

**PEMBATALAN AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT
DIHADAPAN PPAT OLEH PUTUSAN MAHKAMAH
AGUNG REPUBLIK INDONESIA
(ANALISA PUTUSAN REPUBLIK INDONESIA NOMOR
2806 K/PDT/2002)**

TESIS

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

**H.R. ERWINSYAH SULISTIARTO, SH.
N.P.M: 6504110653**



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

**ANNULMENT OF SELL AND PURCHASE DEED MADE
BEFORE THE PPAT BY THE SUPREME COURT
DECISSION OF REPUBLIC INDONESIAN
(ANALISYS THE SUPREME COURT DECISSION OF
REPUBLIC INDONESIAN NUMBER 2806 K/PDT/ 2002**

THESIS

**Submitted to Fulfill the Requirment of Obtaining
Master of Notary**

**H.R. ERWINSYAH SULISTIARTO, SH.
N.P.M: 6504110653**



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

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh:

Nama : H.R. ERWINSYAH SULISTIARTO, S.H.
NPM : 6504110653
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Pembatalan Akta Jual Beli Yang Dibuat
Dihadapan PPAT Oleh Putusan Mahkamah Agung
Republik Indonesia (Analisa Putusan Mahkamah
Agung Republik Indonesia Nomor 2806 K/PDT/
2002)

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: Darwani Sidi Bakaroesdin, S.H.

()

Penguji : Fatiah Helmi, S.H.

()

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

()

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 24 Juli 2008

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

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

Nama : H.R. ERWINSYAH SULISTIARTO, SH
NPM : 6504110653
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Karya : Tesis

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

“PEMBATALAN AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT DIHADAPAN PPAT OLEH PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA (ANALISA PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 2806 K/PDT/2002)”

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

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok
Pada tanggal : 24 Juli 2008

Yang menyatakan



(H.R. ERWINSYAH SULISTIARTO, S.H)

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : H.R. ERWINSYAH SULISTIARTO, SH

NPM : 6504110653

Tanda Tangan :



Tanggal : 24 Juli 2008

ALLAH meninggikan orang yang beriman di antara kamu dan orang-orang yang diberi ilmu pengetahuan beberapa derajat.

(Al-Mujadilah :11)



UNTUK KEDUA ORANG TUAKU DAN SAUDARA-SAUDARAKU YANG TELAH MENDAMPINGI DAN MENDOAKAN PENULIS DENGAN PENUH KEIKHLASAN, KESABARAN, KASIH SAYANG DAN CINTA YANG TAK TERBALASKAN.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis ucapkan atas kehadiran ALLAH yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang yang telah memberikan Rahmat dan Kasih Sayangnya yang tidak terhingga sehingga penulisan Tesis ini dapat terselesaikan.

Tesis ini dibuat dalam rangka memenuhi syarat guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia dengan judul “Pembatalan Akta Jual Beli Yang Dibuat Dihadapan PPAT Oleh Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (Analisa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2806 K/PDT/ 2002)”.

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

1. Bapak Ir. H.M. Ermanto dan Ibu Hj. Siti Sulijanti, selaku kedua orang tua dari penulis, yang telah banyak memberikan bantuan berupa doa, materi, dan lain sebagainya sehingga Tesis ini dapat terselesaikan.
2. Ibu Darwani Sidi Bakaroesdin, S.H., selaku dosen pembimbing, yang telah banyak membimbing, mengasuh, dan mengarahkan sehingga Tesis ini dapat terselesaikan.
3. Ibu Farida Prihatini, S.H., M.H., C.N., selaku ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, yang telah banyak memberikan arahan dan bimbingan selama penulis menjadi mahasiswa.
4. Ibu Theodora Yuni Shah Putri, S.H., selaku staf Akademik Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, yang telah memberikan bimbingan dan arahan dalam penulisan Tesis ini.
5. Para Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Magister Kenotariatan yang telah memberikan ilmunya kepada penulis.
6. Bapak-bapak yang telah bertugas di Sekretariat Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Indonesia yang telah memberikan informasi dan administrasi yang berkaitan dengan perkuliahan.

7. Para teman-teman penulis, yaitu Firman, Erri, Turni, Ario, dan lain sebagainya yang tidak disebutkan yang telah memberikan masukan dan dorongan kepada penulis, sehingga Tesis ini dapat terselesaikan.

Akhir kata penulis memohon kepada Allah agar membalas segala bantuan dan bimbingan yang telah diberikan kepada penulis.

Jakarta, Juni 2008

(H.R. ERWINSYAH SULISTIARTO, S.H)



ABSTRAK

Nama : H.R. Erwinsyah Sulistiarto, S.H.
Program Studi: Magister Kenotariatan
Judul : Pembatalan Akta Jual Beli Yang Dibuat Di Hadapan PPAT Oleh Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (Analisa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2806 K/Pdt/2002.

Jual beli tanah adalah merupakan perbuatan hukum yang merupakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua pihak, yang mana pihak pertama wajib menyerahkan hak atas tanahnya kepada pihak kedua dan pihak kedua wajib membayar sejumlah uang yang telah disepakati antara pihak pertama dengan pihak kedua kepada pihak pertama. Di Indonesia, jual beli hak atas tanah, untuk mengalihkannya harus dilakukan dengan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku pembantu daripada Pemerintah. Namun dalam penulisan tesis dibahas suatu kasus pembatalan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT. Dalam kasus ini, penjual (selanjutnya disebut pihak pertama) didalam akta tersebut tidak setuju menjual tanahnya kepada pembeli (selanjutnya disebut pihak kedua), tetapi pihak kedua memaksa pihak pertama untuk menjual tanahnya kepada pihak kedua dengan cara menandatangani Akta Pernyataan didepan Kapolsek Banjarnegara pada tanggal 23 Mei 1984. Maka Camat Banjarnegara menandatangani Akta Jual Beli yang sebelumnya telah ditandatangani dengan paksa oleh pihak pertama yang kemudian akta tersebut yang berupa Akta Jual Beli Nomor 58/V/PPAT/1984 tertanggal 28 Mei 1984. Yang mana dengan dibuatnya Akta Jual Beli tersebut berarti hak atas tanah dari pihak pertama telah beralih kepada pihak kedua. Pokok Permasalahan yang akan dibahas pada tesis ini adalah Apakah kriteria suatu akta yang dapat dinyatakan batal demi hukum menurut Putusan Pengadilan, khususnya dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2806 K/PDT/2002 tanggal 23 Januari 2006; Bagaimanakah tanggung jawab PPAT terhadap pembuatan Akta Jual Beli yang dinyatakan batal demi hukum oleh Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia karena terdapat cacat hukum dalam pembuatannya? Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian yuridis normatif dengan pendekatan yang bersifat evaluatif yang menitik beratkan pada penelitian kepustakaan. Majelis Hakim Mahkamah Agung dalam mengadili kasus ini menitik beratkan pada pengertian tentang syarat-syarat untuk sahnya suatu perjanjian menurut KUHperdata.

ABSTRACT

Name : H.R. Erwinsyah Sulistiaro, S.H.
Study Programme : Master of Notary
Title : Annulment of Sell and Purchase Deed Made Before The PPAT By The Supreme Court Decision of Republic Indonesian (Analisis The Supreme Court Decision of Republic Indonesian Number 2806 K/PDT/2002).

Sales and Purchase Land is law activity that performed by party, by which first party must delivered his right owner of his land to the second party and the second party must paid up the price consensus amongst them. In Indonesian, sales and Purchase Land, that to transfer the right must performed before Land Register Public Officer or PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) as government official representatives. However, in this Theses will overview a Cancellation of a Land Registration Deed Cases that made before PPAT. In this cases, Seller (here in after referred to as First Party) that drawn up in the deed is disagree his land to the Buyer (here in after referred to as Second Party), but the Second Party insisted the First party to sold out his land to the Second Party by means to signed in a statement Deed before Chief Officer Police of Banjarnegara May 23 1984. Therefore, Camat Banjarnegara signed in previous Sales and Purchase Deed that signed in forced by first party with number of deed 58/V/PPAT/1984 dated on May 28 1984. By already made of the said deed means the authority of first party has already transfer to the second party. The objective of this case is what is the criteria of cancel By The Law according to court resolution? Especially in Supreme Court Resolution of Republik Indonesia Number 2806 K/PDT/2002 dated on January 23, 2006; How PPAT response to the said deed that clarified Cancel By The Law caused of law incapable? Research Methods applied are Juridis normarmative by evaluative that focusing Bibliograph Research. the Supreme Court Judge Council in judging this case focused on the qualification obliged for the validity of an agreement according to the Indonesian Civil Code.

DAFTAR ISI

Kata Pengantar	i
Abstrak	iii
Daftar Isi	iv
BAB I PENDAHULUAN	
A. LATAR BELAKANG MASALAH	1
B. POKOK PERMASALAHAN	7
C. METODE PENELITIAN	7
D. SISTEMATIKA PENULISAN	9
BAB II PEMBATALAN AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT DIHADAPAN PPAT OLEH PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA (ANALISA PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 2806 K/PDT/2002)	
A. TENTANG PERJANJIAN	11
1. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya	11
2. Asas-asas Umum Dalam Hukum Perjanjian	13
B. PENGETIAN JUAL BELI	20
1. Pengertian Jual Beli	20
2. Pengertian Jual Beli Tanah Menurut Hukum Di Indonesia	21
C. AKIBAT HUKUM DARI PERJANJIAN JUAL BELI	22
1. Kewajiban Penjual	22
2. Penyerahan Benda Yang Dijual	25
D. PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI	27
1. Pengertian Hak Atas Tanah	27
2. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli	29
3. Syarat-syarat Jual Beli Tanah	30
E. TINJAUAN UMUM TENTANG PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)	34

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah	34
2. Keberadaan PPAT	36
3. Tugas PPAT	43
4. Jenis-Jenis Akta PPAT	44
5. Tanggung Jawab PPAT	44
F. KASUS POSISI	51
G. ANALISIS HUKUM	54
1. Dasar Hukum Pembatalan Akta Otentik	54
2. Konsekuensi Hukum Atas Pembatalan Akta Otentik	57
BAB III PENUTUP	
A. KESIMPULAN	58
B. SARAN	59
DAFTAR PUSTAKA	60
LAMPIRAN	

BAB I PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Di Indonesia, banyak sekali masyarakat yang ingin memiliki tanah. Yang mana tanah-tanah tersebut digunakan untuk tempat tinggal, tempat usaha, dan juga sebagai investasi untuk masa depan. Untuk memperoleh tanah yang diinginkan tersebut, adapun caranya adalah diantaranya dengan jual beli. Jual beli merupakan salah satu perbuatan hukum. Istilah jual beli tersebut mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik; sesuai dengan istilah Belanda "*koop en verkoop*" yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu "*verkoop*" (menjual) dengan yang lainnya "*koop*" (membeli). Dalam bahasa Inggris jual beli hanya disebut "*sale*" saja yang berarti penjualan, begitu pula dalam bahasa Perancis disebut hanya dengan "*vente*" yang jugaberarti penjualan, sedangkan dalam bahasa Jerman dipakai perkataan "*kauf*" yang berarti pembelian.¹

Pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata: "jual beli" adalah suatu perjanjian yang mengikat, pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu

¹ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*. Cet. 10, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995), hal. 1 dan 2.

barang/benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri/ berjanji untuk membayar harga yang telah dijanjikan.²

Selanjutnya isi Pasal 1458 KUHPerdato menyatakan bahwa perjanjian jual beli dianggap sudah terjadi antara pihak penjual dan pembeli seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang benda tersebut dan harga barang tersebut, sekalipun barangnya belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Isi ketentuan dalam Pasal 1457 dan 1458 KUHPerdato tersebut diatas pada prinsipnya sudah dianggap cukup bagi suatu perjanjian jual beli yang sederhana dan berjalan lancar. Sederhana dalam arti benda-benda yang diperjual belikan tidak mengandung atau menimbulkan permasalahan, baik yang terkait dengan benda yang diperjual belikan secara fisik maupun status kepemilikan yang sempurna dimiliki oleh penjual ketika perjanjian itu dibuat. Berjalan lancar dalam arti, baik pihak penjual maupun pembeli memenuhi kewajiban-kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang mereka sepakati termasuk diantaranya pembeli telah membayarkan harga dan penjual telah menyerahkan barang yang dijualnya. Dengan kata lain, ketentuan-ketentuan dalam kedua pasal tersebut diatas telah cukup sebagai landasan hukum bagi praktik jual beli dalam keseharian yang pada umumnya berlaku singkat.

Di Indonesia, perangkat hukum yang mengatur tentang tanah ada beberapa peraturan, diantaranya adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria. Di dalam Undang-Undang tersebut, Pasal 19 ayat (1) menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran

² *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* terjemahan Subekti dan Tjitrosudibio, Cet. 27, Edisi Revisi, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1995), Ps.1457

tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Berdasarkan ketentuan pasal diatas, Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) telah memerintahkan kepada pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah. Pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 24/1997) yang menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 10/1961) yang dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional, sehingga perlu dilakukan penyempurnaan.

Menurut Pasal 1 angka 1 PP 24/1997:

Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pendaftaran tanah di Indonesia pada era globalisasi sekarang sangat penting karena jaminan kepastian hukum bukan hanya dimaksudkan untuk memastikan siapa pemilik tanah pada saat itu, akan tetapi termasuk pula perlindungan hukum

bagi mereka yang akan memperoleh hak atas bidang tanah tersebut pada waktu yang akan datang.

Menurut Pasal 3 PP 24/1997, tujuan diadakannya pendaftaran tanah adalah:

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

Pendaftaran tanah, menurut Pasal 5 PP 24/1997, diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut, menurut Pasal 6 ayat (2) PP 24/1997, Badan Pertanahan Nasional dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan Peraturan Perundang-Undangan yang bersangkutan, misalnya: pembuatan akta PPAT oleh PPAT atau PPAT Sementara, pembuatan risalah lelang oleh Pejabat Lelang. Yang mana, menurut penjelasan atas PP 24/1997, akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Menurut Pasal 2 ayat (1) PP 37/1998, Akta tanah yang dibuat PPAT akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah dan perbuatan hukum yang aktanya dibuat oleh PPAT tercantum dalam Pasal 2 ayat (2) PP 37/1998, yaitu:

1. **Jual Beli**
2. **Tukar Menukar**
3. **Hibah**
4. **Pemasukan Kedalam Perusahaan (Inbreng)**
5. **Pembagian Hak Bersama**
6. **Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai diatas tanah Hak Milik**
7. **Pemberian Hak Tanggungan**
8. **Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.**

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah merupakan Pejabat Umum, sehingga akta yang dibuat olehnya merupakan akta otentik. Menurut Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) bahwa:

Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akte dibuatnya.

Menurut G.H.S. Lumban Tobing, S.H dalam bukunya yang berjudul Peraturan Jabatan Notaris, pada halaman 55-60, Akta otentik mempunyai tiga macam kekuatan pembuktian, yaitu :

1. **Kekuatan pembuktian lahiriah, yang maksudnya adalah kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik artinya menandakan**

dirinya dari luar, dari kata-katanya sebagai yang berasal dari seorang pejabat umum.

2. Kekuatan pembuktian formil, yang maksudnya adalah membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan, yakni yang dilihat, didengar, dan juga dilakukan sendiri oleh Notaris sebagai pejabat umum didalam menjalankan jabatannya.
3. Kekuatan pembuktian material, yang maksudnya adalah membuktikan para pihak telah mencapai persetujuan mengenai perjanjian yang dimuat dalam akta itu.

Tentunya sebagai Pejabat Umum yang berwenang membuat akta-akta mengenai tanah, harus memiliki kemampuan dan kecakapan khusus dibidang pertanahan, agar akta-akta yang dibuatnya tidak menimbulkan masalah di kemudian hari mengingat akta yang dibuatnya adalah akta otentik yang dapat digunakan sebagai alat bukti.

Sesuai dengan yang telah disebutkan diatas, bahwa PPAT berhak membuat Akta Jual Beli berkenaan dengan tanah, maka ada suatu permasalahan yang timbul, yaitu akta yang dibuat oleh PPAT dinyatakan batal demi hukum oleh Mahkamah Agung; hal ini dikarenakan cacat hukum didalam pembuatan Akta Jual Beli tersebut. Oleh karena itu, dalam tesis ini penulis akan melakukan penelaahan lebih lanjut mengenai akta jual beli yang dibatalkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia, dalam hal ini dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2806 K/PDT/ 2002 tanggal 23 Januari 2006.

B. POKOK PERMASALAHAN

Permasalahan yang timbul dan akan dibahas dalam tesis ini, yaitu:

1. Apakah kriteria suatu akta otentik yang dapat dinyatakan batal demi hukum menurut putusan pengadilan, khususnya dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2806 K/PDT/2002 tanggal 23 Januari 2006?
2. Bagaimanakah tanggung jawab PPAT terhadap pembuatan Akta Jual Beli yang dinyatakan batal demi hukum oleh putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia karena terdapat cacat hukum dalam pembuatannya?

C. METODE PENELITIAN

Dalam menjawab pokok masalah yang menjadi kajian penulisan tesis ini, dilakukan penelitian yuridis normatif dan pendekatan yang bersifat evaluatif. Penelitian Yuridis normatif meliputi asas-asas hukum dengan pendekatan evaluatif dalam pengelolaan data yakni data-data yang diperoleh akan dianalisis secara kualitatif dengan tujuan untuk mendapatkan gambaran tentang dasar yuridis Pembatalan Akta PPAT oleh Mahkamah Agung (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2806 K/PDT/2002 tanggal 23 Januari 2006).

Data-data yang dipergunakan dalam penelitian ini bersumber dari data sekunder yakni bahan pustaka hukum, yang meliputi:

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan yang isinya mempunyai kekuatan mengikat pada masyarakat. Dalam tesis ini penulis menggunakan antara lain:
 - a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Permenag / KBPN Nomor 3 Tahun 1997.

- b. Peraturan perundang-undangan tentang PPAT yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dan Peraturan KBPN Nomor 1 Tahun 2006.
 - c. Yurisprudensi.
2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan hukum yang isinya menjelaskan bahan hukum primer; dalam tesis ini berupa buku dan artikel.
 3. Bahan hukum tertier, yaitu bahan-bahan penunjang yang menjelaskan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Dalam penelitian ini penulis menggunakan kamus.

Pengumpulan data sekunder dilakukan dengan menggunakan studi kepustakaan yang akan dianalisis secara kualitatif, yang kemudian hasilnya akan dipergunakan untuk mendeskripsikan bagaimana kedudukan, tugas PPAT, jenis-jenis akta PPAT, tanggung jawab PPAT dalam ketentuan hukum nasional, bentuk dan substansi suatu akta otentik, apa sajakah masalah hukum yang ada dalam akta otentik dimaksud dalam putusan Mahkamah Agung RI nomor 2806 K/PDT/2002, jenis dan bentuk kebatalan yang dikenal dalam sistem hukum nasional, sehingga dapat diperoleh suatu kesimpulan bentuk pertanggung jawaban PPAT secara perdata atas akta otentik yang dibuatnya serta akibat hukum terhadap pihak ketiga atas putusan Mahkamah Agung RI nomor 2806 K/PDT/ 2002 yang membatalkan akta PPAT. Dengan demikian hasil penelitian akan berbentuk deskriptif evaluatif analisis.

D. SISTEMATIKA PENULISAN

Ruang lingkup penulisan ini dilakukan dengan pembabakan sebagai berikut:

BAB I Pendahuluan, yang terdiri dari:

- 1. Latar Belakang Masalah**
- 2. Pokok Permasalahan**
- 3. Metode penelitian.**
- 4. Sistematika penulisan yang memuat rencana sistematika penulisan tesis.**

BAB II Pembatalan Akta Jual Beli Yang Dibuat Dihadapan PPAT Oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia (Analisa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2806 K/PDT/2002).

Bab ini terdiri dari 7 sub bab, yaitu:

- 1. Teori tentang perjanjian yang memuat perjanjian pada umumnya dan asas-asas umum dalam hukum perjanjian.**
- 2. Pengertian Jual Beli yang memuat tentang pengertian jual beli, dan pengertian jual beli tanah menurut hukum di Indonesia.**
- 3. Akibat hukum dari perjanjian jual beli yang memuat tentang kewajiban penjual dan penyerahan benda yang dijual.**
- 4. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang memuat tentang pengertian hak atas tanah, peralihan hak atas tanah melalui jual beli, dan syarat-syarat jual beli.**

5. Tinjauan umum tentang pejabat pembuat akta tanah (PPAT) yang memuat tentang pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah, Keberadaan PPAT, Tugas PPAT, Jenis-jenis akta PPAT, dan tanggung jawab PPAT.
6. Deskripsi Penelitian yang memuat posisi kasus daripada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2806 K/PDT/2002 tanggal 23 Januari 2006.
7. Analisis hukum yang memuat tentang dasar hukum pembatalan akta otentik dan konsekwensi hukum atas pembatalan akta PPAT mengenai jual beli, terutama dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2806 K/PDT/2002 tanggal 23 Januari 2006.

BAB III PENUTUP

Bab ini menguraikan kesimpulan dari uraian bab sebelumnya, untuk kemudian bertitik tolak dari analisis permasalahan, diberikan saran yang dianggap perlu.

BAB II
PEMBATALAN AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT DIHADAPAN PPAT
OLEH MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA
(ANALISA PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 2806 K/PDT/2002)

A. TENTANG PERJANJIAN

1. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya

Pertama-tama perlu dipahami terlebih dahulu perbedaan pengertian tentang perikatan ataupun kontrak dengan pengertian perjanjian. Perikatan atau kontrak adalah istilah untuk hubungan hukum antara para pihak, sedangkan perjanjian adalah istilah untuk peristiwa hukum yang melahirkan kontrak tersebut. Berdasarkan Buku III KUHperdata tentang Perikatan, dikatakan bahwa sumber perikatan adalah undang-undang ataupun perjanjian.

Hukum Indonesia mengatur perjanjian secara umum didalam KUHperdata pada Buku ke III. Bab ke II nya mengatur tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan dari perjanjian. Sedangkan untuk perjanjian yang lebih khusus diatur dalam Bab V sampai dengan Bab XVIII. Yang perlu diingat adalah keberadaan Buku ke III yang bersifat terbuka, artinya dimungkinkan adanya jenis-jenis perikatan selain yang diatur dalam Buku ke III ini.

Pengertian perjanjian menurut ketentuan Pasal 1313 KUHperdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian dalam hal ini melahirkan perikatan. Perjanjian yang dimaksud diatas adalah perjanjian obligatoir atau perjanjian timbal balik dimana satu pihak harus melakukan kewajiban dan pihak lain memperoleh hak. Dalam praktiknya masyarakat memiliki asumsi bahwa suatu perjanjian adalah harus tertulis dan bertandatangan diatas materai ataupun kertas bersegel serta harus asli.

Perjanjian adalah peristiwa hukum, sedangkan perikatan adalah hubungan hukumnya, atau dapat dikatakan bahwa perjanjian adalah satu sumber perikatan, dikarenakan perjanjian berisi ketentuan-ketentuan yang menimbulkan hak dan kewajiban diantara para pihak, sehingga perjanjian yang sah berlaku sebagaimana layaknya undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

Menurut Prof. Wirjono Prodjodikoro, S.H “perjanjian” adalah Suatu hubungan hukum harta benda antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji melaksanakan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.³ Kalau menurut Prof. Soebekti, S.H perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁴ Sedangkan menurut Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, perikatan melahirkan hak dan kewajiban dalam lapangan hukum harta kekayaan. Dengan demikian berarti perjanjian juga akan melahirkan hak dan

³ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*. (Bandung: Sumur Bandung, 1973) hal. 19.

⁴ *op. cit*, hal. 5.

kewajiban dalam lapangan hukum harta kekayaan bagi pihak-pihak yang membuat perjanjian.⁵

2. Asas-asas Umum Dalam Hukum Perjanjian

Dalam hukum perjanjian terdapat beberapa asas umum yang diatur dalam KUHperdata, yaitu:

a. Asas Konsensualisme

Asas Konsensualisme berasal dari kata consensus yang berarti sepakat. Asas ini mengandung arti yaitu bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat secara lisan antara dua orang antara atau lebih telah mengikat dan karenanya telah melahirkan kewajiban bagi salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut, segera setelah orang-orang tersebut mencapai kesepakatan meskipun kesepakatan tersebut telah dicapai secara lisan semata-mata. Dengan demikian, suatu perjanjian itu sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang bersifat pokok dan tidak diperlukan lagi suatu formalitas. Ini berarti pada prinsipnya perjanjian yang mengikat dan berlaku sebagai perikatan bagi para yang berjanji tidak memerlukan formalitas. Walaupun demikian terhadap asas ini terdapat pengecualian. Pengecualian terhadap asas konsensualisme ini yaitu ancaman batalnya suatu perjanjian apabila tidak menuruti atau memenuhi bentuk yang ditetapkan oleh Undang-Undang yang berlaku terhadap perjanjian tertentu.

⁵ Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), hal. 2.

Kesepakatan atau consensus merupakan langkah awal dari para pihak yang membuat suatu perjanjian jual beli, maka timbul suatu permasalahan mengenai kapan terjadinya kesepakatan tersebut. Untuk menentukan kapan kesepakatan atau consensus itu terjadi secara hukum, telah muncul beberapa teori, antara lain menurut Munir Fuadi yaitu:

1) Teori Penawaran dan Penerimaan (offer and acceptance)

Menurut teori ini, pada prinsipnya suatu kesepakatan kehendak baru terjadi setelah adanya penawaran (offer) dari salah satu pihak dan diikuti dengan penerimaan penawaran (acceptance) oleh pihak lain dalam kontrak tersebut. Teori ini diakui secara umum di setiap sistim hukum, sungguhpun pengembangan dari teori ini banyak dilakukan di negara-negara yang menganut sistim hukum Common Law.

2) Teori Kehendak (Wilstheorie)

Teori Kehendak berusaha untuk menjelaskan jika ada kontroversi antara apa yang dikehendaki dengan apa yang dinyatakan dalam kontrak, maka yang berlaku adalah apa yang dikehendaki. Sementara apa yang dinyatakan tersebut dianggap tidak berlaku. Teori ini menekankan pentingnya kehendak (wil atau intend) dari pihak yang memberikan janji. Ukuran dari eksistensi, kekuatan berlaku dan substansi dari suatu kontrak diukur dari kehendak tersebut. Dalam kenyataannya, teori yang bersifat subjektif ini semakin lama semakin terdesak oleh teori-teori yang berorientasi kepada hal-hal yang bersifat objektif dan factual.

3) Teori Pernyataan (verklarings theorie)

Teori pernyataan bersifat objektif dan berseberangan dengan teori kehendak. Menurut teori ini apabila ada kontroversi antara apa yang dikehendaki dengan apa

yang dinyatakan, maka apa yang dinyatakan itulah yang berlaku karena masyarakat menghendaki apa yang dinyatakan itu dapat dijadikan pegangan.

4) Teori Pengiriman/Kotak Pos (*verzendings/mailbox theorie*)

Teori pengiriman menekankan bahwa suatu kata sepakat terbentuk pada saat dikirimnya suatu jawaban oleh pihak yang kepadanya telah ditawarkan suatu kontrak, karena sejak saat pengiriman tersebut, pengirim jawaban telah kehilangan kekuasaan atas surat yang dikirimkannya. Hal ini sejalan dengan teori kotak pos (*mail box theorie*) yang berlandaskan pada pemikiran bahwa suatu kontrak dianggap terjadi pada saat penerimaan dimasukkan kedalam kotak pos. Untuk kedua teori tersebut dalam perkembangan sejarah pemakaiannya dibatasi oleh beberapa kekecualian yaitu apabila pihak yang menawarkan menentukan dengan pasti kapan dan dengan cara bagaimana suatu penerimaan tawaran dianggap telah dilakukan atau telah tidak dilakukan atau jika digunakan media pengiriman berita yang tidak tepat atau dikirim dengan media yang tepat tetapi tidak sempurna pengirimannya atau jika pengiriman dilakukan melalui kurir sebagai kuasa pengirim.

5) Teori Pengetahuan (*vernemings theorie*)

Menurut teori pengetahuan, suatu kata sepakat dianggap telah terbentuk pada saat orang yang menawarkan mengetahui bahwa penawarannya telah disetujui oleh pihak yang menerima tawaran.

6) Teori Penerimaan (*ontvangs theorie*)

Teori ini lebih konservatif dari pada teori pengetahuan, karena suatu kata sepakat baru dianggap telah terjadi apabila balasan dari tawaran tersebut telah diterima oleh pihak yang melakukan tawaran.

7) Teori Kepercayaan (*vertrouwens theorie*)

Teori kepercayaan mengajarkan bahwa suatu kata sepakat dianggap terjadi pada saat adanya pernyataan yang secara objektif dapat dipercaya.

8) Teori Ucapan (*uitings theorie*)

Menurut teori ini, suatu kesepakatan kehendak terjadi pada saat yang menerima penawaran telah menyiapkan surat jawaban yang menyatakan bahwa dia telah menerima tawaran tersebut.

9) Teori Dugaan

Menurut teori dugaan, tercapainya kata sepakat pada saat pihak penerima tawaran telah mengirimkan surat persejuannya dan dia secara patut dapat menduga bahwa pihak yang menawarkan telah mengetahui isi surat tersebut.⁶

Dalam praktek teori-teori tersebut diatas hanya bermanfaat ketika terjadi sengketa yang diakibatkan oleh perjanjian jual beli yang bermasalah.

Dalam KUHperdata ada pasal mengenai consensus dan dapat ditemui dalam rumusan Pasal 1320 KUHperdata yang berbunyi “Untuk sahnya perjanjian, diperlukan 4(empat) syarat:

1. Adanya sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.
3. Suatu hal tertentu yang dapat diperjanjikan.

⁶ Munir Fuadi, *Hukum Kontrak Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*. (Bandung; PT. Citra Aditya Bakti 2001), hal. 45-49.

4. Suatu sebab yang tidak bertentangan dengan undang-undang disebut juga sebab yang halal”.⁷

Adapun maksud dari masing-masing syarat sahnya perjanjian adalah:

1. Adanya kesepakatan dari mereka yang mengikatkan dirinya, maksudnya adalah bagi para pihak yang mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian harus ada kesepakatan atau setuju mengenai hal-hal yang pokok tentang perjanjian tersebut. Yang mana kesepakatan itu terjadi dengan tanpa adanya paksaan dari pihak manapun. Yang berarti bahwa kesepakatan itu terjadinya benar-benar dari keinginan para pihak yang mengikatkan dirinya di dalam suatu perjanjian. Consensus atau kesepakatan merupakan langkah awal dari para pihak yang membuat perjanjian.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, maksudnya adalah para pihak yang mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian haruslah orang-orang yang cakap membuat suatu perjanjian menurut hukum. Didalam Pasal 1329 KUHperdata menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap h untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap. Ada beberapa orang yang dipandang tidak cakap hukum didalam mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian. Sedangkan orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian menurut Pasal 1330 KUHperdata yaitu:
 - a. Orang-orang yang belum dewasa.
 - b. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan.

⁷ *op. cit*, Pasal 1320.

- c. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan dalam undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.
3. Suatu hal tertentu yang dapat diperjanjikan, maksudnya adalah bahwa dalam perjanjian itu harus ada obyek yang diperjanjikan. Yang dimaksud obyek perjanjian adalah prestasi yang merupakan sesuatu yang harus dipenuhi oleh salah satu pihak kepada pihak lain. Dalam syarat ini, undang-undang menentukan bahwa hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok perjanjian. Barang itu harus suatu barang yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Sebab apabila suatu obyek perjanjian tidak tertentu, maka perjanjian itu tidak sah.
4. Suatu sebab yang tidak bertentangan dengan undang-undang, maksudnya adalah isi dan tujuan dari pada yang diperjanjikan didalam perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang atau dengan kesusilaan dan atau dengan ketertiban umum. Menurut Pasal 1337 KUHperdata, "bahwa suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum".

Ke empat syarat sahnya perjanjian tersebut diatas digolongkan menjadi dua kelompok, yaitu:

1. Dua syarat sahnya perjanjian yang ke satu dan kedua merupakan unsur subyektif.
2. Dua syarat sahnya perjanjian yang ke tiga dan ke empat merupakan unsur obyektif.

Apabila salah satu syarat sah nya perjanjian ada yang tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum maupun dapat dibatalkan, karena menyebabkan terjadinya cacat hukum.

b. Asas Kebebasan Berkontrak:

Merupakan asas yang bersifat universal karena para pihak yang melakukan perjanjian mempunyai kebebasan dalam membuat dan menyetujui klausula-klausula dari kontrak sesuai dengan maksud dan keinginannya. Asas kebebasan berkontrak terdapat pada Pasal 1338 ayat (1) KUHperdata, yang berbunyi:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya”.⁸ Semua perjanjian disini berarti perjanjian apa saja, baik perjanjian yang telah ada dan telah diatur didalam ketentuan hukum yang berlaku maupun perjanjian yang akan muncul yang belum diatur dalam undang-undang. Namun meskipun demikian, terdapat pembatasan pada asas tersebut, yaitu:

1. Bahwa perjanjian itu harus didasarkan dan dilaksanakan dengan itikad baik.
2. Bahwa perjanjian itu tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum.
3. Bahwa perjanjian itu tidak merugikan salah satu pihak didalam perjanjian tersebut.
4. Bahwa perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang yang berlaku.

⁸ *op. cit.*, Pasal 1338.

c. Asas Kekuatan Mengikat

Pada dasarnya suatu perjanjian hanya mengikat kepada pihak-pihak yang membuatnya. Asas ini tersimpul pada Pasal 1338 ayat (2) KUHperdata yang berbunyi:

“Persetujuan tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena adanya alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu”.⁹

B. PENGERTIAN JUAL BELI

1. Pengertian Jual Beli

Pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata: “jual beli” adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan sesuatu kebendaan dan pihak yang lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga yang telah dijanjikan.¹⁰

Dalam Pasal 1458 KUHPperdata dinyatakan bahwa perjanjian jual beli dianggap sudah terjadi antara pihak penjual dan pembeli seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, sekalipun barangnya belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.¹¹

Isi ketentuan dalam Pasal 1457 dan 1458 KUHPperdata tersebut diatas pada prinsipnya sudah dianggap cukup bagi suatu perjanjian jual beli yang sederhana dan

⁹ *op. cit.*, Pasal 1338.

¹⁰ *Ibid*, Pasal 1457.

¹¹ *Ibid*, Pasal 1458.

berjalan lancar. Sederhana dalam arti benda-benda yang diperjual belikan tidak mengandung atau menimbulkan permasalahan ,baik yang terkait dengan benda yang diperjual belikan secara fisik maupun status kepemilikan yang sempurna dimiliki oleh penjual ketika perjanjian itu dibuat. Berjalan lancar dalam arti, baik pihak penjual maupun pembeli memenuhi kewajiban-kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang mereka sepakati termasuk diantaranya pembeli telah membayarkan harga dan penjual telah menyerahkan barang yang dijualnya. Dengan kata lain, ketentuan-ketentuan dalam kedua pasal tersebut diatas telah cukup sebagai landasan hukum bagi praktik jual beli dalam keseharian yang pada umumnya berlaku singkat.

Di dalam KUHPerdara Pasal 1458 terdapat kata “perjanjian”, yang berarti bahwa di dalam jual beli harus ada kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai sesuatu yang diperjual belikan tersebut.

2. Pengertian Jual Beli Tanah Menurut Hukum Di Indonesia

Jual beli menurut hukum tanah Nasional dapat diartikan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Sehingga pada saat jual beli hak atas tanah itu langsung beralih dari penjual kepada pembeli.

Jual beli menurut hukum tanah Nasional adalah perbuatan hukum pemindahan hak yang mempunyai tiga sifat, yaitu :

- 1) Bersifat terang, maksudnya perbuatan hukum tersebut dilakukan dihadapan PPAT sehingga bukan perbuatan hukum yang gelap atau yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi.
- 2) Bersifat tunai, maksudnya bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain yang disertai dengan pembayarannya.
- 3) Bersifat riil, maksudnya bahwa akta jual beli tersebut telah ditandatangani oleh para pihak yang menunjukkan secara nyata atau riil telah dilakukannya perbuatan hukum jual beli. Akta tersebut membuktikan, bahwa benar telah dilakukannya perbuatan hukum pemindahan hak.

C. AKIBAT HUKUM DARI PERJANJIAN JUAL BELI

1. Kewajiban Penjual

Didalam KUHperdata diatur kewajiban-kewajiban penjual yang timbul dari akibat jual beli pada Pasal-Pasal 1473 sampai dengan 1512. Ketentuan yang pertama dari kewajiban penjual yaitu Pasal 1473 KUHperdata yang berbunyi:

“Si penjual diwajibkan menyatakan dengan tegas untuk apa ia mengikatkan diri; segala janji yang tidak terang dan dapat diberikan berbagai pengertian harus ditafsirkan untuk kerugiannya”.¹²

Penguasaan benda secara aman dan tenteram dapat diartikan bahwa pemilik atas benda tersebut dapat menguasai dan menikmati benda tersebut secara sebagaimana digambarkan oleh Pasal 570 KUHperdata sebagai berikut:

¹² *op. cit*, Pasal 1473.

“Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya dan tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi”.¹³

Abdul Kadir Muhammad menafsirkan Pasal 570 KUHperdata dengan pengertian sebagai berikut:

- 1) Hak milik adalah hak paling utama, karena pemilik dapat menikmatinya dengan sepenuhnya dan menguasai sebebaskan-bebasnya.
- 2) Dapat menikmati sepenuhnya, artinya pemilik dapat memakai sepuas-puasnya, dapat memanfaatkan semaksimal mungkin dan dapat memetik hasil sebanyak-banyaknya.
- 3) Dapat menguasai sebebaskan-bebasnya, artinya pemilik dapat melakukan apa saja tanpa batas terhadap benda miliknya, misalnya memelihara sebaik-baiknya, membebani dengan hak-hak kebendaan tertentu, memindahtangankan, merubah bentuk, bahkan melenyapkannya.
- 4) Hak milik tidak dapat diganggu gugat, baik oleh orang lain maupun oleh penguasa, kecuali dengan alasan, syarat-syarat menurut undang-undang.
- 5) Tidak dapat diganggu gugat hendaklah diartikan sejauh untuk memenuhi kebutuhan pemiliknya secara wajar, dengan memperhatikan kepentingan orang

¹³ *op. cit*, Pasal 570.

lain (kepentingan umum). Penggunaan dan penguasaan hak milik dibatasi oleh kepentingan orang lain.¹⁴

Bagaimanapun juga menurut sistim hukum Indonesia semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Sedangkan menurut Yahya Harahap, dalam menafsirkan isi pasal ini menyatakan bahwa pada perjanjian jual beli, pihak penjual mempunyai kedudukan lebih kuat dibanding dengan kedudukan pembeli yang lebih lemah.¹⁵ Jadi penafsiran yang membebaskan kerugian pada penjual dalam hal adanya pengertian perjanjian yang kurang jelas atau yang mengandung pengertian kembar, tidak bertentangan dengan ketertiban umum (*openbare orde*).

Kewajiban utama bagi penjual, menurut Pasal 1474 KUHperdata adalah:

- 1) Menyerahkan barang yang diperjualbelikan kepada pembeli.
- 2) Menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung cacat yang tersembunyi.¹⁶

Mengenai kewajiban penjual harus menanggung kenikmatan tenteram dan cacat tersembunyi pada barang yang dijualnya, diatur juga didalam Pasal 1491 yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

“Penanggungan yang menjadi kewajiban si penjual terhadap si pembeli adalah untuk menjamin dua hal, yaitu pertama penguasaan benda yang dijual secara aman dan tenteram; kedua terhadap adanya cacat barang tersebut yang

¹⁴ Abdul Kadir Muhammad (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1990), hal. 144.

¹⁵ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. (Bandung: Alumni 1986), hal. 190.

¹⁶ *op. cit*, Pasal 1474.

tersembunyi atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya”.¹⁷

KUHperdata juga mengatur hal-hal lainnya yang merupakan kewajiban penjual yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- 1) Menanggung biaya penyerahan apabila tidak ditentukan lain dalam perjanjian (Pasal 1476 KUHperdata).
- 2) Menyerahkan hasil dari barang yang sudah dibeli tetapi belum diserahkan (Pasal 1460 KUHperdata).
- 3) Penjual dan pembeli boleh membuat persetujuan-persetujuan istimewa, memperluas atau mengurangi kewajiban yang ditetapkan oleh undang-undang ini, bahkan mereka diperbolehkan mengadakan persetujuan bahwa si penjual tidak akan diwajibkan menanggung suatu apapun. (Pasal 1493 KUHperdata).

2. Penyerahan Benda yang Dijual.

Seperti yang telah dikemukakan diatas bahwa jual beli pada dasarnya merupakan pemindahan hak kepemilikan dari penjual kepada pembeli. Mengenai penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual kepada pembeli, ilmu hukum mengenal tiga jenis penyerahan lainnya, yaitu:

- 1) Penyerahan dalam bentuk *traditio brevi manu*, yang berarti penyerahan dengan tangan pendek. Penyerahan dengan tangan pendek ini dapat terjadi misalnya seorang penyewa yang telah menguasai kebendaan yang diperjual belikan tersebut kemudian membeli kebendaan yang disewa olehnya itu. Dalam hal ini

¹⁷ *op. cit*, Pasal 1491.

penyerahan fisik sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 612 KUHperdata tidak diperlukan lagi.

- 2) Penyerahan dalam bentuk *traditio longa manu*, atau penyerahan secara tangan panjang. Dalam hal penyerahan secara tangan panjang ini, kebendaan yang diperjual belikan berada ditangan seorang pihak ketiga, yang dengan tercapainya kesepakatan mengenai kebendaan dan harga kebendaan yang dijual tersebut, pihak ketiga itu akan menyerahkannya kepada pembeli. Jadi dalam hal ini penyerahan tidak dilakukan sendiri oleh penjual, melainkan oleh pihak ketiga, yang pada umumnya adalah orang yang ditunjuk dan dipercaya oleh pembeli maupun penjual secara bersama-sama.
- 3) Penyerahan secara *constitutum possessorium*, atau penyerahan dengan tetap menguasai kebendaan yang dijual.¹⁸

Penyerahan barang dalam hal jual beli, merupakan tindakan pemindahan barang yang dijual kedalam kekuasaan dan pemilikan perdata. Kalau ada penyerahan barang tadi diperlukan penyerahan yuridis (*juridische levering*) di samping penyerahan nyata (*feitelijke levering*), agar pemilikan pembeli menjadi sempurna; penjual harus menyelesaikan penyerahan tersebut.¹⁹

Penjual menyerahkan kepada pembeli, baik secara nyata maupun secara yuridis, dengan jalan melakukan balik nama (*overschrijving*) dari nama penjual ke nama pembeli. Penyerahan nyata yang dilakukan bersama dengan penyerahan yuridis, umumnya terdapat pada penyerahan barang bergerak. Penyerahan sudah

¹⁸ Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaya, *Jual Beli*. (Jakarta; Raja Grafindo Persada, 2005), hal. 94-95.

¹⁹ *op. cit.*, Pasal 1475.

dianggap sempurna dengan penyerahan nyata saja (Pasal 612 KUHperdata) Demikian juga halnya dengan penyerahan *constitutum possessorium*, yakni penyerahan barang yang telah dikuasai oleh pihak yang hendak menerima penyerahan, harus disempurnakan pihak penjual. Malah kadang-kadang penyerahan harus dengan sempurna dilakukan penjual, walaupun harga pembayaran belum lunas seluruhnya seperti misalnya dalam sewa-beli (*huurkoop*).²⁰

Peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dan penyerahan yang dilakukan untuk memindahkan hak milik, disyaratkan harus dibuat dan dilakukan oleh seorang yang berhak untuk berbuat bebas terhadap kebendaan yang akan dialihkan tersebut; ketentuan Pasal 1471 KUHperdata menentukan bahwa: Jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain.²¹ Ketentuan Pasal 1471 KUHperdata tersebut memperjelas bahwa hanya pemilik benda yang dijual itu sajalah yang berhak untuk menjual kebendaan tersebut.

D. PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk

²⁰ *op. cit*, 190.

²¹ *op. cit*, Pasal 1471.

digunakan atau dimanfaatkan. Diberikannya dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan apapun tidak bisa tidak, pasti diperlukan juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada diatasnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA yang menyatakan:

(2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut diatas, maka hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang disebut "tanah", tetapi juga tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada diatasnya. Dengan demikian maka yang dipunyai dengan hak atas tanah itu adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Tetapi wewenang menggunakan yang bersumber pada hak hak tersebut diperluas hingga meliputi juga penggunaan "sebagian tubuh bumi yang ada dibawah tanah dan air serta ruang yang ada diatasnya.

Hak-hak atas tanah memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.²²

²² Effendi Perangin-Angin, *401 Pertanyaan dan Jawaban tentang Hukum Agraria.*, cet. 3 (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1994), hal. 40.

Dengan diberikannya hak atas tanah tersebut, maka antara orang atau badan hukum telah terjalin suatu hubungan hukum dengan tanah yang bersangkutan.

Dengan adanya hubungan hukum itu, dapatlah dilakukan perbuatan hukum oleh yang mempunyai hak itu terhadap tanah dengan pihak lain seperti jual beli, tukar menukar dan sebagainya. Seseorang atau badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah, oleh UUPA dibebani kewajiban untuk mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif serta wajib pula untuk memelihara, termasuk menambah kesuburan dan mencegah kerusakan tanah tersebut.

UUPA menghendaki supaya hak atas tanah yang di punyai oleh seseorang atau badan hukum tidak boleh dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi dengan sewenang-wenang tanpa menghiraukan kepentingan masyarakat ataupun dengan menelantarkan tanah tersebut sehingga tidak ada manfaatnya. UUPA telah menentukan beberapa macam hak-hak atas tanah yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hakn atas air dan ruang angkasa yaitu hak guna air, hak pemeliharaan dan penangkapan ikan dan hak guna ruang angkasa.

2. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain.²³

²³ K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1977), hal 15-18

Dengan berlakunya UUPA, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.²⁴

Menurut Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997, peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam tesis ini akan difokuskan pada peralihan hak atas tanah melalui jual beli. Pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan, maka harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yaitu Akta Jual Beli yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) huruf a Permenag/Kepala BPN 3/1997. Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah (pembeli tanah).²⁵

3. Syarat-Syarat Jual Beli Tanah

Syarat-syarat jual beli tanah ada 2 (dua) yaitu:

²⁴*op .cit.* Pasal 26 ayat (1).

²⁵ Saleh adiwinata, *pengertian hukum adat menurut UUPA*, cet. 2, (Bandung: Alumni, 1980). Hal. 21-30.

A. Syarat materiil

Syarat-syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

- 1) **Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.**
 - a) **Harus jelas calon penjual; ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya; dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.**
 - b) **Dalam hal penjual sudah berkeluarga, dan ada persekutuan harta, maka suami istri harus hadir dan bertindak sebagai penjual; seandainya suami atau istri tidak dapat hadir, maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau istri menyetujui menjual tanah.**
 - c) **Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum tidak pernah menganggap terjadi jual beli.**

Dalam hal demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan, karena pembeli telah membayar harga tanah, sedangkan hak atas tanahnya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun penjual masih menguasai tanah itu, namun sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah tersebut dapat menuntut melalui pengadilan.

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

Hal ini tergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah

hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia Tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah.²⁶ Bila hal ini dilanggar, maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

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

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

a) Hak Milik

Hak milik merupakan hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Demikian pula setiap peralihannya Hak Milik, hapusnya dan pembebanannya dengan hak lain harus didaftarkan.

b) Hak Guna Usaha.

Hak Guna Usaha merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu 25 tahun, untuk perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Demikian juga setiap peralihan Hak Guna Usaha dan penghapusan hak tersebut juga harus didaftarkan.

c) Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan merupakan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.

²⁶ Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Pasal 21 .

Demikian juga setiap peralihan Hak Guna Bangunan dan penghapusan hak tersebut juga harus didaftarkan sebagai bukti yang kuat mengenai sahnya peralihan hak tersebut.

d) Hak pakai

Hak Pakai merupakan hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain. Terhadap tanah yang langsung dikuasai oleh Negara haknya dapat dialihkan pada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang, sedangkan hak pakai atas tanah hak milik dapat beralih pada pihak lain jika dimungkinkan dalam perjanjiannya.

Jika syarat materiil ini tidak dipenuhi, atau dikatakan penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah menurut undang-undang atau tanah yang diperjual belikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjual belikan, maka jual beli tanah tersebut tidak sah.

B. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, PPAT akan membuat akta.

- 1) Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli dan disaksikan sekurang-kurangnya oleh 2(dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi.

- 2) Akta dibuat dalam bentuk asli dalam dua lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.
- 3) Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

E. TINJAUAN UMUM TENTANG PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) sudah dikenal sejak berlakunya PP 10/1961 dengan sebutan pejabat yang merupakan peraturan pelaksanaan dari UUPA, sebagaimana ternyata dalam ketentuan Pasal 19 PP 10/1961 yang menyatakan bahwa:

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

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut diatas, maka PPAT dikenal sebagai pejabat yang diberi kewenangan untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah,

pemberian hak baru atas tanah, penggadaian tanah dan pemberian hak tanggungan atas tanah. Atau dengan kata lain menurut Bachtiar Effendie, tugas pokok pejabat pada saat itu adalah membantu Menteri Agraria membuat akta yang bermaksud untuk memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atas tanah, menggadaikan tanah, dan meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.²⁷

Kemudian Berdasarkan Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut UU 16/1985), istilah PPAT ini mendapatkan pengukuhan dengan sebutan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana dinyatakan dalam ketentuan Pasal 10 ayat (2) UU 16/1985:

- (2) Pemindahan hak sebagaimana dimaksudkan dalam ayat (1) dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan di daftarkan pada Kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya yang bersangkutan menurut Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

Pengertian PPAT sebagai pejabat umum ditegaskan pertama kali dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (selanjutnya disebut UUHT), sebagaimana ternyata dalam Pasal 1 angka 4 UUHT yang menyebutkan bahwa:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut Peraturan Perundang-undangan yang berlaku”.

²⁷ Bachtiar Effendie, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, cet. 3 (Bandung: Alumni, 1993), hal.78.

Kemudian PP 24/1997 menegaskan kembali pengertian PPAT sebagai pejabat umum dimana dalam Pasal 1 angka 24 PP 24/1997 dinyatakan bahwa:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu”.

Kemudian PP 37/1998 menegaskan kembali pengertian PPAT sebagai Pejabat Umum dimana dalam Pasal 1 angka 1 PP 37/1998 menyatakan bahwa:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut 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”.

2. Keberadaan PPAT

Dengan berlakunya UUPA, pengaturan PPAT sebagai pejabat untuk pertama kali diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961. Khusus yang mengatur tentang “Bentuk Akta” pertama kali dimuat dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961. Kedua peraturan itu menunjuk pada Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang sudah diuraikan diatas.

Dalam kaitan dengan melaksanakan Pendaftaran Tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut PP 24/1997 dan Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan hal mana ditegaskan dalam Pasal 6 ayat (2) dari PP 24/1997. Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/KBPN Nomer 3 tahun 1997, menetapkan bahwa sebelum melakukan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan setempat mengenai kesesuaian sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas

Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan setempat, dengan memperlihatkan sertipikat asli.²⁸

Dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, maka PPAT pun tidak kurang dari sebuah lembaga yang timbul sebagai pelaksana Pendaftaran Tanah. Akta-akta Peralihan/ Pemindahan hak yang dibuatnya, merupakan kelengkapan berkas dalam rangka Pendaftaran Tanah dimaksud. Dalam bagian pertimbangan dari setiap peraturan yang mengatur PPAT, Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dijadikan sebagai dasar rujukan pengaturan itu. Untuk jelasnya perlu dicermati Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang berbunyi sebagai berikut:

- Ayat (1) : Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- Ayat (2) : Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi:
- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah.
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dalam konteks tugas yang demikian itulah dapat di mengerti mengapa peraturan yang pertama kali mengatur ikhwal PPAT, adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang merupakan peraturan pelaksanaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Khusus terhadap PPAT, Pasal 19 Peraturan Pemerintah itu

²⁸ *op.cit*, hal 86

mendapat pengaturan lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 dan Nomor 15 Tahun 1961. Peraturan yang pertama (Nomor 10 Tahun 1961) mengatur tentang PPAT sebagai Pejabat yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, sedangkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 15 Tahun 1961 tentang PPAT sebagai Pejabat Pembuat Akta Pembebanan Hipotik serta Creditverband. Melalui Pasal 12 ayat (1) sub b Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985, kedudukan PPAT di tegaskan kembali, yaitu sebagai pejabat yang berwenang membuat Akta Pembebanan Hak Jaminan berupa fidusia terhadap bagian rumah susun diatas tanah hak Pakai yang berasal dari tanah negara. Jaminan yang dibuat oleh PPAT itu wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan (Pasal 15 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985).

Bila memperhatikan lingkup masalah yang dijadikan sebagai objek yang memerlukan Akta PPAT, maka hampir seluruhnya merupakan masalah yang menjadi bidang kerja birokrasi dimasa lalu hingga kini. Disini dapat disebut lingkup masalah dimaksud dalam tiga kategori:

1. Dalam perundang-undangan di Indonesia pada zaman Hindia Belanda, seorang Notaris hanya berwenang membuat akta jual beli atas tanah, sedangkan pencatatan balik namanya dilakukan oleh *overschrijvings ambtenaar*. Sejak tahun 1947, kewenangan itu dipegang oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (Kadaster),Kini tugas peralihan hak atas tanah ditangani oleh PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuatnya, sedangkan pendaftaran atas tanahnya hanya bersifat penyelesaian administratif saja lewat Kantor Pertanahan setempat.

2. Sebelum berlakunya UUPA dalam Jual Beli tanah hak milik adat, sebagian menjadi tugas Kepala Desa. Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, kewenangan tersebut berada pada PPAT.
3. Sebagian tugas Pamong Praja khususnya menyangkut kewenangan membuat akta *creditverband*, sejak berlakunya Peraturan Menteri Agraria Nomor 15 Tahun 1961, kewenangan itu berada ditangan PPAT.

Dari latar belakang yang demikian, maka dapat dimengerti bila hingga tahun 1996, yakni sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, tugas-tugas PPAT masih mencirikan kedudukannya sebagai pejabat.²⁹

Di dalam semua peraturan yang telah disebut diatas, kita tidak menemukan penegasan tentang status akta PPAT, apakah sebagai akta biasa ataukah sebagai akta Otentik. Dengan tidak perlu mengutip kembali Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang menurunkan peraturan-peraturan dibawahnya, dapat dikatakan bahwa rumusannya mirip dengan rumusan Pasal 1868 KUHperdata. Akan tetapi, dalam ketentuan KUHperdata tersebut ditegaskan bahwa akta yang dibuat pegawai-pegawai umum adalah akta otentik. Secara lengkap bunyi Pasal 1868 adalah "Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh a tau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya".³⁰

²⁹ *op.cit*, hal. 90

³⁰ *op.cit*, Pasal 1868.

Ada dua hal yang membedakan kedua ketentuan tersebut:

1. Dalam Pasal 1868 KUHperdata ditegaskan pejabat pembuat akta adalah pegawai-pegawai (pejabat) umum, sementara dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 hanya menyebut pejabat.
2. Pasal 1868 KUHperdata menegaskan bahwa akta yang dibuat oleh pejabat umum itu adalah akta otentik, sementara dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 hanya menyebut akta saja.

Dalam konteks pengaturan seperti ini (Pasal 19 Peraturan Pemerintah Tahun 1961 dan Pasal 1868 KUHperdata), dapat diduga adanya perbedaan kedudukan antara seorang pejabat umum yang membuat akta otentik (Pasal 1868 KUHperdata), dengan seorang pejabat yang hanya membuat akta bukti perjanjian (Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961).³¹ Berbeda dengan Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 1961 beserta semua peraturan yang diturunkan darinya, maka dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, PPAT disebut secara tegas sebagai pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta:

1. Pemindahan hak atas tanah
2. Pembebanan hak atas tanah
3. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan menurut perundang-perundangan yang berlaku Pasal 1 ayat (4).

Dengan demikian, dalam kedudukan seperti pejabat umum lingkup tugas seorang PPAT bertambah satu jenis lagi (Di luar Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985), yaitu pembuatan Surat

³¹ *op.cit.*, hal. 91.

Kuasa Membebankan Hak Tanggungan. Untuk tugas yang terakhir ini, cakupan obyeknya pun cukup luas, yaitu tanah-tanah yang sudah terdaftar (bersertipikat) serta tanah-tanah yang belum terdaftar (tanah-tanah bekas milik adat).³²

Kedudukan PPAT sebagai pejabat umum mempunyai implikasi pada bentuk akta yang dibuatnya, yakni akta yang otentik. Penegasan kedudukan sebagai pejabat umum dari seorang PPAT beserta akta yang dibuatnya itu memperoleh penegasan kembali lewat Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang menetapkan 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 (Pasal 1 butir 1).

Dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 itu, ditetapkan cakupan tugas pokok PPAT, yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tersebut.

Pergeseran kedudukan PPAT dari seorang Pejabat menjadi Pejabat Umum, membawa posisinya sama dengan Notaris sebagai *openbaar ambtenaar*. Akta yang dibuat oleh PPAT tidak lagi berkadar relaas akta sebagaimana halnya suatu berita acara tentang kejadian atau urutan peristiwa yang disaksikannya untuk disampaikan kepada Instansi Pertanahan, tetapi sudah berbobot partij akta. Dalam hal ini, PPAT dalam aktanya memuat persyaratan-persyaratan atau ketentuan-ketentuan

³² *Op.cit*, hal. 92.

dari perjanjian yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak. Ia harus memastikan bahwa perjanjian itu berikut persyaratannya benar seperti apa yang dituntut dalam perjanjian itu.

Kalau sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, jabatan PPAT terkesan sebagai jabatan ikutan Notaris, maka dalam kedua ketentuan tersebut kedua jabatan itu sama posisinya. Dengan merujuk pada lampiran Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor SK.19/DDA/1971, maka ketentuan yang menentukan bahwa pengangkatan seseorang menjadi PPAT harus ditunggu sampai yang bersangkutan diangkat menjadi Notaris, tidak bisa lain, memperkuat kesan bahwa jabatan PPAT adalah jabatan ikutan Notaris.

Namun baik dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 maupun dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, kedua jabatan memiliki posisi yang sederajat. Dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 misalnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan Akta Notaris atau Akta PPAT. Sementara itu dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, dari sekian syarat umum bagi PPAT, maka terdapat syarat khusus yang ditentukan dalam huruf f, yang menetapkan seorang harus merupakan lulusan Program Pendidikan Spesialis Notariat atau Program Pendidikan Khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi.

Tidak dapat dipastikan apakah kedua aturan itu merupakan terobosan terhadap Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor SK.19/DDA/1971 yang memberi kesan PPAT sebagai jabatan ikutan Notaris. Kalaupun dianggap suatu

terobosan, tidak dapat dipastikan pula, apakah langkah maju tersebut terkait dengan pergeseran kedudukan PPAT sebagai Pejabat Umum seperti halnya Notaris. Kepastian tentang itu memang tidak dapat dilacak lewat peraturan-peraturan tersebut karena memang tidak dijelaskan disana. Yang dapat dijadikan sebagai landasan dugaan terjadinya korelasi pergeseran kedudukan PPAT dengan kesederajatan Notaris dan adanya pembagian tugas yang tegas antara PPAT dan Notaris mengenai obyek perjanjian yang harus dibuatkan akta otentik bagi perjanjian-perjanjian yang menyangkut tanah, sedangkan Notaris membuat akta otentik lain yang tidak menyangkut tanah.³³

3. Tugas PPAT

Tugas pokok PPAT diatur dalam PP 37/1998. Adapun tugasnya adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

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

³³ *op.cit*, hal. 93.

4. Jenis-Jenis Akta PPAT

Ada beberapa jenis akta yang dibuat PPAT sebagai Pejabat Umum yaitu:

1. Akta Jual Beli
2. Akta Tukar Menukar
3. Akta Hibah
4. Akta Pemasukan ke Dalam Perusahaan (Inbreng)
5. Akta Pembagian Hak bersama
6. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas tanah Hak Milik
7. Akta Pemberian Hak Tanggungan
8. Akta Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

5. Tanggung Jawab PPAT

a. Tanggung Jawab Profesi PPAT Secara Hukum

Pada dasarnya tanggung jawab PPAT secara hukum, dapat dikatakan merupakan tanggung jawab PPAT dalam melaksanakan kewajiban berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam hal pembuatan akta yaitu kewajiban PPAT sebelum membuat akta, pada saat pelaksanaan membuat akta dan sesudah membuat akta. Kewajiban PPAT ini diatur dalam PP 24/1997, Permenag/Kepala BPN 3/1997, PP 37 1998, Peraturan KBPN Nomor 1/2006.

1) Kewajiban PPAT Sebelum Membuat Akta

Kewajiban PPAT sebelum membuat akta antara lain diatur dalam:

- a) Pasal 97 ayat (1) dan (2) Permenag/Kepala BPN 3/1997:

- (1) Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan Sertipikat asli.
- (2) Pemeriksaan Sertipikat tersebut dilakukan untuk setiap pembuatan akta oleh PPAT, dengan ketentuan bahwa untuk pembuatan akta pemindahan atau pembebanan hak atas bagian-bagian tanah hak induk dalam rangka pemasaran hasil pengembangan oleh perusahaan real estate, kawasan Industri dan pengembangan sejenis cukup dilakukan pemeriksaan sertipikat induk satu kali, kecuali apabila PPAT yang bersangkutan menganggap perlu pemeriksaan sertipikat ulang.

b) Pasal 99 ayat (1) Permenag/ Kepala BPN 3/1997:

Sebelum dibuat akta mengenai pemindahan hak atas tanah, calon penerima hak harus membuat pernyataan yang menyatakan:

bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta juga tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntae) menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bertanggung jawab atas pernyataannya tersebut.

c) **Pasal 100 ayat (1) Permenag/Kepala BPN 3/1997:**

PPAT menolak membuat akta PPAT mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun apabila olehnya diterima pemberitahuan tertulis bahwa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun itu sedang disengketakan dari orang atau badan hukum yang menjadi pihak dalam sengketa tersebut dengan disertai dokumen laporan kepada pihak yang berwajib, surat gugatan ke pengadilan, atau dengan memperhatikan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, surat keberatan kepada pemegang hak serta dokumen lain yang membuktikan adanya sengketa tersebut.

2) **Kewajiban PPAT Pada Saat Pelaksanaan Pembuatan Akta**

Kewajiban PPAT pada saat pelaksanaan pembuatan akta antara lain diatur dalam:

a) **Pasal 38 ayat (1) PP 24/1997 jo Pasal 101 Permenag/Kepala BPN 3/1997 jo Pasal 22 PP 37/1998:**

(1) Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-perundangan yang berlaku.

(2) Pembuatan akta PPAT harus disaksikan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu

perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang di tunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

(3) PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.

b) **Pasal 102 Permenag/Kepala BPN 3/1997:**

Akta PPAT dibuat sebanyak 2 (dua) lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan diberikan salinannya.

3) Kewajiban PPAT Sesudah Membuat Akta

Kewajiban PPAT sesudah membuat akta antara lain diatur dalam:

a) **Pasal 40 ayat (1) dan (2) PP 24/1997 jo. Pasal 103 ayat (1) dan (5) Permenag/Kepala BPN 3/ 1997:**

(1) Selambat-lambatnya 7(tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.

- (2) PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.
- b) Pasal 26 ayat (1), (2) dan (3) PP 37/1998 dan Pasal 62 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan KBPN Nomor 1/2006:

Pasal 26 ayat (1), (2) dan (3) PP 37/1998:

- (1) PPAT harus membuat satu buku daftar untuk semua akta yang dibuatnya.
- (2) Buku daftar PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diisi setiap hari kerja PPAT dan di tutup setiap akhir hari kerja dengan garis tinta yang diparaf oleh PPAT yang bersangkutan.
- (3) PPAT wajib mengirim laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya, yang diambil dari buku daftar akta PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Kantor Pertanahan dan kantor-kantor lain sesuai ketentuan undang-undang atau Peraturan Pemerintah yang berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya.

Pasal 62 ayat (1) dan ayat (2) peraturan KBPN Nomor 1/2006:

- (1) PPAT wajib menyampaikan laporan bulanan mengenai semua akta yang dibuatnya selambat-lambatnya setiap tanggal 10 bulan berikutnya kepada Kepala Kantor Pertanahan dan Kepala Kantor Wilayah.
- (2) PPAT wajib menyampaikan laporan bulanan mengenai Akta Jual Beli, Akta Tukar Menukar, Akta Hibah, Akta Pemasukan ke Dalam

Perusahaan, Akta Pembagian Harta Bersama, Akta Pemberian Hak Pakai Bangunan Atas Tanah Hak Milik, dan Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik kepada Kepala Kantor Pajak Bumi dan Bangunan dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak.

b. Tanggung Jawab Profesi PPAT Secara Moral

Tanggung jawab profesi PPAT secara moral berkaitan dengan etika atau tingkah laku PPAT baik didalam maupun diluar jabatannya. Mengenai etika ini diatur oleh suatu organisasi profesi yang berkaitan dengan profesi PPAT itu sendiri yang disebut Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut IPPAT). IPPAT tersebut mengatur ketentuan mengenai Kode Etik bagi PPAT sebagai peraturan pelaksana ataupun sebagai penjelasan tambahan terhadap ketentuan-ketentuan hukum sebagaimana terdapat dalam PP 24/1997, Permenag/ Kepala BPN 3/1997, PP 37/1998 dan Peraturan KBPN Nomor 1/2006.

Kongres pertama IPPAT yang diselenggarakan di Bandung pada tahun 1997 menghasilkan Kode Etik Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut Kode Etik Profesi PPAT) dimana dalam Pasal 1 Kode Etik tersebut dinyatakan bahwa Kode Etik Profesi adalah aturan-aturan yang merupakan panduan yang harus ditaati, yang mengatur tingkah laku, lahiriah maupun sikap batiniah, baik dalam rangka menjalankan profesi maupun dalam tingkah laku sehari-hari.³⁴

³⁴ Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), *Kode Etik Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Kongres I IPPAT di Bandung, 1997.

Ketentuan Kode Etik Profesi PPAT ini secara garis besar mengatur mengenai kewajiban ataupun larangan serta sanksi yang dapat diberikan kepada PPAT apabila ketentuan tersebut dilanggar oleh yang bersangkutan.

Di dalam Pasal 7 ayat (1) Kode Etik tersebut disebutkan mengenai sanksi yang dapat diberikan kepada seorang PPAT apabila kode etik yang telah ditetapkan dilanggar yaitu antara lain dikenakan teguran, peringatan, pemberhentian sementara dari keanggotaan IPPAT dan pemecatan dari keanggotaan IPPAT. Kemudian di dalam Pasal 7 ayat (2) Kode Etik tersebut disebutkan bahwa pengenaan sanksi-sanksi tersebut disesuaikan dengan jenis atau macam pelanggaran yang dilakukan anggota.

Hasil Kongres II IPPAT yang diselenggarakan di Denpasar-Bali tanggal 7-8 September 2000 telah mengesahkan perubahan anggaran dasar IPPAT yang didalam salah satu ketentuannya menyebutkan bahwa kode etik diatur secara tersendiri dan disahkan oleh kongres untuk memelihara martabat PPAT. Sedangkan di dalam Pasal 20-nya disebutkan bahwa untuk menjaga terlaksananya Kode Etik PPAT dibentuk Dewan Kehormatan yang terdiri dari Dewan Kehormatan Pusat dan Dewan Kehormatan Daerah.³⁵

Dewan kehormatan ini berfungsi untuk mengawasi PPAT dan berwenang untuk mengadili setiap anggota IPPAT yang terbukti nyata-nyata telah melakukan pelanggaran Kode Etik yang telah ditetapkan oleh IPPAT sebagai suatu organisasi profesi.

³⁵ Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), *Anggaran Dasar Perkumpulan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Kongres II IPPAT di Denpasar-Bali, tanggal 7-8 September 2000.

F. KASUS POSISI

Tinjauan tentang putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2806 K/PDT/2002 tanggal 23 Januari 2006.

Para Pihak :

Tergugat adalah Suntoyo bin Abu Sadjangi, pekerjaan Purnawirawan POLRI, bertempat tinggal didesa Wanadadi, Kecamatan Wanadadi, Kabupaten Banjarnegara; Pemohon Kasasi, dahulu dan Pembanding.

Penggugat adalah Sukiarno, pekerjaan swasta, bertempat tinggal di Kelurahan Kutabanjarnegara, Kecamatan Banjarnegara; Termohon Kasasi, dahulu dan Terbanding;

Duduk Perkara:

Pada tingkat Pengadilan Negeri.

Para Pihak :

Penggugat adalah Sukiarno, pekerjaan swasta, bertempat tinggal di Kelurahan Kutabanjarnegara, Kecamatan Banjarnegara.

Tergugat adalah Suntoyo bin Abu Sadjangi, pekerjaan Purnawirawan POLRI, bertempat tinggal didesa Wanadadi, Kecamatan Wanadadi, Kabupaten Banjarnegara.

Pada tanggal 30 juni 1983 penggugat Suntoyo bin Abu Sadjangi meminjamkan uang kepada tergugat Sukiarno sebesar Rp 3.475.015,- (tiga juta empat ratus tujuh puluh lima ribu lima belas rupiah), guna untuk membayar pelunasan pinjaman penggugat kepada Bank Rakyat Indonesia (BRI) cabang Banjarnegara, dengan jaminan tanah hak milik penggugat yang dikenal dengan

sertipikat Hak Milik Nomor: 601 Desa Kutabanjarnegara atas nama Sukiarno (Penggugat).

Uang pinjaman tersebut diatas oleh tergugat langsung dibayarkan kepada Bank Rakyat Indonesia dan selanjutnya tergugatlah yang menerima sertipikat Hak Milik Nomor: 601 yang semula dipegang Bank Rakyat Indonesia sebagai jaminan. Kemudian setelah tergugat melunasi pinjaman penggugat di BRI tersebut, pada hari itu juga (tanggal 30 Juni 1983) tergugat memaksa penggugat untuk menandatangani surat pernyataan di atas segel tertanggal 30 Juni 1983, selanjutnya Sertipikat Hak Milik Nomor 601 dipegang oleh tergugat. Kemudian pada tanggal 23 Mei 1984 penggugat dipaksa oleh tergugat untuk menandatangani blanko akta jual beli kosong di rumah bapak Abdul Rochim mantan Kepala Kelurahan Kutabanjarnegara; penggugat menolak menandatangani blanko akta jual beli tersebut, selanjutnya penggugat dibawa oleh tergugat bersama-sama dengan bapak Abdul Rochim ke desa Wanadadi, kecamatan Wanadadi, Kabupaten Banjarnegara. Kemudian di rumah tergugat di desa Wanadadi, kecamatan Wanadadi, Kabupaten Banjarnegara, sekali lagi tergugat memaksa penggugat untuk menandatangani blanko akta jual beli kosong, akhirnya penggugat terpaksa menandatangani blanko akta jual beli kosong tersebut. Setelah blanko akta jual beli ditandatangani, kemudian penggugat dibawa menghadap PPAT Camat Banjarnegara bapak Soekoyo, BA bersama-sama tergugat dan bapak Abdul Rochim. Di hadapan bapak Camat Banjarnegara, penggugat menolak untuk menjual tanah Hak Milik penggugat yang dikenal dengan Sertipikat Nomor 601 desa Kutabanjarnegara, Kecamatan Banjarnegara, Kabupaten Banjarnegara, beserta bangunan yang ada diatasnya, tanah seluas kurang lebih 1274

meter persegi yang identitas selengkapnya tercatat dalam Sertipikat Nomor 601 tersebut. Karena kemudian penggugat menolak untuk menjual tanah Hak milik tersebut, kemudian penggugat dibawa tergugat untuk menghadap Kapolsek Banjarnegara, dan di hadapan Kapolsek Banjarnegara penggugat dipaksa untuk membuat dan menandatangani surat pernyataan di atas kertas segel tertanggal 23 Mei 1984. Berdasarkan surat pernyataan itulah, Camat Banjarnegara menandatangani akta jual beli yang sebelumnya telah ditandatangani dengan paksa oleh penggugat yang kemudian akta tersebut bernomor 58/V/PPAT/1984 tertanggal 28 Mei 1984. Kemudian karena telah dibuatnya akta jual beli tersebut diatas, penggugat melaporkan kepada Kepala Kantor Agraria Kabupaten Banjarnegara (sekarang Kantor Pertanahan), dengan permohonan agar tidak dilakukan pendaftaran peralihan hak pada sertipikat Nomor 601 karena jual beli tersebut cacat dalam kata sepakat yaitu karena adanya paksaan, akan tetapi pendaftaran peralihan hak tetap dilakukan, sehingga Sertipikat Hak Milik Nomor 601 telah tercatat atas nama Suntoyo (tergugat). Walaupun demikian, penggugat tetap menempati dan menguasai tanah Hak Milik Nomor 601 beserta bangunan diatasnya. Pada tingkat Pengadilan Negeri ini, Pengadilan Negeri mengeluarkan Putusan Nomor 38/Pdt G/2000/ PN. BJN, yang inti putusannya memenangkan Sukiarno.

Pada Pengadilan Tinggi.

Para Pihak

Suntoyo bin Abu Sadjangi tersebut diatas sebagai Pemanding. Sedangkan Sukiarno tersebut diatas sebagai Terbanding.

Dengan membaca surat-surat yang bersangkutan dan kasus yang terjadi antara Suntoyo bin Abu Sadjangi dan Sukiarno seperti yang tertera didalam Putusan Pengadilan Negeri Banjarnegara Nomor 38/Pdt G/2000/PN.BJN, maka Pengadilan Tinggi Semarang mengeluarkan Putusan dengan Nomor 455/Pdt/2001/PT. SMG, yang inti putusannya memenangkan Sukiarno sebagai terbanding.

Pada tingkat Kasasi Mahkamah Agung.

Para pihak

Suntoyo bin Abu Sadjangi tersebut diatas sebagai Pemohon Kasasi(dahulu tergugat/pembanding)sedangkan Sukiarno tersebut diatas sebagai Termohon Kasasi (dahulu penggugat/terbanding).

Dengan membaca surat-surat yang bersangkutan dan kasus yang terjadi antara Suntoyo bin Abu Sadjangi dan Sukiarno seperti yang tertera di dalam Putusan Pengadilan Negeri Banjarnegara Nomor 38/PDT G/2000/PN. BJN dan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 455/PDT/2001/PT.SMG, maka Mahkamah Agung Republik Indonesia m engeluarkan P utusan Nomor: 2 806 K /Pdt/2002, yang inti dari putusannya memenangkan Sukiarno sebagai Termohon Kasasi.

G. ANALISIS HUKUM

1. Dasar Hukum Pembatalan Akta Otentik

Jual beli tanah adalah merupakan perbuatan hukum. Di Indonesia, hukum yang dipakai dalam melakukan jual beli tanah bersifat tunai dan terang. Dan juga harus ditulis pada sebuah akta otentik. Akta otentik yang dibuat oleh Camat Banjarnegara pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2806

K/PDT/2002 sebenarnya adalah sah, tetapi karena jual beli tersebut dilakukan berdasarkan pemaksaan oleh salah satu pihak, yaitu Suntoyo bin Abu Sadjangi kepada pihak lain yaitu Sukiarno dalam akta tersebut, maka akta tersebut batal demi hukum. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHperdata, yang mana isi dari pada pasal tersebut adalah merupakan syarat-syarat sah perjanjian; yang isinya sebagai berikut:

1. Adanya kesepakatan dari mereka yang mengikatkan dirinya, maksudnya adalah bagi para pihak yang mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian harus ada kesepakatan atau setuju mengenai hal-hal yang pokok tentang perjanjian tersebut. Yang mana kesepakatan itu terjadi dengan tanpa adanya paksaan dari pihak manapun. Yang berarti bahwa kesepakatan itu terjadinya benar-benar dari keinginan para pihak yang mengikatkan dirinya di dalam suatu perjanjian. Consensus atau kesepakatan merupakan langkah awal dari para pihak yang membuat perjanjian.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, maksudnya adalah para pihak yang mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian haruslah orang-orang yang cakap membuat suatu perjanjian menurut hukum. Didalam Pasal 1329 KUHperdata menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap. Ada beberapa orang yang dipandang tidak cakap hukum didalam mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian. Sedangkan orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian menurut Pasal 1330 KUHperdata yaitu:

- a. Orang-orang yang belum dewasa.
 - b. Mereka yang ditaruh dibawah *pengampuan*.
 - c. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan dalam undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.
3. Suatu hal tertentu yang dapat diperjanjikan, maksudnya adalah bahwa dalam perjanjian itu harus ada obyek yang diperjanjikan. Yang dimaksud obyek perjanjian adalah prestasi yang merupakan sesuatu yang harus dipenuhi oleh salah satu pihak kepada pihak lain. Dalam syarat ini, undang-undang menentukan bahwa hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok perjanjian. Barang itu harus suatu barang yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Sebab apabila suatu obyek perjanjian tidak tertentu, maka perjanjian itu tidak sah.
4. Suatu sebab yang tidak bertentangan dengan undang-undang, maksudnya adalah isi dan tujuan dari pada yang diperjanjikan didalam perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang atau dengan kesusilaan dan atau dengan ketertiban umum.

Berdasarkan uraian diatas, yang menyebabkan akta otentik dibatalkan adalah tidak adanya kesepakatan antara para pihak. Oleh karena Suntoyo Bin Abu Sadjangi melanggar Pasal 1320 KUHperdata, maka atas dasar itulah Mahkamah Agung Republik Indonesia memutuskan bahwa Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT (dalam hal ini dilakukan oleh Camat Banjarnegara) batal demi hukum. Menurut penulis yang diputuskan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia adalah sudah

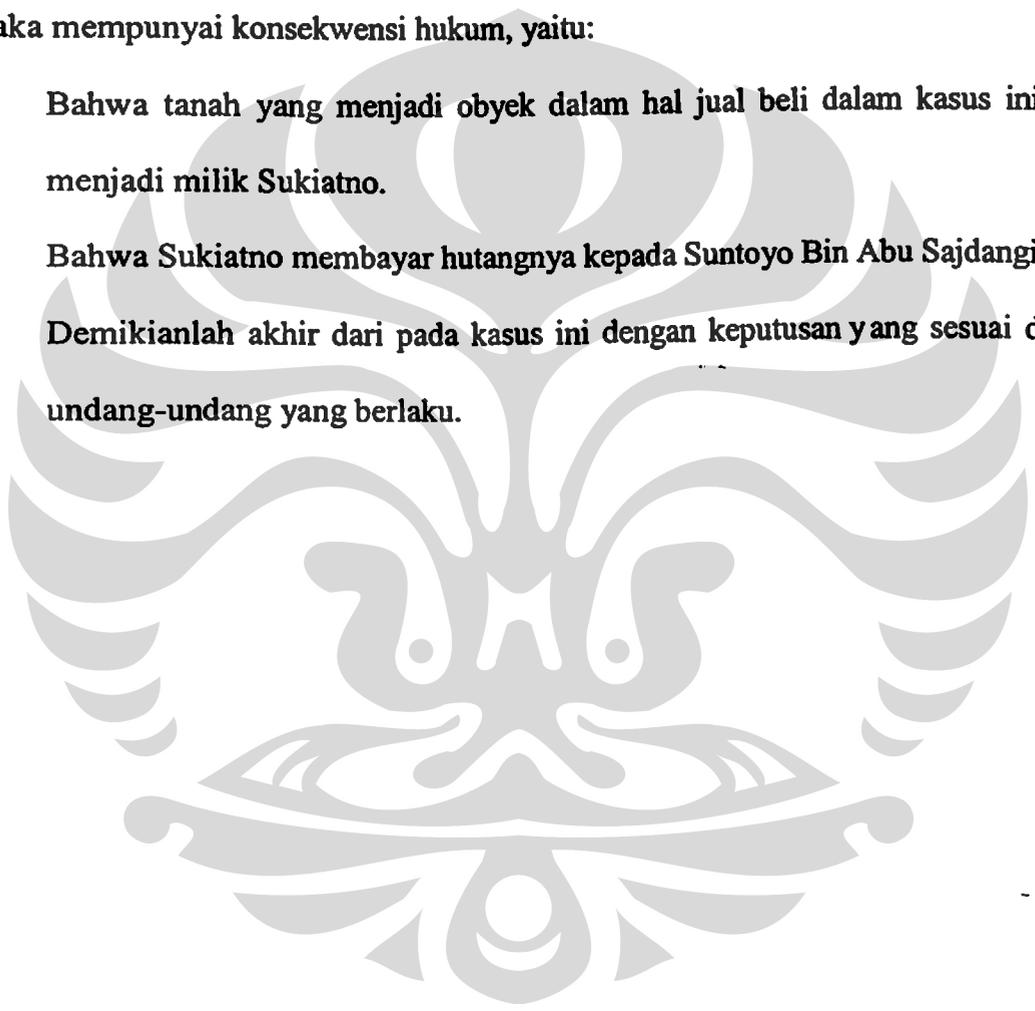
benar, karena memutuskan kasus dalam tesis ini sudah sesuai dengan undang-undang yang berlaku.

2. Konsekwensi Hukum Atas Pembatalan Akta PPAT.

Karena Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT (Camat Banjarnegara), maka mempunyai konsekwensi hukum, yaitu:

- a. Bahwa tanah yang menjadi obyek dalam hal jual beli dalam kasus ini tetap menjadi milik Sukiarno.
- b. Bahwa Sukiarno membayar hutangnya kepada Suntoyo Bin Abu Sajdangi.

Demikianlah akhir dari pada kasus ini dengan keputusan yang sesuai dengan undang-undang yang berlaku.



BAB III

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Dari apa yang telah dikemukakan pada Bab I dan Bab II dari penulisan Tesis ini, maka penulis menyimpulkan:

1. Pembatalan Akta Jual Beli tanah dapat dilakukan meskipun akta tersebut dibuat dihadapan pejabat yang berwenang. Hal ini dapat dilakukan karena diantara para pihak didalam Akta Jual Beli tersebut adanya paksaan untuk menandatangani surat pernyataan yang isinya bahwa pihak pertama menyetujui menjual tanah miliknya kepada pihak kedua. Hal ini sesuai dengan Pasal 1320 KUHper, yang mana pasal ini menetapkan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yang diantaranya adanya kesepakatan antara kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian tersebut. Dalam hal ini berarti tidak boleh ada pemaksaan yang dilakukan oleh salah satu pihak kepada pihak lainnya.
2. Keputusan Mahkamah Agung No 2806 K/PDT/2002, tanggal 23 Januari 2006 sepenuhnya adalah benar karena dalam memutus perkara ini Mahkamah Agung dengan memakai dasar bahwa suatu peristiwa hukum jual beli tanah diantaranya harus dengan menerapkan Pasal 1320 KUHper. Apabila tidak

terpenuhi dari isi Pasal 1320 KUHper tersebut, maka jual beli tersebut batal demi hukum.

Dan mengenai Camat Kutabanjarnegara, pada waktu hendak menandatangani Akta Jual Beli antara Sukiarno dengan Suntoyo Bin Abu Sadjangi yang aktanya telah ditandatangani lebih dahulu oleh pihak pertama dan pihak kedua bukan dihadapan Camat bersangkutan tanpa mempersoalkan lagi kenapa formulir Akta Jual Beli telah ditandatangani lebih dahulu. Dapat dinyatakan tidak profesional dan tidak teliti dalam menjalankan tugas jabatannya. karena tidak menanyakan lagi kepada Sukiarno apakah betul Sukiarno hendak menjual tanahnya kepada Suntoyo Bin Abu Sadjangi, dapat di hukum karena bisa saja Camat yang menandatangani Akta Jual Beli tersebut lalai dalam melaksanakan tugasnya.

B. SARAN

Apabila para subjek hukum ingin melakukan jual beli, khususnya jual beli tanah, maka hendaklah melakukannya dengan mengikuti semua peraturan normatif yang ada. Dan juga kepada para Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) didalam menjalankan kewajibannya agar lebih hati-hati, apalagi terhadap klien yang menyerahkan blangko kosong yang telah ditandatangani oleh salah satu pihak dan atau kedua belah pihak yang hendak membuat Akta Jual Beli bersangkutan. Sehingga tidak timbul masalah di kemudian hari yang dapat merugikan banyak pihak.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Hadikusumah, Hilman. *Hukum Perjanjian Adat*. Tarsito : Bandung. 1982.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia : Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan,2006.
- _____. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cet. 10. Jakarta: Djambatan,2005.
- Indra, Ridwan. *Ragam Perjanjian Di Indonesia*. Jakarta: CV. Trisula. 1996.
- Mamudji, Sri et. Al., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Cet.1. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Perangin-Perangin, Effendi. *401 Pertanyaan dan Jawaban tentang Hukum Agraria*. Cet. 3. Jakarta: P.T. Raja Grafindo Persada, 1994.
- Prodjodikoro, Wirjono. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan- Persetujuan Tertentu*. Cet. 9. Bandung : Sumur Bandung, 1991.
- Saleh, K. Wantjik. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1977.
- Soedjendro, Kartini. *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik*. Cet. 1. Yogyakarta: Kanisius, 2001.
- Soebekti, R. *Pokok-Pokok Dari Hukum Perdata*. Cet. 11. Jakarta: PT. Intermasa, 1975.
- _____. *Aneka Perjanjian* Cet. 10, Bandung: Alumni 1995.
- _____. *Hukum Perjanjian*. Cet.6, Jakarta: Intermasa, 1987.
- Suharnoko. *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta: Prenada Media, 2004.
- Widjaya, Gunawan dan Kartini Mulyadi. *Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada,2003.
- _____. *Jual Beli*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada,2005.

Wijaya, Rai. *Merancang Suatu Kontrak*, Jakarta: Kanisius, 2003.

Tobing, G.H.S. Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*. Cet.3. Jakarta: Penerbit Erlangga, 1996.

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Indonesia. *Undang-Undang Dasar 1945*.

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

_____. *Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah*. Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 28 1961 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2171.

_____. *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*. Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 59 Tahun 1997 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696.

_____. *Peraturan Menteri Negara Agraria/ KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*.

_____. *Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 52 Tahun 1998 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746.

_____. *Peraturan KBPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*.

Kitab *Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek) Cet.XXI* Diterjemahkan Oleh R.Soebekti Dan R.Tjitrosudibio, Jakarta: Pradnya Paramita, 1989.

C. MAKALAH/ARTIKEL

Hajon, Philipus M, "*Akta PPAT Bukan Keputusan Tata Usaha Negara*." Makalah. Disampaikan dalam seminar yang diselenggarakan FH. Unair dengan I.N.I, Surabaya, Tanggal 1 Juni 1996.

Lotulung, Paulus Efendi, "*Pengertian Pejabat Tata Usaha Negara Dikaitkan Dengan Fungsi PPAT Menurut PP. Nomor 10 Tahun 1961*." Makalah. Disampaikan dalam seminar yang diselenggarakan FH. Unair dengan I.N.I, Surabaya, Tanggal 1 Juni 1996.

38/Pdt g/2000/Pdt Bjn.

DEMI KEBERHAJIAN BERKAWANAN KEBERHAJIAN YANG MAHA ESA ;

Pengadilan Negeri Banjarnegara yang memeriksa dan mengadili perkara antara dalam pengadilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkaranya :

SUKIATNO, pekerjaan Swasto, bertempat tinggal di Kelu -
rahon Kutoarjo Banjarnegara, Kecamatan Banjarnegara
Kabupaten Banjarnegara, yang selanjutnya di -
sebut sebagai **PELAGUAS** ;
melawan

SUKROYO bin ABU SADANGI, pekerjaan Purnawirawan POLRI, ber -
tempat tinggal di Desa Wadadi, Kecamatan
Wadadi, Kabupaten Banjarnegara, yang selanjutnya
disebut sebagai **TERTUJUT** ;

Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kepala Badan Pertanahan Na -
sional Jakarta Cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional Kanwil
Jawa Tengah di Semarang Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten
Banjarnegara di Banjarnegara, yang selanjutnya disebut sebagai
PELAGUAS ;

PENGADILAN NEGERI tersebut ;

Setelah memeriksa berkas-berkas dalam perkara ini ;

Setelah mendengar pihak-pihak yang berperkara ;

Setelah memeriksa keterangan saksi-saksi ;

Setelah memeriksa bukti-bukti ;

SARANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa terduga telah mengajukan gugatannya ter -
tanggal 24 Agustus 2000 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan
Negeri Banjarnegara dalam register perkara Perdata Nomor : 38 / -
.. 2/2000/...Bjn. pada tanggal 27 November 2000 yang pada

Ukoknya.....



Harguhat.

- lokasinya adalah sebagai berikut : _____
- Bahwa pada tanggal 30 Juni 1983 Tergugat meminjamkan uang kepada Penggugat sebesar Rp. 3.475.015,- (tiga juta empat ratus tujuh puluh lima ribu lima belas rupiah), guna membiayai polunasan pinjaman Tergugat kepada Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Banjarnegara, pinjaman Penggugat kepada BRI tersebut dengan jaminan tanah hak milik Penggugat yang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 601 Desa Kutabanjar, Banjarnegara atas nama SULKIMO (Penggugat) ; _____
 - Bahwa uang pinjaman tersebut di atas oleh Tergugat langsung dibayarkan kepada Bank Rakyat Indonesia dan selanjutnya Tergugat jumlah yang menerima sertifikat hak milik Nomor : 601/VI, semula dipegang Bank Rakyat Indonesia sebagai jaminan ; _____
 - Bahwa setelah Tergugat melunasi pinjaman Penggugat di BRI tersebut pada hari itu juga (tanggal 30 Juni 1983) Tergugat memaksa Penggugat untuk menandatangani surat pernyataan di atas kertas segel tertanggal 30 Juni, selanjutnya sertifikat hak milik nomor 601 dipegang oleh Tergugat ; _____
 - Bahwa pada tanggal 23 Mei 1984 Penggugat dipaksa oleh Tergugat untuk menandatangani blangko akta jual beli kosong di rumah bapak Abdul Rochim (Mantan Kepala Kelurahan Kutabanjar negara), Penggugat menolak menandatangani blangko akta jual beli tersebut, selanjutnya Penggugat dibawa oleh Tergugat bersama-sama dengan bapak Abdul Rochim ke desa Manadadi, Kecamatan Manadadi, Kabupaten Banjarnegara ; _____
 - Bahwa kemudian di surat Tergugat di Desa Manadadi, Kecamatan Manadadi, Kabupaten Banjarnegara, sekali lagi Tergugat memaksa Penggugat untuk menandatangani blangko akta jual beli kosong, akhirnya Penggugat terpaksa menandatangani blangko akta jual beli kosong tersebut ; _____

- Bahwa.....



- Bahwa setelah ditinjau akta jual beli ditandatangani, ke-
mulian Penggugat dibawa menghadap PPA Camat Banjarnegara-
bapak Soekoyo, di bersama sama Tergugat dan bapak Abdul
Mochlis di hadapan bapak Camat Banjarnegara Penggugat me-
nolak untuk menjual tanah hak milik Penggugat yang dikenal
dengan sertifikat nomor 601 desa Kutabanjarnegara, Kecamatan
Banjarnegara, Kabupaten Banjarnegara, beserta bangun-
an yang ada di atasnya, tanah seluas ± 1274 yang identitas
selengkapnya tercatat dalam sertifikat nomor 601 tersebut;
- Bahwa oleh karena Penggugat menolak untuk menjual tanah
hak milik tersebut kemudian Penggugat dibawa oleh Tergugat
untuk menghadap Kapolsek Banjarnegara, di hadapan Kapolsek
tersebut dipaksa untuk menulis dan menandatangani surat-
pernyataan di atas kertas segel tertanggal 23 Mei 1984
kemudian berdasarkan surat pernyataan di hadapan Kapolsek ter-
sebut, Camat Banjarnegara menandatangani akta jual beli
yang sebelumnya telah ditandatangani dengan paksa oleh
Penggugat yang keabsahan akta tersebut bernomor No. 58/V/-
PPA/1984 tertanggal 28 Mei 1984 ;
- Bahwa atas liburnya akta jual beli tersebut di atas Peng-
gugat melaporkan kepada Kepala Kantor Agraria Kabupaten
Banjarnegara (sekarang Kantor Pertanahan), dengan pen-
dapatannya agar tidak dilakukan pendaftaran peralihan hak
pada sertifikat nomor 601 karena jual beli tersebut cacat
dalam bentuk seperti yaitu karena adanya paksaan, akan tetapi
tapi pendaftaran peralihan hak tetap dilakukan sehingga
sertifikat hak milik nomor 601 telah tercatat atas nama
JAMESIC (Tergugat) ;
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka akta jual
beli nomor : 58/V/PPA/1984 yang dibuat dan ditandatangani

oleh.....

oleh Para Camat Kutabanjarnegara adalah cacat hukum dan oleh karenanya batal demi hukum, demikian pula pendaftaran peralihan hak oleh Kantor Agraria (Kantor Pertanahan) Kabupaten Banjarnegara dari atas nama SULTIARTO (Penggugat) menjadi atas nama SUNTOYO (Tergugat) adalah tidak sah dan harus dibatalkan ;

Jalan sampai saat ini diajukkan tanah hak milik nomor : 601 beserta bangunan yang ada di atasnya tetap ditempati dan dikuasai oleh Tergugat, hal ini sebagai bukti dan indikasi bahwa jual beli tanah dan rumah tersengketakan tidak melalui prosedur serajanya dan cacat hukum ;

Untuk mencegah Tergugat menggelikkan tanah dan rumah tersengketakan, maka perlu dibebatkan sita jaminan atas tanah hak milik Nomor : 601 desa Kutabanjarnegara dan bangunan yang ada di atasnya ;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon dengan hormat kepada Pengadilan Negeri Banjarnegara berkenan memeriksa dan memutuskan :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa akta Nomor : 58/V/PPAT/1984 yang dibuat dan ditandatangani oleh PPAT Camat Banjarnegara tertanggal 28 Mei 1984 tidak sah dan batal demi hukum ;
3. Menyatakan bahwa pendaftaran peralihan hak dalam sertifikat Nomor : 601 desa Kutabanjarnegara dari atas nama SULTIARTO (Penggugat) menjadi atas nama SUNTOYO (Tergugat) yang dilakukan oleh Kantor Agraria (Pertanahan) Kabupaten Banjarnegara adalah tidak sah dan batal demi hukum ;
4. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan sertifikat hak milik Nomor : 601 desa Kutabanjarnegara kepada Penggugat ;

5. Menghukum.....



6. Mengajukan surat gugat (Kantor Pertanahan Kabupaten -
Banjarnegara) untuk membatalkan pendaftaran peralihan -
hak pada Sertipikat hak milik Nomor : 601 tertanggal 6 -
Juni 1984 ; _____

5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakkan
atas tanah hak milik Nomor : 601 desa Kutabanjarnegara -
dan bangunan yang ada di atasnya ; _____

7. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan lebih dahulu, wajan
pun ada vertot, bunding maupun kasasi ; _____

Apabila Pengadilan Negeri Banjarnegara berpendapat -
lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ; _____

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah di-
tetapkan hadir para pihak yang berperkara, atas hal mana -
Majelis Hakim telah mendiskusikan akan tetapi tidak berhasil,
oleh karenanya pemeriksaan dilanjutkan dengan pembacaan -
surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Peng -
gugat ; _____

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat -
telah mengajukan jawabannya secara tertulis tertanggal 3 -
Januari 2001, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut : -

DALAM MENYALSI ; _____

- bahwa gugatan Penggugat kabur/tidak jelas, oleh karena -
dalam fundamentumpetendi tidak menyebutkan letak, luas, -
jenis/macam tanahnya dan batas-batasnya ; _____

DALAM MENYALSI ; _____

1. bahwa Tergugat menyatakan menolak gugatan Penggugat un-
tuk seluruhnya ; _____

2. bahwa pada tanggal 27 Desember 1982 Penggugat mengajukan
kepada Tergugat penawaran penjualan 2 (dua) bidang tanah
yang masing-masing luasnya 2.105 m2 dan 700 m2 seharga -

ibp.....

- Rp. 28.050.000,- bernubung status tanah tersebut masih hak eigendom maka Pengugat menolak ;
3. Bahwa disamping tanah tersebut di atas, Pengugat mempunyai tanah hak milik yang dikenal dengan sertifikat hak milik No. 601 seluas ± 1274 K2 ditawarkan kepada Tergugat yang kemudian Tergugat setuju untuk membelinya beserta bangunan diatasnya yang disepakati dengan harga Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah), pada tanggal 28 Mei 1983, dibuatlah perjanjian sementara jual beli tanah yang dibuat diatas kertas segel yang ditanda tangani oleh pihak penjual/Pengugat dan pihak pembeli/Tergugat serta 2 (dua) orang saksi (Dikti 2.1) ;
4. Bahwa tanah yang dibeli Tergugat terletak di desa Kuta Banjarnegara, Kecamatan Banjarnegara, Kabupaten Banjarnegara dengan batas-batasnya sebagai berikut :
- | | |
|-----------------|----------------------------------|
| Sebelah Utara | : Tanah Yayasan ; |
| Sebelah Timur | : Jalan Selamanik ; |
| Sebelah Selatan | : Jalan Raya Let. Jen. Suprpto ; |
| Sebelah Barat | : D.12/Medan Santosa ; |
- Di atas tanah tersebut ada bangunan sebuah rumah .
Batas-batas tanah dan bangunan rumah diatasnya yang dijadikan objek jual beli sertifikatnya tanah dan bangunan rumah oleh Pengugat sedang dijadikan jaminan Kredit Bank BRI Banjarnegara, maka Tergugat/pembeli menandatangani surat jual beli berupa akta jual beli tanah yang sesuai dengan peraturan yang berlaku ;
5. Bahwa pada tanggal 30 Juni 1983 Kredit Bank BRI Banjarnegara dari Pengugat sudah jatuh tempo, sehingga untuk menghindari penalaran BRI atas tanah jaminan sertifikat No. 601 maka Terugat minta kepada Pengugat untuk



888888.....

namanya Tergugat selanjutnya Tergugat mendapatkan kembali
Beli Sertifikat No. 601 sudah atas nama Tergugat SUN
MOYO bin MSU SUDJITNO, Desa Manadadi (Bukti T 5) ;

11. Bahwa yang dimaksud oleh Penggugat dalam surat gugatan-
nya sebagai hutang piutang adalah uang pelunasan hutang
Penggugat pada BRI Banjarmasin sejumlah Rp.3.475.015,-
(tiga juta empat ratus tujuh puluh lima ribu lima be-
las rupiah), bukan tentang masalah jual beli tanah dan
bangunan rumah ;

12. Bahwa hutang Penggugat kepada Tergugat sebanyak Rp.
3.475.015,- (tiga juta empat ratus tujuh puluh lima
ribu lima belas rupiah) sampai kini belum dikembalikan
pada Tergugat ;

Demikian jawaban-jawaban pokok perkara tersebut di-
atas, Tergugat menolak gugatan Penggugat untuk seluruh-
nya ;

GUGAT BALIK (REKONVANSI) ;

1. Bahwa dengan menggunakan dalil jawaban kompensasi di atas,
Penggugat balik adalah sah dari tanah sertifikat tanah
milik No. 601 dan bangunan rumah yang ada di atas
nya (selanjutnya disebut tanah dan bangunan terseng-
keta) ;

2. Bahwa sejak terjadinya jual beli tanah dan bangunan
rumah di atasnya sertifikat No. 601, Penggugat Rekonpen-
si/Tergugat Kompensi berhak meminta kepada Tergugat
Rekonpensasi/Penggugat Kompensi untuk mengosongkan rumah
di atas tanah bersertifikat No. 601, namun Penggugat
Rekonpensasi/Penggugat Kompensi memberikan kesempatan ke-
pada istri dan anak-anaknya yang masih kecil kecil yang
ditinggal oleh suaminya yaitu Tergugat Rekonpensasi/

Penggugat.....

Penggugat Kompensi karena sedang menjalani hukuman di Lembaga Pemasyarakatan dalam kasus kasus tidak salah kasus penipuan atau penggelapan sehingga kami Penggugat Rekompensi/Tergugat Kompensi membiarkan istri dan anak-anaknya Tergugat Rekompensi/Penggugat Kompensi untuk sementara tetap menempati sampai Tergugat Rekompensi/Penggugat Kompensi keluar dari Lembaga Pemasyarakatan ;

3. Bahwa karena Tergugat Rekompensi/Penggugat Kompensi dalam kenyataannya setelah keluar dari Lembaga Pemasyarakatan justru tidak mengosongkan rumah di atas tanah sengketa, namun justru menceraikan istrinya, dan istri beserta anak-anaknya keluar dari rumah dimaksud dan selanjutnya Tergugat Rekompensi/Penggugat Kompensi kawin lagi dan tetap menempati rumah di atas tanah sengketa dimaksud sehingga oleh karena itu Penggugat Rekompensi/Tergugat Kompensi mendapat kerugian menikmati pemilikan sebidang tanah beserta rumah di atasnya yang bersertifikat No. 601, (Duti : 5) ;



4. Bahwa kerugian Penggugat Rekompensi/Tergugat Kompensi tersebut butir 3 di atas meminta agar Tergugat Rekompensi/Tergugat Kompensi untuk :

a. Segera menyerahkan sebidang tanah dengan nomor sertifikat 601 serta mengosongkan rumah yang berdiri di atasnya dan menyerahkan kepada Penggugat Rekompensi/Tergugat Kompensi ;

b. Memberikan ganti rugi atas konikmatan Penggugat Rekompensi/Tergugat Kompensi yang seharusnya sudah menikmati hasil pembelian tanah dan bangunan di atasnya yang seharusnya sudah diserahkan sepenuhnya Tergugat Rekompensi/Penggugat Kompensi selama ± 13 (tiga belas)

tahun.....

tahun berikutnya sejak lahir pertama beserta anak-anak-nya keluar dari rumah yang semestinya saat itu harus dikembalikan ± tahun 1937 sampai sekarang ± 13 tahun ; sehingga Pengugat Rekompensi/Tergugat Kompensi rugi bila dinilai dengan uang sebesar Rp. 70.000,- (tujuh-puluh ribu rupiah) setiap bulan, maka berarti Tergugat Rekompensi/Tergugat Kompensi harus membayar ganti kerugian uang kepada Pengugat Rekompensi/Tergugat Kompensi Rp. 70.000,- X 12 bulan X 13 tahun = Rp. 10.920.000,- (sepuluh juta sembilan ratus dua puluh ribu rupiah) ;

5. Selain karena Tergugat Rekompensi/Tergugat Kompensi sampai kini belum melunasi hutang kepada Pengugat Rekompensi/Tergugat Kompensi sebanyak Rp. 3.475.015,- (tiga juta empat ratus tujuh puluh lima ribu lima belas rupiah) yaitu uang yang dibayarkan oleh Pengugat Rekompensi/Tergugat Kompensi ke BRI Banjarnegara atas permintaan Tergugat Rekompensi/Tergugat Kompensi maka Tergugat Rekompensi/Tergugat Kompensi wajib melunasi hutangnya sejumlah Rp. 3.475.015,- (tiga juta empat ratus tujuh puluh lima ribu lima belas rupiah), Kepala Pengugat Rekompensi/Tergugat Kompensi ;

Derivasi dari uraian jawaban kami Tergugat Kompensi/Pengugat Rekompensi atas gugatan Pengugat Kompensi/Tergugat Rekompensi, maka dengan ini Tergugat Kompensi/Pengugat Rekompensi mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Perdata ini, berkenan memutuskan dengan keputusan mengabulkan permohonan Tergugat Kompensi/Pengugat Rekompensi sebagai berikut :

DALAM KEKOMPENSI :

- Menyatakan.....

- ... dan ... untuk ... demi ...
- ... untuk ... untuk seluruhnya ;
- ...
- ... untuk seluruh ...
- ...
- ... jual beli tanah dan rumah tersangkuteta tar -
... No. 58/VI/22.5/1984 tertanggal 28
... 1984 ...
- ... dengan ... dalam sertifikat hak ...
- ... No. 601 ... nama ...
- ... yang dilaksanakan

oleh Kantor Kredit: sekarang menjadi Kantor Badan Per-
umahan Nasional Banjarmasin adalah sah; -----

4. Menjalukan Tergugat Rekomendasi untuk menyerahkan tanah
bersertifikat No. 601 atas nama SEPTOYO bin ABU SA. ---
DUNYI desa Mendali dan bangunan rumah yang beridri-
di atasnya dalam keadaan kosong kepada Penggugat Re-
komendasi/Tergugat Kompensi; -----

5. Menyita tanah sertifikat no. 601 dan bangunan rumah di
atasnya sebelum keputusan Majelis Hakim menjadi tetap
sebagai sata jaminan untuk menegah agar supaya Peng-
gugat Kompensi/Tergugat Rekomendasi tidak mengalihkan
hak di atasnya kepada pihak lain selain Tergugat Kompensi
si/Pengugat Rekomendasi; -----

6. Menjalukan Tergugat Rekomendasi untuk membayar ganti rugi
rugi yang terjadi kepada Pengugat Rekomendasi/Tergugat Kompensi/
si atas konikmatan yang dinikmati Tergugat Rekomendasi/
Penggugat Kompensi selama ± 13 (tiga belas) tahun ---
tetap menguasai tanah dan menerpeti rumah yang beridri-

diatasnya.....



di bebanyo dengan ganti rugi uang sebesar Rp. 10. ---
920.000,- (sepuluh juta sembilan ratus dua puluh ---
ribu rupiah) ; -----

7. Menghukumi Pengugat Rekompensi/Penggugat Kompensi un-
tuk membayar hutangnya kepada Pengugat Rekompensi/
Pengugat Kompensi sebanyak Rp. 3.475.015,- (tiga ---
juta empat ratus tujuh puluh lima ribu lima belas ru-
piah) ; -----

8. Menghukumi Pengugat Rekompensi/Penggugat Kompensi un-
tuk membayar seluruh biaya perkara ini ; -----
S & U : Bilamana dalam gugatan Rekompensi Majelis ---
Hakim berpendapat lain mohon untuk memberikan putusan ---
yang adil-edilnya ; -----



Kemintang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Turut
Pengugat telah mengajukan jawabannya secara tertulis ter-
tanggal 23 Januari 2001 yang pada pokoknya adalah se ---
bagai berikut ; -----

Dalam eksepsi ; -----
-- Bahwa Pengadilan Negeri Banjarnegara tidak berwenang ---
memeriksa dan memutus perkara ini, karena Sertifikat ---
Hak Milik No. 501/Desa Kutabanjarnegara atas nama : ---
SUNTOYO bin ALUARDJANGI merupakan putusan Pejabat Tata
Usaha Negara, sehingga menjadi kewenangan Pengadilan ---
Tata Usaha Negara ; -----

- Bahwa Pengugat telah mempunyai kedudukan sebagai Peng-
gugat, karena proses peralihan Sertifikat Hak Milik No.
501/Desa Kutabanjarnegara menjadi atas nama SUNTOYO ---
bin ALUARDJANGI telah sah ; -----

Dalam Pokok Perkara ; -----

1. Bahwa proses konsertifikatan tanah atas nama SUNTOYO-

bin.....

bin ANJ SADIJOTI tidak ada alasan untuk menginginya ;
karena kebenaran formal sudah dipenuhi dan belum di
nyatakan secara hukum oleh putusan Pengadilan yang
telah mempunyai kekuatan hukum tetap ;

2. Bahwa Turut Terugat tidak mempunyai wewenang untuk
untuk membatalkan sertifikat, karena harus ada putusan
an Pengadilan yang telah tetap terlebih dahulu ;

Atas hal mana Turut Terugat mohon kepada Majelis
Hakim untuk memutus ;
Dalam Eksepsi ;

1. Menyerina dan mengabulkan Eksepsi Turut Terugat ;
2. Menyatakan tuntutan Pihak Terugat ditolak atau
covidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Dalam Rokok Perkara :



1. Penyediaan model: gubahan Bilak Pengugat untuk seluruhnya atau sedikit-tidaknya menyatakan gubahan tersebut tidak dapat diterima ;
 2. Menghukum Pengugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;
 3. Apabila hakim lebih berpendapat lain mohon dan akan sangat membahayakan putusan yang adil-edil ;
- Sehubungan dengan itu, maka Pengugat telah mengajukan surat permohonan kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta untuk memeriksa dan memutus perkara ini dengan alasan sebagai berikut :

tersebut.

tersebut terlampir dalam berkas perkara ; _____

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tersebut dibentah kebenarannya oleh Tergugat dan Turut Tergugat, maka menjadi kewajiban bagi pihak Penggugat untuk membuktikan gugatan tersebut ; _____

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis yang berupa ; _____

1. Foto copy surat keterangan dari Kepala Kantor Kecamatan Banjarnegara, diberi tanda P.1 ; _____
2. Foto copy surat pernyataan tertanggal 23 Mei 1984, di beri tanda P.2 ; _____
3. Foto copy Nota Jual beli No. 58/V/PPAT/1984 tertanggal 28 Mei 1984, diberi tanda P.3 ; _____
4. Foto copy Surat dari Kantor Agraria Banjarnegara tertanggal 27 Juni 1984, diberi tanda P.4 ; _____
5. Foto copy kwitansi tanda penerimaan uang atas nama Suliatno dari Suntoyo, Wanadadi, berturut-turut tertanggal 28 September 1982, 28 Oktober 1982, 28 November 1982, diberi tanda P.5 ; _____
6. Foto copy kwitansi, tanda penerimaan uang atas nama Suliatno dari Suntoyo Wanadadi, berturut-turut tertanggal 28 Desember 1982, 28 Januari 1983 dan 28 Februari 1983, diberi tanda P.6 ; _____
7. Foto copy kwitansi, tanda penerimaan uang atas nama Suliatno dari Suntoyo Wanadadi, berturut-turut tertanggal 28 Maret 1983, 28 April 1983 dan 28 Mei 1983, diberi tanda P.7 ; _____
8. Surat Pernyataan dari Ach. Tarmidi tertanggal 26 Januari 2000, diberi tanda P.8 ; _____

Bukti-bukti...

...-... Foto copy tersebut telah dibubuhi meterai -
... dan tetap tidak ada aslinya ; -----

... dan sebagainya, bahwa sedangkan tergugat untuk meneguh-
... dan sebagainya telah mengajukan bukti tertulis berupa

1. Foto copy Surat Pernyataan jual beli tanah dan bangun
... dari Suliatno Kepala Suntoyo tertanggal 30 Juni
1983, diberi tanda T.1 ; -----
2. Foto copy Surat Mandat Setoran KEM atas nama Suliatno
al. Kho Kiat Eie, diberi tanda T.2 ; -----
3. Foto copy Surat Kuasa tertanggal 30 Juni 1983, di
beri tanda T.3 ; -----
4. Foto copy sika jual beli No. 58/V/PPAT/1984 tertang-
gel 23 Mei 1984, diberi tanda T.4 ; -----
5. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 601/Desa Kuta --
banjarnegara atas nama Suntoyo bin Abu Sadjangi , di-
beri tanda T.5 ; -----
6. Foto copy surat Penawaran Tanah dari Suliatno, ter-
tanggal 27 Nopember 1982, diberi tanda T.6 ; -----
7. Foto copy Surat Mandat Perina Setoran Pajak atas nama
Suntoyo, diberi tanda T.7 ; -----
8. Foto copy Surat dari Suntoyo kepada Kho Kiat Eie. al...
Suliatno tertanggal 30 Januari 1989, beserta jawaban-
nya tertanggal 17 Februari 1989 dan 3 April 1998, di
beri tanda T.8, beserta lampirannya ; -----
9. Foto copy Bon Sementara uang sebesar Rp. 1.200.000,--
dari Suliatno dengan jaminan 2 sertifikat tanah atas
nama Hasnudin/Zarkasi dan Suliatno tertanggal 28 --
Oktober 1982, diberi tanda T.9 ; -----
10. Foto copy kertas segel tahun 1982 bertanda tangan --
Suliatno/Kho Kiat Eie, diberi tanda T.10 ; -----
11. Foto copy....

11. Foto copy Kwitansi, tanda terima uang atas nama Kho Kiat Die (Sukiatno) dari Soentoyo) sejumlah Rp. — 7.000.000,- tertanggal 28 Mei 1983, diberi tanda T.11;
12. Foto copy Kwitansi tanda terima uang atas nama Sukiatno alias Kho Kiat Die dari Soentoyo, sejumlah Rp. — 3.000.000,- tertanggal 27 Januari 1983, diberi tanda T.12 ;
13. Foto copy Surat Pernyataan dari Sukiatno tertanggal 23 Mei 1984, diberi tanda T.13 ;
Bukti-bukti tersebut telah dibubuhi meterai seokupnya, serta telah pula dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya ;

Monimbang, bahwa sodangtan Turut Tergugat, untuk menegukikan bantahannya telah mengajukan bukti tertulis, berupa :

- Foto copy Akta Tanah Hak Milik No. 501/Desa Kutabanjar Negara atas nama Suntuoyo bin Agu Saifjengi, yang diperlihatkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Banjar Negara, setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai serta telah pula dibubuhi meterai seokupnya, selanjutnya diberi tanda T. 1 ;

Monimbang, bahwa selain bukti tertulis, Penggugat telah pula mengajukan saksi-saksi yang masing-masing telah memberikan keterangannya yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Saksi I BERGUGAT : SUCONO ;

Diberikan di bawah sumpah :

- Bahwa pada tahun 1983, hari, tanggal dan bulannya saksi I itu, saksi pernah diajak Penggugat kerumah Tergugat ± pukul 11.00 WIB, untuk mengantar Penggugat

pinjam.....

pinjam uang/utang sebesar Rp. 1.500.000,- ; _____

- Bahwa pada waktu itu beliau diberi, baru keesokan hari -
nya datang lagi, kemudian Pengugat menyodorkan kwitansi
nomor; bereseteri Rp. 1.000,- lalu menyuruh Pengugat -
ajar tulis tangan, kemudian uangnya diberikan sebesar -
Rp. 1.500.000,- dengan bunga 15 % / bulan ; _____

- Bahwa pada waktu itu dipukul sebagai borg adalah rumah
yang ditempati oleh Pengugat ; _____

- Bahwa pacaran tanah milik Pengugat tahun 1983 laku Rp.
100.000.000,- dan sekarang bisa laku Rp. 200.000.000,- ;
dan dalam kesempatan saksi tersebut Pengugat menyatakan -
tidak benar ; _____

SAKSI II PENGUGAT : MIRMU el. JOYO MIPAN ; _____

Diberikan di rumah saksi, yang pada pokoknya adalah se -
bagai berikut : _____

- Bahwa pada bulan April 1983 Saksi pernah diajak oleh -
Pengugat ke rumah Pengugat, yang saksi tahu Pengugat -
dan Pengugat berunding tentang hutang piutang ; _____

- Bahwa pada tanggal 28 Mei 1983 saksi disuruh Pengugat -
menghantarkan kwitansi ke rumah Pengugat, tapi saksi -
tidak tahu apa isinya karena didalam amplop, kemudian -
saksi diberi uang Rp. 100.000,- ; _____

- Bahwa saksi pergi ke rumah Pengugat dua kali ; _____

- Bahwa Pengugat pernah bercerita bahwa ia punya hutang
Rp. 1.500.000,- kepada Pengugat dan setiap tanggal 28 -
diadakan perhitungan bunga, pada bulan I bunganya 10 % ,
pada bulan kedua bunganya 15 % ; _____

Terhadap keterangan saksi tersebut, Pengugat menyatakan -
tidak benar ; _____

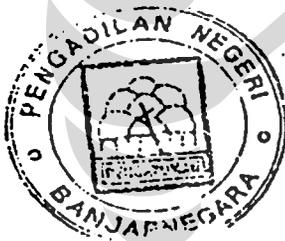
SAKSI III PENGUGAT : MAMU PARUDI ; _____

Diberikan.....

Diberikan di bawah sumpah, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Bahwa saksi adalah mantan Sekretaris Desa Kutabanjar Negara ;
- Bahwa saksi telah tanah yang menjadi sengketa, letaknya di Molo Locinay ;
- Bahwa pemilik tanah tersebut ialah Penggugat ;
- Bahwa pada bulan Mei 1984 pukul 18.30 WIB saksi pernah digempuk luruh Kutabanjarnegara bernama Abdul Roham, bersama-sama dengan Penggugat pergi ke rumah Camat Kuta banjarnegara, camatnya pada waktu itu Bapak Sukoyo ;
- Bahwa sumpah di rumah Camat, saksi disodori akta jual beli tanah ;
- Bahwa pada akta jual beli tersebut telah ada tangannya Sulistno, Suntoyo, Lurah serta Camat Kuta banjarnegara, kemudian saksi ikut menandatangani ;
- Bahwa dalam akta jual beli tersebut telah ada/tertulis identitas tangannya, serta harga yang tercantum Rp. 2.500.000,- ;
- Bahwa saksi kemudian menandatangani 4 kali semua tercantum dengan harga Rp. 2.500.000,- ;
- Bahwa pertanahan tersebut berlangsung di rumah Camat ;
- Bahwa harga tanah sengketa pada waktu itu Rp. 2.500.000,- adalah tidak patut, karena harga per meter pada waktu itu Rp. 50.000,- ;
- Berdasarkan keterangan saksi tersebut Penggugat menyatakan :
- Bahwa saksi tidak digempuk pada malam hari melainkan siang hari ;
- Bahwa Penggugat pada waktu itu hadir ;
- Bahwa waktu penandatanganan akta jual beli

Rp.



Rp. 7.000.000,- tetapi dicoret Rp. 2.500.000,- ;

SAKSI IV BERKORBAH : KADI SUCIPLO ;

Diberikan di bawah sumpah, yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa pada tahun 1983 Penggugat butuh uang Rp. 2.000.000,- , saksi menunjukkan supaya pinjam ke rumah Tergugat di Manledi ;

- Bahwa kemudian saksi bersama Penggugat pergi ke rumah Tergugat dua kali ;

- Bahwa kemudian Penggugat meminjamkan uang kepada Penggugat Rp. 1.500.000,- dengan bunga 15 % per bulan , kemudian Penggugat menanda tangani kwitansi kosong , akan tetapi bermeterai yang disodorkan Tergugat ;

- Bahwa dalam pinjam meminjam uang tersebut tidak dirobek borg/jaminan ;

- Bahwa saksi tak pernah dengar Penggugat jual tanah dan rumah kepada Tergugat ;

Menjawab keterangan saksi tersebut, Tergugat menyatakan :

- Bahwa Tergugat tak pernah mengutarakan bunga 15 % per bulan ;

- Bahwa tak ada penanda tangan kwitansi kosong ,

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan bantahannya , Tergugat telah mengajukan saksi yang telah memberikan keterangannya sebagai berikut :

SAKSI LINTAS : SEKOTO ;

Diberikan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi sudah mantan Camat/PPAT Kutabanjara pada tahun 1983 sampai dengan Juli 1988 ;

• Jahwa



- Bahwa dalam tahun 1984, Penggugat dan Tergugat beserta Kepala Desa Abdulrohim, Sekretaris Desa Ahmad Hamidi, datang menghadap seksi, akan sidang PPM, untuk jual beli tanah Penggugat sebagai penjual dan Tergugat sebagai pembeli ; -----
- Bahwa akan tetapi Penggugat menyatakan tidak akan / tidak menjual, sedang Tergugat menyatakan "ya" akan membeli ; -----
- Bahwa karena tidak ada kesepakatan lalu saksi suruh keluar agar berunding dulu ; -----
- Bahwa setelah berunding, hari itu juga mereka datang lagi, kemudian terjadi kesepakatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat ; -----
- Bahwa harga yang disepakati Rp. 7.000.000,- ; -----
- Bahwa benar dalam akta jual beli ada coretan Rp. 2.500.000,- setelah saksi tanyakan yang benar Rp. 7.000.000,- ; -----
- Bahwa pada waktu para pihak datang, blanko telah terisi dan dibawa oleh aparat dari kelurahan ; -----
- Bahwa bukti akta jual beli (1.4) benar tercantum harga Rp. 2.500.000,- dicoret diganti Rp.7.000.000,-
- Bahwa setelah terjadi kesepakatan, para pihak membuat tanda tengannya, pertama penjual kedua pembeli, ketiga Kepala Desa, keempat Sekdes, terakhir saksi sebagai PPM ; -----
- Bahwa bukti 1.3 (akta jual beli) benar tanda tangan saksi tapi saksi tak tahu kenapa harganya tercantum Rp. 2.500.000,- ; -----
- Bahwa harga pasaran tanah sengketa pada tahun 1984 per meter Rp. 10.000,- sampai dengan Rp. 15.000,- ;

- Bahwa.....

.....

Menimbang, bahwa sebagai alasan/dasar yang ter-
masuk ruang lingkup eksepsi, yaitu :

1. Eksepsi yang diatur dalam HIR yaitu :

Eksepsi tentang kompetensi pengadilan, diatur dalam
pasal 125 ayat 2, pasal 133 dan pasal 134 HIR ;

2. Eksepsi yang tidak diatur dalam HIR yaitu :

- Eksepsi tentang gugatan nobis in idem (eksepsi-
van gewijdezaak) ;

- Eksepsi tentang gugatan yang kurang pihaknya
(eksepsi plurus litis consortium) ;

- Eksepsi yang menyatakan bahwa Penggugat tidak
punyai kedudukan untuk mengajukan gugatan ;

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan ialah :

- Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas/kabur, oleh
karena sebagai objek sengketa adalah tanah akan tetapi
tapi dalam fondamentum petendi tidak menyebutkan
ciri-ciri tanah sengketa ;

Menimbang, bahwa dari hal di atas, jelas bahwa
yang menjadi dasar eksepsi tergugat telah mengenai
pokok perkara yang lagi tidak bersifat eksepsif, oleh
karenanya eksepsi tersebut harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa sebagai alasan eksepsi Turut
tergugat ialah :

1. Bahwa Pengadilan Negeri Banjarnegara tidak berwa-
nan; untuk memeriksa dan memutus perkara ini; oleh
karena pokok perkara adalah mengenai Sertifikat Hak
Milik No. 001/Desa Kutabanjarnegara atas nama
Juntoyo bin Abu Saifjari, sehingga merupakan kew-
enangan Pengadilan Negeri Banjarnegara ;

2. Bahwa.....



2. Bahwa Penggugat tidak mempunyai kedudukan sebagai Penggugat karena penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 601/Desa Kutabanjarnegara terselut sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Undang Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka yang menjadi kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara adalah mengenai "beschikking" yaitu : keputusan yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara yang bersifat konkret, individual, menimbulkan akibat hukum dan final ;

- Bahwa Sertifikat Hak Milik benar merupakan sebuah produk dari Pejabat Tata Usaha Negara, akan tetapi sebagai produk pejabat Tata Usaha Negara, Sertifikat Hak Milik No. 601/Desa Kutabanjarnegara didasarkan atas perbuatan hukum antara subyek hukum yang mendahulunya ;

- Bahwa perbuatan hukum yang terjadi antara subyek hukum inilah yang menjadikan sengketa ;

- Bahwa oleh karena sengketa itu terjadi antara subyek hukum, maka menjadi kompetensi Peradilan Umum, dalam hal ini Pengadilan Negara Banjarnegara ;

Menimbang, bahwa mengenai alasan Turut Tergugat yang lain, oleh karena sudah menyangkut pokok perkara, maka tidak akan dipertimbangkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat tersebut harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan gugat Rekonvenasi, sedangkan gugat Rekonvenasi tersebut telah dikemukakan menurut

peraturan.....



peraturan yang berlaku, maka Majelis Hakim akan memper-
tanggungjawabkan setelah surat Kompensi ;

Menimbang ;

Menimbang, bahwa menjadi persoalan pokok dalam
perkara ini adalah hubungan hukum apakah yang terjai-
antara Penggugat dan Tergugat yang menyangkut tanah
sengketa ? ;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan :

- Bahwa tidak pernah ada jual beli atas tanah sengketa,
oleh karena Penggugat tidak pernah bermaksud menjual
tanah sengketa ;
- Bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat
dan Tergugat ialah hutang piutang, dimana Penggugat
telah berutang kepada Tergugat semula Rp.1.500.000,-
oleh karena bunga berbunga sehingga menjadi Rp.
7.000.000,- ;
- Bahwa disamping hal di atas Penggugat juga berutang
kepada Tergugat sejumlah Rp. 3.475.015,- untuk me-
lunasi hutang/kredit Penggugat kepada BRI Banjarn-
egara ;



Menimbang, bahwa sebaliknya Tergugat mendalilkan
bahwa telah terjadi jual beli secara sah antara Penggu-
gat sebagai penjual dengan Tergugat sebagai pembeli
atas tanah sengketa, disamping bahwa Tergugat juga men-
gungri piutang kepada Penggugat sejumlah Rp.3.475.015,-
untuk melunasi kredit Penggugat kepada BRI Banjarnegara

Menimbang, bahwa dari jawab menjawab antara Peng-
gugat dan Tergugat terdapat keesamaan dalil Penggugat
yang tidak dibantah oleh Tergugat, yaitu :

- Bahwa Penggugat telah berutang kepada Tergugat

sejumlah.....

kegiatan No. 3.475.015,- disertai dengan bukti F.2 ,
dan terbukti benar bahwa telah berutang —
kegiatan No. 3.475.015,- ;

Menimbang, bahwa ternyata telah terjadi jual beli
tanah, yang dari perbuatan atas tanah sengketa terse-
but dalam sertifikat hak milik No. 601/Desa Kutabanjar —
kegiatan ;

Menimbang, bahwa Undang-Undang No. 5 tahun 1960 —
tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), pasal 20
ayat 2 :

hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak
lain ;

Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961, pasal 19 :

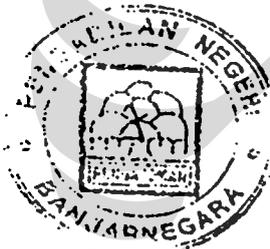
setiap perjanjian yang beraksud memindahkan hak —
atas tanah harus dibuktikan dengan akta pejabat —
(PPAT) ;

Menimbang, bahwa bukti F.4 yang berupa akta jual —
beli tertanggal 20 Mei 1984 No. 58/V/PPAT/1984, beserta —
bukti F.3 yang berupa akta jual beli tertanggal 28 Mei —
1984 No. 58/V/PPAT/1984, bukti F.3 tersebut walaupun tak —
ada salinya, akan tetapi oleh karena tanda tangan yang —
ada di atas dan dibenarkan oleh saksi Sukoyo (PPAT) ,
serta Pengugat dan Tergugat, maka sah mempunyai kekuatan
sebagai alat bukti, atas hal mana berarti secara formal —
benar telah terjadi jual beli atas tanah sengketa oleh —
dan Tergugat ;

Menimbang, bahwa dari bukti F.4 tercantum harga —
yang terjadi pada jual beli adalah Rp. 7.000.000,- —
dengan bukti F.3 adalah Rp. 2.500.000,- ;

Menimbang, bahwa mengenai adanya dan harga jual —

beli.....



beli yang berbeda tersebut, Tergugat menyatakan yang —
benar Rp. 7.000.000,- sedangkan Penggugat tetap menyata-
kan tidak ada jual beli atas tanah sengketa, oleh karena
jual beli tersebut ditandatangani atas dasar paksaan

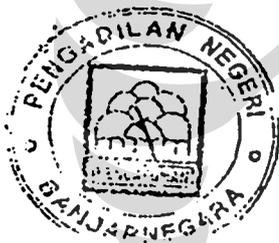
menyebut, bahwa saksi Sukoyo, PPAT yang membuat ak-
ta jual beli tersebut menjelaskan :

- Bahwa pada waktu pembuatan akta jual beli tersebut —
tanggal 28 Mei 1984, Penggugat dan Tergugat, Kepala —
Desa Abdul Rohim dan Sekdes Ahmed Tarmidi, datang/meng-
hadap dua belah ;
- Bahwa portena belah datang saksi menanyakan mengenai —
niat jual beli tanah sengketa, Tergugat sebagai calon —
pembeli menyatakan " ya " sedangkan Penggugat sebagai —
calon penjual menyatakan " tidak " ;
- Bahwa kemudian saksi Sukoyo sebagai PPAT menyuruh Peng-
gugat (calon penjual) dan Tergugat (calon pembeli)
untuk berunding lagi ;
- Bahwa hari itu juga mereka kembali menghadap dan di —
buatlah akta jual beli tanggal 28 Mei 1984 No. 58/V/ —
Kant/1984 ;
- Bahwa harga yang terjadi Rp. 7.000.000,- ;
- Bahwa mengenai akta jual beli dengan harga Rp. —
2.500.000,- saksi tidak tahu, tapi saksi membenarkan —
tanda tangan saksi sebagai PPAT pada akta jual beli —
tersebut (vide bukti P.3) ;

menyebut, bahwa saksi Ahmed Tarmidi (mantan Sek-
des Kutabanjumegara) menerangkan :

- Bahwa pada belah Mei 1984 pukul 13.30 WIB saksi di —
Jemput rumah Kutabanjumegara (Abdul Rohim) kemudian
bersama-sama berangkat Jemput/PPAT (Sukoyo) ;

- Bahwa.....



- Bahwa di antara Hengut/Sukyo, saksi disodori akta jual beli tanah sengketa yang sudah ada tanda tangannya Julianto (Hengut sebagai penjual), Suntoyo (Hengut sebagai pembeli), Lurah dan Camat, dengan harga Rp. 2.500.000,- ; -----

- Bahwa saksi membenarkan bukti akta jual beli tertanggal 23 Mei 1994 dengan harga Rp. 2.500.000,- (P.3) ;

Menimbang, bahwa dari keterangan kedua saksi tersebut, serta bukti akta jual beli yang berbeda (P.3 dan P.4) tentang keberhasilan-kegagalan sebagai berikut :

1. Bahwa terdapat perbedaan harga jual beli : -----

- Bukti P.3 bertulis Rp. 2.500.000,- ; -----

- Bukti P.4 bertulis Rp. 7.000.000,- ; -----

2. Bahwa bukti menurut saksi Hengut Sukyo yang pada -----

tanggal 20 Mei 1994, dengan saksi Pengugat : Ah -----

mad Juandi yang pada waktu itu Sekdes Kutabanjari -----

harga jual beli sebesar harga tanah sengketa Rp. -----

2.500.000,- maupun Rp. 7.000.000,- adalah tidak -----

benar ; -----

3. Bahwa atas pertanyaan saksi Hengut : Sukyo se -----

bagai calon pembeli kepada Pengugat sebagai calon -----

penjual dan Hengut sebagai calon pembeli mengenai -----

akta jual beli atas tanah sengketa : -----

Pengugat sebagai calon penjual menyatakan : tidak -----

akan menjual ; -----

Pengugat sebagai calon pembeli menyatakan : ya akan -----

membeli ; -----

Hal ini menunjukkan tidak adanya kebebasan kehendak -----

dari Pengugat sebagai penjual ; -----

4. Bahwa.....

4. Dalam saksi keterangan saksi Penggugat Ahmad Tamidi, ... bahwa saksi me --
mendapatkan akta jual beli tersebut di rumah saksi --
Mulyono sebagai saksi, pukul 18.30 WIB dalam
blangko akta jual beli yang sudah ada tanda tangan ,
hal ini menunjukkan bahwa para pihak yang bersangkutan
dengan proses jual beli atas tanah sengketa tidak --
ada sengketa secara langsung-sana kepada PPAT di Kantor --
Kecamatan dan Kota Banjarmasin, sehingga hal tersebut --
bertentangan dengan maksud dan tujuan akta jual beli
No: atas tanah sebagaimana SK Mendagri No. 104/DWA/ --
1977 yang menyempurnakan dan melengkapi Peraturan --
Menteri Mendagri No. 11/1961 ; -----

5. Bahwa bukti P.3 akta jual beli tertanggal 28 Mei 1984
No. 58/1/1984/1984 dengan harga Rp. 2.500.000,- yang
diikuti kobanaran tanda tangannya oleh saksi Tergugat-
Mulyono/PPAT dan saksi Penggugat Ahmad Tamidi, serta
dihubungkan dengan bukti P.1 yang berupa surat kete-
rangan Camat Banjarmasin, bahwa akta jual beli No. 58/1984 dalam arsip kantor Kecamatan Banjarmasin ter-
tulisi Rp. 2.500.000,- dilatikan dengan kewajiban
Camat sebagai PPAT yang salah satunya ialah menyimpan
asli dari akta-akta yang dibuatnya, maka bukti P.3 ini
ini jelas diperoleh dari arsip kantor Kecamatan Ban-
jarnegara ; -----

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan --
tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa --
akta jual beli yang terjadi antara Penggugat dan Tergu-
gat atas tanah sengketa telah dibuat tidak sesuai dengan
prosedur hukum yang berlaku, oleh karenanya akta jual --

• beli.....



Beli tersebut tidak sah ; _____

Menimbang, bahwa oleh karena akta jual beli No. 200/2000/1984 tertanggal 28 Mei 1984 tidak sah menurut hukum, maka perubahan/peralihan Hak Milik atas tanah yang terdapat pada Sertifikat Hak Milik No. 601/Desa Kutabanjarnegara yang semula atas nama Sulistno el. Kho Kiat Hie menjadi atas nama Suntoyo bin Abu Sadjandi menjadi tidak sah ; _____

Menimbang, bahwa akan tetapi oleh karena Sertifikat Hak Milik merupakan kewenangan administratif, produk dari KEM, maka sesuai kewenangan yang ada pada pengadilan umum, Pengadilan Negeri Banjarnegara hanya menyatakan bahwa perubahan/peralihan hak milik dari Sulistno el. Kho Kiat Hie menjadi atas nama Suntoyo bin Abu Sadjandi tidak mempunyai kekuatan hukum (buiten effect effect) ; _____



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil Tergugat bahwa tentang jual beli atas tanah dan bangunan sengketa telah dilakukan sebelum ada/dibuatnya akta jual beli antara Penggugat sebagai penjual dan Tergugat sebagai pembeli ; _____

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat mengemukakan bahwa pada tanggal 28 Mei 1983 telah dibuat perjanjian sementara jual beli antara Penggugat dan Tergugat tentang tanah sengketa (lakdi 2.1) akan tetapi akta jual beli ditandatangani oleh karena Sertifikat Hak Milik No. 601/Desa Kutabanjarnegara oleh Penggugat di hadapan jaminan kredit di KEM ; _____

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Penggugat yaitu, Hana el. Joyo Hutan, Dudi Suoipto, terdapat

fakta.....

terjadi antara Pengugat dan Tergugat per -
jadi terdapat hubungan antara hutang piutang, dalam hal
ini Pengugat sebagai pihak yang berhutang dan Ter -
gugat sebagai pihak yang berpiutang, hal mana dibenar -
kan oleh Pengugat maupun Tergugat ;

Kendatipun, bahwa menjadi persoalan selanjutnya
adalah : apakah hubungan antara hutang piutang yang
terjadi antara Pengugat dan Tergugat dengan jual
beli tanah sengketa tersebut dalam Sertifikat Hak
Milik No. 501/Desa Kutabanjarnegara ? ;

Kendatipun, bahwa dari bukti P5, P6, P7 yang
berupa indentasi, bukti-bukti mana walaupun tidak ada
selanjut akan tetapi ditubuhkan dengan keterangan
saksi-saksi Pengugat : Subeno, Hipan al. Joyo Hipan,
dan Dadi Lusi to selanjut merupakan petunjuk, membuk -
tikan bahwa Pengugat telah meminjam uang kepada Ter -
gugat, pinjaman mana semula Rp. 1.897.500,- (tanggal
20 September 1932) oleh karena bunga berbunga se -
hingga jumlah hutang Pengugat kepada Tergugat pada
tanggal 1 Mei 1933 adalah Rp. 7.000.000,- ;

Kendatipun, bahwa jika bukti P5, P6, P7 dihubung -
kan dengan bukti P1 yang berupa surat Pernyataan jual
beli tanah dan bangunan tanah sengketa tertanggal 30
Juni 1933, hal ini membuktikan :

bahwa walaupun tidak tersurat akan tetapi disini ter -
nyata bahwa hutang piutang yang terjadi antara Peng -
gugat sebagai yang berhutang dan Tergugat sebagai
yang berpiutang telah dilumpensasikan menjadi jual
beli tanah dan bangunan tersebut dalam Sertifikat Hak
Milik No. 501/Desa Kutabanjarnegara atas nama

Suliatno.....



Sulistiono sl. Kio Mint Mo (Tergugat) kepada/ men -
jadi milik Duntoyo bin Ibu Sa'juzi (Tergugat) se -
bagai pembeli ; _____

Menimbang, bahwa perbuatan hukum hutang piu -
utang (dengan/ tanpa jaminan tanah sengketa) disatu -
kan/ serta perbuatan hukum jual beli tanah sengketa
dibuat oleh merupakan dua perbuatan hukum yang ter -
pisah antara satu dan lainnya ; _____

Menimbang, bahwa dalam perkara ini, apa yang -
dijelaskan dalam gugatan dan tergugat tersirat se -
bagai apa yang dikenal dengan syarat " milik bading"
hal mana tidak dipertentankan menurut hukum (Yuris -
prudensi Mahkamah Agung No. 9 Desember 1987 No. 3438 K/
1987/1985) ; _____

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini
belum/ tidak ditetapkan sata jaminan, maka Majelis -
Hakim tidak akan mempertimbangkannya ; _____

Menimbang, bahwa mengenai permintaan Penggugat
agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih
dahulu, walaupun ada upaya hukum banding, kasasi mau
pun Peninjauan Kembali, oleh karena belum memenuhi -
ketentuan pasal 180 HIR, maka harus ditolak ; _____

Menimbang, bahwa mengenai biaya perkara yang
timbul dalam perkara ini haruslah dibebankan kepada
Tergugat sebagai pihak yang kalah ; _____

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-per -
timbangan di atas, maka gugatan Penggugat haruslah
dinyatakan ditolak untuk sebagian ; _____

DALAM REKORSESI ; _____

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim _____

akan.....



alasan keberadaannya, gugat Rekompensi yang diajukan oleh Tergugat Kompensi/Penggugat Rekompensi ;

Menimbang, bahwa dalam gugat Rekompensi tersebut Penggugat memohonkan :

- bahwa sejak terjadinya jual beli tanah dan bangunan berturut-turut No. 501 tersebut, Tergugat Rekompensi/Penggugat Kompensi tetap menempati tanah/bangunan selanjuta sampai dengan sekarang, atas hal mana Penggugat Rekompensi merasa dirugikan ;
- bahwa Tergugat Rekompensi mempunyai hutang kepada Tergugat Kompensi sejumlah Rp. 3.475.015,- yaitu untuk membayar hutang Tergugat Rekompensi kepada BRIS Banjarnegara ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam gugat Kompensi telah terbukti bahwa antara Penggugat Kompensi dan Tergugat Kompensi tidak terjadi jual beli atas tanah/bangunan selanjuta, maka konform dengan hal tersebut tidak ada pula kerugian yang timbul pada pihak Tergugat Kompensi/Penggugat Rekompensi ;

Menimbang, bahwa dalam gugat Kompensi, Penggugat Kompensi memohonkan bahwa Penggugat mempunyai hutang kepada Tergugat Kompensi sejumlah Rp. 3.475.015,- dihubungkan dengan bukti-bukti menunjukkan bahwa hal tersebut benar, atas hal mana terbukti bahwa Tergugat Rekompensi mempunyai hutang kepada Penggugat Kompensi sejumlah Rp. 3.475.015,- ;

Menimbang, bahwa berdasar pertimbangan-pertimbangan ini, maka gugat Penggugat Rekompensi harus ditolak ;

Menimbang, bahwa mengenai biaya perkara yang

timbul.....



Milik No. 601/Dosa Kutabanjarnegara kepada Surat Perjudat ;

6. Menolak gugatan Perjudat untuk selain dan selebihnya ; ---

DALAM REKOMPENSI : -----

1. Mengabulkan gugatan Perjudat Rekompensi untuk sebagian ;

2. Menghukumi Terjudat Rekompensi untuk membayar hutangnya ke-

pada Perjudat Rekompensi sejumlah Rp. 3.475.015,- ; ----

3. Menolak gugatan Perjudat Rekompensi untuk selain dan se-

lebihnya ; -----

DALAM KONSESI DAN KEMERIFANSI : -----

-- Kembalikan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Ter-

judat Kompensi/Perjudat Rekompensi sejumlah Rp. 200.500,-

(dua ratus sembilan puluh sembilan ribu lima ratus lima puluh)

Demiikian diputuskan putusan ini dalam sidang persidangan

raton Majelis Hakim pada hari : Rabu, tanggal 23 Mei 2001 oleh

Hakim : JOHNY SANTOSA, SH. sebagai Hakim Ketua Majelis, BANDUNG

SUHERMOYO, SH. dan RA. DIDI ISMILATUN, SH. sebagai Hakim Jajgo-

ta, dan disaksikan dalam sidang persidangan tersebut untuk waktu satu

hari : Rabu, tanggal 30 Mei 2001 oleh Majelis Hakim Pengantar,

dengan dibantu AGUS ENDRIYATNO, SH. sebagai Sekretaris Pengadilan

dan dihadiri Perjudat dan Terjudat, serta semua hadirin

Surat Perjudat ; -----

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

1. BANDUNG SUHERMOYO, SH.

JOHNY SANTOSA, S H.

Ttd

2. RA. DIDI ISMILATUN, SH.

Panitera Pengganti,

Ttd

AGUS ENDRIYATNO, SH.

Milik No. 601/Dosa Kutabanjaregara kepada Murut Terugat ;

6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selobihnya ; ---

DALAM REKONFENSI : -----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk sebagian ;

2. Menghukurn Terugat Rekonpensi untuk membayar hutangnya ko - pada Pengugat Rekonpensi sejumlah Rp. 3.475.015,- ; ----

3. Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk selain dan se - lobihnya ; -----

DALAM KONSESI DAN REKONFENSI : -----

-- Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Ter - gugat Konsensi/Penggugat Rekonpensi sejumlah Rp. 399.500,- (dua ratus sembilan puluh sembilan ribu lima ratus rupiah) ;

Demikian diputuskan putusan ini dalam rapat persidangan - ratan Majelis Hakim pada hari : Rabu, tanggal 13 Mei 2011 oleh hari : JOHNLY SANTOSA, SH. sebagai Hakim Ketua Majelis, BANDUNG SUHERMOYO, SH. dan RA. DIDI ISMIATUN, SH. sebagai Hakim Anggo - ta, dan disaksikan dalam sidang persidangan untuk semua pada - hari : Rabu, tanggal 30 Mei 2011 oleh Majelis Hakim Pembaca, dengan dibantu PUSU MURKEMING, SH. sebagai Konsulent Pengadilan dan dihadiri Penggugat dan Terugat, serta semua Indikasi --- Murut Terugat ; -----

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

1. BANDUNG SUHERMOYO, SH.

JOHNY SANTOSA, S H.

Ttd

2. RA. DIDI ISMIATUN, SH.

Panitera Pengganti,

*td

AQUS ANDRIYATNO, SH.

P U T U S A N

NO. 455/PDT/2001/PT.SMG.

DEMI KEADILAN BERDABARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata secara Majelis dalam peradilan tingkat banding atas Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang tanggal 16 Oktober 2001 Nomor. 455/Pdt/2001/PT.Smg dalam sidangya telah menjatuhkan putusan sebagaimana tertera dibawah ini dalam perkara antara :

SUNTOYO bin ABU SADJANGI ;

Pekerjaan Purnawirawan POLRI, bertempat tinggal di Desa Wanadadi, Kecamatan Wanadadi, Kabupaten Banjarnegara ;

Semula TERGUGAT, selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING ;

Melawan

SUKIATNO ;

Pekerjaan swasta, bertempat tinggal di Kelurahan Kitabanjarnegara, Kecamatan Banjarnegara, Kabupaten Banjarnegara ;

Semula PENGUGAT, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING ;

dan

PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL JAKARTA Cq. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL KANWIL JAWA TENGAH DI SEMARANG Cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANJARNEGARA DI BANJARNEGARA ;

Semula

Semula TURUT TERGUGAT, selanjutnya disebut sebagai —
TURUT TERBANDING ;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT :

Telah membaca beritas perkara dan semua surat —
yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Memperhatikan dan menerima keadaan-keadaan me
ngenal duduknya perkara ini sebagaimana tercantum da
lam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Banjar —
negara tanggal 30 Mei 2001 No. 38/Pdt.G/2000/PN.Bjn —
yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

— Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat untuk —
seluruhnya ;

DALAM FOKUS PERKARA :

DALAM KONPETSII :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan bahwa Akte jual beli No. 58/V/PPAT/1984
tertanggal 28 Mei 1984 tidak sah dan batal demi hu
kam ;
3. Menyatakan bahwa pendaftaran peralihan hak atas ta
nah dan sertifikat Hak Milik No. 601/Desa Kutabar
jarnegara, dari atas nama Sulatno al. Kho Kiat —
Bie menjadi atas nama Suntoyo bin Abu Sadjangi yang
dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar —
negara tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum
(Buten Effect Stallen) ;
4. Memerintahkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten —
Banjarnegara untuk membatalkan pendaftaran peralih
an hak atas tanah pada sertifikat Hak Milik No.601/
Desa Kutabanjarnegara tersebut ;

5. Menchukukum . . .



5. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 601/Desa Kutabanjarnegara kepada Turut Tergugat ;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

DALAM REKOMPENSI :

1. Menghukulkan gugatan Penggugat Rekompensi untuk sa bagian ;
2. Menghukulkan Tergugat Rekompensi untuk membayar hutanganya kepada Penggugat Rekompensi sejumlah Rp 3.475.015,- ;
3. Menolak gugatan Penggugat Rekompensi untuk selain dan selebihnya ;

DALAM KONPENSI DAN REKOMPENSI :

- Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat Konpensi/Penggugat Rekompensi sejumlah Rp 299.500,- (dua ratus sembilan puluh sembilan ribu lima ratus rupiah) ;



Membaca, Belas pemberitahuan putusan diluar hadir No. 07/Pdt.Bdg/2001/PN.Bjn jo. No. 38/Pdt.0/2000/PN.Bjn tanggal 14 Juni 2001 yang dibuat dan ditandatangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Banjarnegara, yang isinya menerangkan bahwa telah memberitahukan kepada Turut Tergugat tentang putusan Pengadilan Negeri Banjarnegara tanggal 30 Mei 2001 No. 38/Pdt.0/2001/PN.Bjn ;

Membaca, Risalah pernyataan permohonan banding No. 07/Pdt.Bdg/2001/PN.Bjn jo.No. 38/Pdt.0/2000/PN.Bjn tanggal 7 Juni 2001 yang dibuat dan ditandatangani oleh Punitera Pengadilan Negeri Banjarnegara, yang isinya menerangkan bahwa Tergugat mengajukan permohonan ...

honan ...

honor banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Banjarnegara tanggal 30 Mei 2001 No. 38/Pdt.G/2001/PN.Bjn.

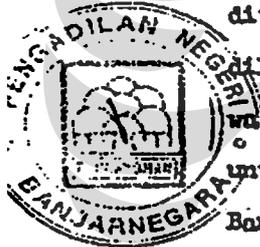
Membaca, Risdalah pemberitahuan pernyataan permohonan banding masing-masing No. 38/Pdt.G/2000/PN.Bjn jo. No. 07/Pdt.Bdg/2001/PN.Bjn tanggal 12 Juni 2001 — yang dibuat dan ditanda tangani oleh Jurusita/Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Banjarnegara, yang isinya menerangkan bahwa adanya permohonan banding dari Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Penggugat/Terbanding dan kepada Turut Tergugat/Turut Terbanding ;

Membaca, Risdalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara masing-masing No. 38/Pdt.G/2000/PN.Bjn tanggal 9 Juli 2001 dan tanggal 11 Juli 2001 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Jurusita/Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Banjarnegara yang isinya menerangkan bahwa kepada para pihak berperikara diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkara di Pengadilan Negeri Banjarnegara sebelum berkas tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Semarang ;

Membaca, Memori banding dari Tergugat/Pembanding bertanggal 15 Agustus 2001 yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang melalui Ketua Pengadilan Negeri Banjarnegara dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarnegara tanggal 15 Agustus 2001, dan memori banding mana telah diberitahukan dengan seksama kepada Turut Tergugat/Turut Terbanding dan kepada Penggugat/Terbanding masing-masing dengan ralatnya tanggal 16 Agustus 2001 ;

Membaca, Kontra memori banding dari Penggugat / Terbanding bertanggal 4 September 2001 yang ditujukan

kepada ...



kepada Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang melalui Ketua Pengadilan Negeri Banjarnegara tanggal 6 September 2001 dan kontra memori banding mana telah di bertabukan dengan seksama kepada Tergugat/Pembanding dan kepada Turut Tergugat/Turut Terbanding masing-masing dengan rilasnya tanggal 8 September 2001 ;

TERTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Tergugat/Pembanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara-cara yang ditentukan oleh Undang-Undang serta syarat-syarat lainnya telah terpenuhi, maka permohonan banding tersebut dapat diterima ;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara beserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Banjarnegara tanggal 30 Mei 2001 No. 38/Pdt.G/2000/PN.Bja yang dimohonkan banding tersebut dan memperhatikan pula memori banding dan kontra memori banding yang diajukan oleh Para Pihak ber perkara, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dijadikan alasan dan kesimpulan untuk menjatuhkan putusan dalam perkara tersebut baik dalam Kompensi maupun dalam Rekompensi sudah tepat dan benar menurut hukum sehingga pertimbangan tersebut dapat disetujui dan diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai alasan dan pendapatnya sendiri dalam memutus perkara tersebut di tingkat banding, kecuali mengenai diktum ke 4 (empat) dinilai Pengadilan Tinggi Semarang sebagai melampaui kewenangan dan diktum ke 5 (lima) dinilai Pengadilan Tinggi Semarang sebagai tidak perlu karena Sertifikat-Hak Milik No. 601 sudah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum ;

Menimbang. . . .



Menimbang, bahwa oleh karena itu putusan Pengadilan Negeri Banjarnegara No. 38/Pdt.G/2000/PN.Bjn tanggal 30 Mei 2001 perlu diperbaiki sehingga amar putusan sebagaimana dibawah ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi dipihak yang kalah dalam perkara - ini maka kepadanya dibukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Mengingat ketentuan dalam pasal-pasal perundang-undangan dan peraturan lain yang berhubungan dengan perkara ini ;

MENGADILI :

— Menerima permohonan banding dari Tergugat/Pembanding.

— Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Banjarnegara -

tanggal 30 Mei 2001 No. 38/Pdt.G/2000/PN.Bjn yang dimohonkan banding, sehingga amar selengkapya berbunyi :

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

— Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Akte jual beli tanggal 28 Mei 1984 No. 58 / V/PPAT/1984 antara Sukiatno Kho Kiat Bie dengan Sun - toyo bin Abu Sadjangi batal demi hukum ;
3. Menyatakan SHM No 601 atas nama Suntoyo bin Abu Sadjangi yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara tidak mempunyai kekuatan hukum ;
4. Menolak gugatan yang selebihnya ;

DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Rekonpensi untuk sebagian ;

2. Menzukum

2. Menghukam Tergugat Rekonpensi untuk membayar hutangnya pada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp 3.475.015,- (tiga juta empat ratus tujuh puluh lima ribu lima belas rupiah) ;
3. Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk selebihnya ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukam Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi —
 untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan dan untuk tingkat banding sebesar Rp 110.000,- (seratus sepuluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam Musyawarah Majelis pada hari S E L A S A tanggal 27 Nopember 2001 oleh R. IMAM HARYADI, SH. selaku Ketua Majelis, H. SOEDARDJI, SH. dan EM SOELAEMAN S, SH. M Hum. selaku Hakim-Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis tersebut diatas dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota, SARIMIN, SH. Punitara Pengganti dan dengan tidak dihadiri oleh pihak-pihak berperkara ;

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

ttd.

ttd.

H. Soedardji, SH.

R. Imam Haryadi, SH.

ttd.

EM Soelaeman S, SH. M Hum.

Punitara Pengganti,

ttd.

Sarimin, SH.

Biaya-...

Biaya-biaya :

1. Biaya Administrasi	Rp 75.000,-
2. Meterai putusan	Rp 6.000,-
3. Redaksi putusan	Rp 3.000,-
4. Biaya pemberkasan	Rp 26.000,-
Jumlah Rp 110.000,-	

(seratus sepuluh ribu rupiah) ;

Untuk Salinan Resmi
PANITERA/SEKRETARIS,

ttd

HAJI MR. SANUSI, SH.
NIP. 040015870.

Untuk Salinan Resmi

Pengadilan Negeri Banjarnegara
PANITERA / SEKRETARIS,



H. SALIM AHMAD, SH.
NIP. : 040 024 973.

P U T U S A N
NOMOR : 2806 K/Pdt/2002

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

SUNTOYO bin ABU SADJANGI, beralamat di Wanadadi,
Kecamatan Wanadadi, Kabupaten Banjarnegara ;
Pemohon Kasasi, dahulu Tergugat/Pembanding ;

m e l a w a n

SUKIATNO, beralamat di Kelurahan Kutabanjarnegara, Kecamatan
Banjarnegara, Kabupaten Banjarnegara ;
Termohon Kasasi, dahulu Penggugat/Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi sebagai Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Banjarnegara pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa pada tanggal 30 Juni 1983 Tergugat meminjam uang kepada Penggugat sebesar Rp.3.475.015,- (tiga juta empat ratus tujuh puluh lima ribu lima belas rupiah), guna membayar pelunasan pinjaman Penggugat kepada Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Banjarnegara, pinjaman Penggugat kepada BRI tersebut dengan jaminan tanah hak milik Penggugat yang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 601 Desa Kutabanjarnegara atas nama Sukiarno (Penggugat) ;

Bahwa uang pinjaman tersebut oleh Tergugat langsung dibayarkan kepada Bank Rakyat Indonesia dan selanjutnya Tergugat yang menerima Sertifikat Hak Milik Nomor : 601 yang semula dipegang Bank Rakyat Indonesia sebagai jaminan ;

Bahwa setelah Tergugat melunasi pinjaman Penggugat di BRI tersebut pada tanggal 30 Juni 1983 Tergugat memaksa Penggugat untuk menandatangani surat pernyataan di atas kertas segel tertanggal 30 Juni 1983, selanjutnya Sertifikat Hak Milik Nomor : 601 dipegang oleh Tergugat ;

Bahwa pada tanggal 23 Mei 1984 Penggugat dipaksa oleh Tergugat untuk menandatangani blangko akta jual beli kosong di rumah bapak Abdul Rochim, Penggugat menolak menandatangani blangko akta jual beli tersebut, selanjutnya

Penggugat

Penggugat dibawa oleh Tergugat bersama-sama dengan bapak Abdul Rochim ke Desa Wanadadi, Kecamatan Wanadadi, Kabupaten Banjarnegara ;

Bahwa kemudian di rumah Tergugat, sekali lagi Tergugat memaksa Peggugat untuk menandatangani blangko akta jual beli kosong, akhirnya Peggugat terpaksa menandatangani blangko akta jual beli kosong tersebut ;

Bahwa setelah blangko ditandatangani, kemudian Peggugat dibawa menghadap PPAT Camat Banjarnegara Bapak Soekoyo, BA bersama-sama Tergugat dan Bapak Abdul Rochim dihadapan Camat Banjarnegara Peggugat menolak untuk menjual tanah hak milik Peggugat yang dikenal dengan sertifikat Nomor :601 desa Kutabanjarnegara, beserta bangunan yang ada di atasnya, tanah seluas ± 1274 yang identitasnya selengkapnya tercatat dalam sertifikat Nomor 601 tersebut ;

Bahwa Peggugat menolak untuk menjual tanah hak milik tersebut kemudian Peggugat dibawa oleh Tergugat untuk menghadap Kapolsek Banjarnegara, dihadapan Kapolsek Peggugat dipaksa untuk menulis dan menandatangani surat pernyataan di atas kertas segel tertanggal 23 Mei 1984 ;

Bahwa berdasarkan surat pernyataan dihadapan Kapolsek tersebut, Camat Banjarnegara menandatangani akta jual beli yang sebelumnya telah ditandatangani dengan paksa oleh Peggugat yang kemudian akta tersebut bernomor No.58/V/PPAT/1984 tertanggal 28 Mei 1984 ;

Bahwa dibuatnya akta jual beli tersebut di atas Peggugat melaporkan kepada Kepala Kantor Agraria Kabupaten Banjarnegara, dengan permohonan agar tidak dilakukan pendaftaran peralihan hak pada sertifikat No.601 karena jual beli tersebut cacat dalam kata sepakat yaitu karena adanya paksaan, akan tetapi pendaftaran peralihan hak tetap dilakukan sehingga sertifikat hak milik No.601 telah tercatat atas nama SUNTOYO (Tergugat) ;

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka akta jual beli No.58/V/PPAT/1984 yang dibuat dan ditandatangani oleh PPAT Camat Banjarnegara adalah cacat hukum dan oleh karenanya batal demi hukum, demikian pula pendaftaran peralihan hak oleh Kantor Agraria Kabupaten Banjarnegara dari atas nama Sukiatno (Peggugat) menjadi atas nama Suntoyo (Tergugat) adalah tidak sah dan harus dibatalkan ;

Bahwa sampai gugatan ini diajukan tanah hak milik No.601 beserta bangunan yang ada di atasnya tetap ditempati dan dikuasai oleh Peggugat, hal ini sebagai bukti dan indikasi bahwa jual beli tanah dan rumah tersengketa tidak melalui prosedur sewajarnya dan cacat hukum ;

Bahwa

Bahwa untuk mencegah Tergugat mengalihkan tanah dan rumah tersengketa, maka perlu diletakkan sita jaminan atas tanah hak milik No. 601 Desa Kutabanjarnegara dan bangunan yang ada di atasnya ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Banjarnegara berkenan memeriksa dan memutuskan :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa akta Nomor : 53/V/PPAT/1984 yang dibuat dan ditandatangani oleh PPAT Camat Banjarnegara tertanggal 28 Mei 1984 tidak sah dan batal demi hukum ;
3. Menyatakan bahwa pendaftaran peralihan hak dalam sertifikat Nomor : 601 Desa Kutabanjarnegara dari atas nama SUKIATNO (Penggugat) menjadi atas nama SUNTOYO (Tergugat) yang dilakukan oleh Kantor Agraria (Pertanahan) Kabupaten Banjarnegara adalah tidak sah dan batal demi hukum ;
4. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan sertifikat hak milik Nomor : 601 Desa Kutabanjarnegara kepada Tergugat ;
5. Menghukum turut Tergugat (Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara) untuk membatalkan pendaftaran peralihan hak pada Sertifikat Hak Milik Nomor : 601 tertanggal 6 Juni 1984 ;
6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakkan atas tanah hak milik Nomor : 601 Desa Kutabanjarnegara dan bangunan yang ada di atasnya ;
7. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun ada verzet, banding maupun kasasi ;

Apabila Pengadilan Negeri Banjarnegara berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Eksepsi dan Rekonpensi yang pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Bahwa gugatan Penggugat kabur/tidak jelas, oleh karena dalam fundamentumpetendi tidak menyebutkan letak, luas, jenis/macam tanahnya dan batas-batasnya ;

Dalam Rekonpensi :

1. Bahwa dengan menggunakan dalil jawaban konpensi di atas Penggugat balik adalah sah dari tanah sertifikat tanah hak milik No.601 dan bangunan rumah yang ada di atasnya ;

2. Bahwa

2. Bahwa sejak terjadinya jual beli tanah dan bangunan rumah di atasnya sertifikat No.601, Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi berhak meminta kepada Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk *mengosongkan* rumah di atas tanah bersertifikat No.601, namun Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi memberikan kesempatan kepada isteri dan anak-anaknya yang masih kecil-kecil yang ditinggal oleh suaminya yaitu Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi karena sedang menjalani hukuman di Lembaga Pemasyarakatan dalam kasus kalau tidak salah kasus penipuan atau penggelapan sehingga kami Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi membiarkan isteri dan anak-anaknya Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk sementara tetap menempati sampai Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi keluar dari Lembaga Pemasyarakatan ;
3. Bahwa karena Tergugat Rekonpensi dalam kenyataannya setelah keluar dari Lembaga Pemasyarakatan justru tidak mengosongkan rumah di atas tanah sengketa, namun justru menceraikan istrinya, dan istri beserta anak-anaknya keluar dari rumah termaksud dan selanjutnya Tergugat Rekonpensi kawin lagi dan tetap menempati rumah di atas tanah sengketa termaksud sehingga oleh karena itu Penggugat Rekonpensi mendapat kerugian menikmati pemilihan sebidang tanah beserta rumah di atasnya yang bersertifikat No.601, (bukti T.5) ;
4. Bahwa kerugian Penggugat Rekonpensi tersebut butir 3 di atas meminta agar Tergugat Rekonpensi untuk :
 - a. Segera menyerahkan sebidang tanah dengan nomor sertifikat 601 serta mengosongkan rumah yang berdiri di atasnya dan menyerahkan kepada Penggugat Rekonpensi ;
 - b. Memberikan ganti rugi atas kenikmatan Penggugat Rekonpensi yang seharusnya sudah menikmati hasil pembelian tanah dan bangunan di atasnya yang seharusnya sudah diserahkan sepenuhnya Tergugat Rekonpensi selama ± 13 (tiga belas) tahun terhitung sejak istri pertama beserta anak-anaknya keluar dari rumah yang semestinya saat itu harus dikosongkan ± tahun 1987 sampai sekarang ± 13 tahun, sehingga Penggugat Rekonpensi rugi bila dinilai dengan uang sebesar Rp.70.000,- (tujuh puluh ribu rupiah) setiap bulan, maka berarti Tergugat Rekonpensi harus membayar ganti kerugian uang kepada Penggugat Rekonpensi Rp.70.000,- X 12 bulan X 13 tahun = Rp.10.920.000,- (sepuluh juta sembilan ratus dua puluh ribu rupiah) ;
5. Bahwa karena Tergugat Rekonpensi sampai kini belum melunasi hutang kepada Penggugat Rekonpensi sebanyak Rp.3.475.015,- (tiga juta empat ratus tujuh puluh lima

lima ribu lima belas rupiah) yaitu uang yang dibayarkan oleh Penggugat Rekonpensi ke BRI Banjarnegara atas permintaan Tergugat Rekonpensi maka Tergugat Rekonpensi wajib melunasi hutangnya sejumlah Rp.3.475.015,- (tiga juta empat ratus tujuh puluh lima ribu lima belas rupiah), kepada Penggugat Rekonpensi ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Banjarnegara telah mengambil putusan, yaitu putusannya tanggal 30 Mei 2001 No. 38/Pdt.G/2000/PN.Bjn. yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat dan turut Tergugat untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

DALAM KONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli No.58/V/PPAT/1984 tertanggal 28 Mei 1984 tidak sah dan batal demi hukum ;
3. Menyatakan bahwa pendaftaran peralihan hak atas tanah dalam Sertifikat Hak Milik No.601/Desa Kutabanjarnegara, dari atas nama Sukiatno al. Kho Kiat Bie menjadi atas nama Suntoyo bin Abu Sadjangi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum (Buiteneffect Stellen) ;
4. Memerintahkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara untuk membatalkan pendaftaran peralihan hak atas tanah pada Sertifikat Hak Milik No.601/Desa Kutabanjarnegara tersebut ;
5. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik No.601/Desa Kutabanjarnegara kepada Turut Tergugat ;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk sebagian ;
2. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar hutangnya kepada Penggugat Rekonpensi sejumlah Rp.3.475.015,- ;
3. Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk selain dan selebihnya ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi sejumlah Rp.299.500,- (dua ratus sembilan puluh

sembilan

sembilan ribu lima ratus rupiah) ;

Putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat/Pembanding telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan putusannya tanggal 27 Nopember 2001 No.455/Pdt/2001/PT.Smg. yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Tergugat/Pembanding ;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Banjarnegara tanggal 30 Mei 2001 No.38/Pdt.G/2000/PN.Bjn. yang dimohonkan banding, sehingga amar selengkapanya berbunyi :

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Akta Jual Beli tanggal 28 Mei 1984 No.58/V/PPAT/1984 antara Sukiatno Kho Kiat Bie dengan Suntoyo bin Abu Sadjangi batal demi hukum ;
3. Menyatakan SHM No.601 atas nama Suntoyo bin Abu Sadjangi yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara tidak mempunyai kekuatan hukum ;
4. Menolak gugatan yang selebihnya ;

DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Rekonpensi untuk sebagian ;
2. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar hutangnya pada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp.3.475.015,- (tiga juta empat ratus tujuh puluh lima ribu lima belas rupiah) ;
3. Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk selebihnya ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan dan untuk tingkat banding sebesar Rp.110.000,- (seratus sepuluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 03 April 2002 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 15 April 2002 sebagaimana ternyata dari akte pernyataan kasasi No.04/Pdt.Kas/2002/PN.Bjn., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Banjarnegara, permohonan mana kemudian

disertai

disertai oleh memori kasasi yang diajukan secara tertulis yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 27 April 2002 ;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 02 Mei 2002 telah diberitahukan tentang memori kasasi dari Tergugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarnegara pada tanggal 11 Mei 2002 ;

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

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

1. Bahwa Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tinggi telah membatalkan Akta Jual beli yang dibuat oleh PPAT, di mana di dalam gugatan konpensasi Camat Banjarnegara selaku PPAT tidak dimasukkan sebagai pihak dalam perkara adalah melanggar ketentuan hukum yang berlaku, karena dengan demikian gugatan Penggugat adalah cacat hukum dalam subyek perkara ;
2. Bahwa ketentuan hukum mengenai jual beli tanah harus dilakukan di depan PPAT dan jelas hal ini telah dilakukan oleh Tergugat konpensasi dan Penggugat Konpensasi di mana para pihak telah datang menghadap PPAT yang waktu itu Camat Banjarnegara dan selanjutnya oleh PPAT dibuatkan Akta Jual Beli No.58/V/PPAT/1984 dan jelas dengan kedua belah pihak yaitu pihak penjual dan pihak pembeli datang sendiri menghadap PPAT, jual beli tersebut jelas secara suka rela dan tanpa adanya paksaan dan ini membuktikan bahwa jual beli tanah dan rumah antara Penggugat Konpensasi dan Tergugat Konpensasi yang tertuang dalam akta jual beli tanggal 28 Mei 1984 No.58/V/PPAT/1984 adalah sah ;
3. Bahwa harga yang ditawarkan dan telah diakui oleh Penggugat sebesar Rp.7.000.000,- sesuai bukti surat pernyataan yang ditulis sendiri dengan tangan oleh Penggugat tanggal 23 Mei 1984 di depan Camat Banjarnegara adalah sesuai dengan harga umum tahun 1983 di mana harga umum tanah di daerah Banjarnegara yang terletak dipinggir jalan ;
4. Bahwa jelas jual beli tanah yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi telah memenuhi ketentuan tentang jual beli, yaitu terang, harga umum, tidak dipaksa, dan dilakukan

di depan

di depan PPAT. Terang karena pihak penjual dan pembeli telah ada kesepakatan dan penjual telah mengakui harga umum tanah yang telah disepakati sebesar Rp.7.000.000,- adalah harga umum tanah di Banjarnegara tahun 1983, tidak paksaan, jelas jual beli tersebut tidak ada unsur paksaan, karena baik penjual maupun pembelinya dibuatkan Akta Jual Beli No.58/V/PPAT/1984, dilakukan di depan PPAT jelas karena pihak penjual maupun pembeli telah menghadap yaitu Camat Banjarnegara ;

5. Bahwa Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tinggi kelihatan berat sebelah : untuk sahnya alat bukti yang berupa surat di samping bermeterai cukup harus pula ditunjukkan aslinya, tetapi dalam perkara ini Penggugat sama sekali tidak menunjukkan bukti asli, hanya mengajukan bukti fotocopy saja ;
6. Bahwa sertifikat adalah merupakan tanda bukti kepemilikan tanah di mana sertifikat hak milik No.601 atas nama Pemohon Kasasi diperoleh melalui prosedur menurut ketentuan hukum yang berlaku, yaitu jual beli dilakukan di depan PPAT dengan Akta Jual Beli No.58/V/PPAT/1984 tanggal 28 Mei 1984 adalah sah dan jelas berkekuatan hukum, dan PBBnyapun sejak tanah berbunyi atas nama Pemohon Kasasi yang selalu membayar ;
7. Bahwa dengan dibatalkannya jual beli tanah yang telah dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat di depan PPAT, berarti Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tinggi seharusnya menegakkan peraturan/hukum, tapi malahan melanggar aturan, dengan demikian sebagai pengayom masyarakat sehingga akibatnya masyarakat akan menyelesaikan masalahnya dengan caranya sendiri apapun caranya tanpa melalui Pengadilan yang ternyata melindungi pihak yang salah ;
8. Bahwa harga tanah tahun 2000 telah menanjak maka Penggugat merekayasa dengan dalih yang dibuat buat dan dengan berbagai cara, secara nalar mana ada pribadi yang lugu dan beragama memperdaya cina yang berpengalaman? Dan ternyata karena kelicikannya berhasil mengecoh Majelis Hakim ;
9. Bahwa untuk lebih jelasnya duduk permasalahan yang sebenarnya adalah sebagaimana diuraikan dalam memori kasasi :

Menimbang, bahwa atas keberatan-keberatan kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

Bahwa keberatan-keberatan ini tidak dapat dibenarkan, karena Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum, lagi pula mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat

dipertimbangkan

dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No.14 tahun 1985 sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang No.5 Tahun 2004 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang dipertimbangkan di atas, lagi pula dari sebab tidak ternyata bahwa putusan *judex facti* dalam perkara ini bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini .

Memperhatikan pasal dari Undang-Undang No.4 Tahun 2004, Undang-Undang No.14 Tahun 1985 sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang No.5 Tahun 2004 dan undang-undang serta peraturan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **SUNTOYO bin ABU SADJANGI**, tersebut .

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin, tanggal 23 Januari 2006 oleh **H. PARMAN SOEPARMAN, SH.MH.** Ketua Muda yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **PROF. DR. H. MUCHSIN, SH.** dan **PROF. REHNGENA PURBA, SH.MS.** Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh **PROF. DR. H. MUCHSIN, SH.** dan **PROF. REHNGENA PURBA, SH.MS.** Hakim-Hakim Anggota, **SUTEDJO BOMANTORO, SH.MH.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

K e t u a :

Panitera Pengganti :

Biaya-biaya perkara :

1. Meterai	Rp. 5.000,-
2. Redaksi	Rp. 1.000,-
3. Administrasi kasasi	<u>Rp. 493.000,-</u>
Jumlah	Rp. 500.000,-

