Maret-  
1986, No.697/1986, seluas 246 M2 ;

7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara-  
tanggung renteng untuk membayar segala biaya  
yang timbul dalam perkara ini yang sampai -  
sekarang ini sejumlah Rp.462.500.- ( empat ratus-  
enam puluh dua ribu lima ratus rupiah ) ;--
8. Menolak gugatan Penggugat yang lain dan se-  
lebihnya ;

Demikianlah diputus dalam rapat permusyawara-  
tan Majelis Hakim pada hari Jumat, tanggal, 18 Pe-  
bruari 2000, oleh ROSMAN YUCHAN. SH. sebagai Ketua  
Majelis, SIR JOHAN. SH. dan DALIUN SAILAN. SH. masing  
masing sebagai Hakim Anggota.

Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang ter-  
buka untuk umum pada hari ini SENIN, tanggal, 21 Pe-  
bruari 2000, oleh Ketua Majelis tersebut diatas de-  
ngan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut diatas  
dibantu oleh S U P A R M I. SH. Panitera Pengganti-  
Pengadilan Negeri Tanjungkarang serta dihadiri --  
oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I , Kuasa-  
Tergugat II ;-----

HAKIM HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA TSB,

770

1. SIR JOHAN. SH.

770

770

2. DALIUN SAILAN. SH.

ROSMAN YUCHAN. SH.

PANITERA PENGGANTI,

770

S U P A R M I. SH.

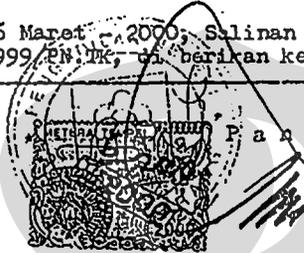
Dicatat disini : Bahwa Perkara Perdata Gugatan No:39/Pdt.G/1999/PN.TK, telah diputus pada tanggal 21 Februari 2000 dan pada tanggal 24 - Februari - 2000, Tergugat I Melalui Kuasa Hukumnya Mengajukan Upaya Hukum Banding, sehingga Putusan ini belum mempunyai kekuatan hukum tetap ;

P a n i t e r a

*dto*

- R. ALI MACHFUD, SH -

Pada hari ini : Senin, tanggal 06 Maret - 2000, Salinan Resmi Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor:39/Pdt.G/1999/PN.TK, di berikan kepada Aprilati,SH - ( Kuasa Penggugat ) ;



P a n i t e r a

- R. ALI MACHFUD, SH -

Perincian biaya-biaya :

- 1. Materai.....Rp.2.000,-
- 2. Upah Tulis,.....Rp.6.750,- +
- Jumlah...Rp.8.750,-

(Delapan Ribu Tujuh Ratus Lima Puluh Rupiah)

# PENGADILAN TINGGI TANJUNGPINANG



## PUTUSAN

Nomor : 15 /Pdt/2000/PT.TK

Dalam Tingkat Banding

ANTARA :

ETTY, SE

MELAWAN

MENIYATI YOHANA Cs.



## P U T U S A N.

NOMOR : 15/Pdt/2000/PT.TK.

"DEMI KRADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".

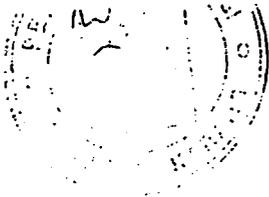
PENGADILAN TINGGI TANJUNGPANJANG, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

ETTY SE, beralamat di Jl. Teluk Jaya RT. 01, RW. 02 LK. 2 Kelurahan Panjang Selatan Bandar Lampung; dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya : YUDO PRIYATNO, SH. Pengacara/Penasehat Hukum berkantor dan berkedudukan di Jl. Drs. Warsito No. 60 Telukbetung, Bandar Lampung ; berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Pebruari 2000, telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungkarang tanggal 24 Pebruari 2000 No. 23/SK/2000/PN.TK;

Selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING /semula TERGUGAT I ;

L a w a n

1. MENIYATI YOHANA, beralamat di Jalan S. Parman No. 18 A Bandar Lampung; dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya HI. SUTAN SYAHRIR S.Oe, SH. Cs. Advokat dan Penasehat Hukum SUTAN SYAHRIR & PARTNERS, beralamat di Jalan Raden Intan No. 113 Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 September 1999, telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri



Tanjungkarang tanggal 29 September 1999  
Nomor : 191/SK/1999/PN.TK ;

Selanjutnya disebut sebagai TERBANDING-  
/semula PENGGUGAT :

dan

2. SYAMSUDIN, beralamat di Jalan S. Parman No 18  
A Bandar Lampung ; yang dalam hal ini  
diwakili oleh Kuasanya SURATNO HADISU-  
BROTO, SH. Pengacara dan Konsultan Hukum  
pada Kantor Pengacara dan Konsultan  
Hukum S.HADISUBROTO & PARTNER, beralamat  
di Jalan Panglima Polim No 15 Bandar  
Lampung, telah didaftarkan di Kema-  
neteraan Pengadilan Negeri Tanjungkarang  
tanggal 28 September 1999 No. 190/SK/  
1999/PN.TK ;

Selanjutnya disebut sebagai Turut Ter-  
banding/semula Tergugat II ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca berkas perkara tersebut dan surat-surat  
lain yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Memperhatikan dan mengutip segala hal-hal yang ter-  
cantum dalam putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang tang-  
gal 21 Pebruari 2000 No. 39/Pdt.G/1999/PN.TK, yang amarnya  
berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugataan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah mela-  
kukan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat

hukumnya terhadap Penggugat ;

3. Menyatakan bahwa sebidang tanah berikut bangunan rumah permanen yang terletak di Kelurahan Jagabaya/Way Halim Kecamatan Kedaton Bandar Lampung, hak guna bangunan sertifikat No. 349/Jagabaya, surat ukur tanggal 4 Maret 1986, Np. 697/1986, luas 246 M2, yang menjadi sengketa adalah harta bersama antara Penggugat dengan Tergugat II;
4. Menyatakan bahwa jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 16 Juli 1996 tidak syah dan karenanya batal demi hukum ;
5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (CB) atas sebidang tanah berikut bangunan rumah permanen yang terletak di Kelurahan Jagabaya Way Halim Kecamatan Kedaton Bandar Lampung hak guna bangunan No. 349/Jagabaya, surat ukur tanggal 4 Maret 1986 No. 697/1986 seluas 246 M2 ;
6. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan sertifikat hak guna bangunan harta gono gini antara Penggugat dengan Tergugat II, yaitu sebidang tanah berikut bangunan rumah permanen yang terletak di Kelurahan Jagabaya/Way Halim Kecamatan Kedaton Bandar Lampung No. 349/Jagabaya, surat ukur tanggal 4 Maret 1986, No. 697/1986, seluas 246 M2 ;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini sejumlah Rp. 462.500,- (empat ratus enam puluh dua ribu lima ratus rupiah) ;
8. Menolak gugatan Penggugat yang lain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa dari risalah pernyataan Permohonan

Banding yang dibuat oleh R. ALI MACHFUD, SH. Panitera Pengadilan Negeri Tanjungkarang, ternyata YUDO PRAYITNO, SH. bertindak untuk dan atas nama Tergugat berdasarkan Surat Pernyataan Permohonan Banding, bahwa pada tanggal 24 Februari 2000 NO. 39/Pdt/G/1999/PN.TK, telah menyatakan mohon banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang tanggal 21 Pebruari 2000 NO. 39/Pdt/G/1999/PN.TK, permohonan banding mana telah diberitahukan kepada pihak lawannya pada tanggal 25 Februari 2000 dengan cara seksama;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat telah mengajukan memori banding tertanggal 24 Pebruari 2000 dan telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungkarang tanggal 13 Maret 2000 dan salinan resminya telah diberitahukan dan diserahkan kepada pihak lawannya pada tanggal 13 Maret 2000 dengan cara seksama ;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat telah pula mengajukan kontra memori banding tertanggal 7 April 2000 dan telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungkarang tanggal 10 April 2000 dan salinan resminya telah diberitahukan dan diserahkan kepada pihak lawannya pada tanggal 26 April 2000 dengan cara seksama ;

Menimbang, bahwa dari Relas Pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding NO. 39/PDT/G/1999/PN.TK. tanggal 30 Maret 2000 kepada Pembanding dan Terbanding telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara banding sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Tanjungkarang ;

#### TENTANG HUKUMNYA.

Menimbang, bahwa tentang permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding/semula Tergugat I berdasarkan Surat Kuasa tanggal 23 Februari 2000 adalah dalam tenggang waktu dan tata cara serta memenuhi syarat yang

lain menurut Undang-undang, karenanya permohonan banding tersebut dapat diterima ;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan seksama berkas perkara ini yang terdiri dari Berita Acara Sidang Pengadilan tingkat Pertama, surat bukti lain yang berhubungan dengan perkara ini yang diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang tanggal 21 Pebruari 2000 No. 39/Pdt.G/1999/ PN.TK, serta memori banding dari Terbanding /semula Penggugat, maka Pengadilan Tinggi berpendapat sebagaimana terurai dibawah ini :

Menimbang, bahwa Pemanding/semula Tergugat I dalam memori bandingnya telah mengemukakan alasan-alasan pada pokoknya :

1. Gugatan Terbanding/semula Penggugat kekurangan pihak-pihak, seharusnya digugat juga PT. Bank Tabungan Negara, selaku Bank yang memberikan kredit, Notaris Taufik Hidayat SH, yang mengesahkan perjanjian jual beli, Edy pihak yang membeli tanah dan bangunan diatas dari Pemanding/semula Tergugat I, Notaris Djoni, SH, yang mengesahkan pengesahan jual beli tanah antara Pemanding/Tergugat I dengan Edy, Badan Pertanahan Nasional Kodya Lampung yang mengeluarkan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 992/WTP ;
2. bahwa obyek gugatan salah, seharusnya tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam sertifikat Hak Guna Bangunan No 992/WTP ;
3. Bahwa, berdasarkan pasal 100 KUH Perdata perkawinan antara Penggugat dan Tergugat II baru sah pada tanggal 26 Desember 1990 berdasarkan Akte Perka-



...inan No. 1273/1990, karena tanah dan bangunan tersebut (obyek sengketa) adalah harta bawaan dari Tergugat I karena pada waktu pembelian obyek sengketa oleh Tergugat II, Penggugat belum terikat perkawinan sah dengan Tergugat II karenanya Pembanding/semula Tergugat I adalah pembeli yang beriktikad baik harus dilindungi ;

4. Sita Jaminan dilakukan terhadap obyek yang salah, seharusnya adalah terhadap tanah dan bangunan dengan Sertifikat No. 992/WTP ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa terhadap siapa yang harus digugat adalah wewenang penuh dari Terbanding/semula Penggugat dalam hal ini terhadap Pembanding/semula Tergugat I dan Turut Terbanding/Tergugat II; sedangkan mengenai alasan yang selebihnya akan diper-timbangkan dibawah ini ;

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa pertimbangan Hakim tingkat Pertama tentang Eksepsi sudah benar, namun belum dicantumkan dalam dasar putusan, oleh karenanya Pengadilan Tinggi harus mem-perbaiki dan menambah pertimbangan sebagai berikut :

Bahwa Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I pada ... bahwa tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 349/Jagabaya dengan surat ukur No. 697/1986 seluas 246 M2 (untuk selanjutnya disebut obyek sengketa) bukanlah merupakan harta gono gini /harta bersama antara Tergugat II dengan Penggugat, melainkan merupakan harta bawaan Tergugat II serta mengajukan permohonan agar diolok atau digugurkan Sita Jaminan terhadap obyek sengketa ;

bahwa untuk mengetahui benar tidaknya status obyek



sengketa sebagaimana dikemukakan oleh Tergugat I tersebut, diperlukan adanya pembuktian yang harus dilakukan bersama pemeriksaan materi Pokok perkara, oleh karenanya Eksepsi Tergugat I harus ditolak dan akan diputus, diamarkan bersama pokok perkara ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa pertimbangan Hakim tingkat Pertama pada dasarnya sudah benar, tetapi Pengadilan Tinggi menganggap perlu menambah dan memperbaiki pertimbangan hukumnya, agar mendapat kejelasan tentang apa yang menjadi dasar hukum pembatalan perjanjian jual beli tentang obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dan gugatan ganti rugi sebagai berikut :

Menimbang, bahwa yang harus dibuktikan dalam gugatan ini adalah :

1. apakah benar obyek sengketa didapat oleh Penggugat dalam perkawinan dengan Tergugat II sebagai harta kekayaan bersama ?
2. apakah jual beli tentang obyek sengketa antara Tergugat I dan Tergugat II adalah sah menurut Undang-undang ?
3. apakah perbuatan melawan hukum dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, menimbulkan kerugian bagi Penggugat?
4. apakah Tergugat I adalah pembeli yang ber etikad baik ?

ad. 1. Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Bukti P2 Penggugat baru mencatatkan pernikahannya pada tanggal 26 Desember 1990 berdasarkan Akte Perkawinan ( P2) No. 0223/1990 ;

bahwa, dalam catatan pada bukti P2 telah diakui anak-anak mereka yang telah lahir oleh ayahnya Sjamsuddin (Tergugat II) dengan persetujuan Ibu anaknya Yohana Mennyati (Penggugat) yaitu Lisa Weni, Henry Deden, Lili



bahwa Tergugat II membenarkan dalil Penggugat bahwa obyek sengketa didapat selama dalam perkawinan dengan Penggugat, (Jawaban Tergugat II tanggal 4 Oktober 1999 butir 2), karena Penggugat dan Tergugat II telah melaksanakan perkawinan menurut agama Budha sejak 6 Juni 1972 bukti T II. - 2 (P. - 4)

Menimbang, bahwa bagi Penggugat dan Tergugat II masih tetap berlaku Hukum keluarga yang diatur dalam KUH Perdata, meskipun Undang-undang Perkawinan No. 1 Tahun 1974 sudah berlaku ;

bahwa berdasarkan pasal 119 KUH Perdata, mulai saat perkawinan dilangsungkan, demi hukum berlakulah persatuan bulat antara harta kekayaan suami isteri bilamana tidak diadakan perjanjian perkawinan ;

bahwa perkawinan antara Penggugat dan Tergugat II tidak ternyata ada perjanjian perkawinan untuk mengadakan perjanjian harta terpisah, oleh karenanya berdasarkan pasal 119 KUH Perdata mulai saat perkawinan Penggugat dengan Tergugat II berlangsung yaitu perkawinan yang dicatat di Kantor Catatan Sipil tanggal 26 Desember 1990 dengan Akte Perkawinan No. 0223/1990, demi hukum berlakulah kesatuan harta kekayaan dari Penggugat dan Tergugat II, tanpa mempersoalkan "harta bawaan" atau "gono gini", dengan demikian sejak tanggal 26 Desember 1990 tanah berikut bangunan rumah yang diperoleh Tergugat II pada tanggal 22 Februari 1986 atas dasar Akte Jual Beli No. 207/NOT/KD/1986 antara PT. Way Halim Permai dan Tergugat II (yang menjadi obyek perkara), demi hukum menjadi harta bersama dari Penggugat dan Tergugat II ;

bahwa, berdasarkan pasal 147 KUH Perdata setiap per-



Janjian kawin harus dibuat dengan Akte Notaris sebelum perkawinan berlangsung dengan ancaman kebatalan, dengan demikian maka apa yang dikemukakan oleh Tergugat I dalam EKPLIK tanggal 8 November 1999 Dalam Pokok Perkara butir 2, (halaman 2) berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas adalah tidak benar ;

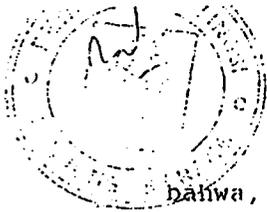
Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas ternyata terbukti benar obyek sengketa merupakan harta bersama/harta kekayaan bersama menurut pasal 119 KUH Perdata, maka berdasarkan pertimbangan tersebut Penggugat dapat membuktikan petitum butir 3, oleh karenanya petitum tersebut harus dikabulkan ;

ad. 2. Menimbang, bahwa untuk sahnya suatu perjanjian menurut pasal 1320 KUH Perdata diperlukan 4 (empat) syarat:

1. Kesepakatan pihak-pihak yang mengikatkan diri ;
2. Kecakapan (bekwaamheid) untuk melakukan perbuatan hukum ;
3. Tentang hal tertentu, hal yang pasti ;
4. Suatu sebab yang halal (geoorloofde oorzaak) ;

bahwa dalam transaksi jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II yang dituangkan dalam Akte Notaris/Akte Jual Beli No. 320/09.03/JG.II/1986 tanggal 16 Juli 1986, menurut pendapat Tergugat I sudah ada kesepakatan dengan Tergugat II (meskipun disangkal oleh Tergugat II dalam jawaban Tergugat II tanggal 4 Oktober 1999, yang mengaku bahwa transaksi jual beli tersebut bersifat proforma/pura-pura saja) ;

bahwa, mengenai kecakapan melakukan suatu perbuatan hukum tidak diragukan lagi, karena masing-masing Tergugat I dan Tergugat II sudah dewasa dan tidak berada dibawah pengampuan ;



bahwa, obyek sengketa adalah merupakan barang berwujud dan merupakan benda yang pasti yaitu berupa tanah dan bangunan yang berdiri diatas tanah tersebut dengan ukuran dan luas yang sudah jelas ;

bahwa, syarat terpenting selanjutnya adalah apakah obyek sengketa yang menjadi obyek transaksi jual beli itu halal/boleh dijual belikan atau tidak, bahwa telah dipertimbangkan secara panjang lebar dalam ad. 1. butir 1 diatas, bahwa obyek sengketa merupakan harta kekayaan bersama Penggugat dan Tergugat II yang didapat sejak mereka melangsungkan perkawinan (pasal 119 KUH Perdata ) ;

bahwa berdasarkan pasal 36 UU No. 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan diatur mengenai harta bersama, suami atau isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak, bahwa atas pengakuan Tergugat I sendiri dalam jawabannya butir 4 Dalam Pokok Perkara, mengatakan bahwa Tergugat II bertindak sendiri, tidak mengikut sertakan Penggugat sebagai isteri sah Tergugat II ;

bahwa, menurut pengakuan Tergugat II dalam jawabannya lebih kurang pada tahun 1996 Tergugat I berniat mengajukan permohonan fasilitas kredit modal usaha pada Bank Bandar Lampung. Untuk maksud tersebut Tergugat I minta bantuan Tergugat II untuk dapat memberikan jaminan kredit/agunan berupa tanah dan bangunan adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 349/Jagabaya jo Surat Utama No. 697/1986 seluas 246 M2 tertanggal 4 Maret 1986 yang merupakan harta gono gini Penggugat dan Tergugat II (butir 4 C) ;

bahwa, dalam jawaban Tergugat II juga mengakui kesulitan untuk mengikut sertakan Penggugat sebagai isteri sah Tergugat II, karena antara Tergugat II dan Tergugat I sebagai pihak-pihak yang melakukan transaksi ada hubungan

knobus yang telah terjalin selama 13 tahun, sehingga hidup sebagai isteri sah sebagai suami isteri. Pengakuan Tergugat II tersebut telah dibuat oleh saksi Abu Yunfas bin Mohmin, Edi Razak bin Abdul Razak, RA. Nurias, lagi pula tidak disangkal oleh Tergugat I ;

bahwa, satu-satunya jalan yang dapat ditempuh oleh Tergugat II menurut pengakuannya adalah dengan cara melakukan peralihan jual beli secara proforma (bersifat pura-pura). Kemudian terbitlah Akte Jual Beli No. 320/09/03 /Jg.II/1986 oleh Notaris Taufik Hidayat, SH ;

bahwa dari pertimbangan tersebut diatas terbukti bahwa dalam transaksi jual beli obyek sengketa adalah tidak seizin, tidak disetujui oleh Penggugat sedangkan jelas dalam hal ini Penggugat mempunyai hak atas sebagian obyek sengketa tersebut ;

Menimbang, bahwa dalam transaksi jual beli obyek sengketa telah melanggar salah satu syarat terpenting bagi adanya suatu perjanjian, karena yang menjadi obyek transaksi jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II merupakan harta kekayaan bersama yang dijual oleh Tergugat II tanpa seizin dari Penggugat sebagai isteri sah, maka perjanjian tersebut mengandung cacat, adanya sebab yang tidak halal terhadap obyek transaksi/dilarang oleh Undang-undang, (on geoorloofde oorzaak) oleh karenanya berdasarkan Pasal 1337 KUH Perdata perjanjian jual beli obyek sengketa tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku, harus batal sejak semula, batal demi hukum ;

ad. 3. Menimbang, bahwa atas dasar pertimbangan tersebut Tergugat I dan Tergugat II telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan hak Penggugat, karenanya Petitum ke 2 (dua) dapat dikabulkan ;



Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1365 KUH Perdata, setiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut ;

bahwa Tergugat I dan Tergugat II yang telah dinyatakan melakukan perbuatan melanggar hukum sebagaimana dipertimbangkan diatas, harus mengganti kerugian yang diderita oleh Penggugat ;

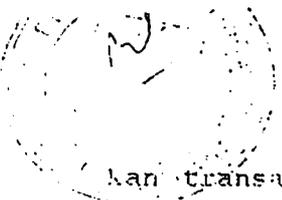
bahwa, akan tetapi dalam mengemukakan kerugiannya sejumlah Rp. 110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) yang merupakan material maupun im-material, Penggugat tidak menyertakan perhitungan secara rinci maupun bukti-buktinya, oleh karenanya gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

ad. 4. Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I mendalilkan ia sebagai pembeli dengan ektikad baik harus dilindungi ;

bahwa Tergugat I sejak awal sudah tahu bahwa Tergugat II sudah mempunyai isteri sah yaitu Penggugat, namun demikian Tergugat I masih tetap mau menjalin hubungan terlarang sebagai suami isteri dengan Tergugat II diluar pengetahuan Penggugat sebagai isteri sah Tergugat II selama lebih kurang ± 13 (tiga belas tahun) ;

bahwa, oleh karenanya saksi-saksi Tergugat II antara lain saksi Abu Hunfas bin Mohmin pada pokoknya menerangkan, bahwa Tergugat II sekitar tahun 1995 telah membayar angsuran rumah di Way Halim melalui Bank Tabungan Negara dan saksi RA. Nurias mengatakan pernah memberi bon kepada Tergugat II untuk membayar rumah di Way Halim atas nama Tergugat II melalui Bank Tabungan Negara ;

bahwa, namun demikian Tergugat I masih saja melanjutkan

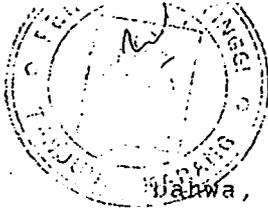


kan transaksi jual beli obyek sengketa dengan Tergugat II dimana Tergugat I telah bermain selingkuh dan mengabaikan Penggugat sebagai isteri sah Tergugat II ;

bahwa, setelah terjadi perselisihan pendapat karena terbongkar oleh Penggugat tentang adanya hubungan khusus/perselingkuhan antara Tergugat I dan Tergugat II, maka Tergugat I dalam waktu singkat telah mengalihkan obyek sengketa ketangan orang lain dengan cara melakukan transaksi jual beli terhadap obyek sengketa kepada seorang bernama Edy yang ternyata adalah adik laki-laki dari Tergugat I terbukti dengan Akte Jual Beli No. 134/36/SKR/1999 tanggal 20 Agustus 1999 (bukti T I, II), dan sertifikat telah dilakukan mutasi dalam Buku Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 992/WHP pada tanggal 6 September 1999 (bukti T I. 7), selanjutnya Surat Gugatan dalam perkara ini diajukan oleh Penggugat pada tanggal 16 September 1999 didaftarkan di Pengadilan Negeri Tanjungkarang pada tanggal 17 September 1999 ;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas terlihat jelas berdasarkan fakta dan bukti-bukti serta dikuatkan oleh saksi-saksi, bahwa tidak ternyata Tergugat I adalah sebagai pembeli yang beretikad baik, tetapi justru memperlihatkan sifat yang sebaliknya, tekwader trouw/tidak beretikad baik ;

Menimbang selanjutnya, bahwa dalam petitum 6 (enam) Penggugat mohon agar Tergugat I dihukum untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik berupa harta gono gini antara Penggugat dan Tergugat II yaitu sebidang tanah berikut bangunan rumah permanen yang terletak di Kelurahan Jagabaya, Way Halim Kecamatan Kedaton, Bandar Lampung, Hak Guna Bangunan No. 349/Jagabaya, surat ukur tanggal 4 Maret 1996 No. 697/1986 seluas 246 M2 ;



Bahwa, Pengadilan Tinggi menganggap yang dimaksud Penggugat disini adalah Hak Guna Bangunan bukan Hak Milik, dan kepada siapa Sertifikat ini diserahkan, tidak dicantumkan dalam petitum tersebut ;

Bahwa, dalam gugatannya Penggugat memberikan alternatif dalam gugatan Subsidaire, bahwa jika Pengadilan berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono ) ;

Menimbang, bahwa dalam memutus perkara Hakim tidak saja dituntut untuk melakukan pertimbangan yang benar berdasarkan Undang-undang "Legal Justice" tetapi harus pula menerapkan "Moral Justice" berdasarkan rasa keadilan dan keyakinan berdasarkan hati nurani yang bersih dengan mendasarkan pada pasal 4 UU No. 14 Tahun 1970 Tentang Ketentuan Pokok Kehakiman; Peradilan dilakukan dengan sederhana, cepat dan biaya ringan ;

Menimbang, bahwa Sertifikat dari obyek sengketa tidak pernah diajukan sebagai bukti oleh Penggugat, Tergugat I maupun Tergugat II, namun diakui benar adanya oleh masing-masing pihak baik Tergugat I, Tergugat II maupun Penggugat;

Bahwa Tergugat I telah membeli dari Tergugat II, akan tetapi perjanjian jual beli obyek sengketa dengan Akte No. 32/09.03/Jg.II/1996 tanggal 16 Juli 1996 telah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku dan batal demi hukum, dengan demikian status hukum obyek sengketa harus dikembalikan pada keadaan semula sebagaimana sebelum terjadi jual beli ;

Bahwa, sertifikat obyek sengketa atas nama Samsudin/ Tergugat II, berdasarkan Surat Bukti T. I. 3, T. I. 4, T. I. 5, T. I. 6, telah dipergunakan oleh Tergugat I dan Tergugat II secara melawan hak harus dikembalikan kepada Penggugat;



Menimbang, bahwa untuk mendapatkan kepastian hukum dalam melaksanakan putusan Pengadilan, maka berdasarkan pasal 33 (4) UU No. 14 Tahun 1970 Pengadilan Tinggi menganggap adil bila petitum 6 (enam) dikabulkan yaitu untuk menghukum Tergugat I menyerahkan Sertifikat Hak Guna Baununan No. 349/Jagabaya dengan surat ukur tanggal 4 Maret 1989 No. 627/1986 seluas 246 M<sup>2</sup> kepada Penggugat dan menghukumi pula Tergugat II untuk mematuhi isi putusan tersebut, karena Tergugat II sekarang berstatus sebagai Turut Terbanding (Tergugat II tidak menyatakan/mengajukan banding terhadap putusan Hakim tingkat Pertama) ;

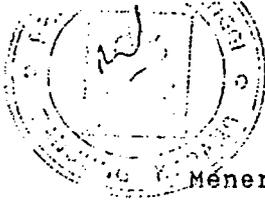
Menimbang, bahwa pertimbangan Hakim tingkat Pertama tentang Sita Jaminan sudah benar, namun Pengadilan Tinggi menganggap perlu untuk menyempurnakan redaksional dari dictum tentang Sita Jaminan, sedangkan pertimbangan Hakim tingkat Pertama selebihnya adalah sudah tepat dan benar dan oleh Pengadilan Tinggi akan diambil sebagai pertimbangan sendiri ;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarung tanggal 21 Februari 2000 No. 39/Pdt.G / 1999/ PN.TK, harus diperbaiki dengan menambah pertimbangan sebagaimana tersebut diatas, sehingga seluruh amarnya akan berbunyi sebagaimana disebut dibawah ini ;

Menimbang, bahwa karena Pembanding/semua Tergugat I adalah dipihak yang kalah, maka biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan harus dibebankan kepadanya ;

Mengingat akan ketentuan pasal-pasal dan Undang-undang yang bersangkutan dan Peraturan-peraturan lain ;

M E N G A D I L I



Menerima permohonan banding dari Pemanding/Semula Tergugat I tersebut ;

Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang tanggal 21 Pebruari 2000 Nomor : 39/PDT.G/1999/PNTK, yang dimohonkan banding tersebut, hingga seluruh amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Menolak Eksepsi dari Tergugat I ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan bahwa sebidang tanah berikut bangunan rumah permanen yang terletak di Kelurahan Jagabaya /Way Halim Kecamatan Kedaton Bandar Lampung, Hak Atas Bangunan Sertifikat No. 349/Jagabaya, surat ukur tanggal 4 Maret 1986, No. 697/1986. luas 246 m<sup>2</sup>, yang menjadi sengketa adalah harta kekayaan bersama antara Penggugat dan Tergugat II ;
4. Menyatakan bahwa jual beli berdasarkan Akte Notaris tanggal 16 Juli 1996 No 320/09.03/Jg.II--/1996 antara Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 16 Juli 1999 tidak syah dan karenanya batal demi hukum;
5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (CB) berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Tanjungkarang tanggal 11 Nopember 1999 No. 39/Pdt.G/1999/PN.TK, yang dilaksanakan oleh April Yani, SH. Juru Sita pada Pengadilan Negeri Tanjungkarang di Bandar

Lampung, berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan pada tanggal 17 Nopember 1999 atas sebidang tanah berikut bangunan rumah permanen yang terletak di Kelurahan Jagabaya/Way Halim Kecamatan Kedaton Bandar Lampung Hak Guna Bangunan No. 349/Jagabaya, surat ukur tanggal 4 Maret 1986 No. 697 tahun 1986 seluas 246 M<sup>2</sup> ;

6. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang merupakan harta kekayaan bersama antara Penggugat dan Tergugat II, yaitu sebidang tanah berikut bangunan rumah permanen yang terletak di Kelurahan Jagabaya/Way Halim Kecamatan Kedaton Bandar Lampung, Hak Guna Bangunan No. 349/Jagabaya, surat ukur tanggal 4 Maret 1986 No. 697/1986 seluas 246 M<sup>2</sup> kepada Penggugat ;
7. Menyatakan gugatan ganti rugi terhadap Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat diterima ;
8. Menghukum Turut Terbanding/semula Tergugat II untuk mematuhi putusan ini ;
9. Menghukum Pembanding/semula Tergugat I dan Turut Terbanding/semula Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini dalam dua kali pembayaran yang dapat beradilan tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 60.000,00 (Enam puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tanjungkarang pada hari KAMIS Tanggal 3 AGUSTUS 2005 oleh kami : NY. ERNA SOFWAN SJUKRIE, SH. Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Tanjungkarang selaku Ketua Majelis, RUSLI AHMAD, SH. dan HI. SOEDARDJI, SH. masing-masing Hakim anggota, yang berdasarkan Penetapan

Ketua Pengadilan Tinggi Tanjungkarang tanggal 4 Maret 1999 No : 15/2000/ Pen/PT.TK. ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam peradilan tingkat banding, dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua tersebut dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga dengan didampingi oleh Hakim Hakim Anggota tersebut, serta PARMANTO Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Tanjungkarang tersebut, akan tetapi tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasanya ;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

*D.A.a.*

*J.A.a.*

1. RUSLI AHMAD, SH.

NY. ERNA SOFWAN SJUKRIE, SH.

*J.A.a.*

2. HI. SOEDARDJI, SH.

PANITERA PENGANTAL

*J.A.a.*

P A R M A N T O

SALINAN/FOTOCOPY SEDIKIT DENGAN ASLINYA

PANITERA/SEKRETARIS PENGADILAN TINGGI T.KARANG



*[Handwritten signature]*

Biaya-biaya	NY. H. CHAIRAN MUR RIZQ POHAN, SH.	
	NIP. 040029677	
- Meterai pulus	.....	Rp. 6000,00
- Redaksi putusan	.....	Rp. 3.000,00
- Administrasi dan lain-lain	.....	Rp. 51.000,00 +
Jumlah	.....	Rp. 60.000,00

(ENAM PULUH RIBU RUPIAH).

MAHKAMAH AGUNG  
REPUBLIK INDONESIA



PUTUSAN

Reg.No. .... *1836* ..... K/Pdt./2001

PERKARA KASASI PERDATA

antara :

*JURI. ETI, SE*

melawan :

*NY. MENIYATI JOHANI*

P U T U S A N

Nomor : 1876 K/Pdt/2001

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 :

SDRI. ETY. SE. beralamat di Jalan Teluk Jaya Rt.01/Rw.02 Lk.2, Kelurahan Panjang Selatan Bandar Lampung, yang dalam perkara ini diwakili oleh : ALBERT TIENSA, SH. dan kawan-kawan, Advokat dan Pengacara, ber Kantor di Jalan Laks.Malahayati No.89 Teluk Betung-Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 1 Nopember 2000 ; Pemohon kasasi, dahulu tergugat I/pembanding ;

m e l a w a n :

NY. MENIYATI YOHANA, beralamat di Jalan S.Parman No.18.A Bandar Lampung ; Termohon kasasi, dahulu penggugat/terbanding ;

d a n :

TN. SYAMSIUDIN, beralamat di Jalan S.Parman No.18.A Bandar Lampung ; Turut termohon kasasi, dahulu tergugat II/turut terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang termohon kasasi sebagai penggugat asli telah menggugat sekarang pemohon kasasi dan turut termohon .....



termohon kasasi sebagai para tergugat asli dimuka persidangan Pengadilan Negeri Tanjungkarang pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa antara penggugat asli dan tergugat asli II mempunyai hubungan sebagai suami isteri sah, hal ini dapat dilihat pada akta perkawinan penggugat asli dengan tergugat asli II No.1223/1990, tanggal 26 Desember 1990 (bukti P.1) ;

Bahwa dalam perkawinan antara penggugat asli dan tergugat asli II telah dilahirkan 3(tiga) orang anak, masing-masing sebagai berikut :

1. Lisa Wenes, dilahirkan di Tanjungkarang pada tanggal 7 Mei 1973 ;

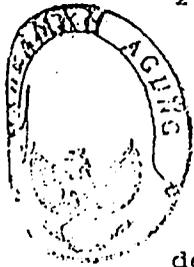
2. Henry Deden, dilahirkan di Tanjungkarang pada tanggal 17 September 1974 ;

Lili Novianti S. dilahirkan di Telukbetung pada tanggal 2 Nopember 1980 ;

Bahwa selama perkawinan antara penggugat asli dengan tergugat asli II telah diperoleh harta kekayaan bersama (harta gono gini) yang salah satu diantaranya adalah sebidang tanah berikut bangunan rumah permanen yang terletak di Kelurahan Jagabaya/Way Halim, Kecamatan Kedaton Kota Madya Bandar Lampung dengan sertifikat Hak Guna Bangunan No.349/Jagabaya jo Surat Ukur tanggal 4 Maret 1986 No.697/1986, seluas 246 m2 yang perolehannya yaitu tergugat asli II melakukan perjanjian kredit Perumahan (KPR) melalui Bank Tabungan Negara Bandar Lampung ;

Bahwa sebidang tanah berikut bangunan rumah permanen yang terletak di Kelurahan Jagabaya/Way Halim tersebut pada tanggal 16 Juli 1997 telah diperjual belikan oleh tergugat asli II kepada tergugat asli I

Vide .....



Vide Akta Notaris No.320/09.03/JG.II/1996, Notaris Taufik Hidayat, SH. Notaris di Bandarlampung, tanpa adanya pemberitahuan terlebih dahulu (izin) oleh tergugat asli II kepada penggugat asli dan hal ini jelas telah merugikan penggugat asli selaku isteri sah tergugat asli II ;

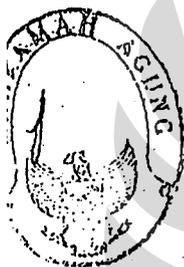
Bahwa tergugat asli II tersebut mengetahui atau setidak-tidaknya mengetahui bahwa perbuatannya itu bertentangan dengan hukum dan keadilan yang berlaku karena secara jelas tergugat asli II memperjual belikan secara sepihak sebidang tanah berikut bangunan rumah permanen tersebut sehingga merugikan pihak penggugat asli ;

Bahwa-semestinya tergugat asli I menanyakan terlebih dahulu kepada tergugat asli II mengenai status kepemilikan tanah berikut bangunan rumah permanen yang terletak di Kelurahan Way Halim/Jagabaya yang akan dilaksanakan peralihannya (jual beli) ;

Dan tergugat asli II selaku suami penggugat asli, seharusnya memberitahukan mengenai adanya transaksi yang dilakukan terhadap harta bersama penggugat asli dan tergugat asli II tersebut ;

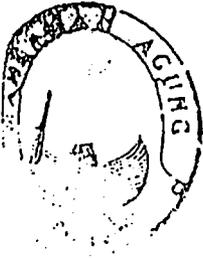
Bahwa secara hukum dalam hal akan dilakukannya perbuatan hukum peralihan hak harta gono gini khususnya dalam transaksi jual beli yang dilakukan antara tergugat asli I dengan tergugat asli II (suami penggugat asli), terhadap harta gono gini antara penggugat asli dengan tergugat asli II dilakukan dengan persetujuan isteri (penggugat asli), dan peralihannya dalam akta ditandatangani penggugat asli selaku istri sah tergugat asli II;

Bahwa perbuatan tergugat asli I dan tergugat asli .....



asli II, merupakan perbuatan melawan hukum eks pasal 1305 KUH.Perdata, dan apabila dihubungkan dengan pasal 1320 KUH.Perdata, maka transaksi jual beli yang dilakukan antara tergugat asli I dengan tergugat asli II tidak sah dan patut dinyatakan batal demi hukum ;

Bahwa dengan merujuk kepada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.2804 K/Pdt/1986 tanggal 31 Januari 1989 yang menyatakan bahwa jual beli harta bersama tanpa izin isteri merupakan perbuatan melawan hukum, jual beli tersebut dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum ;



bahwa akibat perbuatan tergugat asli I dengan tergugat asli II mentransaksikan sebidang tanah berikutan bangunan hak guna bangunan No.349/Jagabaya jo Surat Ukur No.697/1985 seluas 246 m2. tanpa sepengetahuan penggugat asli dan sejak tahun 1996 dikuasai oleh tergugat asli I, maka penggugat asli menderita kerugian materiil yang apabila disewakan sejak tahun 1996 hingga sekarang adalah Rp.2.500.000,- x 4 tahun =Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) ditambah kerugian immateriil karena tidak dihargainya penggugat asli sebagai isteri tergugat asli II dan perasaan malu serta mengalami depresi yang cukup serius, maka patut dan beralasan penggugat asli meminta penggantian kerugian immateriil sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;

Bahwa agar gugatan dalam perkara ini tidak sia-sia mohon agar Pengadilan Negeri Tanjungkarang melaksanakan penyitaan terhadap obyek yang disengketakan tersebut dalam perkara ini yang sekarang atas nama tergugat asli II ;

Bahwa gugatan penggugat asli didasarkan atas alat bukti yang sah menurut hukum, oleh karena itu dimononkan agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu

(uitvoerbaar .....

(uitvoerbaar-bij voorraad) meskipun para tergugat asli melakukan verzet, banding naupun kasasi ;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas maka mohon agar Pengadilan Negeri Tanjungkarang memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa tergugat I dan tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya terhadap penggugat ;
3. Menyatakan bahwa sebidang tanah berikut bangunan rumah permanen yang terletak di Kelurahan Jagabaya/Way Halim Kecamatan Kedaton Bandar Lampung, Hak Guna Bangunan No.349/Jagabaya, Surat Ukur tanggal 4 Maret 1986 No.697/1986, luas 246 m<sup>2</sup>. yang menjadi sengketa adalah harta bersama antara penggugat dengan tergugat II ;
4. Menyatakan bahwa jualbeli antar tergugat I dan tergugat II pada tanggal 16 Juli 1996 tidak sah dan karenanya batal demi hukum ;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas sebidang tanah berikut bangunan rumah permanen yang terletak di Kelurahan Jagabaya/Way Halim Kecamatan Kedaton Bandar Lampung, Hak Guna Bangunan No.349/Jagabaya, Surat Ukur tanggal 4 Maret 1996 No.697/1986, seluas 246 m<sup>2</sup> ;
6. Menghukum tergugat I untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik berupa harta gono-gini antara penggugat dan tergugat II yaitu sebidang tanah berikut bangunan rumah permanen yang terletak di Kelurahan Jagabaya/Way Halim Kecamatan Kedaton Bandar Lampung, Hak Guna Bangunan No.349/Jagabaya, Surat Ukur tanggal 4 Maret 1996 No.697/1986, seluas 246 m<sup>2</sup> ;
7. Menghukum ....



7. Menghukum tergugat I dan tergugat II secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian penggugat sebagai berikut :

- Kerugian Materiil sebesar ..... Rp. 10.000.000,- ;
- Kerugian Immateriil sebesar ... Rp.100.000.000,- ;
- Jumlah .... Rp.110.000.000,- ;
- (seratus sepuluh juta rupiah) ;

8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoorbij voorrad) meskipun tergugat I dan tergugat II mengajukan verzet, banding, maupun kasasi ;

9. Menghukum tergugat I dan tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul; dalam perkara ini ;

A t a u :

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

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tanjungkarang telah mengambil putusan yaitu putusannya tanggal 21 Februari 2000 No.39/Pdt.G/1999/PN.TK. yang artinya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan untuk sebahagian ;
2. Menyatakan bahwa tergugat I dan tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya terhadap penggugat ;
3. Menyatakan bahwa sebidang tanah berikut bangunan rumah permanen yang terletak di Kelurahan Jagabaya/ Way Halim Kecamatan Kedaton Bandar Lampung, Hak Guna Bangunan No.349/Jagabaya, Surat Ukur tanggal 4 Maret 1986 No.697/1986, luas 246 m2. yang menjadi sengketa adalah ....

adalah harta bersama antara penggugat dengan tergugat II ;

4. Menyatakan bahwa jual beli antara tergugat I dan tergugat II pada tanggal 18 Juli 1986 ;

karenanya batal demi hukum ;

5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (CB) atas sebidang tanah berikut bangunan rumah permanen yang terletak di Kelurahan Jagabaya/Way Halim Kecamatan Kedaton Bandar Lampung, Hak Guna Bangunan No.349/Jagabaya, Surat Ukur tanggal 4 Maret 1986 No.697 seluas 246 m<sup>2</sup> ;

6. Menghukum tergugat I untuk menyerahkan Sertifikat Hak guna bangunan harta gono-gini antara penggugat dengan tergugat II, yaitu sebidang tanah berikut bangunan rumah permanen yang terletak di Kelurahan Jagabaya/Way Halim Kecamatan Kedaton Bandar Lampung, No.349/Jagabaya, Surat Ukur tanggal 4 Maret 1986, No.697/1986, seluas 246 m<sup>2</sup> ;

7. Menghukum tergugat I dan tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini berjumlah Rp.462.500,- (empat ratus enam puluh dua ribu lima ratus rupiah) ;

8. Menolak gugatan penggugat yang selain dan selebihnya ;

putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan tergugat I telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Tanjungkarang dengan putusannya tanggal 3 Agustus 2000 No.15/Pdt/2000/PT.TK yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

-- Menerima permohonan banding dari pembanding/semula tergugat I tersebut ;

-- Memperbaiki .....

-- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang tanggal 21 Pebruari 2000 Nomor : 39/PDT.G/1999/PNTK. yang dimohonkan banding tersebut, hingga seluruh amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

-- Menclak Eksepsi dari tergugat I ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan bahwa tergugat I dan tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan bahwa sebidang tanah berikut bangunan rumah permanen yang terletak di Kelurahan Jagabaya/ Way Halim Kecamatan Kedaton Bandar Lampung, Hak Guna Bangunan Sertifikat No.349/Jagabaya, Surat Ukur tanggal 4 Maret 1986 No.697/1986, luas 246 m2. yang menjadi sengketa adalah harta kekayaan bersama antara penggugat dengan tergugat II ;
4. Menyatakan bahwa jual beli berdasarkan Akta Notaris tanggal 16 Juli 1996 No.320/09.03/Jg.II--/1996 antara tergugat I dan tergugat II pada tanggal 16 Juli 1999 tidak sah dan karenanya batal demi hukum ;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (CB) berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Tanjungkarang tanggal 11 Nopember 1999 No.39/Pdt.G/1999/PN.TK, yang dilaksanakan oleh April Yani,SH. Juru Sita pada Pengadilan Negeri Tanjungkarang di Bandar Lampung, berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan pada tanggal 17 Nopember 1999 atas sebidang tanah berikut bangunan rumah permanen yang terletak di Kelurahan Jagabaya/ Way Halim Kecamatan Kedaton Bandar Lampung, Hak Guna Bangunan No.349/Jagabaya, Surat Ukur tanggal 4 Maret 1986 No.697 tahun 1986, seluas 246 m2 ;
6. Menghukum .....

6. Menghukum tergugat I untuk menyerahkan Sertifikat Hak guna bangunan yang merupakan harta kekayaan bersama antara penggugat dan tergugat II, yaitu sebidang tanah berikut bangunan rumah permanen yang terletak di Kelurahan Jagabaya/Way Halim Kecamatan Kedaton Bandar Lampung, Hak Guna Bangunan No.349/Jagebaya, Surat Ukur tanggal 4 Maret 1986 No.697/1986, seluas 245 m<sup>2</sup> kepada penggugat ;
7. Menyatakan gugatan ganti rugi terhadap tergugat I dan tergugat II tidak dapat diterima ;
8. Menghukum turut terbanding/semula tergugat II untuk mematuhi putusan ini ;
9. Menghukum pbanding/semula tergugat I dan turut terbanding/semula tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini dalam dua tingkat peradilan, yang dalam peradilan tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.60.000,- (enam puluh ribu rupiah) ;

bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada tergugat I/pemanding pada tanggal 23 September 2000 kemudian terhadapnya oleh tergugat I/pemanding dengan perantaraan kuasanya khusus, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 1 Nopember 2000, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 4 Oktober 2000 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No.39/Pdt.G/1999/PN.TK yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tanjungkarang, permohonan mana kemudian disusul dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 14 Nopember 2000 ;

bahwa setelah itu oleh penggugat/terbanding yang pada tanggal 15 Nopember 2000 telah diberitahu tentang memori .....

memori kasasi dari pemohon kasasi diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungkarang pada tanggal 21 Nopember 2000 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri barulah pada tanggal 4 Oktober 2000 sedang pemberitahuan putusan yang dimohonkan kasasi i.e putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang tanggal 3 Agustus 2000 No.15/Pdt/2000/PT.TK. pada tanggal 23 Septemoer 2000, sehingga dengan demikian penerimaan permohonan kasasi tersebut telah melampaui tenggang yang ditentukan dalam pasal 69 Undang-Undang No.14 tahun 1985, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dinyatakan tidak dapat diterima, maka pemohon kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

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

M E N G A D I T I N G :

Menyatakan tidak dapat diterima permohonan kasasi dari pemohon kasasi : SDRI. ETTY. SE. yang dalam perkara ini diwakili oleh : ALBERT TIENSA, SH. dan kawan-kawan tersebut ;

Menghukum pemohon kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Jumat tanggal 25 Januari 2002 dengan H.German Hoediarto, SH. Ketua Muda yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang .....



Diontat disini : Bahwa Perkara Perdata Kasasi yang dimohonkan Kasasi telah diputus pada tanggal, 28 Februari 2002 Nomor : 1876 K/Pdt/2001 Jo No.39/Pdt.U/1999/PN.TK dan telah diberitahukan kepada para pihak :

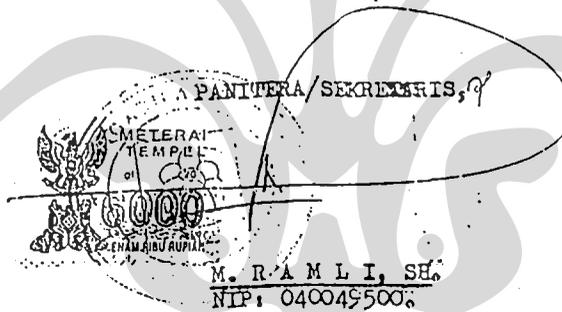
tanggal, 25 September 2002 Kuasa Pemohon Kasasi  
tanggal, 25 September 2002 Termohon Kasasi  
tanggal, 25 September 2002 Turut Termohon Kasasi.

PANITERA/SEKRETARIS, *q*

*SD*

M. R A M L I, SH.  
NIP: 040049500.

Pada hari ini : K a m i s tanggal, 17 Oktober 2002 Salinan photo --  
Copy Putusan Perkara Perdata Kasasi No:1876 K/Pdt/-  
2001 diberikan kepada Kuasa Termohon Kasasi :  
HI. SUTAN SYAHRIR S.Oo, SH.

PANITERA/SEKRETARIS, *q*  
  
M. R A M L I, SH.  
NIP: 040049500.

PERINCIAN BIAYA-BIAYA :

- M A T E R I A	Rp	6,000,-
- UPAH TULIS	Rp	2,750,-
JUNJAL	Rp	8,750,-

**P U T U S A N**  
**NO 334 PK/Pdt/2003**

**DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

SDRI. ETTY, SE, bertempat tinggal di Jalan Teluk Jaya RT 01/RW 02 Lk. 2, Kelurahan Panjang Selatan, Bandar Lampung; dalam hal ini memberi kuasa kepada ALBERT TIENSA, SH.MH, dkk, Advokat, berkantor di Jalan Laks. Malahayati No. 89 Teluk Betung Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Oktober 2002;

Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding ;

melawan :

NY. MENIYATI YOHANA, bertempat tinggal di Jalan S. Parman No. 18 A Bandar Lampung;

Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding ;

D a n

TN. SYAMSUDIN, bertempat tinggal di Jalan S. Parman No. 18 A Bandar Lampung;

Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu turut Termohon Kasasi/Tergugat II/turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut ;

Menimbang bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap putusan Mahkamah Agung No. 1876K/Pdt/2001 tanggal 28 Februari 2002 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dengan posita perkara sebagai berikut ;

Bahwa Penggugat dan Tergugat II adalah suami isteri sah, sebagaimana akta perkawinan No. 1223/1990 tanggal 26 Desember 1990 dan dalam perkawinan tersebut telah dilahirkan 3 (tiga) orang anak, yaitu :

1. Lisa Wenes, lahir di Tanjungkarang tanggal 7 Mei 1973;
2. Henry Deden, lahir di Tanjungkarang tanggal 17 September 1974;

3. Lili Novianti S, lahir di Telukbetung tanggal 2 November 1980;

Bahwa selama perkawinan tersebut telah diperoleh harta kekayaan bersama (harta gono gini) yang salah satunya adalah sebidang tanah berikut bangunan rumah permanen yang terletak di Kelurahan Jagabaya/Way Halim, Kecamatan Kedaton Kota Madya Bandar Lampung dengan sertifikat Hak Guna Bangunan No.349/Jagabaya jo Surat Ukur tanggal 4 Maret 1986 No. 697/1986, seluas 246 M2 yang perolehannya yaitu Tergugat II melakukan perjanjian kredit Perumahan (KPR) melalui Bank Tabungan Negara Bandar Lampung;

Bahwa sebidang tanah berikut bangunan rumah permanen yang terletak di Kelurahan Jagabaya/Way Halim tersebut pada tanggal 16 Juli 1997 telah diperjualbelikan oleh Tergugat II kepada Tergugat I vide Akta Notaris No. 320/09.03/JG.II/1996, Notaris di Bandar Lampung, tanpa adanya pemberitahuan terlebih dahulu (ijin) oleh Tergugat II kepada Penggugat dan hal ini jelas telah merugikan Penggugat selaku isteri sah Tergugat II;

Bahwa semestinya Tergugat I menanyakan dahulu kepada Tergugat II mengenai status kepemilikan tanah berikut bangunan rumah permanen yang terletak di Kelurahan Way Halim/Jagabaya yang akan dilaksanakan peralihannya (jual beli), dan Tergugat II selaku suami Penggugat, seharusnya memberitahukan mengenai adanya transaksi yang dilakukan terhadap harta bersama Penggugat dan Tergugat II tersebut;

Bahwa secara hukum dalam hal akan dilakukannya perbuatan hukum peralihan hak harta gono gini khususnya dalam transaksi jual beli yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat II (suami Penggugat), terhadap harta gono gini antara Penggugat dengan Tergugat II dilakukan dengan persetujuan isteri (Penggugat), dan peralihannya dalam akta ditandatangani Penggugat selaku isteri sah Tergugat II;

Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, merupakan perbuatan melawan hukum eks pasal 1365 KUHPerdara, dan apabila dihubungkan dengan pasal 1320 KUHPerdara, maka transaksi jual beli yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat II tidak sah dan patut dinyatakan batal demi hukum;

Bahwa dengan merujuk kepada jurisprudensi Mahkamah Agung RI No.2804K/Pdt/1986 tanggal 31 Januari 1989 yang menyatakan bahwa jual beli harta bersama tanpa ijin isteri merupakan perbuatan melawan hukum, jual beli tersebut dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;

Bahwa akibat perbuatan Tergugat I dengan Tergugat II mentransaksikan sebidang tanah berikut bangunan hak guna bangunan No. 349/Jagabaya jo surat ukur No. 697/1986 seluas 246 M2 tanpa sepengetahuan Penggugat dan

sejak tahun 1996 dikuasai oleh Tergugat I, maka Penggugat menderita kerugian materiil yang apabila disewakan sejak tahun 1996 hingga sekarang adalah Rp 2.500.000,- X 4 tahun = Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) ditambah kerugian immaterial karena tidak dihargainya Penggugat sebagai isteri Tergugat II dan perasaan malu serta mengalami depresi yang cukup serius, maka patut dan beralasan Penggugat meminta penggantian kerugian immaterial sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

Bahwa agar gugatan dalam perkara ini tidak sia-sia mohon agar Pengadilan Negeri Tanjungkarang melaksanakan penyitaan terhadap obyek yang disengketakan tersebut dalam perkara ini yang sekarang atas nama Tergugat II;

Bahwa gugatan Penggugat didasarkan atas alat bukti yang sah menurut hukum, oleh karena itu dimohonkan agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerrbaar bij voorraad) meskipun para Tergugat melakukan verzet, banding maupun kasasi;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Tanjungkarang tersebut memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa gugatan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya terhadap Penggugat;
3. Menyatakan bahwa sebidang tanah berikut bangunan rumah permanen yang terletak di Kelurahan Jagabaya/Way Halim Kecamatan Kedaton Bandar Lampung, Hak Guna Bangunan No. 349/Jagabaya, Surat Ukur tanggal 4 Maret 1986 No. 697/1986, luas 246 M2 yang menjadi sengketa adalah harta bersama antara Penggugat dengan Tergugat II;
4. Menyatakan bahwa jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 16 Juli 1996 tidak sah dan karenanya batal demi hukum;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas sebidang tanah berikut bangunan rumah permanen yang terletak di Kelurahan Jagabaya/Way Halim Kecamatan Kedaton, Bandar Lampung, Hak Guna Bangunan No. 349/Jagabaya, Surat Ukur tanggal 4 Maret 1986 No.697/1986 seluas 246 M2;
6. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik berupa harta gono gini antara Penggugat dan Tergugat II yaitu sebidang tanah berikut bangunan rumah permanen yang terletak di Kelurahan Jagabaya/Way Halim, Kecamatan Kedaton, Bandar Lampung, Hak Guna Bangunan No.

349/Jagabaya, Surat Ukur tanggal 4 Maret 1986 No. 697/1986, seluas 246 M<sup>2</sup>;

7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian Penggugat sebagai berikut :

- Kerugian Materiil sebesar .....Rp 10.000.000,-
- Kerugian Immateriil sebesar .....Rp 100.000.000,-

Jumlah Rp 110.000.000,-

(seratus sepuluh juta rupiah);

8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorrad) meskipun Tergugat I dan Tergugat II mengajukan verzet, banding maupun kasasi;

9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU :

SUBSIDAIR :

Mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang

No. 39/Pdt.G/1999/PN.TK tanggal 21 Februari 2000 adalah sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan untuk sebahagian;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya terhadap Penggugat;
3. Menyatakan bahwa sebidang tanah berikut bangunan rumah permanen yang terletak di Kelurahan Jagabaya/Way Halim, Kecamatan Kedaton Bandar Lampung, Hak Guna Bangunan No. 349/Jagabaya, Surat Ukur tanggal 4 Maret 1986 No. 697/1986, luas 246 M<sup>2</sup> yang menjadi sengketa adalah harta bersama antara Penggugat dengan Tergugat II;
4. Menyatakan bahwa jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 16 Juli 1996 tidak sah dan karenanya batal demi hukum;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (CB) atas sebidang tanah berikut bangunan rumah permanen yang terletak di Kelurahan Jagabaya/Way Halim Kecamatan Kedaton Bandar Lampung, Hak Guna Bangunan No. 349/Jagabaya, Surat Ukur tanggal 4 Maret 1986 No. 697 seluas 246 M<sup>2</sup>;
6. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan harta gono gini antara Penggugat dengan Tergugat II, yaitu sebidang tanah berikut bangunan rumah permanen yang terletak di Kelurahan Jagabaya/Way Halim Kecamatan Kedaton Bandar Lampung, Hak Guna

Bangunan No. 349/Jagabaya, Surat Ukur tanggal 4 Maret 1986 No. 697/1986, seluas 246 M2;

7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini berjumlah Rp 462.500,- (empat ratus enam puluh dua ribu lima ratus rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat yang selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang No. 15/Pdt/2000/PT.TK tanggal 3 Agustus 2000 adalah sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Pemanding/semula Tergugat I tersebut;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang tanggal 21 Februari 2000 Nomor : 39/PDT.G/1999/PNTK yang dimohonkan banding tersebut, hingga seluruh amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

Menolak eksepsi dari Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan bahwa sebidang tanah berikut bangunan rumah permanen yang terletak di Kelurahan Jagabaya/Way Halim, Kecamatan Kedaton Bandar Lampung, Hak Guna Bangunan Sertifikat No.349/Jagabaya, Surat Ukur tanggal 4 Maret 1986 No. 697/1986, luas 246 M2 yang menjadi sengketa adalah harta kekayaan bersama antara Penggugat dengan Tergugat II,
4. Menyatakan bahwa jual beli berdasarkan Akta Notaris tanggal 16 Juli 1996 No. 320/09.03/Jg.II/1996 antara Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 16 Juli 1999 tidak sah dan karenanya batal demi hukum;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (CB) berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Tanjungkarang tanggal 11 November 1999 No. 39/Pdt.G/1999/PN.TK yang dilaksanakan oleh April Yani, SH Juru Sita pada Pengadilan Negeri Tanjungkarang di Bandar Lampung, berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan pada tanggal 17 November 1999 atas sebidang tanah berikut Jagabaya/Way Halim, Kecamatan Kedaton Bandar Lampung, Hak Guna Bangunan No. 349/Jagabaya, Surat Ukur tanggal 4 Maret 1986 No. 697/1986, seluas 246 M2;



6. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang merupakan harta kekayaan bersama antara Penggugat dan Tergugat II, yaitu sebidang tanah berikut bangunan rumah permanen yang terletak di Kelurahan Jagabaya/Way Halim Kecamatan Kedaton Bandar Lampung, Hak Guna Bangunan No. 349/Jagabaya, Surat Ukur tanggal 4 Maret 1986 No. 697/1986, seluas 246 M2 kepada Penggugat;
7. Menyatakan gugatan ganti rugi terhadap Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat diterima;
8. Menghukum turut Terbanding/semula Tergugat II untuk mematuhi putusan ini;
9. Menghukum Pembanding/semula Tergugat I dan turut Terbanding/semula Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini dalam dua tingkat peradilan, yang dalam peradilan tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 60.000,- (enam puluh ribu rupiah);



Menimbang, bahwa amar putusan Mahkamah Agung RI No. 1876K/Pdt/2001 tanggal 28 Februari 2002 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut :

- Menyatakan tidak dapat diterima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : SDRI. ETTY, SE yang dalam perkara ini diwakili oleh : ALBERT TIENSA, SH dan kawan-kawan tersebut;
- Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp 100.000,- (seratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu putusan Mahkamah Agung No.1876K/Pdt/2001 tanggal 28 Februari 2002 diberitahukan kepada Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding pada tanggal 26 September 2002 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding diajukan permohonan peninjauan kembali secara lisan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungkarang pada tanggal 4 Januari 2003, permohonan mana diikuti dengan alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 4 Februari 2003;

Menimbang, bahwa tentang permohonan peninjauan kembali tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama pada tanggal 19 Februari 2003 kemudian terhadapnya oleh pihak lawannya telah diajukan

jawaban yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungkarang pada tanggal 26 Februari 2003 ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu sesuai dengan pasal 68, 69, 71 dan 72 Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 tahun 2004, permohonan peninjauan kembali a quo beserta alasan-alasannya yang diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan undang-undang, formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi telah mengajukan alasan-alasan peninjauan kembali yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali sangat keberatan bahkan menolak dengan tegas Keputusan Majelis Hakim Mahkamah Agung karena tidak dilandasi pertimbangan hukum yang kongkrit dan nyata, malah terlihat jelas mencari-cari alasan yang mengada-ada dengan menyatakan Permohonan Kasasi dari Pemohon Peninjauan Kembali (Pemohon Kasasi) dinyatakan tidak dapat diterima, jelas putusan tersebut harus ditolak dengan tegas;

2. Bahwa berdasarkan bukti-bukti sebagaimana yang terdapat dalam berkas-berkas perkara kasasi yang telah diperiksa Majelis Mahkamah Agung mengenai tanggal dan waktu mengajukan permohonan kasasi dari memori kasasi telah dengan jelas bahwa tidak menyalahi ketentuan hukum mengenai tenggang waktu mengajukan kasasi, untuk itu sudah selayaknya dan sepatutnya permohonan kasasi dari Pemohon Peninjauan Kembali untuk dapat diterima dan dikabulkan;

Bahwa berdasarkan putusan majelis hakim Pengadilan Tinggi Tanjungkarang dalam perkara perdata No. 15/Pdt/2000/PT.TK tanggal 3 Agustus 2000, diberitahukan kepada Pemohon Peninjauan Kembali (Pemohon Kasasi) tanggal 23 September 2000, kemudian Pemohon Peninjauan Kembali (Pemohon Kasasi) mengajukan dan mendaftarkan Permohonan Kasasi secara lisan tanggal 4 Oktober 2000, dengan langsung membayar biaya kasasi oleh Pemohon Peninjauan Kembali sendiri (belum didampingi kuasanya) jelas masih terhitung dalam jangka waktu 10-11 hari sejak putusan banding diberitahukan kepada Pemohon Peninjauan Kembali (Pemohon Kasasi), masih tersisa satu-tiga hari lagi, sebagai batas waktu untuk mengajukan kasasi;

Kemudian menyusul berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 November 2000, yang mana memori kasasinya diajukan di Kepaniteraan Pengadilan

Negeri Tanjungkarang tanggal 14 November 2000 . Berdasarkan hal tersebut jelas Pemohon Peninjauan Kembali (Pemohon Kasasi) tidak terlambat, oleh karena itu masih dalam tenggang waktu yang tepat menurut hukum, tentunya sudah selayaknya permohonan Kasasi dan memori kasasi dari Pemohon Peninjauan Kembali (Pemohon Kasasi) secara yuridis harus dinyatakan dapat diterima. Akan tetapi dengan tidak bijaksana ataukah karena telah salah menafsirkan batas waktu mengajukan kasasi, sehingga Majelis Hakim Mahkamah Agung RI menyatakan permohonan kasasi dari Pemohon Peninjauan Kembali (Pemohon Kasasi) dinyatakan tidak dapat diterima, Jelas ini merupakan keputusan yang salah, karena telah menyalahi ketentuan hukum yang berlaku. Tentunya karena itu kami Pemohon Peninjauan Kembali telah dirugikan, mengingat apa yang menjadi pokok perkara a quo dan permintaan Pemohon Peninjauan Kembali (Pemohon Kasasi) dalam memori kasasinya tidak dipertimbangkan dengan cermat dan teliti oleh Majelis Hakim Mahkamah Agung RI;



Bahwa di samping hal di atas Majelis Hakim Mahkamah Agung telah salah dan keliru dalam menerapkan hukumnya, karena bunyi dan maksud pasal 69 UU No. 14 Tahun 1985 tersebut adalah mengenai tenggang waktu mengajukan permohonan peninjauan kembali yaitu dalam batas waktu 180 hari (bukan batas waktu mengajukan kasasi). Oleh karena itu Pemohon Peninjauan Kembali menolak dengan tegas putusan Mahkamah Agung RI tersebut, karena tidak berlandaskan hukum, sehingga merugikan Pemohon Peninjauan Kembali ;

4. Bahwa untuk mempersingkat uraian memori permohonan peninjauan kembali ini, maka apa yang menjadi permintaan Pemohon Peninjauan Kembali dalam memori kasasinya dan terhadap dalil-dalil bantahan dari Pemohon Peninjauan Kembali dalam persidangan terdahulu mohon dianggap termuat pula sepenuhnya dalam memori Peninjauan Kembali ini;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan peninjauan kembali tersebut Mahkamah Agung berpedapat :

mengenai alasan-alasan ke 1 sampai dengan ke 4 :

bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena alasan-alasan tersebut tidak termasuk dalam salah satu alasan permohonan peninjauan kembali sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 67 Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 tahun 2004 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh SDRI. ETTY, SE tersebut adalah tidak beralasan sehingga harus ditolak ;

Menimbang, bahwa karena permohonan peninjauan kembali ditolak, maka biaya perkara dalam tingkat peninjauan kembali ini harus dibebankan kepada Pemohon Peninjauan Kembali ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 tahun 2004 dan Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 tahun 2004 serta peraturan perundang-ur.dangan lain yang bersangkutan ;

#### MENGADILI

Menolak permohonan peninjauan kembali dari : SDRI. ETTY, SE, tersebut ;

Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp.2. 500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 6 Oktober 2005 oleh H. PARMAN SOEPARMAN, SH.MH Ketua Muda yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, PROF. REHNGENA PURBA, SH.MS dan PROF. DR. H. MUCHSIN, SH Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis tersebut beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh SUTEDJO BOMANTORO, SH.MH Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota ;

K e t u a ;

Ttd.

Ttd/ PROF. REHNGENA PURBA, SH.MS

H. PARMAN SOEPARMAN, SH.MH

Ttd/ PROF. DR. H. MUCHSIN, SH

Panitera Pengganti ;

Ttd/ SUTEDJO BOMANTORO, SH.MH

Hal. 0 dari 10 hal. Put. No. 334 PK/PdI/2003

**Biaya peninjauan kembali :**

1. Meterai ..... Rp. 6.000,-
  2. Redaksi ..... Rp. 1.000,-
  3. Administrasi peninjauan-  
kembali ..... Rp.2.493.000,-
- 
- Jumlah Rp.2.500.000,-

Untuk Salinan,

Mahkamah Agung RI

a.n. Panitera

Plt. Kepala Direktorat Perdata,



**PARYOTO WIGNJOSUMARTO, SH**

NIP. 040.018.142



Pada hari ini : **R A B U**, Tanggal **24 MEI 2006**, Salinan Resmi Foto Copy Putusan Perkara No : **334 PK / Pdt / 2003** tanggal Putusan **06 Oktober 2005** diberikan kepada **NY. MENIYATI YOHANA** sebagai Termohon Peninjauan Kembali, atas permintaan sendiri dengan membayar upah tulis sebesar **Rp. 2.750,-** ( Dua ribu tujuh ratus lima puluh rupiah ). -----

**PENGADILAN NEGERI KELAS I A  
TANJUNGPINRANG**



**PANITIA / SEKRETARIS**

**LINDA BIRSYE, S.H.M.H**

**NIP : 040048412,-**

**PERINCIAN BIAYA-BIAYA :**

- Materai	: Rp. 6.000,-
- Upah Tulis	: Rp. 2.750,-
<hr/>	
Jumlah	: Rp. 8.750,-



1.1.1  
17/2.99

- : JUAL - BELI. - (SEBAGIAN. -
- : GUNA BANGUNAN. -
- : B. 6/KD. -

# AKTA JUAL-BELI

No. 207/NDT / KD / 1986.-

Pada hari ini, hari S a b t u tanggal 22 Pebruari. - 19 86.-

datang menghadap kepada kami IMRAN MA'ARUF, SARJANA HUKUM,  
Camat, Kepala Wilayah Kecamatan NOTARIS DI KODYA BANDAR LAMPUNG.-

oleh Menteri Dalam Negeri dengan surat keputusannya  
~~berdasarkan ketentuan dalam pasal 5 Peraturan Menteri~~  
tanggal 21 M a r t e 1985 Nomor S.K. 61/DJA/1985 -  
Agraria No. 10/1961 bertindak<sup>1)</sup> sebagai  
ditunjuk

penjabat pembuat akta tanah yang dimaksudkan dalam pasal 19 Peraturan  
Pemerintah No. 10 tahun-1961 tentang Pendaftaran Tanah untuk Wilayah KODYA --  
DAR. LAMPUNG, KEC. TG. BINTANG, KEC. KETIBUNG, KEC. NATAR DAN KEC. GD. TAT  
dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang kami kenal/diperkenalkan kepada kami<sup>1)</sup> AN. KAB. LA  
dan akan disebutkan dibagian akhir akta ini : SELATAN.-

1. Tuan TOMMY SOEKIATO SANJOTO, Direktur P.T. "WAY HALIM PERMAI"  
bertempat tinggal di Bandar Lampung, Jalan Sentot Ali, Pasah, --  
Komplek Way Halim Permai P.O. Box. 12, Tanjung Karang, - 1)

Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak atas kekuatan -  
Surat Kuasa dan Surat Persetujuan dibawah tangan masing-masing  
tertanggal, Jakarta 19-9-1984, bermeterai cukup dan dilekatka  
pada munit akta ini, sebagai kuasa dari dan sebagai demikian  
untuk dan atas nama serta memperkuat diri dan bertanggung jawa  
sepenuhnya untuk : - 2)

1. Tuan HENDRO SANTOSO GONDOKUSUMO, Direktur Utama, P.T. "WA  
HALIM PERMAI" - 2)

D. Bersambung ke Halaman 4. 2)  
selanjutnya disebut penjual :

Tuan S. Y. A. M. S. U. D. I. N, Umur 44 tahun, Parkulir, - 2)  
bertempat tinggal di Bandar Lampung Jalan Yos Sudarso 2)  
(Laksamana Maluhayati) Nomor 167 Telukbetung. - 2)  
- Warganegara Indonesia. - 2)

..... 2)  
..... 2)  
..... 2)  
..... 2)  
..... 2)

selanjutnya disebut pebeli :

Para .....



Pasal 3.

Jika pembeli tidak mendapat izin dari Instansi pemberi izin yang berwenang untuk membeli tanah hak tersebut sehingga jual-beli ini menjadi batal, maka ia dengan ini oleh penjual diberi kuasa penuh yang tidak dapat ditarik kembali; dengan hak memindahkan kekuasaan itu untuk mengalihkan hak atas tanah itu kepada pihak lain atas nama penjual, dengan dibebaskan dari pertanggungjawaban sebagai kuasa, dan jika ada menerima uang ganti kerugian yang menjadi hak sepenuhnya dari pembeli. Adapun uang pembelian yang sudah diberikan kepada penjual tersebut di atas tidak akan dituntut kembali oleh pembeli.

Pasal 4.

Pihak-pihak yang satu kepada yang lain tidak akan mengajukan tuntutan apapun juga mengenai keadaan segala sesuatu yang dijual dan dibeli tersebut sebagaimana diuraikan dalam akta ini, karena pembeli telah mengetahuinya, begitu pula mengenai tidak cocok luasnya maupun tidak tepat ukurannya, batas-batasnya atau kekurangan-kekurangannya. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 468 / 1986 tanggal 15 Februari 1986 dari Kantor Agraria Kotamadya Bandar Lampung.

Pasal 5.

Ongkos pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai peralihan hak ini, dipikul oleh Pembeli. Demikian akta ini dibuat dihadapan Tuan THAMBIN dan Nyonya KUSMIATI, Kedua-duanya Pegawai Kantor Notaris dan bertempat tinggal di Bandar Lampung sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan dan dimana perlu dijelaskan oleh kami, maka kemudian akta ini dibubuhi tanda tangan/cap jempol oleh para penghadap, saksi-saksi dan kami, pejabat pembuat akta tanah.

Penjual,

Pembeli,

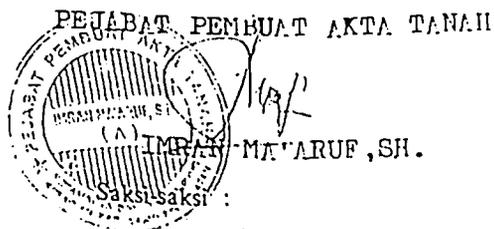


(TOMMY SOEKIATO SANJOTO)

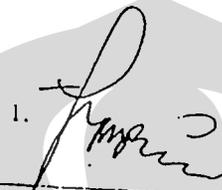
(S. Y. A. M. S. U. D. I. N.)

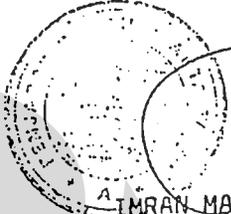
Saksi-saksi :

Dipoto copy sesuai aslinya oleh saya,  
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH di Kodya -  
Bandar Lampung, pada hari ini, Jum'at  
tanggal 1 Oktober 1999. -----



Penjabat Pembuat Akta Tanah,

1.   
.....  
(IMAM M. ARUF, SH.)

  
.....  
(IMAM M. ARUF, SH.)

2.   
.....  
(NY. KUSMIATI)



0. Sambungan dari Halaman 1. (PENJUAL) .-

2. Tuan SUHARGO GONDOKUSUMO ;
  3. Tuan DASUKI ANGKOSUBROTO ;
- Masing-masing Nomor 2 dan 3, bertindak sebagai Komisi  
P.T. " WAY HALIM PERMAI ", berkedudukan di Telukbetung  
dan Ketiganya bertempat tinggal di JAKARTA.-

NO: 306/199/1999  
SETELAH ISI FOTO COPY DIPERIKSA DAN  
DIBACOKAN DENGAN SURAT ASLINYA.  
TERNYATA FOTO COPY TERSEBUT COCOK  
DAN SESUAI DENGAN ASLINYA.  
BANDAR LAMPUNG - 1 Oktober 1999  
PENGACILAN NEGERI KELASI  
TANJUNG KARANG  
BANITIBA  
R. ALI MACHFUD, SE  
NIP. 040017397

KETERANGAN :

- 1) Yang tidak perlu dicoret.
- 2) Diisi nama, umur, kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal penjual pembeli serta jika bersuami sebutkan juga keterangan-keterangan mengenai suaminya.
- 3) Hanya diisi bila tanahnya belum diuraikan dalam suatu surat ukur.
- 4) Jika tidak diingini, keterangan pasal ini dapat dicoret/diganti.
- 5) Ruangan kosong ini dapat dipergunakan untuk syarat-syarat lain, yang dipandang perlu oleh kedua belah pihak. Bilamana tidak dipergunakan harus dicoret (Z).
- 6) Diisi nama, pekerjaan, dan tempat tinggal para saksi.

## AKTA JUAL BELI

No. 320/09.03 /Jg.II-- /1996.-

Pada hari ini, Selasa, tanggal enam belas Juli seribu sembilan ratus sembilan puluh enam ( 16-7-1996 );

datang menghadap kepada saya, **TAUFIK HIDAYAT, Sarjana Hukum.**

~~Samat, Kepala Wilayah Kecamatan~~ **NOTARIS.**

oleh ~~Menteri Dalam Negeri /Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan~~

~~berdasarkan ketentuan dalam pasal 5 Peraturan Menteri Agraria No. 10/1961~~

Nasional dengan Surat Keputusannya tanggal ~~16 Januari 1995~~ No. ~~23-XI-1995~~.

~~sebelum~~

diangkat

sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dimaksud dalam

pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

untuk Wilayah ~~Kotamadya Bandar Lampung.~~

dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang dikenal oleh saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah dan akan disebutkan di bagian akhir akta ini :

I. ~~Iran~~ **SYAMSUDDIN, Wiraswasta, Umur 54 tahun, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kabupaten Lampung Selatan, Desa Tanjungan, RT.09, RW.04, Kelurahan Tanjungan Kecamatan Katibung.**

~~Untuk sementara berada di Bandar Lampung.~~

~~Selaku Penjual; Untuk selanjutnya disebut "PIHAK PERTAMA".~~

II. ~~Nama~~ **DIYI, Pegawai Swasta, Umur 32 tahun, Warga Negara Indonesia bertempat tinggal di Bandar Lampung, Teluk Jaya, RT.01, RW.02, --**

~~IK.2, Kelurahan Panjang Selatan, Kecamatan Panjang.~~

~~Selaku Pembeli, Untuk selanjutnya disebut "PIHAK KEDUA".~~

- Para penghadap dikenal oleh saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Pihak pertama menerangkan dengan ini menjual kepada pihak kedua dan pihak kedua menerangkan dengan ini membeli dari pihak pertama yaitu :
  - sebagian dari : ---
  - sebidang tanah : **HAK GUNA BANGUNAN.-**  
No. ~~49~~ / Jagabaya, Desa Jagabaya.-
  - hak milik atas satuan rumah susun tersebut dalam sertifikat hak milik atas satuan rumah susun No. ---
  - Diuraikan dalam Surat Ukur / Gambar Situasi / Gambar Denah tanggal ~~4-3-1986~~ No. **697/1986.-**  
luas ~~246~~ m<sup>2</sup> ( ~~dua ratus empat puluh enam~~ meter persegi )
  - persil No. --- Blok --- Kahir No. ---
  - terletak di :
    - Propinsi Daerah Tingkat I : **LAMPUNG.-**
    - Kabupaten Kotamadya Daerah Tingkat II : **Bandar Lampung.-**
    - Kecamatan : **KADATON.-**
    - Desa / Kelurahan : **Jagabaya/Way Halim.-**
    - Jalan : ---
  - Adapun luas bidang tanah yang dimaksudkan dalam akta ini lebih kurang m<sup>2</sup> ( --- meter persegi )  
dengan batas - batas sebagai berikut :
- Jual beli ini meliputi pula : ~~segala~~ **segala apa yang ditanam dan didirikan diatas bidang tanah tersebut.-**  
selanjutnya dalam akta ini disebut " objek jual beli ".
- Pihak pertama dan pihak kedua menerangkan bahwa :
  - a. - jual beli ini dilakukan dengan harga : **Rp. 12.075.000,00.-** ( ~~dua belas~~ **dua belas juta tujuh puluh lima ribu rupiah** );
  - b. - pihak pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari pihak kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi).

- Pasal 5.-

- Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri ~~Klas I B Tanjungkarang di Bandar Lampung.~~

- Pasal 6.-

- Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai peralihan hak ini, dibayar oleh ~~Pihak Kedua/Pembeli.~~

- Demikianlah akta ini dibuat dihadapan ~~tuan HONAITAD YUSUF, Sarjan Hukum dan nora NYIMAS ASRI AURISA, kedua-duanya pegawai Kantor Notaris/P.P.A.T. dan bertempat tinggal di Bandar Lampung.~~

sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka akta ini ditanda tangani atau dibubuhi cap ibu jari oleh pihak pertama, pihak kedua, saksi-saksi dan saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pihak pertama,

Pihak kedua,

E Y A M S U D D I N  
Saksi

E T I  
Saksi

HONAITAD YUSUF, SH.

NYIMAS ASRI AURISA

Pejabat Pembuat Akta Tanah

TAUFIK HIDAYAT, SH.

**SEBELUM TANAH DIMAKSUD DALAM AKTA JUAL BELI INI DIDAFTARKAN PEMINDAHAN HAKNYA KE KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTAMADYA, DILARANG UNTUK DIPINDAHKAN KEPADA PIHAK LAIN, KECUALI IKA ADA PENOLAKAN DARI INSTANSI BADAN PERTANAHAN NASIONAL SEBAGAIMANA DIDIRIKSUD DALAM PASAL 3 AKTA INI.**

NO: 3071/99/PHK  
SETELAH ISI FOTO COPY DIPERIKSA DAN DICOCOKKAN DENGAN SURAT ASLINYA. TERNYATA FOTO COPY TERSEBUT COCOK DAN SESUAI DENGAN ASLINYA.  
BANDAR LAMPUNG, 12/11/1999

PENGALIHAN KEPERIKLASSAN  
TANJUNGPINANG  
PARITERA  
RATI MACHUD, SH

BEA METRA  
TANJUNGPINANG



12/99

**NOTARIS  
TAUFIK HIDAYAT, SH.**

**SURAT KETERANGAN  
Nomor : 711/VII/NT.H/1996.**

Yang bertanda tangan dibawah ini :-----

TAUFIK HIDAYAT, SH, Notaris di Bandar Lampung, berkantor di jalan Ikan Tongkol 66 Telukbetung, Bandar Lampung.-----

dengan ini menerangkan :-----

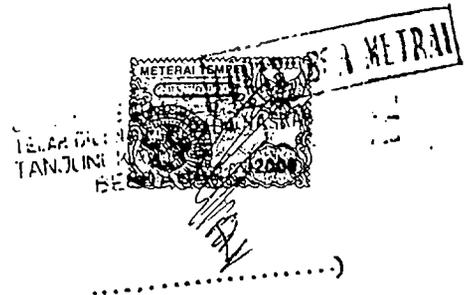
-bahwa pada tanggal 16 Juli 1996 telah ditanda tangani Akta Jual Beli nomor 320/07.01/RJ.B/1996, dihadapan saya selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah Kotamadya Bandar Lampung, antara tuan SYAMSUDDIN, selaku Penjual dengan nona ETI, selaku Pembeli atas sebidang tanah sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 349/Jagabaya, desa Jagabaya, seluas 246 M2 terletak di Kelurahan Jagabaya/Way Halim, Kecamatan Kodaton, Kotamadya Bandar Lampung.-

-bahwa pengurusan balik nama Sertipikat menjadi atas nama Pembeli ke Badan Pertanahan Nasional kotamadya Bandar Lampung dilakukan melalui kantor saya.-----

Apabila oleh Badan Pertanahan Nasional kotamadya Bandar Lampung telah diterbitkan Sertipikatnya, serta telah dibalik nama menjadi atas nama Pembeli maka Sertipikat tersebut diatas akan saya serahkan kepada PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO), Cabang Bandar Lampung.-----

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.-----

Bandar Lampung 16 Juli 1996.



SI FOTO COPY DIPERIKSA DAN  
DENGAN SURAT ASLINYA.  
FOTO COPY TERSEBUT COCOK  
DENGAN ASLINYA.  
PENYADIAN NEGERI KELAS I  
TANJUNG KARANG  
PANITERA  
R. ALI MACHMUD, SH  
NIP. 040017397

Jl. Ikan Tongkol no. 66  
Teluk betung - Bandar Lampung  
Telp. (0721) - 481356



PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH  
ANTARA

PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero)

DAN

Nn. E T I

No. 2872 A/BL. I/SKR. PLK/96

Yang bertandatangan dibawah ini:

- I. PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) di Jakarta  
Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Bank Tabungan Negara, berkedudukan di Jl. Gajah Mada No. 1 Jakarta Pusat, didirikan dengan Akta Pendirian No. 136 tanggal 31 Juli 1992 yang dibuat dihadapan Muhani Salim, SH, Notaris di Jakarta yang salinannya telah disetujui Menteri Kehakiman RI dalam keputusannya No. C26587.HT.01.01 TH.92 tanggal 12 Agustus 1992 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Nomor : 73, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Nomor : 6A tahun 1992, dalam hal ini berdasarkan surat kuasa Direksi No. 119/Dir/1094 tanggal 25 Oktober 1994 diwakili oleh Karnadi Kasdi dalam kedudukannya selaku Kepala Cabang PT. Bank Tabungan Negara (Persero) di Bandar Lampung dengan demikian sesuai Pasal 10 ayat 2, 6 dan 7 Anggaran Dasar tersebut, mewakili Direksi dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Bank Tabungan Negara, selanjutnya disebut BANK.
- II. Nn. E T I Pekerjaan Pegawai Hotel Pasifik beralamat (alamat kantor) Jl. Yos Sudarso No. 3 T. Betung bertempat tinggal di Jalan ..... (alamat rumah), dalam hal ini bertindak untuk dirinya sendiri, selanjutnya disebut DEBITUR. Dengan ini kedua belah pihak telah sepakat untuk mengadakan Perjanjian Kredit, yang selanjutnya disebut Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dimana Bank Setuju memberikan pinjaman sejumlah uang kepada Debitur dan dengan ini pula Debitur menyatakan berhutang kepada Bank dengan ketentuan pokok sebagai berikut:

PASAL 1

JUMLAH PINJAMAN

- (1) Besar pokok pinjaman Rp. 4.479.130,-  
(empat juta empat ratus tujuh puluh sembilan ribu seratus tiga puluh Rp)
- (2) Disamping pokok pinjaman, jumlah pinjaman meliputi pula pembebanan bunga dan biaya-biaya lain yang menurut Perjanjian Kredit ini harus dilunasi oleh debitur, tetapi tertunggak.

PASAL 2

BUNGA

- (1) Atas jumlah pinjaman baik yang berupa pokok pinjaman maupun tambahannya yang terjadi karena adanya tunggakan bunga dan biaya-biaya terutang, debitur dikenakan bunga sebesar 10 % per tahun.
- (2) Suku bunga sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal ini setiap saat dapat berubah, sesuai dengan ketentuan Bank.

PASAL 3

PEMBAYARAN KEMBALI KREDIT DAN JANGKA WAKTU KREDIT

- (1) Jumlah pinjaman harus dibayar kembali (dilunasi) oleh Debitur dengan pembayaran angsuran bulanan sebagai berikut:

(a) Angsuran Tetap .....



(a) **Angsuran Tetap.**  
Apabila berdasarkan cara perhitungan anuitas dan sepanjang tingkat suku bunga adalah sama seperti ditetapkan pada ayat (1) Pasal 2 perjanjian ini, maka jumlah angsuran bulanan yang wajib dibayar oleh Debitur kepada Bank adalah sebesar Rp. 105.410,- ( seratus lima ribu empat ratus sepuluh rupiah ) setiap bulan dalam jangka waktu 60 ( enam puluh ) bulan tahun sedemikian rupa sehingga pada akhir jangka waktu, yaitu pada tanggal seluruh pinjaman harus telah dilunasi oleh Debitur.

(b) **Angsuran DTP.**  
Apabila berdasarkan cara perhitungan Angsuran Diturunkan Pada Tahun Pertama (DTP) dan sepanjang tingkat suku bunga adalah sama seperti ditetapkan pada ayat (1) Pasal 2 perjanjian ini, maka jumlah angsuran bulanan yang wajib dibayar oleh Debitur kepada Bank :

- Untuk tahun pertama adalah sebesar Rp. ...., ( ..... ) setiap bulannya.
- Untuk tahun kedua dst. Rp. ...., ( ..... ) setiap bulan dalam jangka waktu ..... tahun, sedemikian rupa sehingga pada akhir jangka waktu yaitu pada tanggal ..... seluruh pinjaman harus telah dilunasi oleh Debitur.

(2) Dicapainya akhir jangka waktu kredit sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal ini tidak dengan sendirinya menyebabkan lunasnya pinjaman, karena pelunasan pinjaman akan tergantung sampai dimana Debitur telah membayar dan melunasi seluruh jumlah pinjamannya sebagaimana dibuktikan pada rekening pinjaman atas nama Debitur sesuai dengan pencatatan dan pembukuan Bank.

**PASAL 4**

**TANGGAL JATUH WAKTU PEMBAYARAN ANGSURAN BULANAN DAN DENDA TUNGGAKAN**

- (1) Debitur diwajibkan untuk melunasi kewajiban angsuran bulannya dimuka, sehingga angsuran untuk bulan pertama harus dilunasi bersamaan dengan penandatanganan Perjanjian Kredit ini, sedangkan angsuran bulan-bulan berikutnya harus sudah dilunasi selambat-lambatnya pada tanggal 10 bulan yang bersangkutan.
- (2) Keterlambatan dalam memenuhi kewajiban angsuran bulanan menyebabkan timbulnya tunggakan.
- (3) Keterlambatan pembayaran kewajiban angsuran bulanan (tunggakan) yang melebihi tanggal terakhir bulan yang bersangkutan dikenakan denda tunggakan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank.

**PASAL 5**

**PROVISI BANK DAN BIAYA LAINNYA**

- (1) Debitur wajib membayar provisi Bank sebesar Rp. 22.400,- ( dua puluh dua ribu empat ratus rupiah ) yaitu sebesar 0,5 % dari Rp. 4.479.130,- ( empat juta empat ratus tujuh puluh sembilan ribu seratus tiga puluh ) Rp harus dilunasi bersamaan dengan penandatanganan Perjanjian Kredit.

(2) Disamping provisi ..... 



A/19

172  
12.99.



**NOTARIS  
TAUFIK HIDAYAT, SH.**

SK. Menteri Kehakiman No. C - 107. HT. 03. 01.Th 1994 Tanggal 13 Juli 1994

**A K T A**

.....PENGAKUAN LUPANG.....  
.....DAN KUASA UNTUK MENJUAL.....

Tanggal : ..... 16 Juli 1996 .....

Nomor : ..... 46 .....

.....S. A. L. I. N. A. N.....

JL IKAN TONGKOL NO 66  
TELUK BETUNG- BANDAR LAMPUNG  
TILP(0721) 481356

PENGAKUAN HUBUNG  
DAN KUASA UNTUK MENJUAL

Nomor : 16.

-Pada hari ini, Selasa, tanggal enam belas Juli seribu sembilanratus sembilanpuluh empat (16-7-1994),-----  
hadir di hadapan saya, TAUFIK HIDAYAT, Sarjana Hukum,  
Notaris di Bandar Lampung, dengan dihadiri oleh saksi-  
saksi yang nama-namanya akan disebut pada akhir akta  
ini dan telah saya, Notaris, kenal :-----

1. -Nona ETI, Pegawai Swasta, bertempat tinggal di  
Bandar Lampung, Teluk Jaya, RT.01, RW.02, LK.2,  
Kelurahan Panjang Selatan, Kecamatan Panjang.-----  
-pemegang Kartu Tanda Penduduk Kotamadya Bandar  
Lampung nomor :18.71.08.1005/KD-J/07131/040599.-----  
-Menurut keterangannya belum pernah menikah.-----

-untuk selanjutnya akan disebut PEMINJAN.-----

2. -Tuan KARNADI KASDI, Pemimpin Cabang PERUSAHAAN PER-  
SERDAN (PERSERO) PT. BANK TABUNGAN NEGARA, Kantor  
Cabang Bandar Lampung, bertempat tinggal di Bandar  
Lampung ;-----

-menurut keterangannya dalam hal ini menjalankan Ja-  
batannya tersebut dan berdasarkan Surat Kuasa Di-  
reksi tanggal duapuluh lima Oktober seribu sembil-  
anratus sembilanpuluh empat (25-10-1994) nomor 119  
dibuat di hadapan MUHAMMAD SAMUDRA, Sarjana Hukum, No-  
taris di Jakarta, dari dan karenanya mewakili Di-  
reksi dan selaku demikian bertindak untuk dan atas  
nama PERUSAHAAN PERSERDAN (PERSERO) PT. BANK TA-  
BUNGAN NEGARA, berkedudukan di Jakarta, yang ang-  
garan dasarnya tertanggal tigapuluh satu Juli seribu



bu sembilanratus sembilanpuluh dua (31-7-1992) nomor 136, dibuat dihadapan MUHANT SALIM, Notaris di Jakarta telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia sebagaimana ternyata dari Surat Keputusannya tanggal duabelas Agustus seribu sembilanratus sembilanpuluh dua (12-8-1992) nomor : C2-6587.HT.01.01/8.92 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal sebelas September seribu sembilanratus sembilanpuluh dua (9-11-1992), nomor: 73, Tambahan nomor : 6A, satu dan lain sesuai dengan ketentuan pasal 10 ayat 2, 6 dan 7 anggaran dasar perseroan ;-----

-----untuk selanjutnya akan disebut BANK.-----

Para penghadap telah saya, Notaris, kenal.-----

Para penghadap bertindak sebagaimana tersebut diatas menerangkan :-----

-bahwa nona ETI tersebut diatas dengan ini mengakui telah benar-benar dan dengan sah berhutang kepada PT.BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO), berkedudukan di Jakarta yang pelaksanaannya melalui Cabang Bandar Lampung, sampai jumlah Rp. 4.479.130,- (empatjuta empatratus tujuh puluh sembilan ribu seratus tigapuluh rupiah) karena pinjaman uang atau jumlah yang lebih besar sebagaimana di kemudian hari mungkin disetujui oleh BANK dan jumlah-jumlah yang berhutang akan ternyata dari Rekening Koran yang dikeluarkan oleh BANK selanjutnya disebut juga HUTANG.-----

-Penghadap tuan KARNADI KASDI, bertindak sebagaimana tersebut diatas menerangkan bahwa BANK dengan ini menerima PENGAKUAN HUTANG tersebut diatas dari PEMINJAM.