

**KEABSAHAN AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH
PPAT/NOTARIS TANPA MELIHAT DOKUMEN ASLI
(studi kasus Putusan Peninjauan Kembali Perkara Perdata
No.49.PK/PDT/2009 tanggal 16 september 2009)**

TESIS

**HENTRY HYNISIAH, SH
0906582545**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2011**

**KEABSAHAN AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH
PPAT/NOTARIS TANPA MELIHAT DOKUMEN ASLI
(studi kasus Putusan Peninjauan Kembali Perkara Perdata
No.49.PK/PDT/2009 tanggal 16 september 2009)**

TESIS

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan

**HENTRY HYNISIAH, SH
0906582545**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2011**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : Hentry Hynisiah, SH

NPM : 0906582545

Tanda Tangan : 

Tanggal : 6 Juli 2011

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Hentry Hynisiah, SH
NPM : 0906 582545
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : Keabsahan Akta Jual Beli Yang dibuat oleh Notaris/PPAT tanpa melihat dokumen asli (Studi kasus Putusan Peninjauan Kembali Perkara Perdata No.49.PK/PDT/2009 tanggal 16 september 2009)

Telah berhasil dipertahankan dihadapan 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

(*Darwani Sidi Bakaroesdin*)

Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H.

(*Widodo Suryandono*)

Penguji : Arikanti Natakusumah, SH

(*Arikanti Natakusumah*)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 6 Juli 2011.

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji syukur kehadirat Tuhan yang Maha Esa, atas rahmat dan cinta kasihNya, sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini tepat pada waktunya sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan memperoleh gelar Magister Kenotariatan, dengan judul **“KEABSAHAN AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH PPAT/NOTARIS TANPA MELIHAT DOKUMEN ASLI** (studi kasus Putusan Peninjauan Kembali Perkara Perdata No.49.PK/PDT/2009 tanggal 16 september 2009).

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini masih terdapat kekurangan-kekurangan yang tidak terlepas dari keterbatasan pengetahuan dan kemampuan yang dimiliki Penulis. Untuk itu Penulis sangat mengharapkan kritikan dan saran yang membangun dari semua pihak sebagai bahan masukan bagi Penulis untuk menghasilkan karya ilmiah, yang lebih baik di masa yang akan datang. Untuk itu dengan segala kerendahan hati yang tulus, penulis ingin mempergunakan kesempatan ini untuk menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

- (1) Ibu Darwani Sidi Bakarodin, SH selaku Dosen Pembimbing yang dengan tulus ikhlas meluangkan waktu, tenaga dan pikiran serta dengan penuh kesabaran dan perhatiannya untuk memberikan pengarahan serta saran-saran kepada penulis.
- (2) Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, SH, MH., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia beserta jajarannya;
- (3) Seluruh Bapak staff Kesekretariatan Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, yang telah banyak membantu Penulis selama masa perkuliahan dan penyusunan tesis.
- (4) Seluruh Dosen Magister Kenotariatan yang telah membimbing saya dan memberikan ilmunya yang bermanfaat, namun yang tidak dapat disebutkan satu persatu;

- (5) Ibu tercinta, Ibu Lin Pet Tju yang selalu memberikan dukungan yang begitu besar, doa serta semangat, serta Ibu Mertua Sesilia Widhiasih.
- (6) Suami Tercinta Adhy Purwanto,SH yang selalu memberikan kasih sayang, perhatian, dukungan yang besar, doa, dan kepercayaan yang selalu mengiringi langkahku.
- (7) Teman-teman angkatan 2009 yang memberikan banyak informasi, ilmu, kebahagiaan dan kenangan indah selama 2 tahun ini, namun karena terlalu banyak tidak dapat disebutkan satu persatu;
- (8) Bapak Yondri Darto dan Ibu Estrelyta Taher serta teman-teman Kantor Notaris/PPAT Yondri Darto,SH, Batam yang selalu memberi perhatian dan informasi-informasi agar tesis ini dapat selesai tepat pada waktunya.
- (9) Seluruh pihak yang namanya tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah membantu terselesaikannya penulisan tesis ini.

Depok, Juli 2011

Penulis

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

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

Nama : Hentry Hynisiah, SH
NPM : 0906582545
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tesis

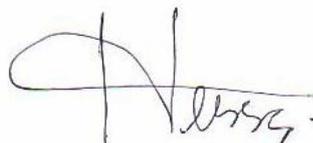
Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Non-eksklusif** (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

Keabsahan Akta Jual Beli yang dibuat Oleh Notaris/PPAT Tanpa Melihat Dokumen Asli (studi kasus Putusan Peninjauan Kembali Perkara Perdata No.49.PK/PDT/2009 tanggal 16 september 2009)

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif 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 : 6 Juli 2011
Yang menyatakan,



Hentry Hynisiah, SH

ABSTRAK

Nama : Hentry Hynisiah, SH
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Keabsahan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT/Notaris tanpa Melihat Dokumen asli (studi kasus : Putusan Peninjauan Kembali Perkara Perdata No.49.PK/PDT/2009 tanggal 16 september 2009).

Semakin pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia sekarang ini menyebabkan makin meningkatnya potensi untuk timbulnya konflik atau sengketa pertanahan, untuk mencegah atau paling tidak mengurangi potensi konflik atau sengketa tersebut dibutuhkan perangkat hukum dan sistem administrasi pertanahan yang teratur dan tertata rapi. Oleh karena itu, pemindahan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta Jual beli Notaris/PPAT agar bisa didaftarkan. Sebagai akta otentik akta Notaris/PPAT haruslah memenuhi tata cara pembuatannya, sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang dan peraturan-peraturan lainnya. Seorang Notaris/PPAT dalam pembuatan akta jual beli yang tidak melihat dokumen/surat aslinya dapat menimbulkan resiko baik terhadap akte itu sendiri maupun terhadap Notaris/PPAT. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan metode analisis data dengan pendekatan kualitatif. Dari hasil analisa penelitian ini ternyata pembuatan akta jual beli tanpa melihat dokumen asli berakibat batalnya akta tersebut dan tuntutan ganti rugi kepada Notaris/PPAT yang telah melakukannya.

Kata Kunci :
Akta Jual Beli, Notaris/PPAT.

ABSTRACT

Name : Hentry Hynisiah, S. H.
Study Program : Master of Notary
Title : "The validity of the Deed of Sale and Purchase made by PPAT / Notary without seeing the original document (case study: Civil Case Verdict Review No.49.PK/PDT/2009 dated 16 September 2009)"

The growing importance of the meaning of land to human life is now causing the ever increasing potential for conflicts or land disputes. The organized and neat law and land administration is required to prevent or avoid conflict dispute. Therefore, transfer of rights over land must be evidenced by the Notary / PPAT deed of sale and purchase to be registered. As an authentic deed, deed of Notary / PPAT must fulfill the procedures of manufacture, as determined by the laws and other regulations. A Notary/PPAT who don't see the original document/letter in the making of the deed of sale and purchase may pose a risk for both the certificate itself and the Notary/PPAT. This study is using the normative juridical method with the method of data analysis and the qualitative approach. The result of this study stated that the creation of the deed of sale and purchase without seeing the original document can end with the cancellation of the deed and the compensation claim for the Notary / PPAT who have done so.

Keyword:
Deed of Sale and Purchase, Notary/PPAT

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i.
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vi
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB 1 PENDAHULUAN.....	1
1.1.Latar Belakang Permasalahan.....	1
1.2 Pokok Permasalahan.....	5
1.3 Metode Penelitian.....	5
1.4 Sistematika Penulisan.....	6
BAB 2 KEABSAHAN AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH NOTARIS/PPAT TANPA MELIHAT DOKUMEN ASLI.....	8
2.1. Tinjauan Umum Mengenai Pejabat Pembuat akta Tanah.....	8
2.1.1 Pengertian dan Kedudukan PPAT.....	8
2.1.1.1 Pengertian PPAT.....	8
2.1.1.2 Kedudukan PPAT.....	9
2.1.2 Pengangkatan dan Pemberhentian PPAT.....	10
2.1.2.1 Pengangkatan PPAT.....	10
2.1.2.2 Pemberhentian PPAT.....	11
2.1.3 Tugas Pokok dan Wewenang PPAT.....	14
2.1.3.1 Tugas Pokok PPAT.....	14
2.1.3.2 Wewenang PPAT.....	15
2.1.4 Kewajiban PPAT.....	15
2.2 Jabatan Notaris.....	17
2.2.1 Kedudukan Seorang Notaris.....	17
2.2.2. Fungsi Seorang Notaris.....	18
2.3 Jual Beli.....	20
2.3.1 Pengertian Perjanjian.....	20
2.3.2 Pengertian Tanah.....	21
2.3.3 Pengertian Jual Beli.....	23
2.3.4 Syarat-Syarat dan tata cara/proses pembuatan akta Jual Beli Tanah	26
2.3.4.1 Syarat-Syarat Jual Beli.....	26
2.3.4.2 Tata Cara/Proses Pembuatan Akta Jual Beli ...	31
2.3.5 Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli.....	41
2.3.5.1 Sebelum Berlakunya UUPA.....	41
2.3.5.2 Setelah Berlakunya UUPA.....	47
2.4 Analisis Putusan Peninjauan Kembali Perkara Perdata	49
No.49.PK/PDT/2009 tanggal 16 September 2009.....	
2.4.1 Posisi Kasus.....	49
2.4.2 Putusan.....	52

	2.4.3 Analisa Kasus.....	55
BAB 3	PENUTUP.....	62
	3.1 Kesimpulan.....	62
	3.2 Saran.....	63
	DAFTAR REFERENSI.....	64
	LAMPIRAN



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar belakang Permasalahan

Developer atau pengembang suatu kompleks perumahan banyak terdapat di Indonesia, dan ini merupakan suatu perwujudan Negara yang mulai berkembang. Banyak didaerah-daerah yang membangun perumahan ataupun menggunakan lahan yang kosong untuk membangun perumahan yang dapat menghasilkan sejumlah uang, dimana tidak semua developer atau pengembang tersebut adalah pemilik tanah yang dibangunnya tersebut. Akan tetapi banyak juga yang melakukan kerjasama dengan pemilik tanah untuk melancarkan usahanya. Untuk mengikat hubungan antara pemilik tanah dengan pengembang/developer maka dapat dilakukan dengan akta kerjasama yang dibuat dihadapan seorang Notaris.

Bank sebagai salah satu lembaga keuangan yang menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk Kredit Pemilikan Rumah atau sering disebut dengan KPR, dimana sebuah developer bisa berkerjasama dengan sebuah bank khusus untuk mendanai sebuah proyek pengembangan lahan yang biasanya orang menyebutnya kredit yasa guna atau disebut dengan KYG.

Untuk melakukan pemindahan hak dari pemilik lama kepada pemilik baru harus dilakukan dengan akta pemindahan hak yang dibuat oleh seorang pejabat yang berwenang untuk itu yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah atau seorang Notaris. Dalam menjalankan tugas dan jabatannya seorang Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah harus tunduk pada peraturan yang telah ada dan segala aturan-aturan yang berlaku, dengan tanpa mengesampingkan apapun yang ada di dalam masyarakat. Karena apapun yang telah diperbuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah atau notaris akan berdampak dalam kehidupannya kelak.

Dalam pelaksanaan pembuatan akta mengenai pemindahan hak, Pejabat Pembuat Akta Tanah harus dan wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan

pada kantor pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli dan pemeriksaan itu harus dilakukan untuk setiap pembuatan akte oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ; namun jika untuk pembuatan akte pemindahan hak atas tanah bagian-bagian tanah hak induk dalam rangka pemasaran hasil pengembangan oleh pengusaha real estate dan pengembang sejenis cukup dilakukan pemeriksaan sertipikat induk satu kali kecuali apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan menganggap perlu pemeriksaan sertipikat ulang.¹

Pendaftaran tanah merupakan 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 sangat penting untuk menjamin kepastian hukum bukan hanya untuk memastikan siapa pemilik tanah pada saat ini, akan tetapi termasuk pula perlindungan hukum bagi mereka yang akan memperoleh hak atas bidang tanah tersebut pada waktu yang akan datang.

Menurut Pasal 3, Peraturan Pemerintah nomor : 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah , tujuan diadakan 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.

¹ Harsono, boedi. *hukum agraria Indonesia*, (Jakarta : Djambatan, 1999), hal. 493.

Notaris/Pejabat Pembuat Akta tanah merupakan pejabat umum , sehingga akta yang dibuat oleh nya merupakan akta otentik. Suatu akta otentik ialah akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akte itu dibuatnya (berdasarkan pasal 1868 kitab undang-undang hukum perdata). Menurut G.H.S. Lumban Tobing, SH dalam bukunya yang berjudul Peraturan Jabatan Notaris, akta otentik mempunyai 3 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-kata sebagai yang berasal dari seorang pejabat umum.
2. Kekuatan pembuktian formal, 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.

Guna menciptakan ketertiban dibidang pertanahan khususnya yang menyangkut pejabat yang berwenang membuat akta jual beli yang menyangkut tanah, pemerintah dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Notaris ; untuk tanah yang belum bersertipikat dilakukan oleh seorang Notaris dalam bentuk akta jual beli dan pengoperan hak dan untuk tanah yang sudah bersertipikat dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. PPAT merupakan pejabat yang berwenang menurut ketentuan dalam Undang-undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah nomor : 10 tahun 1961 juncto Peraturan Pemerintah nomor : 24 tahun 1997 juncto Peraturan Pemerintah nomor : 37 tahun 1998.²

² Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Adapun instansi yang berwenang melakukan pendaftaran tanah dan mengeluarkan surat tanda bukti hak atas tanah adalah Badan Pertanahan Nasional dan bukan merupakan tugas dan tanggung jawab dari PPAT.³

Dalam penulisan ini, penulis akan membahas mengenai hal apabila Notaris/PPAT melakukan kelalaian sehubungan dengan akta jual beli yang dibuatnya, dengan kasus posisi adalah sebagai berikut : Bahwa penggugat dan Tergugat I telah mengadakan perjanjian Kerjasama untuk membangun perumahan yang dikenal dengan kompleks Perumahan Taman Marchelia, diatas tanah sebagian milik Penggugat seluas 300.000 M² ; berdasarkan akta Kerja Sama yang telah dibuat dihadapan Notaris Yondri Darto,SH Notaris di Batam, maka Penggugat berhak mendapat Rp.200.000 untuk setiap meter persegi dari tanah, dimana unit-unit rumah tersebut didirikan/dibangun yang telah dijual kepada konsumen/pembeli. Bahwa kerjasama tersebut berlangsung selama 3,5 (tiga setengah) tahun ; guna pelaksanaan perjanjian Kerja Sama tersebut maka penggugat memberi kuasa kepada Tergugat I dengan akte kuasa untuk membangun, kuasa untuk mengurus dan kuasa untuk menjual, ketiganya dibuat dihadapan Yondri Darto,SH tersebut diatas ; kemudian Tergugat I memasarkan dan menjual unit-unit rumah tersebut kepada para konsumen/pembeli yang dilakukan Yondri Darto, SH itu juga baik pembeli secara kredit pemilikan rumah maupun secara tunai. Bahwa selain melakukan jual beli bangunan dimaksud dihadapan Yondri Darto, SH tanpa sepengetahuan Penggugat juga dilakukan dihadapan Notaris/PPAT yang lain, untuk hal tersebut Penggugat telah memperingatkan kepada Tergugat I agar tidak melakukan jual beli tanah dan bangunan tanpa sepengetahuan Penggugat, akan tetapi tidak diperdulikan oleh Tergugat I. Tergugat I melakukan dengan berdasarkan akta kuasa untuk menjual. Tergugat I sengaja tetap membuat akta jual beli atas tanah milik penggugat dengan para pembeli/konsumen walaupun telah ada kesepakatan untuk mencabut dan membatalkan akta kuasa untuk menjual tersebut. Bahwa akta jual beli yang

³ J Kartini soedjendr.,*perjanjian peralihan hak atas tanah yang berpotensi konflik*. (Yogyakarta : penerbit

kanisius,2001) lm69.

dibuat dihadapan Notaris/PPAT lain tersebut telah melanggar kewajibannya dimana ketika membuat akta tersebut tidak ditunjukkan sertipikat asli serta asli surat-surat yang berkaitan dengan tanah.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka penulis mengkaji dan membahas dalam tesis ini yang berjudul “ Keabsahan akta jual beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT tanpa melihat dokumen asli. “

1.2 POKOK PERMASALAHAN.

1. Bagaimana peran PPAT dalam proses pembuatan akta jual beli hingga pendaftaran ?
2. Bagaimanakah keabsahan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT/Notaris tanpa melihat dokumen asli ?

1.3 METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kepustakaan yang bersifat yuridis normatif yang mengacu kepada peraturan-peraturan yang ada sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia dengan melihat keadaan yang sesungguhnya terjadi dalam praktik.

Tipe Penelitian bersifat eksplanatoris yang bertujuan untuk menggambarkan atau menjelaskan lebih dalam suatu gejala.

Jenis Data yang digunakan dalam tesis ini adalah data sekunder yaitu data yang diperoleh langsung melalui penelusuran kepustakaan atau dokumentasi. dapat dikelompokkan menjadi :

-Bahan hukum primer : bahan-bahan hukum yang bersifat landasan hukum dan mempunyai kekuatan mengikat.

-Bahan hukum sekunder : memberikan informasi dan penjelasan yang berkaitan dengan isi bahan hukum primer serta implementasinya antara lain berbagai buku, artikel surat kabar, majalah, internet, tesis, makalah atau tulisan yang disampaikan dalam berbagai pertemuan ilmiah.

-Bahan hukum tersier : bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap sumber primer atau sumber sekunder.

Penelitian ini menggunakan alat pengumpul data yaitu studi dokumen yang dilakukan dengan cara mengumpulkan dan memeriksa dokumen atau kepustakaan yang dapat memberi informasi atau keterangan yang dibutuhkan dalam penelitian. Studi dokumen ini meliputi :

1. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini diantaranya Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Peraturan Pemerintah no. 37 tahun 1998, Peraturan Pemerintah no.24 tahun 1997, putusan peninjauan kembali Perkara perdata No.49.PK/PDT/2009 tanggal 16 september 2009 yang merupakan putusan dari kasus yang akan dianalisis dalam thesis ini.
2. Bahan Hukum sekunder mencakup buku-buku, artikel, tesis, disertasi, makalah dan dokumen lainnya yang terkait, termasuk artikel yang terdapat di internet yang memiliki kaitan dengan topik penulisan ini.

Data sekunder yang diperoleh dari bahan pustaka tersebut, diolah dan dianalisis dengan menggunakan metode analisis data berupa metode analisis kualitatif yaitu suatu metode analisis data yang mengacu pada suatu masalah tertentu dan dikaitkan dengan pendapat para pakar maupun berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Hasil penelitian tesis ini berbentuk eksplanatoris dengan memaparkan serta menjelaskan secara lebih komprehensif data yang berkaitan erat dengan permasalahan yang diteliti sehingga akan diperoleh suatu kesimpulan dan alternatif penyelesaian dari permasalahan tersebut.

1.4 SISTEMATIKA PENULISAN

Penyusunan tesis ini terdiri dari 3 Bab dengan sistematika sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN.

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

BAB II KEABSAHAN AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH PPAT/NOTARIS TANPA MELIHAT DOKUMEN ASLI

Dalam bab ini akan diuraikan mengenai tinjauan umum

mengenai PPAT dan sekilas tentang Notaris, mengenai jual beli, syarat-syarat dan tata cara/proses pembuatan akta jual beli ; penulis juga menguraikan analisis kasus terhadap Putusan Peninjauan Kembali Perkara Perdata No.49.PK/PDT/2009 tanggal 16 September 2009 yang menyertakan PPAT/Notaris sebagai tergugat yang bertanggung jawab atas akta yang telah dibuatnya.

BAB.III. PENUTUP

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



BAB II

**KEABSAHAN AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH
PPAT/NOTARIS TANPA MELIHAT DOKUMEN ASLI**

2.1. Tinjauan Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah

2.1.1 Pengertian dan kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah

2.1.1.1 Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pengaturan PPAT sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk pertama kali diatur dalam Peraturan Menteri Agraria nomor : 10 tahun 1961. Khusus untuk mengatur tentang “ Bentuk Akta” dimuat dalam peraturan Menteri Negara Agraria nomor : 11 tahun 1961 yang menyebutkan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat. Kedua Peraturan itu menunjuk pada Pasal 19 Peraturan Pemerintah nomor : 10 tahun 1961 yang menetapkan bahwa : ⁴

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

Dalam peraturan Pemerintah nomor : 10 tahun 1961, mengatur PPAT sebagai Pejabat yang berfungsi membuat akta yang bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atau membebaskan hak atas tanah ; karena pentingnya peran PPAT dalam kegiatan pendaftaran tanah maka Pemerintah menetapkan peraturan yang khusus mengatur mengenai tugas PPAT yaitu Peraturan Pemerintah nomor : 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. PPAT mendapat pengukuhan dengan sebutan Pejabat Pembuat Akta Tanah

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria , isi dan pelaksanaanya, jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta : Djambatan, 2003), hal.486.

berdasarkan ketentuan pasal 10 ayat (2) UU nomor : 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.

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

“Pejabat pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan Hak atas Tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan, menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.”⁵

Selain itu Pengertian PPAT sebagai Pejabat Umum terdapat dalam pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah nomor : 37/1998 tentang PPAT, menyebutkan “PPAT adalah Pejabat Umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.”

Pengertian PPAT juga terdapat dalam pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah nomor : 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan “PPAT adalah Pejabat Umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.”

2.1.1.2 Kedudukan PPAT

Kedudukan PPAT sebagai Pejabat umum mempunyai implikasi pada bentuk akta yang dibuatnya, yaitu akta otentik. Hal ini dapat dilihat dalam UUHT nomor : 4 Tahun 1996 angka 4.⁶ PPAT dalam aktanya memuat persyaratan-persyaratan atau ketentuan-ketentuan dari perjanjian yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak. Ia harus memastikan bahwa perjanjian itu, berikut persyaratan-persyaratan benar seperti apa yang dituntut dalam perjanjian itu dalam Perundang-Undangan.

⁵ Prof. Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, cet. 29, (Jakarta : Penerbit Djambatan, 2002), Hal. 159.

⁶ Sutan Remy Sjahdeini, Hak Tanggungan Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan (suatu Kajian Mengenai UUHT), (Bandung : Alumnus, 1999), hal. 26.

Kedudukan PPAT sebagai Pejabat Umum tersebut memiliki dampak pada bentuk akta yang dibuatnya, sebagaimana tercantum pada Penjelasan UUHT angka 7, yaitu : “Dalam kedudukannya sebagaimana disebutkan diatas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.”

2.1.2 Pengangkatan dan Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah

Ketentuan mengenai Pengangkatan dan Pemberhentian PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor ; 37 tahun 1998 tentang Peraturan jabatan PPAT jo Permenag/Kepala BPN nomor : 4 tahun 1999 yang telah dirubah dengan peraturan Kepala Badan Pertanahan nomor : 1 tahun 2006 serta peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor : 23 tahun 2009 tentang ketentuan pelaksanaan dari PP nomor : 37 tahun 1998, sebagai berikut :

2.1.2.1 Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Syarat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 ; untuk dapat diangkat menjadi PPAT harus memenuhi syarat sebagai berikut :

1. Berkewarganegaraan Indonesia;
2. Berusia sekurang-kurangnya 30 tahun;
3. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh instansi kepolisian setempat;
4. Belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
5. Sehat jasmani dan rohani;
6. Lulusan Program Pendidikan Spesialis Notariat atau Program Pendidikan Khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi;
7. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional.⁷

Setelah dinyatakan lulus dalam ujian PPAT tersebut diatas, prosedur selanjutnya adalah mengajukan permohonan untuk diangkat sebagai PPAT kepada Kepala

⁷ Op.cit, Hal.678.

Badan Pertanahan Nasional oleh calon PPAT yang sudah lulus ujian dengan surat yang dibuat sesuai bentuk yang ditetapkan dan dilengkapi dengan :

1. Surat Keterangan berkelakuan baik yang dikeluarkan oleh Instansi Kepolisian;
2. Surat Keterangan kesehatan dari dokter umum atau dokter spesialis yang menyatakan bahwa yang bersangkutan sehat jasmani dan rohani;
3. Surat Pernyataan bermeterai cukup dari yang bersangkutan mengenai kesediaannya untuk ditunjuk sebagai penerima protokol PPAT lain;
4. Surat Pernyataan bermeterai cukup dari yang bersangkutan yang menyatakan tidak rangkap jabatan.
5. Daftar Riwayat hidup.
6. Fotocopy ijazah S1 dan Program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi atau ijazah program pendidikan spesialis notariat atau Magister Kenotariatan, yang dilegalisir oleh Pejabat yang berwenang ;⁸

2.1.2.2. Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Diatur dalam Pasal 8 Peraturan Pemerintah nomor : 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai berikut :

1. PPAT berhenti menjabat sebagai PPAT karena :
 - a. Meninggal Dunia ; atau
 - b. Telah mencapai usia 65 tahun ; atau
 - c. Diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di Kabupaten/Kotamadya daerah tingkat II yang lain daripada daerah kerjanya sebagai PPAT atau
 - d. Diberhentikan oleh Menteri.
2. PPAT Sementara dan PPAT Khusus berhenti melaksanakan tugas PPAT apabila tidak lagi memegang jabatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 ayat (3) huruf a dan b, atau diberhentikan oleh Menteri.

⁸ Departemen Agraria, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor : 37 tahun 1998 tentang Peraturan jabatan PPAT*, Permenag/Kepala BPN nomor : 4 tahun 1999, Pasal 5 jo Permenag/Kepala BPN nomor : 1 tahun 2006 jo Permenag/Kepala BPN nomor : 23 tahun 2009

Pemberhentian PPAT tersebut dari jabatannya dapat dilakukan baik secara hormat ataupun tidak hormat sebagaimana diatur dalam Pasal 10 dan Pasal 11 antara lain sebagai berikut :

1. PPAT diberhentikan dengan hormat dari jabatannya karena :
 - a. Permintaan sendiri ;
 - b. Tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan Menteri atau Pejabat yang ditunjuk ;
 - c. Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT ;
 - d. Diangkat sebagai pegawai Negeri sipil atau ABRI.
2. PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya karena :
 - a. Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT.
 - b. Dijatuhi hukuman kurungan/Penjara karena melakukan kejahatan /perbuatan pidana yang diancan dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap.
3. Pemberhentian PPAT karena alasan sebagaimana dimaksud pada ayat 1huruf c dan ayat 2 dilakukan setelah PPAT yang bersangkutan diberi kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri kepada Menteri.
4. PPAT yang berhenti atas permintaan sendiri dapat diangkat kembali menjadi PPAT untuk daerah kerja lain daripada daerah kerjanya semula, apabila formasi PPAT untuk daerah kerja tersebut belum penuh.

Ketentuan Pasal 11 mengatur sebagai berikut :

1. PPAT dapat diberhentikan untuk sementara dari jabatannya sebagai PPAT karena sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancan dengan hukuman kurungan/penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat.

2. Pemberhentian sementara sebagaimana dimaksud pada ayat 1 berlaku sampai ada putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.⁹

3. Pelaksanaan Jabatan PPAT

PPAT wajib mengangkat sumpah dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/kotamadya di daerah kerja PPAT yang bersangkutan sebelum menjalankan jabatannya.¹⁰

Untuk keperluan pengangkatannya sumpahnya PPAT wajib melapor kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai pengangkatannya sebagai PPAT, Apabila dalam jangka waktu 3 bulan terhitung sejak tanggal ditetapkannya surat pengangkatannya sebagai PPAT maka keputusan Pengangkatan tersebut menjadi batal demi hukum.¹¹ Dalam waktu 1 bulan setelah diterimnya surat keputusan pengangkatan tersebut Kepala Kantor Pertanahan akan mengambil sumpah jabatan untuk PPAT yang bersangkutan.¹²

Dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatannya, PPAT wajib :

- a. Menyampaikan alamat Kantornya, Contoh tandatangan, contoh paraf, dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, Bupati/walikota, Kepala Daerah tingkat II, Ketua Pengadilan Negeri dan kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan.
- b. Melaksanakan jabatannya secara nyata.¹³

Dalam melaksanakan jabatannya PPAT harus berkantor di satu kantor di daerah kerjanya seperti yang ditetapkan dalam keputusan pengangkatannya. Dalam hal PPAT merangkap jabatan sebagai Notaris, maka kantor tempatnya melaksanakan tugas Notaris harus sama dengan Kantor tempat ia melaksanakan tugas sebagai

⁹ Boedi, Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan peraturan-peraturan Hukum Tanah)*, (Jakarta : PT. djambatan, 2000), Hal, 678.

¹⁰ Indonesia , *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No.37, LN No.52 tahun 1998, TLN No.3746, Pasal 15 ayat 1.

¹¹ *Ibid*, Pasal 16 ayat 2.

¹² *Ibid*, Pasal 16 ayat 3.

¹³ *Ibid*, Pasal 19.

PPAT dan PPAT tidak dapat mempunyai kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya dengan maksud menawarkan jasanya kepada masyarakat.¹⁴

Kantor PPAT harus dibuka setiap hari kecuali pada hari libur resmi dengan jam kerja minimum sebagaimana jam kerja kantor pertanahan setempat.¹⁵ Pada jam kerja tersebut PPAT harus melayani masyarakat mengenai hal-hal yang menyangkut pembuatan akta PPAT dan pemberian keterangan serta dokumen berkenaan dengan akta PPAT yang sudah dibuat yang menurut ketentuan menjadi hak masyarakat untuk memperolehnya.

2.1.3. Tugas pokok dan Kewenangan PPAT

2.1.3.1. Tugas Pokok PPAT

Tugas pokok PPAT sebagai Pejabat Umum diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu :

1. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - a. Jual beli;
 - b. Tukar Menukar;
 - c. Hibah;
 - d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
 - e. Pembagian hak bersama;
 - f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik
 - g. Pemberian Hak Tanggungan;
 - h. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

¹⁴ Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor :1 th 2006.Pasal 46.

¹⁵ *Ibid*, Pasal 45 huruf f.

2.1.3.2. Kewenangan PPAT

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

“ PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana telah disebutkan diatas mengenai hak atas tanah dan hak atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.”
Konsekuensi dari pasal tersebut, bahwa tidak dibenarkan pejabat lain membuat akta selain daripada yang disebutkan oleh ketentuan-ketentuan diatas kecuali mengenai pemindahan hak melalui lelang.

Dalam UUHT, PPAT secara tegas disebutkan 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.

2.1.4. Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah

Berkaitan dengan kewajiban PPAT, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 45 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, PPAT mempunyai kewajiban :

1. menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia;
2. mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT;
3. menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya;
4. menyerahkan protokol PPAT dalam hal :
 1. PPAT yang berhenti menjabat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1) dan ayat (2) kepada PPAT di daerah kerjanya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan;
 2. PPAT Sementara yang berhenti sebagai PPAT Sementara kepada PPAT Sementara yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan;

3. PPAT Khusus yang berhenti sebagai PPAT Khusus kepada PPAT Khusus yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.
5. membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah;
6. membuka kantornya setiap hari kerja kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja paling kurang sama dengan jam kerja Kantor Pertanahan setempat;
7. berkantor hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT;
8. menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Bupati/Walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan;
9. melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan;
10. memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan;
11. lain-lain sesuai peraturan perundang-undangan.

Kewajiban lain yang harus dilaksanakan oleh PPAT adalah satu bulan setelah pengambilan Sumpah Jabatan, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 adalah :

- a. Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf, dan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, Bupati/Walikota, Ketua Pengadilan Negeri, dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan;
- b. Melaksanakan jabatannya secara nyata.

PPAT harus berkantor di satu (1) kantor dalam suatu daerah kerjanya dan wajib memasang papan nama serta menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan. Selanjutnya akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Kepala Badan, serta semua jenis akta diberi satu nomor urut yang berulang pada permukaan tahun takwim.

Berdasarkan Pasal 26 ditegaskan bahwa PPAT harus membuat satu buku daftar untuk semua akta yang dibuatnya. Buku daftar akta PPAT diisi setiap hari kerja PPAT dan ditutup setiap akhir hari kerja dengan garis tinta yang diparaf oleh PPAT yang bersangkutan.

PPAT berkewajiban mengirim laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya, yang diambil dari buku daftar akta PPAT kepada Kepala Kantor Pertanahan dan kantor-kantor lain sesuai ketentuan Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah yang berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya.

PPAT harus dapat melaksanakan tugas yang diembannya dengan sebaik-baiknya. Hal tersebut jelas bahwa kewajiban yang harus dilaksanakan oleh PPAT dan tidak boleh dilalaikan guna membantu kelancaran proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan setempat.

2.2. Jabatan Notaris

Banyak orang awam yang salah mengerti mengenai kedudukan, fungsi dan peranan Notaris dalam masyarakat khususnya dalam bidang hukum. Tidak sedikit pula masyarakat yang menganggap bahwa notaris hanya “tukang stempel” yang “kalah pintar” dari advokat/pengacara, sehingga mereka sering membawa draft dari pengacara atau advokat mereka dan meminta Notaris untuk menyalinnya dalam bentuk akta otentik.

2.2.1. Kedudukan Seorang Notaris

Seorang Notaris biasanya dianggap sebagai seorang pejabat tempat seseorang dapat memperoleh nasihat yang boleh diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkannya adalah benar, ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum. Kedudukan seorang notaris sebagai suatu fungsionaris dalam masyarakat yang disegani, namun saat ini kedudukannya agak disalah mengerti oleh kebanyakan orang. Mungkin hal tersebut disebabkan oleh tindakan dan perilaku para notaris itu sendiri.

Pertama-tama yang perlu diketahui bahwa notaris di Indonesia mempunyai fungsi yang berbeda dengan notaris di Negara-negara *anglo-saxon notary public*

seperti Singapura, Amerika dan Australia, karena Indonesia menganut sistem hukum Latin/Continental.

Notaris Latin berkarakteristik utama dimana ia menjalankan suatu fungsi yang bersifat publik. Diangkat oleh Pemerintah dan bertugas menjalankan fungsi pelayanan publik dalam bidang hukum, dengan demikian ia menjalankan salah satu bagian dalam tugas negara. Seorang notaris diberikan kuasa oleh Undang-Undang untuk membuat suatu akta yang memiliki suatu nilai pembuktian yang sempurna dan spesifik. Oleh karena kedudukan notaris yang independent dan tidak memihak, maka akta yang dihasilkannya merupakan simbol kepastian dan jaminan hukum yang pasti.

Dalam sistem hukum latin Notaris bersifat netral tidak memihak, dan wajib memperhatikan kepentingan semua pihak yang terlibat. Itu sebabnya seorang Notaris dalam menjalankan tugasnya tidak bisa didikte oleh kemauan salah satu pihak sehingga mengabaikan kepentingan pihak lainnya (meskipun sungguh sangat disesalkan bahwa sekarang banyak notaris yang mau didikte oleh pelanggannya sekalipun harus bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan/atau kode etik profesi).

2.2.2. Fungsi Seorang Notaris

Berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, karakter yuridis notaris dimuat dalam :

1. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 702 K/Sip/1973, tanggal 5 September 1973 :

“Judex factie dalam amar putusannya membatalkan akta notaris, hal ini adalah tidak dapat dibenarkan, karena notaris fungsinya hanya mencatatkan/menuliskan apa-apa yang dikehendaki dan dikemukakan oleh para pihak yang menghadap notaris tersebut. Tidak ada kewajiban bagi notaris untuk menyelidiki secara materil apa-apa (hal-hal) yang dikemukakan oleh penghadap di hadapan Notaris tersebut”.

2. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 3199 K/Pdt/1992, tanggal 27 Oktober 1994 :

“Akta otentik menurut ketentuan ex Pasal 165 HIR jo 265 Rbg jo 1870 Kitab

Undang-Undang Hukum Perdata merupakan bukti yang sempurna bagi (para) pihak, para ahli warisnya dan orang yang mendapat hak darinya”.

3. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 1140/K/Pdt/1996, tanggal 30 Juni 1998 :

Suatu akta Notaris sebagai akta otentik yang isinya memuat 2 (dua) perbuatan hukum, yaitu :(1) Pengakuan hutang, dan (2) kuasa mutlak untuk menjual tanah, maka akta Notaris ini telah melanggar adagium, bahwa satu akta otentik hanya berisi satu perbuatan hukum saja. Akta Notaris yang demikian itu tidak memiliki *executoriale titel* ex Pasal 224 HIR dan tidak sah.

Berkaitan dengan kedudukan Notaris dan PPAT selaku Pejabat Umum, kriteria Pejabat Umum berdasarkan undang-undang, maka dalam hal ini mengacu pada ketentuan Pasal 1868 KUHPdata, yang berbunyi:“Akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya”.

Pasal ini merupakan sumber lahirnya dan keberadaan Pejabat Umum yang hanya menjelaskan batasan suatu akta otentik, dan tidak menjelaskan siapa yang dimaksud dengan Pejabat Umum, batas wewenang dan tempat dimana Pejabat Umum itu berwenang serta bentuk aktanya.

Suatu akta memperoleh stempel otentisitas, maka harus dipenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1868 KUHPdata.¹⁶

Selanjutnya menurut Irfan Fachridin, Pasal 1868 KUHPdata secara implisit memuat perintah kepada pembuat undang-undang supaya mengadakan suatu undang-undang yang mengatur perihal tentang Pejabat Umum, dimana harus ditentukan kepada siapa masyarakat dapat meminta bantuannya jika perbuatan hukumnya ingin dituangkan dalam suatu akta otentik.¹⁷

Berikutnya menurut Wawan Setiawan ; mengatakan lahirnya akta otentik jika akta itu dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum, bukan berdasarkan

¹⁶ G.H.S, Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta : Erlangga, 1992), Halaman 60.

¹⁷ Irfan Fachridin, *Kedudukan Notaris dan Akta-aktanya Dalam Sengketa Tata Usaha Negara*, Varia Peradilan 111 (1994), hal. 146.

undang-undang, sehingga dengan demikian bagi yang mempersoalkan apakah akta itu otentik atau bukan otentik hanya bisa dibantah dengan pembuktian bahwa akta tersebut bukan dari Pejabat Umum.¹⁸

Apabila dilihat dari kenyataannya pengaturan dalam hukum positif yang merupakan produk hukum nasional, pengaturan Pejabat Umum hanya terdapat pada Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, sebagai implementasi dari Pasal 1868 KUHPerdara, telah menunjuk Notaris selaku Pejabat Umum.

Penjabaran kewenangan Notaris selaku Pejabat Umum antara lain dimuat dalam Pasal 15 ayat (1), yang berbunyi:

“Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan Perundang-Undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.”

2.3. JUAL BELI

2.3.1. Pengertian Perjanjian

Menurut Prof Subekti, S.H suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal dan dari peristiwa ini muncul suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan yang didalam bentuknya perjanjian itu berupa rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa hubungan antara perikatan dengan Perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan dimana perjanjian adalah sumber terpenting yang melahirkan perikatan dan dapat pula bersumber dari undang-undang. Undang-Undang sebagai suatu sumber perikatan dibedakan antara undang-undang saja dan undang-undang yang

¹⁸ Wawan Setiawan, *Kedudukan dan Keberadaan Notaris Sebagai Pejabat Umum Serta Pejabat Pembuat Akta Tanah menurut Sistem Hukum dibandingkan dengan Pejabat Tata Usaha Negara*, Makalah (Jakarta: 5 November 1997), hal. 3

berhubungan dengan perbuatan orang yaitu perbuatan yang halal dan perbuatan yang melanggar hukum. Perikatan merupakan suatu pengertian abstrak sedangkan perjanjian adalah suatu hal yang kongkrit atau suatu peristiwa yang dapat kita lihat, baca ataupun mendengarkan perkataan-perkataannya.¹⁹

Hukum Perjanjian ini diatur dalam buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menganut hukum terbuka. Dalam arti hukum perjanjian ini memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian apa saja, asal tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan, sehingga buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini dinamakan sebagai hukum pelengkap yaitu melengkapi perjanjian-perjanjian yang tidak diatur. Sistem terbuka ini mengandung asas kebebasan berkontrak yang disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat 1 yang berbunyi sebagai berikut : “ Suatu Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Didalam hukum perjanjian ini berlaku juga suatu asas yang dinamakan asas konsensualisme, bahwa pada dasarnya suatu perjanjian atau suatu perikatan lahir sejak tercapainya kata sepakat mengenai hal-hal yang pokok dalam perjanjian tersebut, yang didalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

2.3.2. Pengertian Tanah

Dalam hukum tanah, kata “ tanah” dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh undang-undang pokok agraria sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 4 bahwa : “ Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

¹⁹ Prof. Subekti, S.H., *Hukum Perjanjian*. Cet. 7 (Jakarta : P.T. Intermasa), Hal 1-3

Dengan demikian jelas bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang tersedia oleh Undang-Undang Pokok Agraria adalah untuk digunakan dan dimanfaatkan. Diberikannya dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja oleh karena itu pasti diperlukan juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada diatasnya. Oleh karena itu dalam Pasal 4 ayat 2 UUPA dinyatakan bahwa 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.

Tubuh bumi dan air serta ruang yang dimaksud itu bukan kepunyaan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan melainkan ia hanya diperbolehkan menggunakannya dengan batasan seperti yang dinyatakan dalam Pasal 4 ayat 2 UUPA bahwa “ Sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut undang-undang ini (yaitu UUPA) dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

Sedalam berapa tubuh bumi itu boleh digunakan dan setinggi berapa ruang yang ada diatasnya boleh digunakan, ditentukan oleh tujuan penggunaannya, dalam batas-batas kewajaran, perhitungan teknis kemampuan tubuh buminya sendiri, kemampuan pemegang haknya serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.²⁰

Seperti yang kita ketahui, hukum tanah kita, menggunakan asas pemisahan Horizontal antara tanah dan bangunan yang ada diatasnya. Berbeda dengan asas perlekatan yang dianut oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dimana bangunan yang berada diatas tanah merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan, sedangkan didalam asas pemisahan horizontal merupakan kebalikan dari asas perlekatan dimana bangunan yang ada diatas tanah bukan

²⁰ Prof. Budi Harsono, S.H., *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksananya)*, Jilid 1, Cet. 8. (Jakarta : PT. Djambatan tahun 1999), Hal 18-19.

merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Umumnya bangunan itu adalah milik yang mempunyai tanah tetapi juga bisa milik pihak lain, sehingga dalam hal yang demikian keberadaan bangunan tersebut harus ada landasan haknya sebagaimana diatur dalam Undang-Undang nomor : 4 tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman. Untuk itu disediakan oleh hukum tanah kita hak-hak atas tanah sekunder seperti hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan, yang diberikan oleh pemilik tanah yang bersangkutan.²¹

2.3.3. Pengertian Jual Beli

Menurut Pasal 1457 KUHPerdara yang dimaksud dengan jual-beli, adalah “ Suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.”

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

Menurut Soerjono Soekanto, jual beli tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang, berarti bahwa perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan Kepala Adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan diketahui oleh umum. Apabila tidak dilakukan, maka perbuatan itu tidak menjadi bagian ketertiban umum, tidak berlaku terhadap pihak ketiga dan keluar, si pembeli tidak diakui sebagai pemegang hak atas tanah.²²

Dalam hal jual beli tanah, jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain, berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.

²¹ *Ibid.*, Hal 449

²² Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), hal.190

Penyerahan hak itu dalam istilah hukumnya biasa disebut *Juridische Levering* (penyerahan menurut hukum), yang harus dilakukan dengan akta di muka dan oleh Pejabat Balik Nama berdasarkan ordonansi Balik Nama stbld No. 27 Tahun 1834.²³

Untuk terjadinya perjanjian jual beli ini, cukup jika kedua belah pihak sudah mencapai persetujuan tentang barang dan harga. Si penjual mempunyai dua kewajiban pokok, yaitu :

- Pertama menyerahkan barangnya serta menjamin si pembeli dapat memiliki barang itu dengan tentram.
- Kedua bertanggung jawab terhadap cacat-cacat yang tersembunyi. Kewajiban si pembeli membayar harga dan di tempat yang telah ditentukan. Barang harus diserahkan pada waktu perjanjian jual beli ditutup dan di tempat barang itu berada.

Menurut Undang-Undang sejalan saat ditutupnya perjanjian, risiko mengenai barangnya sudah beralih kepada si pembeli, artinya jika barang itu rusak hingga tidak dapat diserahkan kepada pembeli, maka orang ini harus tetap membayar harganya. Sampai pada waktu penyerahannya itu si penjual harus merawatnya dengan baik. Jika si penjual melalaikan kewajibannya, misalnya pada waktu yang telah ditentukan belum menyerahkan barangnya, maka mulai saat itu ia memikul risiko terhadap barang itu dan dapat dituntut untuk memberikan pembayaran kerugian atau pembeli dapat menuntut pembatalan perjanjian.

Sebaliknya, jika si pembeli tidak membayar harga barang pada waktu yang ditentukan, si penjual dapat menuntut pembayaran itu yang jika ada alasan dapat disertai dengan tuntutan kerugian ataupun ia dapat menuntut pembatalan perjanjian dengan pemberian kerugian ; juga barang yang belum dibayar itu dapat diminta kembali.

Jual beli yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini bersifat *obligatoir*, yang artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak penjual dan pembeli, yaitu meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk mendapat

²³ K.Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1977), hal. 31.

pembayaran harga yang telah disetujui dan disisi lain meletakkan kewajiban kepada pembeli untuk membayar harga barang, sesuai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Atau dengan perkataan lain, bahwa jual beli yang dianut Hukum Perdata jual beli belum memindahkan hak milik.²⁴

Pengertian jual beli tanah sekarang ini setelah berlakunya Undang Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu di mana pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli. Perbuatan hukum pemindahan hak ini bersifat tunai, terang dan riil.²⁵

Tunai, berarti dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain untuk selamalamanya, dengan disertai pembayaran sebagian atau seluruh harga tanah tersebut. Terang berarti perbuatan hukum pemindahan hak tersebut dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi dan riil atau secara nyata, adalah menunjukkan kepada akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditandatangani oleh kedua belah pihak.

Dalam pengertian tunai, mencakup dua perbuatan yang dilakukan bersamaan/serentak, yaitu :

1. Pemindahan hak/pemindahan penguasaan yuridis dari penjual (pemilik/pemegang hak) kepada pembelinya (penerima hak).
 2. Pembayaran harganya.
 3. Dengan dipenuhinya poin 1 dan 2 di atas,
- maka perbuatan hukum jual beli tanah telah selesai. Dan apabila baru dibayar sebagian, sisa harganya merupakan pinjaman atau utang piutang di luar perbuatan jual beli.

²⁴ Sodaryo Soimin, *Status Tanah dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), hal.94-95

²⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional Jilid I*, (Jakarta: Djambatan, 2003), hal. 333.

2.3.4. Syarat-syarat dan tata cara/proses pembuatan akta jual beli tanah

2.3.4.1. Syarat-syarat Jual Beli

Jual Beli tanah syaratnya ada dua, yaitu syarat materil dan syarat formil.²⁶ yaitu :

a.Syarat Materil.

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

1. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan. Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang dibelinya.
2. Penjual berhak untuk menjual tanah yang bersangkutan yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja pemegang hak yang sah atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, apabila pemilik tanah adalah dua orang maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.²⁷
3. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam keadaan sengketa.

Jika salah satu syarat materil ini tidak dipenuhi dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah, atau tanah yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum. Artinya, sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.²⁸

²⁶ Adrian Sutedi, *op. cit*, hal. 77

²⁷ Effendi Perangin-angin, *Praktik Jual Beli Tanah*, (Jakarta, Raja Grafindo Persada, 1994), hal 2.

²⁸ *Ibid*, Hal, 2.

b. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materil dipenuhi maka PPAT akan membuat akta jual belinya. Akta jual beli menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah harus dibuat oleh PPAT. Jual beli yang dilakukan tanpa di hadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada Hukum Adat (Pasal 5 UUPA), sedangkan dalam Hukum Adat sistem yang dipakai adalah sistem yang konkret/kontan/nyata/riil. Kendatipun demikian untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai peraturan pelaksana dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud untuk melakukan pemindahan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT.²⁹

Akta PPAT adalah akta otentik, hal ini ditegaskan oleh Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebagai akta otentik, terhadap akta PPAT berlaku ketentuan-ketentuan tentang syarat-syarat dan tata cara pembuatan akta otentik. Bentuk akta otentik ditentukan oleh undang-undang, sedangkan pejabat yang dapat membuatnya tidak dapat dihindarkan agar berbobot yang sama harus pula ditentukan oleh undang-undang atau peraturan perundang-undangan setingkat dengan undang-undang.³⁰

Akta PPAT sebagaimana halnya dengan akta Notaris, sama-sama sebagai akta otentik. Akta otentik sendiri sebagaimana dikemukakan oleh C.A. Kraan di dalam disertasinya, *De Authentieke Akte* (Amsterdam 20 Januari 1984) mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:³¹

- a. Suatu tulisan yang dengan sengaja dibuat semata-mata untuk dijadikan bukti atau suatu bukti dari keadaan sebagaimana disebutkan dalam tulisan, dibuat dan dinyatakan oleh pejabat yang berwenang. Tulisan tersebut turut

²⁹ Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisa tentang Hukum Tanah*, (Bandung, Alumni, 1993, hal. 23, dalam Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2008), hal. 78.

³⁰ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung, PT.Citra Aditya Bakti, 2007), hal. 59

³¹ C.A. Kraan di dalam disertasinya, *De Authentieke Akte* (Amsterdam 20 Januari 1984), dalam Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2007), hal. 214.

ditandatangani oleh atau hanya ditandatangani oleh pejabat yang bersangkutan saja.

- b. Tulisan sampai ada bukti sebaliknya, dianggap berasal dari pejabat yang berwenang.
- c. Ketentuan perundang-undangan yang harus dipenuhi: ketentuan tersebut mengatur tata cara pembuatannya (sekurang-kurangnya memuat ketentuan-ketentuan mengenai tanggal, tempat dibuatnya akta suatu tulisan, nama dan kedudukan/jabatan pejabat yang membuatnya dan data di mana dapat diketahui mengenai hal-hal tersebut.
- d. Seorang pejabat yang diangkat oleh negara dan mempunyai sifat dan pekerjaan yang mandiri (*onafhankelijk-independence*) serta tidak memihak (*onpartijdig-impartial*) dalam menjalankan jabatannya sesuai dengan ketentuan Pasal 1868 KUHPerd.
- e. Pernyataan dari fakta atau tindakan yang disebutkan oleh pejabat adalah hubungan hukum di dalam bidang hukum privat.

Sebagai akta otentik, akta PPAT sebagai alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dapat terdegradasi kekuatan pembuktian menjadi seperti akta di bawah tangan. Degradasi kekuatan bukti akta otentik menjadi kekuatan bukti dibawah tangan, dan cacat yuridis akta otentik yang mengakibatkan akta otentik dapat dibatalkan atau batal demi hukum atau *non existent*, terjadi jika ada pelanggaran terhadap ketentuan perundang-undangan yaitu :³²

1. Pasal 1869 KUH.perdata, yang berbunyi:

“Suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupannya pegawai termaksud diatas atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidaklah dapat diberlakukan sebagai akta otentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai akta dibawah tangan jika ditandatangani oleh para pihak.”

Pasal ini memuat ketentuan, bahwa suatu akta tidak memiliki kekuatan bukti otentik dan hanya memiliki kekuatan bukti dibawah tangan dalam hal:

- a. Pejabat Umum tidak berwenang untuk membuat akta itu;

³²Pieter Latumeten, *Kongres XX Ikatan Notaris Indonesia Kebatatan dan Degradasi Kekuatan Bukti Akta Notaris Serta Model Aktanya*, (Surabaya, 28 Januari 2009), hal. 2.

- b. Pejabat umum tidak mampu (tidak cakap) untuk membuat akta itu;
 - c. Cacat dalam bentuknya.
2. Pasal 1320 KUHPerdara, Yang mengemukakan untuk sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi syarat yaitu
- a. sepakat mereka yang mengikatkan diri;
 - b. kecakapan membuat suatu perjanjian;
 - c. suatu hal tertentu dan
 - d. kausa yang halal.

Syarat a dan b merupakan syarat subyektif karena mengenai orang-orang atau subyek yang mengadakan perjanjian dan jika syarat subyektif dilanggar maka aktanya dapat dibatalkan, sedangkan syarat c dan d merupakan syarat obyektif karena mengenai isi perjanjian dan jika syarat obyektif dilanggar maka aktanya batal demi hukum.

3. Menurut Herlien Budiono sebab-sebab kebatalan mencakup ketidakcakapan, ketidakwenangan, bentuk perjanjian yang dilanggar, isi perjanjian bertentangan dengan undang-undang, pelaksanaan perjanjian bertentangan dengan undang-undang, motivasi membuat perjanjian bertentangan dengan undang-undang, perjanjian bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan baik, cacat kehendak dan penyalahgunaan keadaan.

Menurut Boedi Harsono, akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli. Jual beli tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian yang lain. Akan tetapi, dalam sistem pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (yang sekarang sudah disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah), pendaftaran jual beli tanah itu hanya dapat (boleh) dilakukan dengan akta PPAT sebagai buktinya. Orang yang melakukan jual beli tanah tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertipikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum.³³

³³Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, 2007, hal. 52.

Peralihan hak atas tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT memang tidak ada sanksinya bagi para pihak, namun para pihak akan menemui kesulitan praktis yakni penerima hak tidak akan dapat mendaftarkan peralihan haknya sehingga tidak akan mendapatkan sertipikat atas namanya. Oleh karena itu, jalan yang dapat ditempuh adalah mengulangi prosedur peralihan haknya di hadapan PPAT. Tetapi, cara ini tergantung dari kemauan para pihak. Kesulitan akan timbul manakala pihak pertama atau ahli warisnya menolak atau telah pindah ke tempat lain sehingga pengulangan perbuatan hukum peralihannya tidak dapat dilakukan.³⁴

Akta PPAT terkait dengan keperluan penyerahan secara yuridis (*juridische levering*) disamping penyerahan nyata (*feitelijk levering*). Kewajiban menyerahkan surat bukti milik atas tanah yang dijual sangat penting, karena itu Pasal 1482 KUHPerdara menyatakan “Kewajiban menyerahkan suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya serta dimaksudkan bagi pemakaiannya yang tetap, beserta surat-surat bukti milik, jika itu ada”. Jadi penyerahan suatu bidang tanah meliputi penyerahan sertipikatnya.³⁵

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan tanah dan benda-benda yang ada di atasnya dilakukan dengan akta PPAT.

Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis (*juridische levering*), yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat; dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan; menggunakan dokumen; dibuat oleh/di hadapan PPAT.³⁶

Tata cara terbitnya akta PPAT sebagai akta otentik sangatlah menentukan, karenanya apabila pihak yang berkepentingan dapat membuktikan adanya cacat dalam bentuknya karena adanya kesalahan atau ketidaksesuaian dalam tata cara

³⁴ J. Kartini Soedjendro, *op. cit.*, hal. 73.

³⁵ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Cetakan II, (Bandung, Alumni, 1986), hal.182,dalam Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2008), hal.83.

³⁶ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Harta Kekayaan*, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 1994), hal.55-56.

pembuatannya maka akan mengakibatkan timbulnya risiko bagi kepastian hak yang timbul atau tercatat atas dasar akta tersebut.

2.3.4.2. Tata Cara/Proses Pembuatan Akta Jual Beli

Sebelum kita membeli sebidang tanah, maka kiranya perlu dilakukan penelitian secara hati-hati, dikarenakan banyaknya terjadi hal-hal yang bersifat kurang menguntungkan dikemudian harinya bagi pembeli, misalnya tanah dalam keadaan sengketa ataupun tanah terletak dalam lokasi daerah yang terkena penertiban dan sebagainya.

Dalam praktek memang masih banyak dijumpai orang yang belum mengerti bahwa yang berwenang membuat akta jual beli tanah adalah hanya PPAT ; apabila akta jual beli dibuat oleh Notaris, maka dalam membuat akta itu dalam kedudukannya sebagai PPAT, yaitu Notaris yang diangkat menjadi PPAT ; apabila Notaris tersebut belum/tidak diangkat sebagai PPAT sudah tentu Notaris tersebut tidak dapat membuat akta jual beli tanah.

Akta Jual Beli rumah diatas tanah yang belum bersertipikat tidak dapat dibuat oleh PPAT, tetapi yang berwenang adalah Notaris ; perlu juga diketahui bahwa PPAT berwenang membuat akta jual beli termasuk bangunan diatasnya.

Ada dua hal penting yang perlu diperhatikan dalam jual beli tanah, yaitu subyek dan obyek. Untuk subyek, terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam melakukan jual beli tanah.

Hal pertama yang harus jelas dalam melakukan jual beli tanah adalah calon penjual harus berhak menjual tanah tersebut, atau dengan kata lain si penjual adalah pemegang hak yang sah dari hak atas tanah itu ; kalau pemegang hak hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu, tetapi jika pemegang hak atas tanah tersebut terdiri dari dua orang atau lebih, maka yang berhak menjual tanah itu adalah semua pemegang hak itu secara bersama-sama, tidak boleh hanya seorang saja yang bertindak sebagai penjual. Jual beli tanah yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak adalah batal demi hukum, artinya sejak semula menurut hukum tidak pernah terjadi jual beli. Dalam hal demikian maka kepentingan pembeli sangat dirugikan.

Hal kedua, adalah apakah penjual berwenang untuk menjual, mungkin terjadi bahwa seseorang berhak atas suatu hak atas tanah akan tetapi orang itu tidak berwenang menjualnya kalau tidak dipenuhi syarat tertentu, misalnya tanah tersebut milik anak di bawah umur atau milik seseorang yang berada di bawah pengampunan. Jika suatu jual beli tanah dilakukan, tetapi ternyata yang menjual tidak berwenang menjual atau si pembeli tidak berwenang membeli, walaupun si penjual adalah berhak atas tanah itu atau si pembeli berhak membeli, maka akibatnya jual beli itu dapat dibatalkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan, lagipula Kantor Pendaftaran Tanah akan menolak pendaftaran jual beli itu.³⁷

Hal ketiga, yang perlu diperhatikan adalah apakah penjual boleh menjual tanah yang akan dijadikan obyek jual beli. Seseorang mungkin berhak menjual sebidang tanah ; juga orang tersebut berwenang melakukan penjualan, tetapi dia tidak atau belum boleh menjual tanah itu. Misalnya seseorang mempunyai tanah bekas Hak Barat atau tanah bekas Hak Indonesia yang pernah didaftar atau milik menurut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), tetapi belum terdaftar pada Kantor Pertanahan atau sertifikatnya hilang, maka orang tersebut belum boleh menjual tanah itu, ia harus mengurus dan memperoleh sertifikatnya terlebih dahulu setelah itu baru boleh dijual.

Hal keempat, adalah apakah penjual atau pembeli bertindak untuk dirinya sendiri atau sebagai kuasa . Penjual / Pembeli mungkin bertindak untuk dirinya sendiri atau selaku kuasa. Baik penjual/pembeli bertindak sendiri maupun melalui kuasa, identitasnya harus jelas. Kalau penjual/pembeli adalah orang (manusia), maka identitas itu adalah nama, umur (tanggal lahir), kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal. Semua itu dapat dibaca dalam Kartu Tanda Penduduk atau Passport. Bila penjual/pembeli adalah badan hukum, maka identitasnya adalah nama, bentuk badan hukumnya, kedudukan badan hukum, pengurus-pengurusnya. Semua itu dapat diketahui dari akta pendirian/anggaran dasar/peraturan perundangan pembentukannya. Dalam hal penjual/pembeli bertindak melalui kuasa, maka surat kuasa khusus untuk menjual harus ada (akta otentik atau yang dilegalisir). Kuasa hukum yang menurut lazimnya hanya untuk melakukan

³⁷ Effendi Perangin-angin, *Praktek Jual Beli Tanah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1987), hal. 4.

pengurusan tidak berlaku untuk menjual. Kuasa itu harus tegas untuk menjual tanah yang akan dijual itu.

Hal kelima, adalah apakah pembeli boleh membeli. Misalnya suatu perseroan terbatas (PT) tidak boleh menjadi subyek hak milik atas tanah. Berarti perseroan terbatas (PT) itu tidak boleh membeli tanah yang berstatus Hak Milik, kecuali yang ditunjuk dalam Peraturan Pemerintah nomor : 38 tahun 1963.

Persiapan-persiapan yang dilakukan dalam jual beli tanah, yaitu berupa :

- a. Melakukan penelitian terhadap surat-surat yang menyangkut tanah yang akan menjadi obyek jual beli.
- b. Melakukan kesepakatan tentang tanah dan harga.
- c. Pelaksanaan pemindahan hak atas tanah dengan akta jual beli dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- d. Melakukan pendaftaran hak untuk memperoleh sertifikat dari pejabat yang berwenang.

Jual beli tanah menurut hukumnya, wajib dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang membuat akta jual belinya. Obyek jual beli tidak hanya tanah hak sebagaimana disebutkan di atas melainkan dapat pula meliputi bangunan permanen yang didirikan diatasnya, atau tanaman keras (yang berumur panjang), apabila memenuhi syarat sebagai berikut :

- a. Bahwa bangunan tersebut menurut sifatnya menjadi satu kesatuan dengan tanahnya.
- b. Bahwa pemegang hak atas tanah yang bersangkutan adalah juga pemilik bangunan tersebut.
- c. Dalam akta jual belinya disebutkan secara tegas bahwa obyek jual belinya meliputi tanah hak dan bangunan.

Ketiga syarat di atas merupakan penerapan asas pemisahan horizontal dalam praktek di kalangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang membuat akta jual beli. Syarat-syarat yang diperlukan untuk pelaksanaan jual beli tanah dan bangunan, meliputi:

- a. Surat bukti kepemilikan obyek jual beli berupa sertifikat hak atas tanah atau surat-surat lain, untuk hak milik yaitu bekas Hak Milik Adat yang belum

bersertipikat berupa girik, pipil, petuk. Dan jika dipandang perlu dapat pula dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan (Kabupaten/Kota) setempat.

- b. Surat-surat tentang orangnya, yaitu data diri tiap pihak penjual dan pembeli yang bisa berupa:
 1. KTP/Surat Ijin Mengemudi/Passport
 2. Kartu Keluarga
 3. Surat Nikah
 4. Akta Kelahiran
- c. Surat tanda bukti pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menurut UU No. 21 Tahun 1997. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) wajib dibayar sebelum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat akta jual beli dan bangunan, sebesar 5% setelah harga tanah dan bangunan dikurangi yang bebas dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah). Berdasarkan perubahan Undang-Undang tersebut ditetapkan yang bebas maksimal Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) dan ditetapkan secara regional ; berikut pembayaran pajak penghasilan (PPh).

Dalam hal pembuatan akta PPAT, tahap-tahap yang harus dilakukan oleh PPAT adalah:

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 (Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).
2. Akta harus mempergunakan formulir yang telah ditentukan (Pasal 96 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor

- 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).
3. Dalam hal diperlukan izin untuk peralihan hak tersebut, maka izin tersebut harus sudah diperoleh sebelum akta dibuat (Pasal 98 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).
 4. Sebelum dibuat akta mengenai pemindahan hak atas tanah, calon penerima hak harus membuat pernyataan yang menyatakan:
 - a. 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;
 - b. bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - c. bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tersebut tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah absentee tersebut menjadi obyek landreform;
 - d. bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tidak benar. PPAT wajib menjelaskan kepada calon penerima hak maksud dan isi pernyataan sebagaimana dimaksud di atas.
 5. 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-undangan yang berlaku (Pasal 101 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).
 6. Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundangundangan 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 ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan (Pasal 101 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).

7. 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 (Pasal 101 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).
8. Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksisaksi dan PPAT (Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah).
9. 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. PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud di atas kepada para pihak yang bersangkutan (Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

Menurut Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT harus menolak untuk membuat akta apabila:

- a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.
- b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:

1. surat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
2. surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan
3. salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 Peraturan Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
4. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
5. untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
6. obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau
7. tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Penjelasan Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan perwujudan fungsi dan tanggung jawab PPAT sebagai pelaksana pendaftaran tanah. Akta PPAT dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, dengan antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di kantor Pertanahan.

Atas penolakan itu PPAT harus menyampaikan secara tertulis kepada para pihak dengan disertai alasan-alasannya.

Selain hal-hal tersebut di atas, dalam pembuatan akta, PPAT juga harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. Identitas dari para pihak. PPAT harus memeriksa kebenaran formil dari identitas para pihak serta dasar hukum tindakan para pihak.
- b. Jangka waktu berakhirnya hak atas tanah yang diperjualbelikan (karena jika jangka waktunya berakhir, tanahnya kembali dikuasai oleh negara)
- c. Harga jual beli harus sudah dibayar lunas sebelum akta ditandatangani (konsekuensi dari UUPA yang berdasarkan kepada Hukum Adat).
- d. Tidak terdapat tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).
- e. Tanah yang diperjualbelikan harus berada dalam wilayah kerja PPAT yang bersangkutan (Terkait dengan kewenangan PPAT dalam hal pembuatan akta).

Proses pembuatan akta jual beli di Kantor PPAT hingga pendaftaran.

a. Persiapan Pembuatan Akta Jual Beli.

1. Sebelum membuat akta Jual Beli Pejabat pembuat Akta Tanah melakukan pemeriksaan mengenai keaslian sertifikat ke kantor Pertanahan.
2. Penjual harus membayar Pajak Penghasilan (PPh) yaitu 5% dari Harga Transaksi, di bayarkan di Bank atau Kantor Pos.
3. Pembeli harus membayar Pajak berupa BPHTB dihitung dari nilai transaksi.
4. Calon pembeli membuat pernyataan bahwa dengan membeli tanah tersebut ia tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan batas luas maksimum penguasaan tanah.
5. Surat pernyataan dari penjual bahwa tanah yang dimiliki tidak dalam sengketa.
6. PPAT menolak pembuatan Akta jual Beli apabila tanah yang akan dijual sedang dalam sengketa atau dalam tanggungan di bank.

b. Pembuatan Akta Jual Beli

1. Pembuatan akta harus dihadiri oleh penjual dan pembeli atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis jika dikuasakan.

2. Pembuatan akta harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi biasanya dari perangkat desa jika melalui PPAT Sementara (camat/lurah) dan kedua pegawai Notaris jika melalui NOTARIS/ PPAT.
 3. Pejabat pembuat Akta Tanah membacakan akta dan menjelaskan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, termasuk juga sudah lunas transaksinya.
 4. Bila isi akta telah disetujui oleh penjual dan pembeli maka akta ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi-saksi dan Pejabat Pembuat Akte Tanah.
 5. Akta dibuat 2 lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar lainnya disampaikan ke Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak (balik nama/pemecahan).
 6. Kepada penjual dan pembeli masing-masing diberikan salinannya.
- c. Langkah selanjutnya setelah selesai pembuatan Akta Jual Beli
1. Sebelum Akta Jual beli didaftarkan atau diserahkan ke kantor Pertanahan Setempat maka harus dilakukan validasi SSB dikantor PBB.
 2. PPAT kemudian menyerahkan berkas Akta Jual Beli ke Kantor Pertanahan untuk keperluan balik nama sertifikat atau pemecahan sertifikat.
 3. Penyerahan harus dilaksanakan selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta tersebut.
- d. Berkas yang diserahkan ke Kantor Pertanahan
1. Sertifikat Asli, dan PPAT yang bersangkutan telah mendaftarkan proses pengecekan.
 2. Surat Permohonan dari PPAT yang bersangkutan.
 3. Surat pernyataan keterlambatan dari PPAT, apabila pendaftaran melewati dari 7 (tujuh) hari.
 4. Akta Jual Beli (AJB) yang dikeluarkan oleh PPAT yang bersangkutan (lembar kedua).
 5. Surat Pernyataan dari Penjual apabila belum Menikah.
 6. Persetujuan Suami/Istri Penjual.
 7. Fotocopy identitas :
-Jika Perorangan :

untuk Penjual yaitu KTP/Paspor dan Kartu Keluarga, apabila penjual sudah menikah KTP suami/istri dan surat Nikah.

untuk Pembeli yaitu KTP/Paspor.

-Jika Badan Hukum :

Akta Pendirian Badan Hukum sesuai dengan UU No.40 tahun 2007

Pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak asasi Manusia RI

KTP/Paspor Penanggung jawab (Direktur)

Akta Kuasa bila dikuasakan.

8. Fotocopy ijin peralihan jika itu diharuskan.
 9. Fotocopy tanda pelunasan PBB tahun berjalan
 10. Fotocopy SSP apabila diperlukan
 11. Asli SSB Lembar ke-3 yang sudah divalidasi
 12. Surat Kuasa Pengurusan dari Pemohon kepada PPAT
- Dengan ketentuan semua fotocopy harus dilegalisir oleh Notaris

e. Prosesnya di Kantor Pertanahan

1. Setelah berkas disampaikan ke Kantor Pertanahan, Kantor Pertanahan memberikan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama kepada PPAT, selanjutnya oleh PPAT tanda bukti penerimaan ini diserahkan kepada Pembeli.
2. Nama pemegang hak lama (penjual) di dalam buku tanah dan sertifikat dicoret dengan tinta hitam dan diparaf oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk.
3. Nama pemegang hak yang baru (pembeli) ditulis pada halaman dan kolom yang ada pada buku tanah dan sertifikat dengan dibubuhi tanggal pencatatan dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk.
4. Setelah selesai maka sertifikat hak yang dialihkan diserahkan kepada pemegang hak baru atau kuasanya.

2.3.5. PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI

2.3.5.1. Sebelum Berlakunya UUPA.

Sebelum berlakunya UUPA, terdapat dualisme dan pluralisme; maksudnya, berlaku hukum tanah barat, hukum tanah adat, hukum tanah antar golongan yakni hukum tanah yang memberikan pengaturan atau pedoman dalam menyelesaikan masalah-masalah hukum antar golongan yang mengenai tanah³⁸, hukum tanah administratif yakni hukum tanah yang beraspek yuridis administrative³⁹, hukum tanah swapraja yakni hukum tanah di daerah-daerah Swapraja masih mempunyai sifat-sifat keistimewaan berhubung dengan struktur pemerintahan dan masyarakat yang sedikit atau banyak adalah lanjutan sistem feodal⁴⁰ dalam hukum tanah Indonesia. Pada saat itu telah dilangsungkan pendaftaran tanah yang berdasarkan Ordonansi Balik Nama (*Overschrijvings Ordonnantie*) yang termuat dalam Stb. 1834 Nomor 27. Peralihan hak berdasarkan Ordonansi Balik Nama (*Overschrijvings Ordonnantie*) ini dilakukan untuk tanah-tanah dengan hak barat dan tunduk kepada ketentuan-ketentuan KUHPerd dan pendaftarannya dilakukan berdasarkan Ordonansi Balik Nama (*Overschrijvings Ordonnantie*).

Menurut Pasal 1457 KHUPerd apa yang disebut "jual beli tanah" adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah, yang disebut "penjual", berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut pembeli. Sedang pihak pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui. Yang dijualbelikan menurut ketentuan Hukum Barat ini adalah apa yang disebut "tanah-tanah hak barat", yaitu tanah-tanah Hak *Eigendom*, *Erfpacht*, *Opstal* dan lain-lain.⁴¹ Biasanya jual belinya dilakukan di hadapan notaris, yang membuat aktanya.⁴²

³⁸ *Ibid*, hal. 12.

³⁹ *Ibid*, Hal.30.

⁴⁰ Singgih Praptodiharjo, *Sendi-Sendi Hukum Tanah di Indonesia*, (Jakarta, Yayasan Pembangunan Jakarta, 1952), hal. 130.

⁴¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djembatan, 2007, hal. 28.

⁴² *Ibid*, Hal,28.

Sebelum berlakunya Ordonansi Balik Nama (*Overschrijvings Ordonnantie*), peralihan hak dari penjual kepada pembeli terjadi sebelum peralihan hak itu didaftar pada dua orang saksi dari Dewan Schepen.⁴³ Pendaftaran hanya merupakan syarat bagi berlakunya sesuatu peralihan hak yang telah terjadi terhadap pihak ketiga.⁴⁴ Dengan adanya ketentuan Pasal 20 Ordonansi Balik Nama (*Overschrijvings Ordonnantie*), maka jual beli tidak lagi merupakan salah satu sebab dari peralihan hak, jual beli hanya merupakan salah satu dasar hukum (*titel, causa*) dari penyerahan, sedang peralihan hak baru terjadi setelah pendaftaran dilaksanakan.⁴⁵

Hak atas tanah yang dijual baru berpindah kepada pembeli, jika penjual sudah menyerahkan secara yuridis kepadanya, dalam rangka memenuhi kewajiban hukumnya (Pasal 1459 KUHPerd).

Untuk itu wajib dilakukan perbuatan hukum lain, yang disebut "penyerahan yuridis" (*juridische levering*), yang diatur dalam Pasal 616 dan 620 KUHPerd. Menurut Pasal-Pasal tersebut, penyerahan yuridis itu juga dilakukan di hadapan notaris, yang membuat aktanya, yang disebut dalam bahasa Belanda "transport acte" (akta transport). Akta transport ini wajib didaftarkan pada Pejabat yang disebut "penyimpan *hypotheek*". Dengan selesainya dilakukan pendaftaran itu hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pembeli.⁴⁶

Untuk tanah-tanah dengan hak adat, peralihan haknya dilakukan berdasarkan hukum adat. Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. terang berarti perbuatan pemindahan hak itu harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. oleh karena itu, maka tunai mungkin berarti

⁴³ Dewan ini adalah dewan yang menangani perkara pidana dan perdata warga kota Batavia, <http://www.majalahbravo.com/>, tanggal 10 Mei 2010.

⁴⁴ Mhd.Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung, Mandar Maju, 2008, hal. 75.

⁴⁵ *Ibid*, Hal, 76

⁴⁶ Boedi Harsono, *op. cit*, hal. 28

harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian (dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum hutang piutang⁴⁷.

Adapun prosedur jual beli tanah itu diawali dengan kata sepakat antara calon penjual dengan calon pembeli mengenai objek jual belinya yaitu tanah hak milik yang akan dijual dan harganya. Hal ini dilakukan melalui musyawarah di antara mereka sendiri. Setelah mereka sepakat akan harga dari tanah itu, biasanya sebagai tanda jadi, diikuti dengan pemberian panjar. Pemberian panjar tidak diartikan sebagai harus dilaksanakannya jual beli itu. Dengan demikian panjar di sini fungsinya adalah hanya sebagai tanda jadi akan dilaksanakannya jual beli. Dengan adanya panjar, para pihak akan merasa mempunyai ikatan moral untuk melaksanakan jual beli tersebut. Apabila telah ada panjar, maka akan timbul hak ingkar. Bila yang ingkar si pemberi panjar, panjar menjadi milik penerima panjar. Sebaliknya, bila keingkaran tersebut ada pada pihak penerima panjar, panjar harus dikembalikan kepada pemberi panjar. Jika para pihak tidak menggunakan hak ingkar tersebut, dapatlah diselenggarakan pelaksanaan jual beli tanahnya, dengan calon penjual dan calon pembeli menghadap Kepala Desa (Adat) untuk menyatakan maksud mereka itu. Inilah yang dimaksud dengan terang. Kemudian oleh penjual dibuat suatu akta bermeterai yang menyatakan bahwa benar ia telah menyerahkan tanah miliknya untuk selama-lamanya kepada pembeli dan bahwa benar ia telah menerima harga secara penuh. Akta tersebut turut ditandatangani oleh pembeli dan Kepala Desa (Adat). Dengan telah ditandatanganinya akta tersebut, maka perbuatan jual beli itu selesai. Pembeli kini menjadi pemegang hak atas tanahnya yang baru dan sebagai tanda buktinya adalah surat jual beli tersebut.⁴⁸

Jual beli dalam hukum adat tidak sama dengan jual beli yang terdapat dalam Pasal-Pasal Kitab Undang-Undang Hukum Perdata karena jual beli dalam hukum adat belum tentu mengenai peralihan hak milik, tetapi juga hak pakai atau

⁴⁷Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta, Rajawali, 1983), hal. 211.

⁴⁸Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2008), hal. 73

hak menguasai saja ; ada beberapa pengertian jual beli menurut hukum adat yaitu sebagai berikut :

1.Jual Tunai

Jual beli tunai adalah kesepakatan jual beli dengan pembayaran Tunai, dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan barangnya dan pihak yang lainnya akan membayar harganya dengan tunai. Kebanyakan jual beli itu mengenai barang enceran atau barang ringan, sedangkan untuk barang berat atau barang yang tidak bergerak/barang tetap dipakai istilah jual lepas. Menurut Prof Ali Affandi jual lepas itu adalah perbuatan tunai yang berlaku dengan riil dan konkrit artinya nyata dan jelas dapat ditangkap dengan panca indra seseorang. Berbeda dengan jual beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang sifatnya Konsensual dan abstrak dimana jual beli telah terjadi dengan adanya persetujuan kedua pihak (Pasal 1458), tetapi hak milik atas barangnya tidak beralih tanpa adanya penyerahan yuridis (Pasal 1459).

2.Jual Hutang

Jual Hutang atau jual beli barang dengan hutang adalah suatu persetujuan dimana penjual menyerahkan barangnya dan pihak pembeli tidak membayar dengan pembayaran tunai, melainkan dengan hutang. Artinya dengan pembayaran yang ditangguhkan waktunya. Termasuk dalam jual hutang ini adalah apa yang disebut jual cicilan, jual angsur atau jual beli dengan pembayaran angsuran, mingguan atau bulanan dan beli sewa atau sewa beli atau apa yang disebut beli ngutang (ngebon) yaitu mengambil barang lebih dulu dari penjual dan harga dibayar kemudian atau yang oleh masyarakat pedesaan disebut jual beli kredit dengan system bon, dengan nota atau dengan catatan sederhana tanpa meterai atas dasar saling percaya antara penjual dan pembeli.

3.Jual Sewa

Disebut juga jual beli sewa (*Huurkoop*) yaitu persetujuan antara dua pihak, dimana satu pihak menyerahkan barangnya dan pihak lainnya berjanji akan membayar harga barang tersebut secara angsuran hingga lunas, setiap bulan dalam waktu yang lama (beberapa tahun) sesuai dengan persetujuan tertulis yang

ditandatangani oleh kedua pihak. Selama barang tersebut belum dibayar lunas oleh pembeli, maka ia hanya dianggap sebagai penyewa atas barang tersebut. Apabila pembeli lalai membayar cicilannya maka ia akan ditegur penjual, atau jika barangnya berupa alat transport, maka barangnya dapat ditarik kembali oleh si penjual dan semua pembayaran berupa uang muka dan uang cicilan dapat hilang karena dianggap sebagai sewa akan tetapi bila pembayaran angsuran tersebut dilanjutkan kembali maka barang tersebut dapat dikuasainya kembali. Demikian seterusnya sampai pembayaran lunas sesuai dengan waktu yang telah disepakati. dan pembeli menjadi pemilik dari barang tersebut. Perbedaan jual beli sewa dengan jual beli hutang yaitu bahwa dalam jual beli hutang begitu terjadi kesepakatan maka barangnya langsung beralih kepada pembeli sebagai hak miliknya dan sisa pembayarannya menjadi hutang pembeli, sedangkan dalam jual beli sewa selama pembayaran belum lunas maka barangnya belum menjadi hak pembeli, tetapi hanya mempunyai hak menguasai dan hak pakai saja.

4. Jual Titip

Yaitu persetujuan antara dua pihak, dimana pihak yang satu sebagai penitip/penjual menyerahkan kepada pihak lain sebagai tertitip/pembeli atau sebagai pedagang perantara barang-barang yang akan diperjual belikan. Para penitip dapat terdiri dari Petani atau pengusaha barang dagangan, sedangkan para tertitip dapat terdiri dari para pedagang perantara yang tetap di tempat atau yang bergerak keliling menjajakan barang dagangannya (makelar). Dalam jual titip tersebut terdapat macam-macam istilah yaitu titip jual, titip beli, titip tempat, titip curah, titip tukar, titip sewa.

Titip Jual terjadi misalnya penitip atau penjual menyerahkan barang dagangannya kepada tertitip yang berdagang tetap yang memiliki toko atau kedai. Misalnya penjual kue yang menyerahkan hasil buatannya kepada toko makanan untuk dijual dan pada waktu sore mengambil sisa barang dagangannya tersebut dan menerima pembayaran dari harga yang laku.

Titip beli misalnya pembeli bekerjasama dengan beberapa tenaga yang ditugaskan membeli barang tertentu, dengan diberi modal uang

seperlunya. misalnya untuk mengumpulkan barang-barang bekas, karton, plastik, pecah belah.

Titip tempat terjadi apabila penjual menyerahkan barangnya berupa hasil bumi kepada pemilik bumi di tokonya dengan maksud untuk dijual, tidak pada saat ia menyerahkan barang, melainkan masih menunggu harga pasaran naik.

Titip curah adalah penyerahan barang hasil bumi dari penjual yang diterima oleh pembeli dengan jumlah yang kecil dalam wadah karung, bakul, keranjang, yang berat timbangannya sekitar 100 gram kebawah. Barang-barang tersebut seperti padi, beras, lada, kopi dan sebagainya.

Titip tukar terjadi apabila penjual hasil bumi menyerahkan barangnya kepada tertitip/pembeli, dan tertitip/pembeli menerima barang-barang tersebut dengan memberikan surat tanda penerimaan yang memuat nama penitip dan jenis barang serta berat timbangan dan nilai harga yang disepakati. Kemudian dengan surat tanda terima itu tertitip/pembeli akan mendapat tukaran barang yang disediakan oleh tertitip/pembeli ; jadi titip tukar mirip dengan titip curah hanya pembayaran dalam titip tukar bersifat “ in natura” (bertukar barang dengan barang).

5. Jual pilih

Disebut juga jual beli pilih, bukan berarti memilih barang menurut jenisnya, melainkan memilih terus atau tidak perjanjian jual beli itu artinya memberi kesempatan memilih bagi penjual atau pembeli untuk melanjutkan atau membatalkan perjanjian jual beli itu agar tidak timbul penyesalan dikemudian hari diantara kedua pihak. Jadi walaupun barang sudah diserahkan dan harga sudah dibayar, bila pada salah satu pihak timbul penyesalan maka jual beli dapat dibatalkan apabila kedua belah pihak masih berada disekitar tempat terjadinya jual beli.⁴⁹

⁴⁹ H.Hilman Hadikusuma, SH., *Hukum Perekonomian Adat Indonesia*. Cet.1. (Bandung : P.T. Citra Aditya Bakti), Hal 104-111.

2.3.5.2 Setelah berlakunya UUPA

Setelah berlakunya UUPA, terjadilah unifikasi hukum tanah Indonesia sehingga hukum yang berlaku untuk tanah adalah hukum tanah nasional dan sudah tidak dikenal lagi tanah yang tunduk kepada KUHPerd atau tanah hak barat dan tanah yang tunduk kepada hukum adat atau tanah hak adat.

Berlakunya UUPA dapat menghilangkan sifat dualistis yang dulunya terdapat dalam lapangan agraria karena Hukum Agraria yang baru itu didasarkan pada ketentuan-ketentuan Hukum Adat dan Hukum Adat adalah hukum yang sesuai dengan kepribadian bangsa Indonesia serta juga merupakan hukum rakyat Indonesia yang asli.⁵⁰

Dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam Pasal-Pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan hibah wasiat. Jadi, meskipun hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli. Apa yang dimaksud dengan jual beli itu sendiri oleh UUPA tidak diterangkan secara jelas, akan tetapi mengingat dalam Pasal 5 UUPA disebutkan bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah Hukum Adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum dan system hukum adat.⁵¹

Pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat, merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, riil dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat riil berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi jual beli, hal ini dikuatkan dalam Putusan MA No. 271/K/Sip/1956 dan No. 840/K/Sip/1971. Jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual

⁵⁰ B.F.Sihombing, *Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Hukum Tanah Indonesia*, (Jakarta, Toko Gunung Agung, 2004), hal 63.

⁵¹ Adrian Sutedi, *op. cit*, hal 76.

beli di muka Kepala Kampung serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual.⁵²

Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setiap pemindahan hak atas tanah kecuali yang melalui lelang hanya bisa didaftarkan apabila perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah tersebut didasarkan pada akta PPAT.

Notaris dan PPAT sangat berperan dalam persentuhan antara perundang-undangan dan dunia hukum, sosial dan ekonomi praktikal. Notaris adalah pejabat umum (*openbaar ambtenaar*) yang bertanggung jawab untuk membuat surat keterangan tertulis yang dimaksudkan sebagai alat bukti dari perbuatan-perbuatan hukum.⁵³

Dengan berlakunya UUPA, dan atas dasar Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (sekarang Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Pasal 2 Peraturan Kepala BPN Nomor 7 Tahun 2007) maka setiap perjanjian yang bermaksud mengalihkan hak atas tanah, pemberian hak baru atas tanah, penjaminan tanah atau peminjaman uang dengan hak atas tanah sebagai jaminan, harus dilakukan dengan suatu akta. Akta demikian harus dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk husus untuk itu, yakni PPAT sehingga dengan demikian setelah notaris, PPAT juga adalah pejabat umum.⁵⁴

Pada tahap ini peranan PPAT sebagai pencatat perbuatan hukum untuk melakukan pembuatan akta jual beli, harus dipenuhi. Sehingga pengalihan ini menjadi sah adanya dan dapat didaftarkan balik namanya. Dengan adanya akta PPAT inilah nanti akan kembali diberikan status baru dari permohonan balik nama yang dimohon oleh pihak yang menerima pengalihan haknya.⁵⁵

⁵² Boedi Harsono, *Perkembangan Hukum Tanah Adat Melalui Yurisprudensi*, (Ceramah disampaikan pada Simposium Undang-Undang Pokok Agraria dan Kedudukan Tanah-Tanah Adat Dewasa Ini, Banjarmasin, 7 Oktober 1977), hal. 50, dalam Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2008), hal. 77.

⁵³ Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, (Bandung, PT. Citra Aditya bakti, 2006), hal. 256.

⁵⁴ *Ibid*, Hal, 257.

⁵⁵ Mhd.Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung, Mandar Maju, 2008), hal. 121.

Pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT tersebut dilakukan bagi keabsahan dari perjanjian-perjanjian berkenaan dengan hak atas tanah, maka disyaratkan akta yang dibuat oleh PPAT. Menurut Mahkamah Agung dalam putusannya, mengenai fungsi akta PPAT dalam jual beli, Nomor 1363/K/Sip/1997 yang berpendapat bahwa Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah secara jelas menentukan bahwa akta PPAT hanyalah suatu alat bukti dan tidak menyebut bahwa akta itu adalah suatu syarat mutlak tentang sah tidaknya suatu jual beli tanah⁵⁶.

2.4. Analisis Putusan Peninjauan kembali Perkara perdata No.49.PK/PDT/2009 tanggal 16 september 2009

2.4.1. Posisi Kasus

Dalam tesis ini Penulis akan melakukan analisis yuridis terhadap Putusan Peninjauan Kembali Perkara Perdata nomor : 49/PK/PDT/2009 tanggal 16 September 2009, dimana posisi kasusnya adalah sebagai berikut :

1. PT.PUTRI SELAKA KENCANA selaku Penggugat
2. PT.ANUGRAH CIPTA ARTHA SEGARA selaku Tergugat I
3. HARYANTO TANUWIRA selaku Tergugat II
4. JEMMY selaku Tergugat III
5. WENDA WIRAWAN EFFENDY selaku Tergugat IV
6. HATMA WIGATI KARTONO, SH selaku Tergugat V
7. TUTI RAHMAWATI LALO, SH selaku Tergugat VI
8. ANITA MAGDALENA, SH selaku Tergugat VII
9. Pemerintahan Republik Indonesia cq Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam selaku Tergugat VIII

Bahwa Penggugat adalah Pemilik dan Pemegang Hak atas Sebidang Tanah seluas 729.610 m² (tujuh ratus dua puluh Sembilan ribu enam ratus sepuluh meter persegi) yang terletak dalam Propinsi Riau (sekarang Propinsi Kepulauan Riau) Batam Center, Batam, setempat dikenal dengan KOMPLEK PERUMAHAN PUTRI SELAKA KENCANA.

⁵⁶ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2008), hal. 79

Sebagian tanah tersebut diuraikan dalam Gambar Penetapan Lokasi (PL) dan sebagian lagi tanah tersebut sudah sertifikat Hak Guna Bangunan yaitu :

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor : 667/Baloi Permai seluas 13.539 M2 (tiga belas ribu lima ratus tiga puluh Sembilan meter persegi), tercatat atas nama PT. PUTRI SELAKA KENCANA.
2. Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor : 668/Baloi Permai seluas 24.964 M2 (dua puluh empat ribu Sembilan ratus enam puluh empat meter persegi), tercatat atas nama PT. PUTRI SELAKA KENCANA.
3. Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor : 669/Baloi Permai seluas 8.937 M2 (delapan ribu Sembilan ratus tiga puluh tujuh meter persegi), tercatat atas nama PT. PUTRI SELAKA KENCANA.

Penggugat dan Tergugat I telah mengadakan Perjanjian Kerja Sama untuk membangun perumahan, dengan nama Komplek Perumahan Taman Marchelia. Dimana akta Kerja samanya nomor : 523 tanggal 31 Maret 200 yang dibuat dihadapan Yondri Darto, SH Notaris di Batam.

Di dalam akta Kerja Sama tersebut telah ditentukan hak masing-masing pihak yaitu :

1. Penggugat/Pihak Pertama berhak sebesar Rp.200.000 (dua ratus ribu Rupiah) untuk setiap meter persegi dari tanah.
2. Pihak Kedua berhak atas selisih harga Penjualan unit-unit rumah setelah dikurangi dengan bahagian penggugat/pihak pertama dan sisa kelebihan tanah setelah dibangun unit-unit rumah.

Untuk Unit-unit rumah yang terjual dilakukan melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui Bank, maka Tergugat I berkewajiban untuk memberikan SI (Standing Instruction) dari bank yang bersangkutan, guna realisasi pencairan kredit tersebut ditransfer ke rekening Penggugat.

Perjanjian Kerjasama tersebut dilangsungkan untuk jangka waktu 3,5 tahun (tiga koma lima) terhitung sejak tanggal 1 April 2000 dan berakhir pada tanggal 1 Oktober 2003. dengan ketentuan apabila dalam jangka waktu tersebut tidak dapat dilaksanakan maka akan dikenakan denda sebesar 3 % (tiga persen) setiap bulan dari sisa jumlah uang yang menjadi hak/bagian Penggugat. Guna pelaksanaan perjanjian kerja sama itu maka Penggugat memberikan kuasa kepada

Tergugat I dengan 3 (tiga) buah akta kuasanya yaitu akta kuasa untuk membangun no : 524, Akta Kuasa Untuk Mengurus no : 525 dan Akta Kuasa Untuk Menjual no : 526 masing-masing tertanggal 31 Maret 2000, ketiganya dibuat dihadapan Yondri Darto, SH Notaris di Batam.

Setelah itu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV memasarkan dan menjual unit-unit rumah kepada Konsumen/pembeli yang dilakukan dihadapan Yondri Darto, SH Notaris di Batam, baik pembelian secara kredit pemilikan rumah (KPR) maupun Tunai.

Selain melakukan jual beli di hadapan Yondri Darto, SH Notaris di Batam ternyata Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan jual beli bangunan atau pengikatan jual beli bangunan kepada konsumen tanpa sepengetahuan Penggugat, yang dilakukan dihadapan Notaris/PPAT yang lain. Hal ini dilakukan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV untuk menghindari Pembayaran bahagian Penggugat sebesar RP.200.000 (dua ratus ribu Rupiah) untuk setiap meter tanah.

Tanpa sepengetahuan dari Penggugat oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan Jual beli tanah milik penggugat berdasarkan Akta Kuasa Untuk Menjual nomor : 526 tanggal 31 maret 2000, dimana akta kuasa menjual ini telah disepakati untuk di batalkan dan dicabut sebagaimana ternyata dalam surat kesepakatan bersama.

Bahwa Tergugat VIII telah memberikan Izin Peralihan atas tanah milik Penggugat dan pemecahan Gambar Penetapan Lokasi (PL) tanah milik penggugat kepada para pembeli, Tergugat VIII dalam melaksanakan kewajibannya dalam Pemecahan Gambar Penetapan Lokasi harus melihat asli Gambar Penetapan Lokasi tanah tersebut dan harus memberikan tanda pada bagian-bagian tanah yang telah dipecahkan pada asli gambar Penetapan Lokasi, hal ini tidak dapat dilakukan oleh Tergugat VIII karena asli Gambar Penetapan Lokasi (PL) berada pada Kantor Notaris dan PPAT Yondri Darto, SH Notaris di Batam dan bukan pada pemohon atau Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV.

Dengan dibuatnya akta jual beli oleh Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII telah melanggar kewajiban mereka sebagaimana telah diatur dalam Pasal 39 ayat 1 huruf a dan b Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor :

24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur bahwa PPAT harus menolak untuk membuat akta jika kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli dan atau asli surat-surat tanah yang bersangkutan, sedangkan asli sertifikat dan surat-surat tanah berada di Kantor Notaris Yondri Darto, SH.

Oleh karena itu perbuatan Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII tersebut merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat.

2.4.2. Putusan

1. Putusan Pengadilan Negeri Batam nomor : 95/PDT.G/2004 PN.BTM tanggal 26 Oktober 2005, sebagai berikut :
 - a. Menyatakan akta Kerja Sama nomor : 523, akta kuasa untuk membangun nomor : 524, akta kuasa untuk mengurus nomor : 525, akta kuasa untuk menjual nomor : 526 masing-masing tertanggal 31 Maret 2000 yang seluruhnya dibuat dihadapan Yondri Darto, SH Notaris di Batam adalah sah dan mengikat ;
 - b. Menyatakan Surat Kesepakatan Bersama tanggal 30 Oktober 2002
 - c. adalah sah dan mengikat ;
 - d. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) ;
 - e. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV untuk membayar hak Penggugat sebesar Rp. 25.907.281.700,- (dua puluh lima miliar Sembilan ratus tujuh juta dua ratus delapan puluh satu ribu tujuh ratus Rupiah) ;
 - f. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, untuk membayar bunga sebesar 3 % (tiga persen) per bulan dari Rp. 25.907.281.700,- (dua puluh lima miliar Sembilan ratus tujuh juta dua ratus delapan puluh satu ribu tujuh ratus Rupiah) terhitung sejak tanggal 1 Oktober 2003 sampai dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV membayar lunas hak Penggugat ;

- g. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
 - h. Menyatakan batal seluruh akta jual beli, akta pengikatan jual beli dan atau akta-akta lain yang bersifat mengalihkan tanah Penggugat yang dibuat oleh Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII yang bertujuan menjual belikan atau mengalihkan tanah milik Penggugat kepada para pembeli atau konsumen dan/atau pihak ketiga, antara lain yang dibuat Tergugat V sebanyak 221 (dua ratus dua puluh satu) akta, yang dibuat Tergugat VI sebanyak 448 (empat ratus empat puluh delapan) akta, dan yang dibuat tergugat VII sebanyak 65 (enam puluh lima) akta ;
 - i. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat VII membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 16.892.790.000 (enam belas miliar delapan ratus Sembilan puluh dua juta tujuh ratus Sembilan puluh ribu Rupiah) ;
 - j. Menyatakan Tergugat VIII telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrecht matigedaad) ;
 - k. Menyatakan seluruh ijin Peralihan hak dan ijin pemecahan Gambar Penetapan Lokasi atas tanah Penggugat yang dibuat tanpa persetujuan Penggugat tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mengikat ;
 - l. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding atau kasasi dari para Tergugat ;
 - m. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;
2. Putusan Perkara Banding Perdata Pengadilan Tinggi Riau Di Pekanbaru nomor: 10/PDT/2006/PTR tanggal 15 Maret 2006 sebagai berikut :
 - Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Batam tanggal 26 Oktober 2005 nomor : 95/Pdt.G/2004/PN.BTM yang dimohonkan banding tersebut.
 3. Putusan Perkara Kasasi Perdata Mahkamah Agung nomor : 1643.K/PDT/2006 tanggal 19 Juni 2007 sebagai berikut :
 - Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Riau Di Pekanbaru nomor : 10/PDT/2006/PTR tanggal 15 Maret 2006 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Batam nomor : 95/PDT.G/2004 PN.BTM tanggal 26 Oktober 2005

4. Putusan Perkara Peninjauan Kembali Perdata Mahkamah Agung nomor :

49.PK/PDT/2009 tanggal 16 September 2009 sebagai berikut :

- a. Menyatakan akta Kerja Sama nomor : 523, akta kuasa untuk membangun nomor : 524, akta kuasa untuk mengurus nomor : 525, akta kuasa untuk menjual nomor : 526 masing-masing tertanggal 31 Maret 2000 yang seluruhnya dibuat dihadapan Yondri Darto, SH Notaris di Batam adalah sah dan mengikat ;
- b. Menyatakan Surat Kesepakatan Bersama tanggal 30 Oktober 2002 adalah sah dan mengikat ; Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) ;
- c. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV untuk membayar hak Penggugat sebesar Rp. 25.907.281.700,- (dua puluh lima miliar Sembilan ratus tujuh juta dua ratus delapan puluh satu ribu tujuh ratus Rupiah) ;
- d. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, untuk membayar bunga sebesar 3 % (tiga persen) per bulan dari Rp. 25.907.281.700,- (dua puluh lima miliar Sembilan ratus tujuh juta dua ratus delapan puluh satu ribu tujuh ratus Rupiah) terhitung sejak tanggal 1 Oktober 2003 sampai dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV membayar lunas hak Penggugat ;
- e. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
- f. Menyatakan batal seluruh akta jual beli, akta pengikatan jual beli dan atau akta-akta lain yang bersifat mengalihkan tanah Penggugat yang dibuat oleh Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII yang bertujuan menjual belikan atau mengalihkan tanah milik Penggugat kepada para pembeli atau konsumen dan/atau pihak ketiga, antara lain yang dibuat Tergugat V sebanyak 221 (dua ratus dua puluh satu) akta, yang dibuat Tergugat VI sebanyak 448 (empat ratus empat puluh delapan) akta, dan yang dibuat Tergugat VII sebanyak 65 (enam puluh lima) akta ;

- g. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat VII membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 16.892.790.000 (enam belas miliar delapan ratus Sembilan puluh dua juta tujuh ratus Sembilan puluh ribu Rupiah) ;
- h. Menyatakan Tergugat VIII telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) ;
- i. Menyatakan seluruh ijin Peralihan hak dan ijin pemecahan Gambar Penetapan Lokasi atas tanah Penggugat yang dibuat tanpa persetujuan Penggugat tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mengikat ;
- j. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding atau kasasi dari para Tergugat ;
- k. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

2.4.3. Analisa kasus

Berdasarkan uraian dari posisi kasus tersebut, maka penulis akan menganalisis putusan Perkara Peninjauan Kembali Perdata Mahkamah Agung nomor : 49.PK/PDT/2009 tanggal 16 September 2009, sehubungan dengan keabsahan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT/Notaris tanpa melihat dokumen asli, dikaitkan dengan syarat pembuatan akte maka dapat berikan analisis sebagai berikut :

Syarat-syarat pembuatan akta jual beli tanah dan atau bangunan sebagai berikut:

a.Syarat Materil,

syarat materil ini sangat menentukan sahnya jual beli tanah dan atau bangunan tersebut, yakni menyangkut penjual, pembeli dan objek tanah dan atau bangunan.

1. Penjual adalah orang yang berhak atas tanah dan atau bangunan yang akan dijual;

Penjual adalah pemegang hak yang sah atau orang lain yang diberi wewenang oleh pemegang hak untuk menjual tanah dan atau bangunan tersebut. Jika jual beli tanah dilakukan oleh orang yang tidak berhak akibatnya jual beli tersebut batal demi hukum. dalam hal yang demikian kepentingan pembeli sangatlah dirugikan.

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

Pembeli haruslah orang yang memenuhi syarat menurut ketentuan perundang-undangan sebagai pemegang hak atas tanah. Menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah yaitu hanya warga Negara Indonesia Tunggal dan badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah⁵⁷. Untuk orang asing dapat memiliki tempat tinggal atau hunian dengan cara membeli atau membangun diatas tanah dengan hak pakai atas tanah Negara atau hak pakai atas tanah hak milik. Jika yang membeli hak milik atas tanah memilik kewarganegaraan asing atau suatu badan hukum yang tidak ditetapkan oleh pemerintah untuk itu, maka jual beli tersebut adalah batal karena hukum dan tanah jatuh kepada Negara.⁵⁸

3. Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan objek peralihan hak adalah hak milik,⁵⁹ Hak guna usaha⁶⁰, Hak Guna Bangunan,⁶¹ dan hak pakai.⁶²

Jika salah satu syarat materil ini tidak dipenuhi atau penjual bukan merupakan orang yang berhak untuk menjual atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah menurut undang-undang atau tanah yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa 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 oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk dapat bertindak sebagai saksi.⁶³

⁵⁷ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No.5, LN No.104 tahun 1960, TLN No.2043, Pasal 21.

⁵⁸ *Ibid*, Pasal 26 ayat (2).

⁵⁹ *Ibid*., pasal 16 ayat (1) huruf a.

⁶⁰ *Ibid*., pasal 16 ayat (1) huruf b.

⁶¹ *Ibid*., pasal 16 ayat (1) huruf c.

⁶² *Ibid*., pasal 16 ayat (1) huruf d

⁶³ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No.37, LN No.52 tahun 1998, TLN No.3746, Pasal 22

2. Setelah akta tersebut dibuat, selamat-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.⁶⁴

Syarat Materil yang pertama yaitu Penjual jika dikaitkan dengan kasus tersebut diatas pada awalnya Tergugat I adalah orang yang berhak menjual berdasarkan Akta kuasa untuk menjual nomor : 526 tanggal 31 Maret 2000 yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari akta Kerjasama nomor : 523 tanggal 31 Maret 2000, karena setiap kerjasama selalu mempunyai jangka waktu maka dengan berjalannya waktu berakhir masa kerjasama tersebut, setelah jangka waktu kerjasama tersebut berakhir maka secara otomatis Pihak Tergugat I dan/atau II tidak lagi berhak untuk melakukan jual beli kepada konsumen, ternyata oleh pihak Tergugat I untuk memperoleh keuntungan maka secara diam-diam telah menyalah gunakan akta kuasa untuk menjual tersebut tanpa sepengetahuan pihak Penggugat dimana akta kuasa menjual tersebut telah disepakati untuk dibatalkan oleh kedua belah pihak, dengan demikian yang berhak untuk menjual tanah dan bangunan tersebut setelah berakhirnya kerjasama adalah Penggugat itu sendiri.

Syarat Materil kedua yaitu pembeli ; pihak pembeli adalah merupakan orang yang beritikad baik dan merupakan salah satu pihak yang sangat dirugikan dengan adanya kasus ini karena mereka pada saat melakukan akta jual beli dan pengikatan jual beli tidak mengetahui akan dokumen yang mereka beli karena kepercayaan terhadap jabatan seorang Notaris/PPAT yang telah ditunjuk oleh Tergugat I. Dalam Putusan Peninjauan Kembali di putuskan bahwa akta jual beli atau tindakan pengalihan hak atas tanah atas rumah yang setempat dikenal dengan Komplek Perumahan Taman Marchelia Kota Batam yang telah mereka lakukan dengan Tergugat I dan/atau Tergugat II selaku Penjual dihadapan PPAT/Notaris Hatma Wigati kartono, SH, Tuti Rahmawati Lalo SH dan Anita Magdalena SH

⁶⁴ Ibid., Pasal 21 ayat 3

(berturut-turut selaku Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII) adalah Batal, dan mereka (pembeli) harus melakukan jual beli ulang kembali dengan Penggugat. Dalam hal ini putusan Peninjauan Kembali dirasakan sangat memberatkan para Pembeli dikarenakan para pembeli harus melakukan jual beli ulang sedangkan ada sebagian dari mereka ada yang dalam bentuk akta jual beli dan ada yang belum dibuat akta jual beli dan juga ada yang telah bersertipikat atas nama pembeli itu. tidak semua pembeli itu memiliki kemampuan untuk membayar biaya akta jual beli untuk yang kedua kalinya lagi oleh karena faktor ekonomi. Oleh sebab itu dalam hal ini kepentingan pembeli sangatlah dirugikan.

Syarat Materil yang ketiga adalah tanah dan bangunan yang boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa ; dalam kasus tersebut sebenarnya, untuk bangunan memang milik dari Tergugat I atas dasar kerjasama karena mereka yang mendirikan sedangkan untuk tanah tersebut telah bermasalah, akan tetapi oleh pihak Tergugat I dan/atau Tergugat II tetap saja melakukan Jual beli kepada Konsumen, untuk melakukan Jual beli tersebut juga telah memperoleh ijin peralihan hak dari Tergugat VIII (Ketua otorita Batam) dimana Penggugat telah berulang kali memohon kepada Tergugat VIII (Ketua otorita Batam) untuk tidak memberikan ijin peralihan dan melakukan pemecahan Gambar Penetapan Lokasi tanah milik Penggugat akan tetapi oleh Pihak Tergugat VIII (Ketua otorita Batam) tidak mengindahkan permohonan dari Penggugat. Dalam Putusan Peninjauan Kembali menyatakan bahwa seluruh ijin peralihan hak dan ijin pemecahan Gambar Penetapan Lokasi atas tanah yang dibuat tanpa persetujuan dari Penggugat tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mengikat; penulis sangat setuju dengan putusan hakim ini karena seharusnya ketua Otorita Batam mengecek dulu tentang kebenaran dari apa yang telah dimohonkan oleh Penggugat tidak asal melaksanakan apa yang menjadi tugas dan kewajibannya sehari-hari. atas tindakan ini telah banyak merugikan para konsumen/pembeli yang mempunyai itikad baik.

Syarat Formil adalah Pembuatan akta dengan dihadiri oleh pihak yang berwenang atau kuasa yang sah ; dalam kasus tersebut sebenarnya pihak Tergugat I telah bertindak berdasarkan kuasa yang tidak sah. Karena akta kuasa menjual

nomor : 526, tanggal 31 Maret 2000, telah dibatalkan atas kesepakatan bersama dan telah dituangkan dalam bentuk surat dibawah tangan.

Kemudian dari segi akta jual beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT HATMA WIGATI KARTONO, SH, TUTI RAHMAWATI LALO, SH dan ANITA MAGDALENA, SH berturut-turut selaku Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII), apakah seorang PPAT/Notaris boleh membuat akta Jual Beli tanpa melihat Dokumen asli ? Dalam kasus ini ketiga Notaris dan PPAT ini telah melakukan kesalahan dan melalaikan kewajibannya sebagaimana yang telah ditetapkan dalam Pasal 39 ayat 1 huruf a dan b, Peraturan Pemerintah nomor : 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur bahwa PPAT harus menolak untuk membuat akta jika kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli dan atau asli surat-surat tanah yang bersangkutan. Oleh karena ketiga Notaris/PPAT tersebut telah melanggar peraturan yang ada maka atas putusan Pengadilan akta jual beli yang telah mereka buat dibatalkan karena dengan dibuatnya akta jual beli itu telah menimbulkan kerugian bagi pihak lain terutama bagi Penggugat. Penulis setuju dengan putusan Hakim yang terakhir dengan membatalkan akta jual beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT HATMA WIGATI KARTONO, SH, TUTI RAHMAWATI LALO, SH dan ANITA MAGDALENA, SH (berturut-turut selaku Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII).

Perbuatan PPAT tersebut termasuk dalam perbuatan Melawan Hukum dengan adanya pihak yang dirugikan atas tindakan mereka, yaitu dengan akta jual beli yang dibuat tanpa memperhatikan peraturan yang ada. Seorang PPAT dapat dikatakan memiliki tanggungjawab dalam pelaksanaan kewajibannya berdasarkan Perundang-undangan yang berlaku, selain tanggung jawab hukum PPAT juga memiliki tanggungjawab secara moral yang berkaitan dengan tingkah laku PPAT baik di dalam maupun diluar jabatannya. Sebagai Pejabat yang diberi kewenangan dalam membuat akta pemindahan hak atas tanah, PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat yang harus dilakukan oleh PPAT tersebut sebelum pembuatan akta jual beli tersebut dilakukan. Dengan demikian PPAT harus mempunyai ketelitian dan kecermatan, kemampuan serta pengetahuan yang luas dalam bidang hukum pertanahan karena dengan ketidaktelitian dan ketidakcermatan ataupun ketidaktahuan akan berakibat fatal.

Pihak yang dirugikan dapat meminta ganti rugi kepada Notaris/PPAT yang bersangkutan, dalam hal ini pihak yang dirugikan adalah PT.PUTRI SELAKA KENCANA selaku pemilik tanah dan Penggugat. Oleh karena itu ketiga Notaris dan PPAT itu dapat dimintai pertanggung jawabannya secara perdata, dimana putusan pengadilan telah memutuskan bahwa akta jual beli batal dan harus dilakukan Jual Beli ulang kembali dengan PT.PUTRI SELAKA KENCANA (Penggugat). Sebagai akibat perbuatan Notaris/PPAT ini maka ketiga Notaris/PPAT tersebut harus ikut menanggung membayar ganti rugi kepada PT.PUTRI SELAKA KENCANA sebesar Rp. 16.892.790.000 (enam belas miliar delapan ratus Sembilan puluh dua juta tujuh ratus sembilan puluh ribu Rupiah).

Dalam hal ini penulis berpendapat bahwa Notaris/PPAT HATMA WIGATI KARTONO, SH, TUTI RAHMAWATI LALO, SH dan ANITA MAGDALENA, SH ketiganya Notaris di Batam, berturut-turut selaku Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII), tidak membuat akta jual beli atas komplek perumahan Taman Marchelia tersebut, Seharusnya Notaris/PPAT tersebut memeriksa secara saksama setiap data/dokumen yang diberikan, harus mengecek dimana keberadaan asli dari sertifikat atas tanah tersebut, dan seluruh dokumen pendukung yang ada juga harus asli. Karena jual beli yang dilakukan tanpa memperlihatkan/melihat dokumen asli adalah perbuatan melawan hukum dan tidak sesuai dengan prosedur hukum yang ada. Padahal selama ketiga Notaris/PPAT itu membuat akta jual beli telah diberitahukan oleh Notaris/PPAT Yondri Darto, SH Notaris di Batam secara lisan untuk tidak membuat akta jual beli itu lagi namun hal itu tidak diindahkan oleh ketiga Notaris/PPAT tersebut dan tetap membuat akta jual beli dan juga seharusnya ketiga Notaris dan PPAT itu tidak membuat akta jual beli hanya berdasarkan dokumen fotocopy dan atas dasar kepercayaan saja. Hal demikian sangatlah tidak menunjukkan dedikasi seorang pejabat umum yang memiliki citra yang baik dimata masyarakat.

Dalam Pasal 62 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur sanksi menyatakan bahwa :

PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan

tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.



BAB III

PENUTUP

1. KESIMPULAN.

Berdasarkan analisa yang dilakukan penulis yang diberi judul Keabsahan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT/Notaris tanpa Melihat Dokumen Asli (studi kasus : Putusan Peninjauan Kembali Perkara Perdata No.49.PK/PDT/2009 tanggal 16 september 2009), maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. PPAT/Notaris dalam melaksanakan tugas dan jabatannya terutama dalam proses pembuatan akta jual beli telah melupakan prosedur/peraturan-peraturan yang harus diperhatikan oleh seorang PPAT/Notaris dalam pembuatan sebuah akta jual beli, dalam kasus tersebut ketiga PPAT/Notaris tersebut telah melanggar ketentuan dalam Peraturan Pemerintah nomor : 24 tahun 1997 Pasal 39 ayat 1 huruf a dan b.
2. Kelalaian PPAT dalam menjalankan jabatannya sehubungan dengan pembuatan akta jual beli tanah dan bangunan tanpa melihat dokumen asli mengakibatkan batalnya akta Jual beli tersebut oleh Putusan Pengadilan dimana PPAT dalam menjalankan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40, Peraturan Pemerintah nomor : 24 tahun 1997 dapat dikenakan tindakan administrasi berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT dengan tidak mengurangi kemungkinan untuk dituntut ganti rugi oleh pihak yang menderita kerugian yang disebabkan diabaikannya ketentuan tersebut diatas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 Peraturan Pemerintah nomor : 24 tahun 1997.

2. SARAN

1. PPAT/Notaris sebagai Pejabat umum yang berwenang membuat akta jual beli disarankan agar dalam menjalankan tugas dan jabatannya harus secara profesional, terampil, teliti, dan kecakapan/ pengetahuan dalam bidang pertanahan serta berusaha mencegah timbulnya masalah dikemudian hari yang dapat mengakibatkan akta jual beli yang dibuatnya dibatalkan atau batal demi hukum oleh Putusan Pengadilan dengan mentaati peraturan Perundang-Undangan dan yang terakhir disarankan juga kepada PPAT/Notaris untuk menerapkan prinsip kehati-hatian dalam setiap tindakan yang diambilnya.
2. Agar terhindar dari pembatalan akta jual beli oleh Pengadilan diharuskan bagi PPAT/Notaris untuk melihat seluruh asli dari surat/dokumen yang telah diberitahukan kepadanya yang menjadi pegangan bagi PPAT/Notaris dalam proses pembuatan akta jual beli.
3. Didalam Putusan Pengadilan tersebut harusnya dicantumkan jangka waktu untuk melakukan jual beli ulang terhadap konsumen.

DAFTAR REFERENSI

A.BUKU

- Effendi, Bachtiar. 1984. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia. Peraturan Pelaksana*. Alumni Bandung
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*. cetakan ke-9. Jakarta : Djambatan, 2004.
- _____. *Hukum Agraria Indonesia : Himpunan Peraturan-peraturan hukum tanah*. Cetakan ke-16. Jakarta : Djambatan, 2004.
- Indra, Ridwan. *Ragam Perjanjian di Indonesia*. Jakarta: CV. Trisula. 1996.
- K. Lubis, Suhrawardi. *Etika Profesi Hukum*. Cet. 3. Jakarta : PT. Sinar Grafika, 2002
- Khoirandy, Riduan, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Program Pasca Sarjana Universitas Indonesia, 2003.
- Mamudji, Sri et al. *Metode Penelitian dan penulisan Hukum*. Cet. I. Jakarta: Badan Penelitian Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Yogyakarta Liberty, 1979.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang labir dari perjanjian*. Jakarta : rajagrafindo perkasa.
- Rayat, Sujana, et. al. *Kerangka kebijakan pertanahan nasional, Naskah kebijakan*. Jakarta : Badan Pertanahan Nasional, 2003
- Soedjendro, J. Kartini. *Perjanjian Peralihan Hak atas tanah yang berpotensi konflik*. Yogyakarta : Penerbit Kanisius, 2001
- Subekti, R., *Hukum Acara Perdata*, Bandung : Bina cipta, 1989.
- Subekti, Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Cet. 25. Jakarta : PT. Pradnya Paramita, 1992.

- Sianturi,S.R, *Asas-asas Hukum Pidana Di Indonesia dan Penerapannya*, Jakarta: Alumni petehaem, 1996.
- Prodjodikoro. R. Wirjono.*Hukum Acara Perdata Di Indonesia*, Bandung :Sumur Bandung, 1975.
- Rasaid, Nur.M. *Hukum Acara Perdata*, Jakarta : Sinar Grafika, 2003.
- Perangin-angin, Effendi. *Praktek Jual Beli Tanah*, Jakarta : Rajawali, 1987.

B.PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Departemen Agraria, Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah no : 37 tahun 1998 tentang *peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah*, permen agraria no.4 tahun 1999.
- Indonesia, Undang-Undang nomor : 5 tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Lembaran Negara Republik Indonesia nomor : 104 tahun 1960 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia nomor : 2043.
- _____. Peraturan Pemerintah nomor : 10 tahun 1961 tentang *Pendaftaran Tanah*.
Lembaran Negara Republik Indonesia nomor : 28 tahun 1961 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia nomor : 2171.
- _____. Peraturan Pemerintah tentang *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP.No.37 tahun 1998, LN No.52 tahun 1998.
- _____.Undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang Undang-Undang *Jabatan Notaris*.LN nomor : 117 tahun 2004, dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia nomor : 4432.
- _____. *Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan*.UU No.4 Tahun 1996, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No.3632.

C. MAKALAH/ARTIKEL

Hajon, Philipus M, “ *Akta PPAT Bukan Keputusan Tata Usaha Negara.* ”
Makalah. Disampaikan dalam seminar yang diselenggarakan FH. Unair dan
I.N.I, Surabaya, tanggal 1 Juni 1996.

Harsono, Boedi. *Hakikat Jabatan PPAT* (bahan kuliah), 2001.

Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT). *Kode Etik Profesi Pejabat
Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Ditetapkan di Bandung dalam Kongres I
IPPAT.

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

Wirdjodarsono, J. Sudarjanto. “ *Pokok-Pokok Ketentuan dalam PP nomor : 37
Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta
Tanah.* ” Bahan Diskusi. Diselenggarakan oleh Usakti, Jakarta, tanggal 2
Mei 1998.

D. INTERNET

Sekretariat Negara Republik Indonesia. “ *Prioritas Pembangunan Nasional
2005-2009. Naskah Kebijakan.* ” <<http://www.ri.go.id>>, 15 Juni 2006.

MAHKAMAH AGUNG
REPUBLIK INDONESIA



PUTUSAN

No. 49..... PK/PDT/2009. ✓

**PERKARA PENINJAUAN KEMBALI
PERDATA**

antara :

PT. PUTRI SELAICA KENCANA

melawan :

PT. ANUGRAH CIPTA ARIATA SEGERA, PRK. ✓

P U T U S A N

No. 49 PK/Pdt/2009 ✓

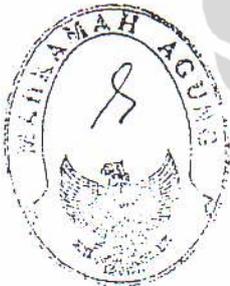
DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

PT. PUTRI SELAKA KENCANA, berkedudukan di Jalan Petogokan I No. 19 Kebayoran Baru Jakarta dan di Kara Industrial Park Blok C No. 1 Batam, diwakili oleh Direktur : SURACHMAN WIJAYA, dalam hal ini memberi kuasa kepada : EDWARD SIHOTANG, SH., Advokat, berkantor di Komplek Trikarsa Ekuallita Blok 1 No. 01 Pasir Putih Batam, Centre Batam, berdasarkan surat kuasa tanggal 11 September 2008 ; Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat ;

M e l a w a n :

1. PT. ANUGRAH CIPTA ARTHA SEGARA, berkedudukan di Batam, dahulu beralamat di Gedung Dana Graha Lantai IV ruang 403 - 405 Jalan Imam Bonjol Nagoya Kota Batam, sekarang sudah tidak diketahui lagi alamatnya di Batam ;
2. HARYANTO TANUWIRA, Direktur Utama PT. ANUGRAH CIPTA ARTHA SEGARA, dahulu bertempat tinggal di Jalan Teuku Umar No.1 - 2 Batam, sekarang tidak diketahui dimana keberadaannya, baik dalam kapasitas sebagai Direktur Utama PT. Anugrah Cipta Artha Segara, maupun sebagai diri pribadi ;
3. JEMMY, Direktur PT. ANUGRAH CIPTA ARHA SEGARA, bertempat tinggal di Komplek Anggrek Mas Blok G No. 38 Kota Batam, Komplek Perumahan Tiban I Blok C No. 58 Rt. 02 Rw. 02 Kota Batam, baik dalam kapasitas sebagai Direktur PT.ANUGRAH CIPTA ARHA SEGARA maupun sebagai pribadi ;
4. WENDA WIRAWAN EFFENDY, Komisaris PT. ANUGRAH CIPTA ARTHA SEGARA, dahulu bertempat tinggal di Jalan Teuku Umar No. 1 - 2 Batam, sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya ; ✓



5. HATMA WIGATI KARTONO, SH, Notaris & PPAT, berkantor di Komplek Regency Park Blok IV No. 46, Jalan Sriwijaya, Kota Batam ;
6. TUTI RAHMAWATI LALO, SH, Notaris & PPAT, berkantor di Jalan Raja Ali Haji Kompleks Inti Sakti Blok E No. 6, Kota Batam ; -
7. ANITA MAGDALENA, SH, Notaris & PPAT, berkantor di Jalan Sultan Abdulrahman No. 1 Komplek Graha Sulaiman Lt II B/14 Nagoya Kota Batam ;
8. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. KETUA OTORITA PENGEMBANGAN DAERAH INDUSTRI PULAU BATAM berkedudukan di Batam Centre, Batam ;

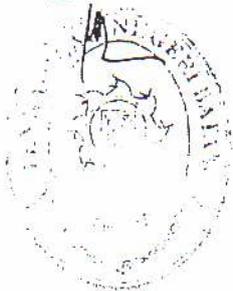
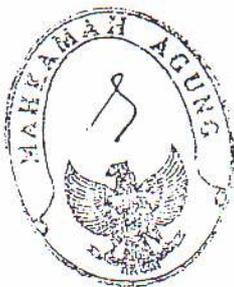
Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi dan turut Termohon Kasasi/para Tergugat/Pembanding ;

d a n :

1. 1. SUJANTO, bertempat tinggal di Komplek Taman Marchelia Blok C No. 114 Batam Centre, Kota Batam ;
2. SRI SUKARTI, bertempat tinggal di Rt. 1 Rw. 1 Kelurahan Mukakuning, Kota Batam ;
3. FARIS GATENEH, bertempat tinggal di Komplek Taman Marchelia Blok 44 Kota Batam ;
4. MIAU LUI, bertempat tinggal di Winsor Blok II No. Lt. 03 Kota Batam ;
5. SUSI, bertempat tinggal di Taman Marchelia A 200 Kota Batam ;
6. YULIE CHARIA, bertempat tinggal di Komplek Taman Marchelia A - 22 Kota Batam ;
7. CRISNA W, bertempat tinggal di Komplek Taman Marchelia Blok A No. 56 Kota Batam ;
8. IDI PANGESTUNIK, bertempat tinggal di Marchelia Blok No. 89 Kota Batam ;
9. YULIE CHARLA, bertempat tinggal di Taman Marchelia A - 35 Kota Batam ;
10. JECKY AULIA, bertempat tinggal di Taman Marchelia A-201 Kota Batam ;
11. AGUSTINA S, bertempat tinggal di Taman Marchelia A-118 Kota Batam ; ✓



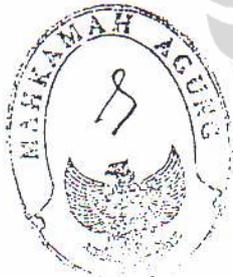
12. RUDI SASTRO KUSMO, bertempat tinggal di Komplek Ruko Batavia Blok A No.3 Batu Aji Kota Batam ;
13. NUNUNG SR, bertempat tinggal di Taman Marchelia Blok A No. 125 Kota Batam ;
14. IDA NURSHANTI, bertempat tinggal di Taman Marchelia Blok A/9 Kota Batam ;
15. DIAH SRI PERWITASARI, bertempat tinggal di Marchelia A/9 Kota Batam ;
16. MELZA HELION, bertempat tinggal di Marchelia A/207 Kota Batam ;
17. IDRIS SOFIANTO, bertempat tinggal di Marchelia A 121 Kota Batam ;
18. ASNAN, bertempat tinggal di Marchelia A 136 Kota Batam ;
19. SRIYANI, bertempat tinggal di Marchella A/206, Kota Batam ;
20. TARULI FERRY M NAINGGOLAN, bertempat tinggal di Taman Marchelia Blok A/24 Kota Batam ;
21. AKHSANUDDIN MUHAMMAD, bertempat tinggal di Marchelia Blok A - 117 Kota Batam ;
22. BENI ASMAN, bertempat tinggal di Marchelia Blok A 123 Kota Batam ;
23. ARLI CANDRA, bertempat tinggal di Marchelia Blok A 138 Kota Batam ;
24. ZAHARA, bertempat tinggal di Marchelia Blok A 225 Kota Batam ;
25. ZAHARA, bertempat tinggal di Marchelia Blok A 224 Kota Batam ;
26. ZAHARA, bertempat tinggal di Marchelia Blok A 220 Kota Batam ;
27. ZAHARA, bertempat tinggal di Marchelia Blok A 221 Kota Batam ;
28. MISRA YETTY, bertempat tinggal di Marchelia Blok A 159 Kota Batam ;
29. ASMUNAH, bertempat tinggal di Marchelia Blok A 7 Kota Batam ; ✓



- ✓ 30. HALIMAH T, bertempat tinggal di Marchelia Blok A 3 Kota Batam ;
31. REINHARD, bertempat tinggal di Marchelia Blok A/143 Kota Batam ;
32. M. DJUSRI, bertempat tinggal di Blok A 162/163 Kota Batam ;
33. REYNTJE KATANGING, bertempat tinggal di Marchelia A/204 Kota Batam ;
34. D.ARM! YUSTI, bertempat tinggal di Marchelia Blok A/174 Kota Batam ;
35. FAUJIAN NUR, bertempat tinggal di Marchelia Blok A No. 6 Kota Batam ;
36. PARNINGOTAN SITUMEANG, bertempat tinggal di Taman Marchelia Blok C 165 Kota Batam ;
37. DJOHAN, bertempat tinggal di Taman Marchelia Blok A No. 131 Kota Batam ;
38. WINARSIH, bertempat tinggal di Taman Marchelia Blok A 127 kota Batam ;
39. ERNI S PURBA, bertempat tinggal di Taman Marchelia Blok C 166 Kota Batam ;
40. NCPRIZAL, bertempat tinggal di Blok C 172 Kota Batam ;
41. MEDA KARTIKA, bertempat tinggal di Blok A 164 Kota Batam ;
42. T. RIDWAN E, bertempat tinggal di Marchelia Blok C 89 Kota Batam ;
43. LIO MUI TJIN, bertempat tinggal di Blok A 166 Kota Batam ;
44. LIO MUI TJIN, bertempat tinggal di Blok A 167 Kota Batam ;
45. ERLIANI, bertempat tinggal di Blok A 140 Kota Batam ;
46. JULIATI, bertempat tinggal di Marchelia Blok A No. 119 Kota Batam ;
47. IRWAN RAHABAN, bertempat tinggal di Blok A No. 186 Kota Batam ;
48. LIS INDRIANY, bertempat tinggal di Marchelia Kota Batam ; ✓



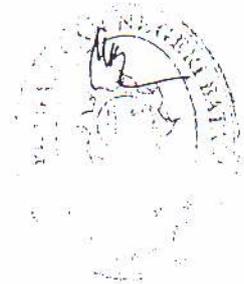
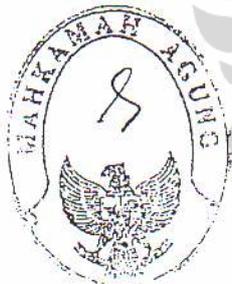
- ✓ 49. ASEP ZULKIFLI, bertempat tinggal di Marchelia Kota Batam ;
50. AMRAN, bertempat tinggal di Marchelia Blok C-174 Kota Batam ;
51. SITI CHOIRIAH, bertempat tinggal di Marchelia C/72 Kota Batam ;
52. FINI NUR WIYASTUTI, bertempat tinggal di C-34 Kota Batam ;
53. LAU LIONA DUAN, bertempat tinggal di C-58 Kota Batam ;
54. RONI LUMBANTURUAN, bertempat tinggal di C-81 Kota Batam ;
55. AKUANG, bertempat tinggal di C-132 Kota Batam ;
56. ARNI, bertempat tinggal di C-132 Kota Batam ;
57. TIAN H, bertempat tinggal di C-69 Kota Batam ;
58. JOKO SETYADI, bertempat tinggal di Marchelia Blok C 135 Kota Batam ;
59. JOKO SETYADI, bertempat tinggal di Marchelia Blok C 136 Kota Batam ;
60. DAUD IRAWATI, bertempat tinggal di Blok C-26 Kota Batam ;
61. ERWIN SYAHRIZAL, bertempat tinggal di Marchelia Blok C 121 Kota Batam ;
62. TJUI LIANG/BAHAR, bertempat tinggal di Marchelia C 95 Kota Batam ;
63. SUNARNI, bertempat tinggal di Marchelia A/189 Kota Batam ;
64. SUNARNI, bertempat tinggal di Marchelia C 169 Kota Batam ;
65. INDRAWATI, bertempat tinggal di Marchelia C 123 Kota Batam ;
66. NGJI TUNG, bertempat tinggal di Marchelia D 70 Kota Batam ;
67. RAHMATIKA, bertempat tinggal di Taman Marchelia C 98 Kota Batam ;
68. LIU KIM SAN, bertempat tinggal di Marchelia Blok C 76 Kota Batam ; ✓



- ✓39. FUAIDA SAY, bertempat tinggal di Marchelia Blok C 65 Kota Batam ;
70. ROSPITA L. TORUAN, bertempat tinggal di Marchelia Blok C 146 Kota Batam ;
71. HANNA DEMPITAS, bertempat tinggal di Marchelia Blok C 144 Kota Batam ;
72. ANDRIAN, bertempat tinggal di Marchelia Blok C 91 Kota Batam ;
73. RIA JULIARTI, bertempat tinggal di Marchelia Blok C 73 Kota Batam ;
74. YOAKIM M RAHMAT P, bertempat tinggal di Marchelia Blok C 13 Kota Batam ;
75. EFENDY L TORUAN, bertempat tinggal di Pondok Asri Indah Blok S/07 Kota Batam ;
76. KORNELIUS, bertempat tinggal di Komplek Penuin Centre Blok F 12 Kota Batam ;
77. SUTARJO TAN, bertempat tinggal di Komplek Penuin Centre Blok F 12 Kota Batam ;
78. SAMIJO, bertempat tinggal di Marchelia B 51 Kota Batam ;
79. DJAP MOEK TO bertempat tinggal di Marchelia Blok A No. 184 Kota Batam ;
80. WIWAN SUANDA, bertempat tinggal di Marchelia Blok A 112 Batam Centre Kota Batam ;
81. DJONI, bertempat tinggal di Komplek Sakura Anpan Rt. 003, Rw. 006 Kota Batam ;
82. SIRUS, bertempat tinggal di Komplek Sakura Anpan Indah B 10 Kota Batam ;
83. ESY HERMANTO, bertempat tinggal di Marchelia A/169 Kota Batam ;
84. PEDDY MASDIANTO, bertempat tinggal di Marchelia A/132 Kota Batam ;
85. LINDAWATI, bertempat tinggal di Plamo Garden Blok G 1/8 Kota Batam ;
86. ROSLINA, bertempat tinggal di Marchelia Blok A/168 Kota Batam ; ✓



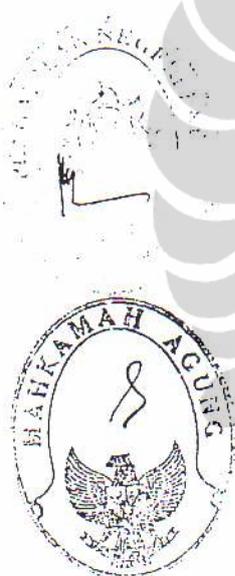
- ✓ 87. B. HAREPA, bertempat tinggal di Marchelia Blok A/161 Kota Batam ;
88. MAPLSANA, bertempat tinggal di Marchelia A/216 Kota Batam ;
89. SITI WAHYUNI, bertempat tinggal di Marchelia Blok A/81 Kota Batam ;
90. BAKHTERA, bertempat tinggal di Tiban III Blok D No.5 Kota Batam ;
91. SARASTO, bertempat tinggal di Marchelia A - 129 Kota Batam ;
92. CARLA MARLIT A, bertempat tinggal di Tiban Kenana A - 6 Kota Batam ;
93. SRI LESTARI, bertempat tinggal di Marchelia Blok A 192 Kota Batam ;
94. FREDY HUNGKOY, bertempat tinggal di Marchelia Blok A No. 165 Kota Batam ;
95. SUKARJO, bertempat tinggal di Taman Duta Mas Cluster VI No. 28 A Kota Batam ;
96. KARMINATUN, bertempat tinggal di Tiban Housing Blok D No 16 Kota Batam ;
97. ELIZA YENI, bertempat tinggal di Tiban B1 - N Blok Q No.6 Kota Batam ;
98. SITI ERLI YULISTIAWAN, bertempat tinggal di Marchelia blok L 36 Kota Batam ;
99. SRI MURDIYANTI, bertempat tinggal di Baloi Satpam Blok C 135 Kota Batam ;
100. JONDRAS, bertempat tinggal di Marchelia Blok C 130 Kota Batam ;
101. RUDI RAMDHANI, bertempat tinggal di Marchelia Blok C 20 Kota Batam ;
102. KONSTANTINUS V MARUT, bertempat tinggal di Perum Taman Marchelia Blok C/167 Kota Batam ;
103. JARDIANA, bertempat tinggal di Marchelia Blok C 62 Kota Batam ;
104. EFRI ANDI, bertempat tinggal di Marchelia Blok C/101 Kota Batam ; ✓



- ✓105. DESILIANY, bertempat tinggal di Marchelia Blok C/169 Kota Batam ;
106. AGUS WALUYO, bertempat tinggal di Marchelia Blok C/134 Kota Batam ;
107. SUMARNI, bertempat tinggal di Marchelia Blok C 55 Kota Batam ;
108. SRI WAHJANTI, bertempat tinggal di Marchelia Blok C 54 Kota Batam ;
109. NGADINO, bertempat tinggal di Pancur Blok I No. 19 Kota Batam ;
110. ALOYSIUS TITUS, bertempat tinggal di Komplek Culindo Indah Jl. Culindo Permai, Kota Batam ;
111. MOCH. YOESRAS N, bertempat tinggal di Marchelia C/86 Kota Batam ;
112. AGUSTINA TAMBUNAN, bertempat tinggal di Taman Duta Mas B 7/4 Batam Centre Kota Batam ;
113. ROBERT D LELONG, bertempat tinggal di Marchelia C 141 Kota Batam ;
114. CAROLINA T TOHATTA, bertempat tinggal di Marchelia C 142 Kota Batam ;
115. NURHAIDA, bertempat tinggal di Marchelia C 124 Kota Batam ;
116. BERSAMA MARBUN, bertempat tinggal di Marchelia C 145 Kota Batam ;
117. INDRA GUNAWAN, bertempat tinggal di Marchelia B No. 127 Kota Batam ;
118. MUCHRIZAL, bertempat tinggal di Marchelia B No. 85 Kota Batam ;
119. PARYADI, bertempat tinggal di Plamo Garden A 21 Kota Batam ;
120. SOFYAN E, bertempat tinggal di Marchelia B 100 Kota Batam ;
121. SUWARSO, bertempat tinggal di Marchelia B 34 Kota Batam ;
122. HADJ SUNYOTO, bertempat tinggal di Bambu Kuning Blok A 11. 34 Kota Kota Batam ; ✓



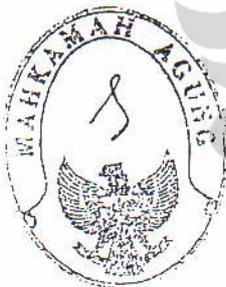
- ✓ 123. SUPRIYONO, bertempat tinggal di Marchelia Blok B 185 Kota Batam ;
124. ROSNAWATI, bertempat tinggal di Marchelia B 186 Kota Batam ;
125. RUDY, bertempat tinggal di Marchelia B 32 Kota Batam ;
126. ELVIRA S, bertempat tinggal di Marchelia B 33 Kota Batam ;
127. GEK TJU, bertempat tinggal di Marchelia B 29 Kota Batam ;
128. ANTON, bertempat tinggal di Marchelia B - 78 Kota Batam ;
129. LUSAMJN, bertempat tinggal di Marchelia B - 43 Kota Batam ;
130. BAMBANG SUPRIYADI, bertempat tinggal di Marchelia B 424 Kota Batam ;
131. MIE TJIN, bertempat tinggal di Marchelia B - 22 Kota Batam ;
132. TONY, bertempat tinggal di Marchelia B 31 Kota Batam ;
133. RIYANTO, bertempat tinggal di Marchelia B 49 Kota Batam ;
134. M. RAHIM, bertempat tinggal di Marchelia B 57 Kota Batam ;
135. SUNARTO, bertempat tinggal di Marchelia B 81 Kota Batam ;
136. KWEE SOK SUA, bertempat tinggal di Marchelia B 80 Kota Batam ;
137. NURLELI, bertempat tinggal di Marchelia B 20 Kota Batam ;
138. BUDI HARSO, bertempat tinggal di Marchelia B 56 Kota Batam ;
139. SIULI, bertempat tinggal di Marchelia B/91 Kota Batam ;
140. HENDRA, bertempat tinggal di Marchelia B 181 Kota Batam ;
141. MUCHRIZAL, bertempat tinggal di Marchelia B 75 Kota Batam ; ✓



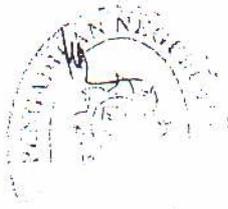
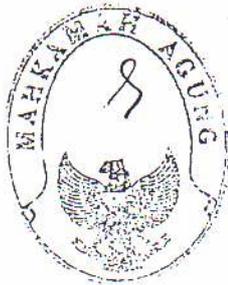
- ✓ 142. NGAJU, bertempat tinggal di Marchelia B 48 Kota Batam ;
143. NOVI PANCAWATI, bertempat tinggal di Marchelia Kota Batam ;
144. BAMBANG P, bertempat tinggal di Marchelia B 113 Kota Batam ;
145. YANTO, bertempat tinggal di Marchelia B 190 Kota Batam ;
146. SELAMAT, bertempat tinggal di Marchelia B/23 Kota Batam ;
147. SRIYANI, bertempat tinggal di Marchelia B/182 Kota Batam ;
148. AHMAD BASHRI, bertempat tinggal di Marchelia B 12 Kota Batam ;
149. TIENAPRIANTI, bertempat tinggal di Mutiara Biru C – 4 Kota Batam ;
150. SULIA, bertempat tinggal di Marchelia B - 116 Kota Batam ;
151. REFIDA, bertempat tinggal di Marchelia B - 1 07 Kota Batam ;
152. REFRINALDI, bertempat tinggal di Genta I AK - 13 Kota Batam ;
153. TJIN HIM, bertempat tinggal di Winsor Blok 3 (04-27) Kota Batam ;
154. SUHARJONO, bertempat tinggal di Komplek Tat Seng 2 Sei Panas Kota Batam ;
155. SUAJI, bertempat tinggal di Taman Duta Mas Blok 17 Kota Batam ;
156. MIAWATI, bertempat tinggal di Marchelia Orchid Park Blok D/189 Kota Batam ;
157. RIDUAN WR, bertempat tinggal di Perum. MC Dermoot Blok 6 No. 6 Tiban Kota Batam ;
158. LUTFI SANJAYA, bertempat tinggal di Marchelia B – 54 Kota Batam ;
159. DEDI SETIADI, bertempat tinggal di Marchelia B 74 Kota Batam ; ✓



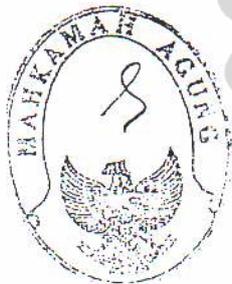
- ✓160. WAHADI, bertempat tinggal di Bengkong Dalam No. 20 Kota Batam ;
161. HENDRA, bertempat tinggal di Taman Marchelia Blok B/89 Kota Batam ;
162. Dra. SRI MURTI RAHAYU, bertempat tinggal di Sei Pancur Blok 1/7, Rt. 03/Rw. I Tg. Piayu Sei Beduk Kota Batam ;
163. IWAN HARYADI, bertempat tinggal di Marchelia B/96 Kota Batam ;
164. YUSRI RAHMA T, bertempat tinggal di Marchelia B/95 Kota Batam ;
165. YUDHI F, bertempat tinggal di Marchelia B/92 Kota Batam ;
166. MURNI, bertempat tinggal di Marchelia B/241 Kota Batam ;
167. ERIJAL H, bertempat tinggal di Marchelia B/125 Kota Batam ;
168. ALAI, bertempat tinggal di Marchelia B/2 Kota Batam ;
169. LAI SUN, bertempat tinggal di Marchelia B/209 Kota Batam ;
170. M. SOFYAN, bertempat tinggal di Marchelia B/77 Kota Batam ;
171. NUR ADI RM, bertempat tinggal di Marchelia B/123 Kota Batam ;
172. ZULFIKAR I, bertempat tinggal di Marchelia B/63 Kota Batam ;
173. P. ADISUTIONO, bertempat tinggal di Marchelia B/26 Kota Batam ;
174. AHMAD MUAMMAR, bertempat tinggal di Marchelia B/165 Kota Batam ;
175. ACHMAD NURCHOLIS, bertempat tinggal di Marchelia Blok B/30 Kota Batam ;
176. TESSAR HIMAWAN, bertempat tinggal di Marchelia B/62 Kota Batam ;
177. ESTHER IRENE DJAWA, bertempat tinggal di ;
178. MUHD. SAMAD, bertempat tinggal di Marchelia B/178 Kota Batam ; ✓



- ✓179. SUPIANSYAH, bertempat tinggal di Marchelia Blok B/21 Kota Batam ;
180. SEMI SIWI REJEKI, bertempat tinggal di Marchelia Blok B Kota Batam ;
181. ADRIUS, bertempat tinggal di Marchelia Blok B/131 Kota Batam ;
182. IRWAN ZEN, bertempat tinggal di Marchelia B/42 Kota Batam ;
183. AFRIZAL K, bertempat tinggal di Marchelia B 174 Kota Batam ;
184. ISMARWAN, bertempat tinggal di Puri Malaka F/18 Kota Batam ;
185. IHRAM, bertempat tinggal di Marchelia B/176 Kota Batam ;
186. BERRY DWI HENDRIJATMOKO, bertempat tinggal di Marchelia B/187 Kota Batam ;
187. SUPRAPTO, bertempat tinggal di Marchelia B/103 Kota Batam ;
188. HERMAN, bertempat tinggal di Beverly Park BLok E/2 Kota Batam ;
189. SRIYANTI, bertempat tinggal di Marchelia B 120 Kota Batam ;
190. EMIL MUSFAR, bertempat tinggal di MK I Cb 26 Kota Batam ;
191. SUMARYATI, bertempat tinggal di Blok B 176 Kota Batam ;
192. ANGGIA T S, bertempat tinggal di Marchelia Perum Arse Indah C 24 Kota Batam ;
193. CHAI LI HAILI HA, bertempat tinggal di Singai Panas Blok C No.6 Kota Batam ;
194. H. SYAFRULLAH, bertempat tinggal di Tiban I Blok D/134 Kota Batam ;
195. LIU KUAN LIE, bertempat tinggal di Marchelia Blok D No. 185 Kota Batam ;
196. SURYANA, bertempat tinggal di Marchelia Blok B No.170 Kota Batam ; ✓



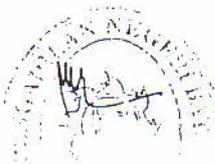
- ✓ 197. ASFRIZAL, bertempat tinggal di Marchelia Blok B/37 Kota Batam ;
198. FITRA AGUNG, bertempat tinggal di Marchelia B 134 Kota Batam ;
199. SAMIJO, bertempat tinggal di Marchelia Blok B 51 Kota Batam ;
200. PT. CIPTA PROPERTINDO, berkedudukan di Sumber Agung D/14 Kota Batam ;
201. IIS SUMARNI, bertempat tinggal di Marchelia B – 249 Kota Batam ;
202. AHMAD FARID, bertempat tinggal di Marchelia B-133 Kota Batam ;
203. FREDY HUNGKOY, bertempat tinggal di Marchelia B118 Kota Batam ;
204. VINCENTIUS ALBERT, bertempat tinggal di Marchelia B 163 Kota Batam ;
205. HERMANTONY, bertempat tinggal di Marchelia C No.6 Batam Centre Kota Batam ;
206. ANA, bertempat tinggal di Marchelia B No 69 Batam Centre, Kota Batam ;
207. ELSA KAMARUDDIN, bertempat tinggal di Marchelia B/40 Kota Batam ;
208. SANTOSA, bertempat tinggal di Marchelia B/164 Kota Batam ;
209. RUDI KARWANTO, bertempat tinggal di Marchelia B/28 Kota Batam ;
210. FADHLI AGUSTIN, bertempat tinggal di Marchelia B 134 Kota Batam ;
211. ADE NURHAYANI, bertempat tinggal di Marchelia B-3 Kota Batam ;
212. GATOT SN, bertempat tinggal di Pondok Asri Indah D/08 Sei Panas Kota Batam ;
213. HIMAWAN, bertempat tinggal di T. Marchelia B 149 Kota Batam ;
214. TERESA MEIDALITA, bertempat tinggal di T. Marchelia B 90 Kota Batam ; ✓



- ✓ 215. TRI BUDI WIDODO, bertempat tinggal di MKI I Blok AC
06 Kota Batam ;
216. MUCHTAR IBRAHIM, bertempat tinggal di T. Marchelia
Blok B 14 Kota Batam ;
217. SARASTO, bertempat tinggal di Marchelia A - 129 Kota
Batam ;
218. PINTAR SIHOMBING, bertempat tinggal di Marchelia B-
17 Kota Batam ;
219. PINTAR SIHOMBING, bertempat tinggal di Marchelia B-
18 Kota Batam ;
220. ELVINA R, bertempat tinggal di Perum GENTA 2 Blok S
No 4 Kota Batam ;
221. WIDYA LUTHFI, bertempat tinggal di Bida Asri D 1
No 19 Kota Batam ;
222. OUDY SEPANG, bertempat tinggal di Tiban MC
Dermoot Blok G No. 21 Kota Batam ;
223. M. ADRIAN S.A, bertempat tinggal di Tiban BTN Blok H
No.6 Kota Batam ;
224. G. YAN HARYANTO, bertempat tinggal di T. Marchelia
B/191 Kota Batam ;
225. JACKY ZAHARI, bertempat tinggal di T. Marchelia B/9
Kota Batam ;
226. AGUNG JUNAEDI, bertempat tinggal di Marchelia B 126
Kota Batam ;
227. YULITA, bertempat tinggal di Marchelia B - 50 Kota
Batam ;
228. DEDY CAHYANTO, bertempat tinggal di Marchelia B 25
Kota Batam ;
229. SUMAN S, bertempat tinggal di Mediterania Blok II No. 5
Kota Batam ;
230. BUSTAMI, bertempat tinggal di Cendana Thp II Kota
Batam ;
231. ANDRI HIDAYAT, bertempat tinggal di Hutatap C - 3
Kota Batam ;
232. MACHMUD, bertempat tinggal di Muka Kuning Indah 2
Blok R No. 9 Kota Batam ;
233. ALFEN, bertempat tinggal di B. Laut Kota Batam ; ✓



- ✓ 234. ARNIATI, bertempat tinggal di Muka Kuning Indah AC 10 Kota Batam ;
- 235. RAMA DHARMASA P, bertempat tinggal di Perum Griya Surya Kharisma Kota Batam ;
- 236. ZUKHULUISYAH, bertempat tinggal di Perum Marchelia Kota Batam ;
- 237. JONNI KASRUN, bertempat tinggal di Taman Batu Besar C 2/1 Kota Batam ;
- 238. Ali IKHSAN, bertempat tinggal di Tiban Housing A 2 No.3 Kota Batam ;
- 239. RIEDY RAHYONO TS, bertempat tinggal di Sei Pancur Blok K No.3 Kota Batam ;
- 240. MARWATI BERLIAN, bertempat tinggal di Anggrek Sari F 8 - 23 Kota Batam ;
- 241. SAFTATOH, bertempat tinggal di Baloi Impian A Kota Batam ;
- 242. TJHIN DJOEN T JHOI, bertempat tinggal di Legenda Blok H5 3 Kota Batam ;
- 243. HATRIN SIANTURI, bertempat tinggal di Muka Kuning Indah I Blok CB 9 Kota Batam ;
- 244. OSE PO SITANGGANG, bertempat tinggal di Marchelia Blok D No. 78 Kota Batam ;
- 245. AZMAN HIDAYAT, bertempat tinggal di Bukit Jodoh Rt.I, Rw. I Blok IV No. 45 Kota Batam ;
- 246. MARNI S, bertempat tinggal di Marchelia Blok D Kota Batam ;
- 247. RUSYDI ASRIA, bertempat tinggal di Marchelia D/21 Kota Batam ;
- 248. HARYANTO DAYAT YAKIN, bertempat tinggal di Bida Ayu P 25 Piayu Kota Batam ;
- 249. DJIE SIU T JHIAR, bertempat tinggal di Marchelia D 118 Kota Batam ;
- 250. SITI AROFAH, bertempat tinggal di Pondok Ari 03/No. 5 Sei Panas Kota Batam ;
- 251. RUSLI, bertempat tinggal di Taman Marchelia Blok D No. 34 Kota Batam ; ✓



- ✓252. CAKRABIMA & SULIATI, bertempat tinggal di Tmn Nagoya Indah K - 11 Kota Batam ;
- 253. DAULAT MARPAUNG, bertempat tinggal di Pondok Asri 0/7 Sei Panas Kota Batam ;
- 254. RACHMAT KAMAL, bertempat tinggal di Duta Mas A6/1 Kota Batam ;
- 255. HAROLG ED ANDRIAS, bertempat tinggal di Blk D 29 Taman Marchelia Kota Batam ;
- 256. SYAFRUDIN, bertempat tinggal di Anggrek Permai F 12 A Kota Batam ;
- 257. SUDARTO, bertempat tinggal di MKGR Blok Gore No.16 Kota Batam ;
- 258. MELDA ROZI, bertempat tinggal di Perum Avian Griya Prima II Blok AA No.5 Kota Batam ;
- 259. ETIS PRIYANTO, bertempat tinggal di Taman Jaya Asri 1 c/15 Batu Aji Kota Batam ;
- 260. SAMUGIANTO, bertempat tinggal di Bengkong Abadi II BlokA Rt. 01/06 No. 117 Kota Batam ;
- 261. M. GHOZALI, bertempat tinggal di Perum Senawangi F-15, Batu Aji Kota Batam ;
- 262. BUDI SANTOSO, bertempat tinggal di Bengkong Abadi II Blok ART. 01/06 No. 117 Kota Batam ;
- 263. PURWANTO, bertempat tinggal di Perum Marchelia Blok D Tahap II Kota Batam ;
- 264. IR. H. YUSUF A, bertempat tinggal di Taman Marchelia Blok D/200 Kota Batam ;
- 265. ZAINAL EFFENDI, bertempat tinggal di TM D/68 Kota Batam ;
- 266. MURNIATI, bertempat tinggal di TM D/63 Kota Batam ;
- 267. ERMAWATI, bertempat tinggal di Marchelia D - 183 Kota Batam ;
- 268. H. BACHTIAR HUSNI, bertempat tinggal di Marchelia D 36 Kota Batam ;
- 269. MULYANTO, bertempat tinggal di Tmn Marchelia D-187 Kota Batam ;
- 270. RIANA WATI, bertempat tinggal di Tmn Marchelia D 120 Kota Batam ; ✓



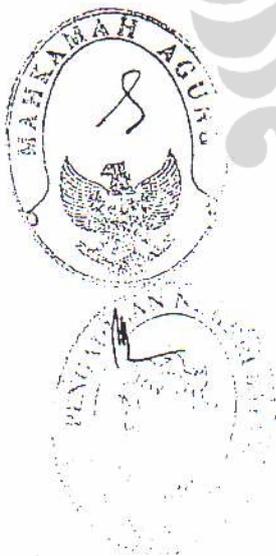
- ✓ 271. EKO BUDIANTO, bertempat tinggal di Tiara Mantang Blok Q 12 Kota Batam ;
272. M.M. BAKKU, bertempat tinggal di Taman Mediterania Blk ii 6 No. 16 Kota Batam ;
273. Y ANTI, bertempat tinggal di Marchelia Blok D 137 Kota Batam ;
274. NURAINI, bertempat tinggal di Marchelia Bluk D 31 Kota Batam ;
275. HASAN PRIYANTI, bertempat tinggal di Anggrek Sari D 6 - 6 Kota Batam ;
276. ZAENAL FARIS, bertempat tinggal di TM. Jaya Asri C1/14 Kota Batam ;
277. PURWANTO, bertempat tinggal di Genta Blok CH 15 Kota Batam ;
278. DANDANG WICAKSONO, bertempat tinggal di Genta Blok AP 07 Kota Batam ;
279. JUNITA, bertempat tinggal di Taman Marchelia D 27 Kota Batam ;
280. ARIFIN EFFENDY, bertempat tinggal di Taman Marchelia D 214 Kota Batam ;
281. TEGUH M, bertempat tinggal di Taman Marchelia A 89 Kota Batam ;
282. SRIYATUN, bertempat tinggal di Marchelia Blk D 217 Kota Batam ;
283. JUN AKHDIADI, bertempat tinggal di Marchelia Blk D 132 Kota Batam ;
284. LUSPINI, bertempat tinggal di Marchelia Blk D 178 Kota Batam ;
285. M. ZUMRON. bertemcat tinggal di Bengkorig Abadi i D 35 Kota Batam ;
286. MAKSUM, bertempat tinggal di Taman Marchelia A 122 Kota Batam ;
287. SIAW LENG, bertempat tinggal di Anggrek Mas 157 Kota Batam ;
288. NADIMAN, bertempat tinggal di Anggrek Mas 171 Kota Batam ; ✓



- ✓ 289. MUSRI, bertempat tinggal di B Jaya Indah B 11 Kota Batam ;
290. SYAMBAYU, bertempat tinggal di Penuin No. 05 Kota Batam ;
291. EDDY, bertempat tinggal di Saoi Centre, Kota Batam ;
292. SUPRIA TNA, bertempat tinggal di Windsor Kota Batam ;
293. UPRADIGDO, bertempat tinggal di Jl. Semangka 3 No.10 Rt. 03/Rw. X Blk V Kota Satam ;
294. ZURYATI ALMI, bertempat tinggal di Taman Marchelia A/122 Kota Batam ;
295. DILWAN, bertempat tinggal di Taman Marchelia D 73 Kota Batam ;
296. HUSAINI, bertempat tinggal di Tarr.an Marchelia D 131 Kota Batam ;
297. YAYUK TRISNAWATI, bertempat tinggal di T.Marchelia C 139 Kota Batam ;
298. MOCH. SUUT, bertempat tinggal di T. Marchelia A 21 Kota Batam ;
299. FIORENTINA SINUHAJI; bertempat tinggal di T.Marchelia D/121 Kota Batam ;
300. ROSAHAN, bertempat tinggal di T. Marchelia D/128 Kota Batam ;
301. PHANG RHIAN SUNG, bertempat tinggal di T.Marchelia D/38 Kota Batam ;
302. SRY WARDANI, bertempat tinggal di Aspol Saloi A/3 Kota Batam ;
303. BURHANNUDIN RASYAD, bertempat tinggal di Marchelia Blok D 35 Kota Batam ;
304. YOHAN TIMBANG, bertempat tinggal di Marchelia Blok D/222 Kota Batam ;
305. NUR ASISAH, bertempat tinggal di Orchard Suite F 10 Kota Batam ;
306. BELIE, bertempat tinggal di Marchelia Blok D No. 181 Kota Batam ;
307. FENDY, bertempat tinggal di Centre Point K 3 Kota Batam ; ✓



- ✓308. IBRAHIM, bertempat tinggal di MKI I Blok BM 04 Kota Batam ;
309. RICHARD BALLY, bertempat tinggal di Marchelia Blok D/192 Kota Batam ;
310. BIYANTO, bertempat tinggal di Marchelia D/186 Kota Batam ;
311. J.A.MASREAF H. MOKALU, bertempat tinggal di Marchelia D/192 Kota Batam ;
312. WENNYITERUNA H. MARDHAWITA, bertempat tinggal di Marchelia D/191 Kota Batam ;
313. SUPRIADI, bertempat tinggal di Balai Kusuma Blok C 24 Kota Batam ;
314. ANA, bertempat tinggal di Balai Kusuma Blok C - 24 Kota Batam ;
315. KARBEL P SASILA, bertempat tinggal di T. Marchelia D 175 Kota Batam ;
316. AMIRUL MUKMININ, bertempat tinggal di Genta I Blk BO No. 01 Kota Batam ;
317. FAIZAL KUMRON, bertempat tinggal di Taman Marchelia D/117 Kota Batam ;
318. HENDRI, bertempat tinggal di T. Marchelia D/67 Kota Batam ;
319. ABD. WAHAB, bertempat tinggal di T. Marchelia D/193 Kota Batam ;
320. WAHYU B.G, bertempat tinggal di Shangrilla A3/49 Sekupang Kota Batam ;
321. ADE NURHAYANI, bertempat tinggal di T. Marchelia B-3 Kota Batam ;
322. NOFIAR, bertempat tinggal di T. Marchelia D/138 Kota Batam ;
323. NANDAN T'UNDRA, bertempat tinggal di Genta I Blk R No.8 Kota Batam ;
324. DRS. M. MUSTHALAYATIM, bertempat tinggal di Duta Mas Blok A 20 -1 L Kota Batam ;
325. NUR HASAN, bertempat tinggal di Komp. Nusa Jaya Blok A 14 No. 12 Kota Batam ; ✓



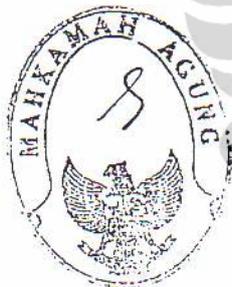
- ✓326. TI HAW, bertempat tinggal di Jl. Tepekong Blok A Sei Panas Kota Batam ;
327. TIE MOEI, bertempat tinggal di Komp. Sumber Agung A11 Kota Batam ;
328. HERI W, bertempat tinggal di Baloi Ditpam S/24 Kota Batam ;
329. FLORIBERTUS EPI, bertempat tinggal di Kembang Sari B - 81 Kota Batam ;
330. RAKHMAD WIDODO, bertempat tinggal di Perum Taman Jaya Asri Kota Batam ;
331. DAVID BERMANSYAH, bertempat tinggal di Marchelia Blok C 87 Kota Batam ;
332. ERI SUADI NASUTION, bertempat tinggal di Putri Tujuh Blok B 05 Batu Aji Kota Batam ;
333. EDDY, bertempat tinggal di Taman Marchelia Blok A143 Kota Batam ;
334. SUMIATI, bertempat tinggal di Gg. Utama Blok I No. 07 Kota Batam ;
335. PUPUNG WAHYU PURRAU, bertempat tinggal di MKI I U/6 Kota Batam ;
336. NOVA HANDAYANI, bertempat tinggal di Komp. Merapi Subur F2 - 5 Kota Batam ;
337. ARDI SYOFYAN, bertempat tinggal di Baloi Mas Garden F 7 Kota Batam ;
338. EDISON, bertempat tinggal di Anggrek Permai J – 28 Kota Batam ;
339. WINSON, bertempat tinggal di Citra Indah Blok Ci – 16 Kota Batam ;
340. AGUS, bertempat tinggal di Cendana Blok C6 - 04 Kota Batam ;
341. YANNY, bertempat tinggal di Citra Indah F1 No. 11 Kota Batam ;
342. SUHERMAN, bertempat tinggal di Taman Nagoya Indah Kota Batam ;
343. AGUS RIFAI, bertempat tinggal di Genta I AB 12 Kota Batam ; ✓



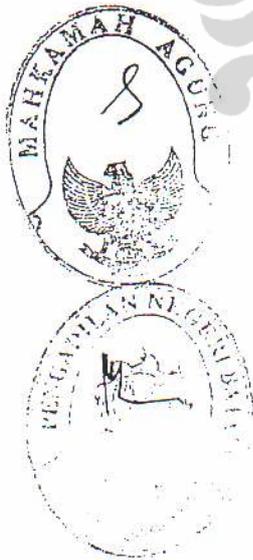
- ✓344. ARIEF HARSONO, bertempat tinggal di Puri Brata Indah F/9 Kota Batam ;
345. WAWAN RIDWAN, bertempat tinggal di Taman BPD A/14, Batam Centre Kota Batam ;
346. A LONG, bertempat tinggal di Komp, Aku Tahu BB. 06 Kota Batam ;
347. SUSIANTI, bertempat tinggal di Komp. Palm Regency B 1/07 Kota Batam ;
348. ASRIANI, bertempat tinggal di B. Kodom Blok E No. 5 Kota Batam ;
349. SIAW LENG, bertempat tinggal di Anggrek Mas 157 Kota Batam ;
350. GUNAWAN, bertempat tinggal di Batam Raya H – 16 Kota Batam ;
351. FRANSISCUS, bertempat tinggal di Anggrek Mas H 80 Kota Batam ;
352. ALEX SUSANTO, bertempat tinggal di Anggrek Mas H/121 Kota Batam ;
353. SUCI RAHAYU, bertempat tinggal di Duta Mas A 13/01 Kota Batam ;
354. Dra. TEPI WINARTI, bertempat tinggal di Patam Lestari Blok H No. 01 Kota Batam ;
355. EDDY, bertempat tinggal di Komp. Golden Land Blok B No. 31 Kota Batam ;
356. SUGENG S, bertempat tinggal di Perum GMP Blok E No. 09 Kota Batam ;
357. SEMPI, bertempat tinggal di Blk E No. 40 Kota Batam ;
358. EMIL YEDI, bertempat tinggal di Genta I Blk W 11 Kota Batam ;
359. SAMAN, bertempat tinggal di lucky Estate B/60 Kota Batam ;
360. YURI HERONO, bertempat tinggal di Puri loka D No. 12 A Kota Batam ;
361. ANTHONY, bertempat tinggal di HVG B 27 Jodoh Kota Batam ;
362. SENDRA, bertempat tinggal di lucky Estate A/28 Kota Batam ; ✓



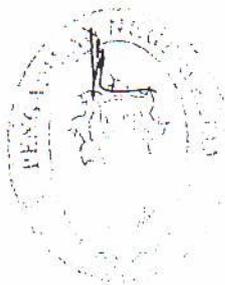
- ✓ 363. PASNAH PRIYANTI, bertempat tinggal di Anggrek Sari D6 - 6 Kota Batam ;
364. LAMBANG ASMARA, bertempat tinggal di Golden land F 17 Kota Batam ;
365. HADI KURNIAWAN, bertempat tinggal di Green Garden E/23 Kota Batam ;
366. A. JOKO SETIAWAN, bertempat tinggal di Mitra Raya E 17 Kota Batam ;
367. DJAROT HENDARTO, bertempat tinggal di MKI I Blok V/06 Kota Batam ;
368. HERRY ADRIANSYAH, bertempat tinggal di Marchelia E - 162 Kota Batam ;
369. YULI SETYO RINI, bertempat tinggal di Bambu Kuning B 27/3 Puskopkar - Batu Aji Kota Batam ;
370. EVA MARYANI, bertempat tinggal di Perum MKGR Batu Aji Blok GTR No.1 Kota Batam ;
371. HARI KUSDIANTONO, bertempat tinggal di Muka Kuning Indah Blok T/14 Kota Batam ;
372. M. FAHMI, bertempat tinggal di Cendana C 10 – 12 Kota Batam ;
373. SUKRIYAH, bertempat tinggal di Cendana C 10 – 12 Kota Batam ;
374. HERU SULISTIYAWAN, bertempat tinggal di Komp. Taman Sari Kota Batam ;
375. Dra. DWI SULISTIYANI, bertempat tinggal di Jl. Semangka 3 No.10 Rt. 03/Rw. X Blk V Kota Batam ;
376. CATHARINO, bertempat tinggal di Pelita VI Mess Sat Nusa Kota Batam ;
377. FADHILLAH, SE bertempat tinggal di Perum Griya Kurnia Jaya Jl. Kutilang I No. 17 Kota Batam ;
378. YANMAR YUNIARTI, SE, bertempat tinggal di Eden Park Blok R/11 Kota Batam ;
379. FAHMI ZUARLI, bertempat tinggal di Legenda Malaka Blok F4/18 Kota Batam ;
380. NASAR BUNTU LAULITA, bertempat tinggal di Taman Medeterania Blok GG2 - 3B Kota Batam ; ✓



381. LEO WIJAYANTO, bertempat tinggal di Taman Marchelia C - 13 Kota Batam ;
382. NOVEMBRI, bertempat tinggal di Taman Sari D - 56 Kota Batam ;
383. ADI RAHMADI, bertempat tinggal di Maitri Indah Blok D1 No. 16 Batu Aji Kota Batam ;
384. ROSNAWATI, bertempat tinggal di Tiban Koperasi Blok D No. 69 Kota Batam ;
385. YUSNIDAR, bertempat tinggal di Jl. Kartini VI No. 83 Sei Harapan Kota Batam ;
386. SUMIHAR N, SH, bertempat tinggal di Komp. Ecogreen No. B. 2 Kabil Kota Batam ;
387. SUAITY, bertempat tinggal di Komp. Tg. Tribakti Blok A/5 SD Panas Kota Batam ;
388. AR. SOEGONDO, bertempat tinggal di Komp. Plamo Garden Blok E No. 15 Kota Batam ;
389. EVONE SUSAN, bertempat tinggal di Jl. Makmur Rt. 05/Rw. 03 Kby. Lama Utara Jakarta ;
390. GUNTUR GAMALAMA A SUDARTO, bertempat tinggal di Dom Blok M1- 9 Muka Kuning Kota Batam ;
391. VARIANTO GUNAWAN, bertempat tinggal di Nagoya Indah Blk F2 No. 406 Kota Batam ;
392. PRIHARTATI, bertempat tinggal di PT. Batamindo Executive Village Jl. Gajah Mada Kota Batam ;
393. JONNY, bertempat tinggal di Jl. Kuantan II Gg. Palu Au,8B Pekanbaru ;
394. TANY HENDRY, bertempat tinggal di Baloi Mas Indah Blok B No.6 Kota Batam ;
395. MILLATU KHANITIYAH, bertempat tinggal di Nenas No. 28 Blok II Kota Batam ;
396. ARIATI, bertempat tinggal di Bengkong Hrp L 159 Kota Batam ;
397. SYUKRI, bertempat tinggal di Marchelia Blok F 206 Kota Batam ;
398. THERESIA LIANA, bertempat tinggal di Marchelia Blok F 131 Kota Batam ; ✓



- ✓ 399. SUSIE ANDRIONY, bertempat tinggal di Marchelia Blok F 210 Kota Batam ;
400. HERMAN M, bertempat tinggal di Blok F 171 Kota Batam ;
401. TEKLIE/ALIG, bertempat tinggal di Blok F 167 Kota Batam ;
402. DESIWARTINI, bertempat tinggal di Blok F No. 153 Kota Batam ;
403. HERI SUTIKNO, bertempat tinggal di Blok F No. 187 Kota Batam ;
404. NG KHO BAI, bertempat tinggal di Blok F No. 200 Kota Batam ;
405. RUKMINI, bertempat tinggal di Blok F No. 23 Kota Batam ;
406. AWALUDDIN, bertempat tinggal di Blok F 165 Kota Batam ;
407. LOVINA, bertempat tinggal di Blok F 182 Kota Batam ;
408. JALURMAN TARIGAN, bertempat tinggal di Blok F No. 51 Kota Batam ;
409. UNTANNI, bertempat tinggal di Blok F No. 47 Kota Batam ;
410. NELLY, bertempat tinggal di Blok F No. 33 Kota Batam ;
411. REPELITA, bertempat tinggal di Blok F No. 205 Kota Batam ;
412. EDDY, bertempat tinggal di Baloi Centre Kota Batam ;
413. NASORI, bertempat tinggal di GMP A9 Tg. Sengkuang Kota Batam ;
414. ARJONA W, bertempat tinggal di Bkg Abadi 1305 Kota Batam ;
415. SELAMAT, bertempat tinggal di Marchelia 8/23 Kota Batam ;
416. YULI PRIYA TININGSIH, bertempat tinggal di DOM Blok R 12 # 3 No.2 Kota Batam ;
417. NY. LIS INDRIANY, bertempat tinggal di Marchelia Blok A No. 11 Kota Batam ;
418. HARJANTO, bertempat tinggal di Muka Kuning Indah I Blk AT/10 Kota Batam ; ✓



- ✓ 419. JULIANI, bertempat tinggal di Pelita VI Kota Batam ;
420. HERU WINARKO, bertempat tinggal di Marchelia Blok F 212 Kota Batam ;
421. ARNAN, bertempat tinggal di Komp. Marina Park H/2 Kota Batam ;
422. ALIAN HOYATA, bertempat tinggal di Komp. Nusa Jaya F 17 Kota Batam ;
423. SUSILO BUDI, bertempat tinggal di bertempat tinggal di Tg. Uma Rt. 01, Rw. 07, No. 98 Lubuk Baja Kota Batam ;
424. SRI INDRAYADI, bertempat tinggal di Green Land 05 No.9 Kota Batam ;
425. ESTER ELITA T, bertempat tinggal di Pemda I M/11 Kota Batam ;
426. H. MUHAMMAD TAUFIQ, bertempat tinggal di Sawang Kundur Barat ;
427. RA SRI PARWATI, bertempat tinggal di Muka Kuning Indah 1 Blok AN - 9 Batu Aji Kota Batam ;
428. ROSNI, bertempat tinggal di Legenda Malaka BIK D4-22 Kota Batam ;
429. FONG MIE T JHU, bertempat tinggal di PK Pinang Jl.Pasar Ikan Lama ;
430. SYAHRIZAL A, bertempat tinggal di THI Blok F/12 Bengkong ;
431. MARDIYANA, bertempat tinggal di Perumnas Baru Blok D No. 42, Batu Aji Kota Batam ;
432. ALIFF SAID, bertempat tinggal di Bengkong Harapan Blok I/115 Kota Batam ;
433. IRA MASHURA, bertempat tinggal di Anggrek Dalam No. 55 Baloi Persero Kota Batam ;
434. CHAERANI ZULFI, bertempat tinggal di Komp. Citra Mas Indah Blok L/98 Batam ;
435. FENOY, bertempat tinggal di Centre Point K No.3 Kota Batam ;
436. NURHAYATI, bertempat tinggal di Komp, Ibnu Sina Blok B/1 Kota Batam ; ✓



✓ 437. DEWA PUTU SUDIRA, bertempat tinggal di Komp. Imigrasi Rt. 3/02 Tiban, Sekupang Kota Batam ;

- II. 1. YUSMAR YUSUF, bertempat tinggal di Marchelia Blok A No.2, Kota Batam ;
2. SYAFRUDDIN, bertempat tinggal di Marchelia A - 19, Kota Batam ;
3. SRIYATI TANUWIRA, bertempat tinggal di Komp. Marchelia Blok C No.5, Kota Batam ;
4. AGUSTINA S.PI, bertempat tinggal di Tmn. Marchelia, Kota Batam ;
5. ELBERT KADARUSMAN, bertempat tinggal di Bengkong Indah II Blok FF No. 72 Gg. Cendana, Kota Batam ;
6. WATI LESTARI, bertempat tinggal di Marchelia C - 90, Kota Batam ;
7. MURTONO, bertempat tinggal di Marchelia C - 97, Kota Batam ;
8. INDRA DERMAWAN, bertempat tinggal di Komp. Plamo Garden E - 26; Kota Batam ;
9. TOMY IRAWAN, bertempat tinggal di Aviari Griya Pratama Blok E 28 Rt. 005 Rw. XI, Kota Batam ;
10. PHACHIA, bertempat tinggal di Marchelia B 105, Kota Batam ;
11. M. REZA RAHMAN, bertempat tinggal di Marchelia B 147, Kota Batam ;
12. NI NIE, bertempat tinggal di Komp. Utama Blok D No. 62, Kota Batam ;
13. TIGOR HAMOHANGAN, bertempat tinggal di Marchelia B 47, Kota Batam ;
14. IDA SURYANI, bertempat tinggal di Plamo Garden Blok F No. 22 Batam Centre Kota Batam ;
15. BAGUS P.S, bertempat tinggal di Bida Asri G/36, Kota Batam ;
16. DAWATI, bertempat tinggal di Genta I Blok AU No. 11, Kota Batam ; ✓



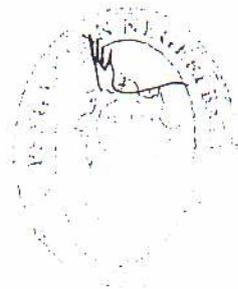
- ✓17. ENY HANDAYANI, bertempat tinggal di Bengkong Hrp II K 69, Kota Batam ;
18. BUDI AMRA, bertempat tinggal di Marchelia D/198, Kota Batam ;
19. WIMPI, bertempat tinggal di Marchelia D/255, Kota Batam ;
20. AWALUDDIN, bertempat tinggal di Marchelia D 146, Kota Batam ;
21. RIYKE KUARTRIS, bertempat tinggal di Marchelia D 250, Kota Batam ;
22. ADISON BASIR, bertempat tinggal di Bengkong Baru D 41, Kota Batam ;
23. MONING APE, bertempat tinggal di Plamo Garden K1-5, Kota Batam ;
24. SUBARI, bertempat tinggal di Marchelia D/148, Kota Batam ;
25. SITI ROSIDA ANJANI, bertempat tinggal di Marchelia A4/20, Kota Batam ;
26. ROSLIANA, bertempat tinggal di Tiban Palem A4/20, Kota Batam ;
27. YONG WIE, bertempat tinggal di Bukit Beruntung Blk H 12, Kota Batam ;
28. SUYANTIC, bertempat tinggal di Sakura Garden G2/11, Kota Batam ;
29. FRANCO ROTTY, bertempat tinggal di Muka Kuning II/N I Batu Aji, Kota Batam ;
30. MADE TANTRAW, bertempat tinggal di Anggrek Mas H 26, Kota Batam ;
31. THOMAS PINDALIN, bertempat tinggal di Genta Blok AA 7, Kota Batam ;
32. RACHMAT WIJAYA, bertempat tinggal di Citra Batam D 158, Kota Batam ;
33. JUNIATI, bertempat tinggal di Citra Indah Blok C5/9, Kota Batam ;
34. WATI LESTARI, bertempat tinggal di Marchelia C/90, Kota Batam ; ✓



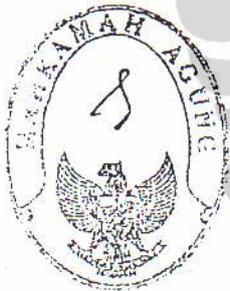
- ✓ 35. WAHYU NOVENDI, bertempat tinggal di Marchelia D-6 Kota Batam ;
36. AGUS RIFAI, bertempat tinggal di Genta IAB-12, Kota Batam ;
37. YANTI LESTARI, bertempat tinggal di Marchelia D 190 Kota Batam ;
38. INDIRA YUSLINA P, bertempat tinggal di T. Marchelia KK1/15A, Kota Batam ;
39. SYAHRUL RIZAL, bertempat tinggal di Marchelia D 61, Kota Batam ;
40. MARYONO, bertempat tinggal Marchelia D 194, Kota Batam ;
41. HUSINUDDIN, bertempat tinggal di Blok D No. 165, Kota Batam ;
42. DEDI SURY ADI, bertempat tinggal di Perum GMP Blok H 71, Tg. Piayu, Kota Batam ;
43. PAHLEVI, bertempat tinggal di Legenda Malaka Blok A-11 No. 14, Kota Batam ;
44. NINIK WAHANI, bertempat tinggal di Bengkong Baru Blok C/10, Kota Batam ;
45. SUNG MUI KUNG, bertempat tinggal di Marchelia Blok D/116, Kota Batam ;
46. SULISTIONO WULAN, bertempat tinggal di Komp. Citra Batam Rt. 001/Rw. 001, Kota Batam ;
47. ERMASA SINURAYA, bertempat tinggal di Marchelia Blk 0/25, Kota Batam ;
48. MINAH, bertempat tinggal di Komp. Baloi Jaya Blok N5, Kota Batam ;
49. ERNY, bertempat tinggal di Anggrek Mas 1/86, Kota Batam ;
50. YULIANTO, bertempat tinggal di Marchelia B 247, Kota Batam ;
51. NANI NORHANI, bertempat tinggal di Nagoya, New Town Blok D/05, Kota Batam ;
52. S. MUSA MONTONG LAYUK, bertempat tinggal di Tiban Indah Permai P - 36, Kota Batam ; ✓



- ✓ 53. HILDA LAMID, bertempat tinggal di Taman Mediterania LL2 - 34, Kota Batam ;
54. ANDI SANDRIYATI, bertempat tinggal di Bengkong Harapan I F 39, Kota Batam ;
55. SANDY SUWARDIE, bertempat tinggal di Marchelia B 47, Kota Batam ;
56. NURHAYATI, bertempat tinggal di Marchelia C/9, Kota Batam ;
57. MEGARIAS, bertempat tinggal di Tiban, Kota Batam ,
58. SISWANTO, bertempat tinggal di Bengkong Dalam Jl.Timor No. 26, Kota Batam ;
59. RAHMAT, bertempat tinggal di Marchelia C/9, Kota Batam ;
60. SUBIYANTI WIRIANATA, bertempat tinggal di Taman Seruni A - 9, Kota Batam ;
61. AGUS TOAY, bertempat tinggal di Legenda Malaka D3-14, Kota Batam ;
62. HERFALINDO, bertempat tinggal di Komp. Plamo Garden K1 No. 07 Batam Centre, Kota Batam ;
63. TRI SAPARDI, bertempat tinggal di Bengkong Harapan I Blok G No. 21, Kota Batam ;
64. YULIA SRI REZEKI, bertempat tinggal di Baloi Persero Jl. Kenanga Blok B No. 13, Kota Batam ;
65. AGUS M. BISRI, bertempat tinggal di Muka Kuning Indah I Blok AA. 8, Kota Batam ;
66. BUNY AMIN, bertempat tinggal di Villa Hang Lekir Blok DD2, No. 11 Batam Centre, Kota Batam ;
67. MARLINA, bertempat tinggal di Komp. Bumi Indah Blok F No. 12, Kota Batam ;
68. MURAH REJEKI, bertempat tinggal di Muka Kuning Indah I Blok T No. 11, Kota Batam ;
69. KARTINI, bertempat tinggal di Marchelia C/13, Kota Batam ;
70. CHRISVICKY ERICKSON, bertempat tinggal di Komp.Villa Mustika Blok F 19, Kota Batam ;
71. TARSIM TARIGAN, bertempat tinggal di Marchelia A 36, Kota Batam ; ✓



- ✓72. YULIANA, bertempat tinggal di Marchelia E/157, Kota Batam ;
73. WINARTI, bertempat tinggal di Muka Kuning Indah I Blok V No.2 Batu Aji, Kota Batam ;
74. EVA MARYANI, bertempat tinggal di Perum MKGR Blok GTR No.1 Batu Aji, Kota Batam ;
75. MARWANI MARJOHAN, bertempat tinggal di Kampung Boyan Blok A 57 Sei Panas, Kota Batam ;
76. EK HOEI, bertempat tinggal di J. Mangga I No. 33 B Baloi Blok II, Kota Batam ;
77. BETTY GALORINA, bertempat tinggal di Bukit Beruntung Blok N - 13 Sungai Panas, Kota Batam ;
78. BI HUA, bertempat tinggal di Bukit Beruntung Blok I - 7 Sungai panas, Kota Batam ;
79. MERRY, bertempat tinggal di Perum Taman Indah Blok III No. 15, Kota Batam ;
80. TJUI HWA, bertempat tinggal di Mitra Raya C 7, Kota Batam ;
81. JUNIATI, bertempat tinggal di Komp. Citra Indah Blok C5/9, Kota Batam ;
82. ENOI KURNIAWAN, bertempat tinggal di Muka Kuning Indah A4 ; 14, Kota Batam ;
83. HENDRA, bertempat tinggal di Marchelia Blok B 211, Kota Batam ;
84. SUN CAI, bertempat tinggal di Marchelia Blok F No.196, Kota Batam ;
85. AMRI ZULKARNAIN, bertempat tinggal di Marchelia Blok F No. 170, Kota Batam ;
86. AKHIRI JOKO PURNOMO, bertempat tinggal di Marchelia Blok F 151, Kota Batam ;
87. CIN CIN, bertempat tinggal di Kmp. PS Nagoya Sam Blok A No.4, Kota Batam ;
88. SYAHRIAL SYAH, bertempat tinggal di Komp. Taman Yasmin U 29, Kota Batam ;
89. KUKUN E.P, bertempat tinggal di Sei. Harapan, Sekupang, Kota Batam ; ✓



90. NYUK MOY, bertempat tinggal di Marchelia B 46, Kota Batam ;
91. DRS. Y. HENDRITO SUSMADI, bertempat tinggal di Baloi Persero Jl. Anggrek Luar 52, Kota Batam ;
92. HENDRIK. D ROZA, bertempat tinggal di Komp. Taman Harapan Indah Blok F No: 12 A, Kota Batam ;
93. AGUS SETIAWAN, bertempat tinggal di STN Regency Tiban Blok D/5, Kota Batam ;
94. HELDINA LBN SIANTAR, bertempat tinggal di Tiban Indah Permai B1 No. 22, Kota Batam ;
95. FOEK ON, bertempat tinggal di Citra Indah Blok F 3 No.7, Kota Batam ;
96. PERLIN ERNIYATI, bertempat tinggal di Bandara Hang Nadim E No. 4, Kota Batam ;
97. AGUNG SETIA BUDI, bertempat tinggal di Legenda Malaka Blok D2/5, Kota Batam ;
98. RAFLONY, bertempat tinggal di Taman Nagoya Indah A 1 No.3, Kota Batam ;
99. LISWATI, bertempat tinggal di Perum Muka Kuning Indah Blok Z No. 21, Kota Batam ;
100. IR. IRWAN S/SUDIAMAN, SE, bertempat tinggal di Tiban Indah Permai Blok D 1 No.8, Kota Batam ;
101. MARIANUS MPA, bertempat tinggal di Dotamana Indah Blok C No.8, Kota Batam ;
102. A. FREDDY I, bertempat tinggal di Tmn. Seruni C – 11 Batam Centre, Kota Batam ;
103. TEGUH SANTOSA, bertempat tinggal di Komp. Ditpam OB Blok S No. 12-Baloi, Kota Batam ;
104. PAHMI ZUARLI, bertempat tinggal di Legenda Malaka Blok P4/18, Kota Batam ;
105. AHMAD FAHMI R, bertempat tinggal di Bandar Sri Mas Blok Q 10, Kota Batam ;
106. JULIUS GINTING, bertempat tinggal di Marchelia Blok D 121, Kota Batam ;
107. RAHIM P HASAN, bertempat tinggal di KDA Jl. Manyar E No. 5 Kota Batam ; ✓



- ✓ 108. YOSEPHINE RETNO WIDYATI, bertempat tinggal di Baloj Persero Jl. Anggrek Luar No. 52, Kota Batam ;
- 109. SUKAMI, bertempat tinggal di Bengkong Indah 2 Rt/Rw. 05/05 Kota Batam ;
- 110. JASRUL ERIDON, bertempat tinggal di Baloj Satpam CB Blok K N No. 7 Kota Batam ;
- 111. YUSRIL ANTONI, bertempat tinggal di Pondok Indah MC.Dermoot Rt. 03/Rw.06 Kota Batam ;
- 112. YANNI, bertempat tinggal di Komp.Nusa Jaya F/7, Kota Batam ;

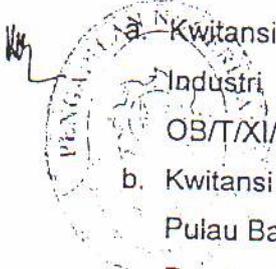
Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu para Interveniens Kelompok A dan B/Para Pembanding VIII ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Menimbang bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap putusan Mahkamah Agung No. 1643 K/PDT/2006 tanggal 19 Juni 2007 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan para Termohon Peninjauan Kembali dahulu para Pemohon Kasasi/para Tergugat/para Pembanding dengan posita perkara sebagai berikut :



Bahwa Penggugat adalah Pemilik dan Pemegang Hak atas sebidang tanah, seluas 729.610,00 m² (tujuh ratus dua puluh sembilan ribu enam ratus sepuluh koma nol meter persegi), yang terletak dalam Propinsi Riau (sekarang Propinsi Kepulauan Riau) Batam Centre, Batam, setempat dikenal dengan KOMPLEK PERUMAHAN PUTRI SELAKA KENCANA, sebagaimana ternyata dalam :

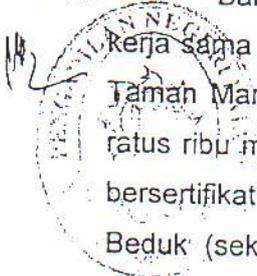


- a. Kwitansi/Receipt yang dikeluarkan oleh Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam tertanggal 18 November 1993 Nomor : 005/KU-OB/T/XI/1993 ;
- b. Kwitansi yang dikeluarkan oleh Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam tertanggal 24 Desember 1994 Nomor : 004/KU-OB/T/XII/93 ;
- c. Pembayaran Uang Wajib Tahunan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (UWTO) tertanggal 15 Mei 1996 Nomor : 1084/Askal/KU-09N/1996 ;
- d. Surat Perjanjian yang dikeluarkan oleh Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam tertanggal 12 September 1996 Nomor : 1117/SPJ/KAT/IX/1996 ; ✓

- ✓ e. Gambar Penetapan Lokasi (PL) tertanggal 6 Maret 1990 Nomor : 90090084 ;
- f. Fatwa Planologi Nomor : 080/FP-DITREN/V/1995 ;
- g. Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam tertanggal 10 Oktober 1996 Nomor : 1111/SKEP.KA-AT.X.1996 ;

Bahwa sebahagian dari tanah tersebut di atas sudah Sertifikat Hak Guna Bangunan, yaitu :

- a. Hak Guna Bangunan Nomor : 1214/Sungai Beduk, (sekarang berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 667/Baloi Permai) seluas 13.539 m2 (tiga belas ribu lima ratus tiga puluh sembilan meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 21 Januari 1997 Nomor : 13/1997 Sertifikat tercatat atas nama PERSEROAN TERBATAS PT.PUTRI SELAKA KENCANA ;
- b. Hak Guna Bangunan Nomor : 1215/Sungai Beduk, (sekarang berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 668/Baloi Permai) seluas 24.964 m2 (dua puluh empat ribu sembilan ratus enam puluh empat meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 22 Januari 1997 Nomor : 09/1997. Sertifikat tercatat atas nama PERSEROAN TERBATAS PT. PUTRI SELAKA KENCANA ;
- c. Hak Guna Bangunan Nomor : 1216/Sungai Beduk, (sekarang berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 669/Baloi Permai) seluas 8.937 m2 (delapan ribu sembilan ratus tiga puluh tujuh meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 22 Januari 1997 Nomor : 13/1997. Sertifikat tercatat atas nama PERSEROAN TERBATAS PT. PUTRI SELAKA KENCANA ;



Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah mengadakan perjanjian kerja sama untuk membangun perumahan, dengan nama Komplek Perumahan Taman Marchelia, di atas sebagian tanah Penggugat, yaitu 300.000 m2 (tiga ratus ribu meter persegi), termasuk di dalamnya tanah Penggugat yang sudah bersertifikat Hak Guna Bangunan (HGB), Sertifikat HGB Nomor : 1214/Sungai Beduk (sekarang berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 667/Baloi Permai) seluas 13.539 m2, Sertifikat HGB Nomor: 1215/Sungai Beduk (sekarang berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 668/Baloi Permai) seluas 24.964 m2 dan Sertifikat HGB Nomor : 1216/Sungai Beduk (sekarang berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 669/Baloi Permai) seluas 8.937 m2, sebagaimana dimaksud dalam Akta Perjanjian ✓

✓ Kerjasama Nomor : 523 tanggal 31 Maret 2000, yang dibuat di hadapan YONDRI DARTO, SH., Notaris di Batam ;

Bahwa banyaknya bangunan perumahan (unit-unit rumah) yang wajib dibangun oleh Tergugat I adalah sebanyak 1.571 (seribu lima ratus tujuh puluh satu) unit rumah, dengan perincian sebagai berikut :

- a. Type 36/72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) sebanyak 785 (tujuh ratus delapan puluh lima) unit ;
- b. Type 36/96 m² (sembilan puluh enam meter persegi) (kopel) sebanyak 277 (dua ratus tujuh puluh tujuh) unit ;
- c. Type 45/93 m² (sembilan puluh tiga meter persegi) (deret) sebanyak 117 (seratus tujuh belas) unit ;
- d. Type 45/118 m² (seratus delapan belas meter persegi) (kopel) sebanyak 208 (dua ratus delapan) unit ;
- e. Type 55/112,5 m² (seratus dua belas koma lima meter persegi) (deret) sebanyak 10 (sepuluh) unit ;
- f. Type 55/142,5 m² (seratus empat puluh dua koma lima meter persegi) (kopel) sebanyak 138 (seratus tiga puluh delapan) unit ;
- g. Type 75/142,5 m² (seratus empat puluh dua koma lima meter persegi) (deret) sebanyak 23 (dua puluh tiga) unit ;
- h. Type 75/162 m² (seratus enam puluh dua meter persegi) (kopel) sebanyak 13 (tiga belas) unit ;

Bangunan Rumah dan Toko (Ruko) sebanyak 63 (enam puluh tiga unit) dengan luas tanah 5 m x 19 m (lima meter kali sembilan belas meter) ;

Bahwa Pasal 9 Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 523 tanggal 31 Maret 2000 mengatur hak masing-masing pihak, yaitu :

1. Penggugat/Pihak Pertama berhak sebesar Rp 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) untuk setiap meter persegi dari tanah, dimana unit-unit rumah (perumahan) tersebut berdiri/didirikan yang dijual kepada konsumen/pembeli atau seluruhnya berjumlah Rp 40.500.000.000,- (empat puluh milyar lima ratus juta rupiah) ; Jumlah uang sebesar Rp 40.500.000.000,- (empat puluh milyar lima ratus juta rupiah), sebagaimana tersebut di atas adalah jumlah maksimal yang menjadi hak milik Penggugat/Pihak Pertama berdasarkan akta Perjanjian Kerjasama ini ;
2. Pihak Kedua berhak atas :
 - a. Selisih harga penjualan unit-unit rumah (perumahan) setelah dikurangi yang menjadi hak/bahagian Penggugat/Pihak Pertama sebagaimana yang diatur dalam ayat 1 pasal ini ; ✓



- ✓ b. Sisa kelebihan persil (tanah) setelah dibangun unit-unit rumah (perumahan) ;

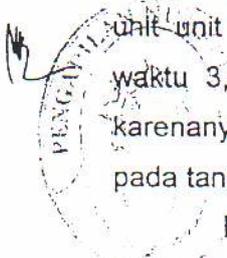
Bahwa Pasal 14 Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 523 tanggal 31 Maret 2000 mengatur pembayaran dan/atau pembagian yang menjadi hak/milik Penggugat/Pihak Pertama, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 9 akta ini, akan dilakukan apabila :

- a. Unit-unit rumah berikut sarana dan prasarannya telah selesai dikerjakan oleh Tergugat I/Pihak Kedua ;
- b. Unit-unit rumah yang terjual dilakukan melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui Bank, maka Tergugat I/Pihak Kedua berkewajiban untuk memberikan SI (Standing Instruction) dari Bank yang bersangkutan, agar realisasi pencairan kredit tersebut ditransfer ke rekening Penggugat/Pihak Pertama ;
- c. Unit rumah yang akan dijual akan dilakukan dengan secara tunai/cash, maka sebelum dilaksanakannya jual beli/peralihan hak atas unit-unit rumah tersebut, Tergugat/Pihak Kedua berkewajiban untuk membayar terlebih dahulu bagian yang menjadi hak/milik Penggugat/Pihak Pertama sebagaimana yang diatur dalam Pasal 9 akta ini atau dengan menunjukkan bukti transfer pengiriman uang yang dikeluarkan Bank ke rekening yang ditunjuk oleh Penggugat/Pihak Pertama ;

Bahwa Perjanjian Kerjasama antara Penggugat/Pihak Pertama dengan Tergugat I/Pihak Kedua dilaksanakan untuk jangka waktu 3,5 (tiga setengah) tahun lamanya terhitung sejak tanggal 1 April 2000 dan berakhir pada tanggal 1 Oktober 2003 (Pasal 2 ayat 1 Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 523 tanggal 31 Maret 2000) ;

Bahwa berdasarkan Pasal 17 ayat 1 Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 523 tanggal 31 Maret 2000, maka jangka waktu pelaksanaan pembangunan unit-unit rumah (perumahan) hingga selesai dibangun adalah dalam jangka waktu 3,5 (tiga setengah) tahun, terhitung sejak tanggal 1 April 2000 dan karenanya unit-unit rumah (perumahan) tersebut telah harus selesai dibangun pada tanggal 1 Oktober 2003 ;

Bahwa apabila dalam jangka waktu tersebut di atas Tergugat I/Pihak Kedua tidak dapat melaksanakan kewajibannya, maka Tergugat I/Pihak Kedua berkewajiban untuk membayar denda kepada Penggugat/Pihak Pertama sebesar 3 % (tiga persen) setiap bulan dari sisa jumlah uang yang menjadi hak/bahagian Penggugat/Pihak Pertama, satu dan lain sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 9 akta ini (Pasal 17 ayat 2) ; ✓



✓ Bahwa apabila dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sebagaimana diatur pada ayat 1 pasal ini yaitu pada tanggal 1 April 2004 ternyata Tergugat I/Pihak Kedua tidak dapat juga melaksanakan kewajibannya, maka dengan lewatnya waktu tersebut Tergugat I/Pihak Kedua dianggap telah lalai, kelalaian mana tidak perlu dibuktikan dengan surat-surat juru sita atau surat-surat lainnya yang sejenis yang berkekuatan sedemikian, maka seluruh unit-unit rumah yang telah dibangun oleh Tergugat I/Pihak Kedua akan menjadi milik Penggugat/Pihak pertama dan Pihak Kedua tidak berhak untuk mengadakan tuntutan ganti rugi berupa apapun juga kepada Penggugat/Pihak Pertama, satu dan lain dengan tetap memperhatikan sisa jumlah uang yang menjadi hak/bahagian Penggugat/pihak Pertama dan ketentuan 1 yang diatur dalam Pasal 9 akta ini dan pembayaran denda sebagaimana yang diatur dalam ayat 2 pasal ini (Pasal 17 ayat 3) ;

Bahwa guna pelaksanaan perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat I maka Penggugat memberikan kuasa kepada Tergugat I, berupa :

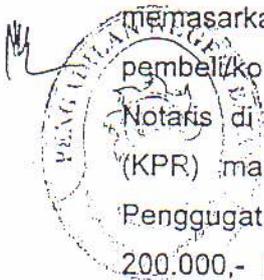
- a. Akta kuasa Untuk Membangun Nomor : 524 tanggal 31 Maret 2000 ;
- b. Akta Kuasa Untuk Mengurus Nomor : 525 tanggal 31 Maret 2000 ;
- c. Akta kuasa Untuk Menjual Nomor : 526 tanggal 31 Maret 2000 ;

Ketiganya dibuat di hadapan YONDRI DARTO, SH., Notaris di Batam ;

Bahwa dengan berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 523, Akta Nomor : 524, 525 dan 526 tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, mulai melakukan pekerjaan proyek pembangunan perumahan Taman Marchelia ;

Bahwa kemudian Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV memasarkan dan menjual unit-unit rumah yang dibangun kepada para pembeli/konsumen, yang dilakukan dan dibuat di hadapan Yendri Darto, SH., Notaris di Batam, baik pembelian dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) maupun pembelian secara cash/tunai, dari hasil penjual tersebut, Penggugat telah menerima pembayaran hak/bahagian Penggugat yaitu Rp 200.000,- per meter persegi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV sebesar Rp 5.059.473.700,- ;

Bahwa selain penjualan yang dilakukan di hadapan Yendri Darto, SH., ternyata Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan jual beli bangunan atau pengikatan jual beli bangunan kepada para pembeli/konsumen, tanpa sepengetahuan Penggugat, yang dilakukan di hadapan Netaris/PPAT yang lain maupun dengan cara perjanjian di bawah ✓



✓ tangan. Hal ini dilakukan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk menghindari pembayaran hak/bahagian Penggugat sebesar Rp. 200.000,-/meter persegi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 9 ayat 1 Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 523 tanggal 31 Maret 2000 ;

Bahwa Penggugat telah berusaha memperingatkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV agar tidak melakukan jual beli tanah dan bangunan tanpa sepengetahuan Penggugat, namun Tergugat tidak memperdulikan peringatan Penggugat ;

Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan jual beli tanah milik Penggugat adalah berdasarkan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 526 tanggal 31 Maret 2000, yang merupakan turutan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 523 tanggal 31 Maret 2000 ;

Bahwa Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII telah dengan sengaja tetap membuat Akta Jual Beli atas tanah milik Penggugat, antara Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dengan para pembeli/konsumen, walaupun telah ada kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membatalkan dan mencabut Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 526 tanggal 31 Maret 2000 sebagaimana dituangkan pada angka 7 Surat Kesepakatan Bersama tanggal 30 Oktober 2002 ;

Bahwa di samping itu pula, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII dalam Akta Jual Beli tanah milik Penggugat, antara Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dengan para pembeli/konsumen dilakukan dengan melanggar kewajiban Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII, yaitu melanggar ketentuan Pasal 39 huruf a dan b Peraturan Pemerintah RI Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur bahwa PPAT harus menolak untuk membuat akta jika kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli dan atau asli surat-surat tanah yang bersangkutan, hal ini adalah unsur kesengajaan dari Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII karena dari Akta Kuasa Untuk menjual Nomor : 524 tanggal 31 Maret 2000, seharusnya Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII sudah dapat mengambil kesimpulan bahwa asli sertifikat dan surat-surat tanah yang bersangkutan berada di Kantor Notaris YONDRI DARTO, SH ;

Bahwa, kemudian Penggugat menemukan bukti bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan pengikatan pengoperan hak atas kavling, sebanyak 13 (tiga belas) bidang tanah kavling ✓



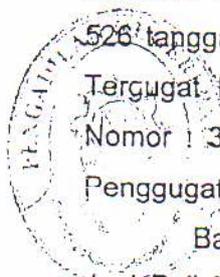
✓ peruntukan ruko dan 72 bidang tanah kavling peruntukan perumahan, tanah mana adalah milik Penggugat, kepada Sdr. SARTONO WIJAYA, swasta, tinggal di Binjai Jalan Husni Thamrin Nomor : 41, sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Pengoperan Hak Atas Kavling Nomor : 127 tanggal 19 Oktober 2000, yang dibuat di hadapan Hatma Wigati Kartono, SH., Notaris & PPAT di Batam (Tergugat V) dalam hal ini, baik Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melanggar ketentuan dalam Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 523 tanggal 31 Maret 2000 dan Akta Kuasa Menjual Nomor : 526 tanggal 31 Maret 2000, yang secara tegas mengatur Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV harus membangun bangunan rumah dan rumah toko. Demikian pula Akta Kuasa Menjual Nomor : 526 tanggal 31 Maret 2000 secara tegas mengatur kuasa menjual tersebut adalah untuk menjual tanah berikut bangunan, bukan menjual/mengoperkan tanah kavling ;

Bahwa oleh karena Akta tersebut dibuat dengan melanggar ketentuan Pasal 39 huruf a dan b Peraturan Pemerintah RI Nomor. 24 Tahun 1997 Tentang (Pendaftaran Tanah, maka sepantasnya Akta Pengikatan Pengoperan Hak Atas Kavling Nomor : 127 tanggal 19 Oktober 2000 harus dibatalkan ;

Bahwa selanjutnya Penggugat juga menemukan bukti bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan, Tergugat IV telah melakukan pengikatan jual beli tanah milik Penggugat seluas 33.910 (tiga puluh tiga ribu sembilan ratus sepuluh meter persegi) kepada PT. Putra Jaya Bintang yang diwakili oleh Direktornya IRAWAN, sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 333 tanggal 24 September 2003, yang dibuat di hadapan Hatma Wigati Kartono, SH, Notaris & PFAT di Batam ;

Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 333 tanggal 24 September 2003 dibuat dengan melawan hukum karena berdasarkan Surat Kesepakatan Bersama tanggal 30 Oktober 2002 maka Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 526 tanggal 31 Maret 2000, yang menjadi dasar tindak/perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 333 tanggal 24 September 2003, telah dicabut dan dibatalkan oleh Penggugat ;

Bahwa Tergugat V juga telah salah dalam membuat Akta Pengikatan Jual-Beli Nomor : 333 tanggal 24 September 2003, karena Surat Kesepakatan Bersama tanggal 30 Oktober 2002 telah didaftarkan/waarmerking di Kantor Tergugat V pada tanggal 20 November 2002 dan ditambah pula Tergugat V melanggar ketentuan Pasal 39 huruf a dan b Peraturan Pemerintah RI Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ; ✓



✓ Bahwa oleh karena itu, Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 333 tanggal 24 September 2003, yang dibuat di hadapan Hatma Wigati Kartono, SH, Notaris & PPAT di Batam harus dibatalkan ;

Bahwa Akta Jual Beli/Akta Pengikatan Jual Beli yang telah dibuat dihadapan Tergugat V/Hatma Wigati Kartono, SH, adalah sebanyak 221 (dua ratus dua puluh satu) Akta Jual Beli/Pengikatan Jual Beli dengan luas tanah 25.548,41 m2 (dua puluh lima ribu lima ratus empat puluh delapan koma empat puluh satu meter persegi), yang berarti hak Penggugat yang tidak dibayar oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV adalah sebesar Rp. 5.109.682.000,- (lima milyar seratus sembilan juta enam ratus delapan puluh dua ribu rupiah) ;

Bahwa Akta Jual Beli/Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat di hadapan Tergugat IV/Tuti Rachmawati Lalo, SH adalah sebanyak 448 (empat ratus empat puluh delapan) Akta Jual Beli/Pengikatan Jual Beli dengan luas tanah 50.659,89m2 (lima puluh ribu enam ratus lima puluh sembilan koma delapan puluh sembilan meter persegi) yang berarti hak Penggugat yang tidak dibayar oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV adalah sebesar Rp 10.131.978.000,- (sepuluh milyar seratus tiga puluh satu juta sembilan ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah) ;

Bahwa Akta Jual Beli Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat di hadapan Tergugat VII Anita Mahdalena, SH, adalah sebanyak 65 (enam puluh lima) Akta Jual Beli/Pengikatan Jual Beli dengan luas tanah 8.255,65 m2, yang berarti hak Penggugat yang tidak dibayar oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV adalah sebesar Rp 1.651.130.000,- (satu milyar enam ratus lima puluh satu juta seratus tiga puluh ribu rupiah) ;

Bahwa perjanjian di bawah tangan untuk menjual atau mengalihkan tanah dan bangunan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV adalah sebanyak 205 unit bangunan rumah dan tanah dengan luas tanah 25.34,11 m2 yang berarti hak Penggugat yang tidak dibayar oleh Tergugat I adalah sebesar Rp. 5.068.022.000,- (lima milyar enam puluh delapan juta dua puluh dua ribu rupiah) ;

Bahwa disamping itu, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah menjual sebagian dari tanah Penggugat seluas \pm 7.232,35 m2 (tujuh ribu dua ratus tiga puluh dua koma tiga puluh lima meter persegi), yang berarti hak Penggugat yang tidak dibayar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV adalah sebesar Rp 1.446.469.620,- (satu milyar empat ratus empat



✓ puluh enam juta empat ratus enam puluh sembilan ribu enam ratus dua puluh rupiah) ;

Bahwa jumlah tanah Penggugat (yang sampai saat ini diketahui oleh Penggugat) yang telah dijual oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV kepada pihak lain adalah $25.548,41 \text{ m}^2 + 50.659,89 \text{ m}^2 + 8.255,65 \text{ m}^2 + 25.340,11 \text{ m}^2 + 7.232,15 \text{ m}^2 = 117.036,41 \text{ m}^2$ (seratus tujuh belas ribu tiga puluh enam koma empat puluh satu meter persegi) atau yang berarti hak Penggugat yang tidak dibayar oleh Tergugat I, Tergugat II Tergugat III dan Tergugat IV adalah sebesar Rp. 23.407.281.620,- (dua puluh tiga milyar empat ratus tujuh juta dua ratus delapan puluh satu ribu enam ratus dua puluh rupiah) ;

Bahwa Tergugat VIII telah memberikan izin peralihan atas tanah milik Penggugat dan pemecahan Gambar Penetapan Lokasi (PL) tanah milik Penggugat kepada para pembeli, yang Akta Jual Beli/Akta Peralihan Haknya dibuat secara tidak sah dan melawan hukum. Perbuatan Tergugat VIII jelas bertentangan dengan kewajibannya dalam pemecahan Gambar PL yaitu harus melihat asli Gambar PL tanah yang bersangkutan dan harus memberi tanda pada bagian-bagian tanah yang telah dipecahkan pada asli Gambar PL yang bersangkutan ;

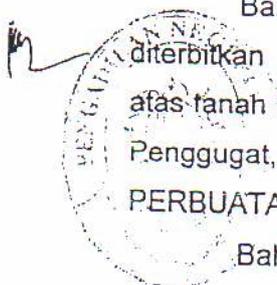
Hal ini tidak dapat dilakukan oleh Tergugat VIII karena asli Gambar Penetapan Lokasi (PL) berada pada Kantor Notaris & PPAT Yondri Darto, SH dan bukan pada Pemohon atau Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV ;

Bahwa Penggugat telah berulang kali memohon kepada Tergugat VIII untuk tidak memberikan ijin peralihan dan pemecahan Gambar Penetapan Lokasi tanah milik Penggugat, namun Tergugat VIII tidak mengindahkannya ;

Bahwa oleh karena itu, sepantasnyalah seluruh dokumen yang diterbitkan oleh Tergugat VIII yang bertujuan memberikan Ijin Peralihan Hak atas tanah Penggugat dan memecahkan Gambar Penetapan Lokasi tanah milik Penggugat, tanpa persetujuan Penggugat harus dibatalkan ;

PERBUATAN INKAR JANJI (WANPRESTASI).

Bahwa berdasarkan Pasal 9 ayat 1 Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 523 tanggal 31 Maret 2000 maka Penggugat yang menjadi hak/milik Penggugat adalah sebesar Rp 40.500.000.000,- (empat puluh milyar lima ratus juta rupiah) namun hingga berakhirnya jangka waktu yang diperjanjikan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV baru membayar kepada Penggugat sebesar Rp 6.265.875.700,- (enam milyar dua ratus enam puluh lima juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu tujuh ratus rupiah). Jadi jumlah hak ✓



✓ Penggugat yang tidak dibayar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV adalah sebesar Rp 34.234.124.300,- (tiga puluh empat milyar dua ratus tiga puluh empat juta seratus dua puluh empat ribu tiga ratus rupiah) ,

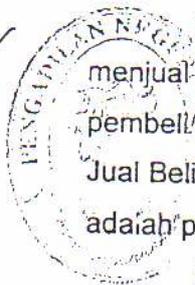
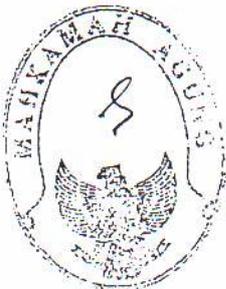
Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang tidak membayar hak Penggugat sebesar Rp. 34.234.124.300,- (tiga puluh empat milyar dua ratus-tiga puluh empat juta seratus dua puluh empat ribu tiga ratus rupiah) adalah melanggar Pasal 9 ayat 1 Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 523 tanggal 31 Maret 2000 dan merupakan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) ;

Bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah terbukti melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) maka sepantasnyalah Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dihukum kepada Penggugat, yaitu hak Penggugat sebesar Rp 34.234.124.300,- (tiga puluh empat milyar dua ratus tiga puluh empat juta seratus dua puluh empat ribu tiga ratus rupiah) sekaligus, tunai dan seketika ;

Bahwa hak/bahagian Penggugat seharusnya sudah dapat dinikmati oleh Penggugat paling lambat tanggal 1 Oktober 2003 dan apabila uang tersebut sudah dibayarkan kepada Penggugat tepat waktu dan Penggugat menyimpan uang tersebut di Bank tentu Penggugat telah dapat menikmati bunga uang tersebut. Bahwa oleh karena itu adalah adil dan pantas Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dihukum untuk membayar bunga sebesar 5 % (lima persen) per bulan dari Rp 34.234.124.300,- (tiga puluh empat milyar dua ratus tiga puluh empat juta seratus dua puluh empat ribu tiga ratus rupiah) terhitung sejak tanggal 1 Oktober 2003 sampai dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV membayar lunas hak Penggugat ;
PERBUATAN MELAWAN HUKUM (ONRECHTMATIGEDAAD).

Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV menjual tanah milik Penggugat kepada Pihak Ketiga dan atau para pembeli/konsumen, tanpa persetujuan Penggugat, dengan cara membuat Akta Jual Beli di Kantor Notaris dan PPAT/Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VIII adalah perbuatan melawan hukum ;

Bahwa perbuatan Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII membuat akta jual beli/pengikatan jual beli tanah milik Penggugat adalah melanggar ketentuan Pasal 39 huruf a dan b Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Oleh karena itu, perbuatan Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII tersebut adalah perbuatan ✓



✓ melawan hukum (onrechtmatigedaad) yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat ;

Bahwa oleh karena itu, adalah pantas dan adil seluruh Akta Jual Beli dan atau Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII tentang jual beli atau pengalihan tanah milik Penggugat oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV kepada para pembeli/konsumen dan atau pihak ketiga lainnya dinyatakan batal atau setidaknya dinyatakan tidak berkekuatan hukum dan tidak mengikat ;

Bahwa oleh karena itu, adalah pantas dan adil Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII dihukum membayar ganti rugi kepada Penggugat, atas seluruh kerugian yang dialami Penggugat baik materiel maupun immateriel dengan perincian sebagai berikut :

KERUGIAN MATERIEL:

Kerugian akibat kehilangan tanah seluas 117.036,41 m2 (seratus tujuh belas ribu tiga puluh enam koma empat puluh satu meter persegi) dengan nilai Rp. 23.407.281.620,- (dua puluh tiga milyar empat ratus tujuh juta dua ratus delapan puluh satu ribu enam ratus dua puluh rupiah) ;

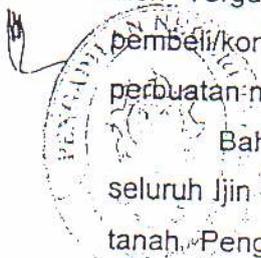
KERUGIAN IMMATERIEL :

Kerugian ini adalah berupa rusaknya nama baik Penggugat dan hilangnya kepercayaan masyarakat umum dan relasi bisnis Penggugat. Kerugian ini tidak dapat dinilai dengan uang, namun agar gugatan Penggugat menjadi nyata dan tidak kabur, maka Penggugat menetapkan kerugian sebesar Rp: 1.000.000.000.000,- (satu trilyun rupiah) ;

Bahwa perbuatan Tergugat VIII menerbitkan Ijin Peralihan Hak dan Pemecahan Gambar Penetapan Lokasi atas tanah-tanah Penggugat yang dijual oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV kepada para pembeli/konsumen atau pihak lain tanpa persetujuan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad) ;

Bahwa oleh karena itu adalah adil dan pantas pengadilan membatalkan seluruh Ijin Peralihan Hak dan Ijin Pemecahan Gambar Penetapan Lokasi atas tanah Penggugat yang dibuat tanpa persetujuan Penggugat atau setidaknya menyatakan seluruh Ijin Peralihan Hak dan Ijin Pemecahan Gambar Penetapan Lokasi atas tanah Penggugat yang dibuat tanpa persetujuan Penggugat dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mengikat ;

Bahwa oleh karena itu adalah adil dan pantas Tergugat VIII dihukum untuk membatalkan dan mencabut seluruh Ijin Peralihan Hak dan Ijin Pemecahan Gambar Penetapan Lokasi atas tanah Penggugat yang dijual oleh ✓



✓ Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV kepada para pembeli/konsumen atau pihak lain tanpa persetujuan Penggugat ;

Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII telah secara terang-terangan telah menunjukkan itikad buruk, maka Penggugat kekhawatiran para Tergugat akan segera mengalihkan seluruh kekayaannya guna menghindari pelaksanaan putusan pengadilan dalam perkara ini. Dan Penggugat khawatir tanah milik Penggugat yang telah ditempati oleh para pembeli/konsumen dan atau pihak lainnya yang menguasainya, tidak dapat dikembalikan kepada Penggugat. Oleh karena itu, separitasnya pengadilan meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas tanah Penggugat yang dimaksud dalam Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 523 tanggal 31 Maret 2000 dan atas harta kekayaan para Tergugat baik yang bergerak ataupun yang tidak bergerak, antara lain :

1. 1 (satu) bidang tanah seluas 300.000 m2 (tiga ratus ribu meter persegi) yang terletak di Batam Centre Batam setempat dikenal dengan Komplek Perumahan Taman Marchelia, termasuk di dalamnya tanah Penggugat yang sudah bersertifikat Hak Guna Bangunan (HGB), Sertifikat HGB Nomor : 1214/Sungai Beduk (sekarang berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 667/Baloi Permai) seluas 13.539 m2, Sertifikat HGB Nomor : 1215/Sungai Beduk (sekarang berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 668/Baloi Permai) seluas 24.964 m2 dan Sertifikat HGB Nomor : 1216/Sungai Beduk (sekarang berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 669/Baloi Permai) seluas 8.937 m2 atas nama Penggugat ;
2. 1 (satu) persil tanah berikut bangunan atasnya yang terletak di Jalan Teuku Umar Nomor : 1 - 2 Batam, milik Tergugat II dan Tergugat IV ;
3. 1 (satu) persil tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di Komplek Anggrek Mas Blok G No : 38 Kota Batam, milik Tergugat II ;
4. 1 (satu) persil tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di Komplek Perumahan Tiban I Blok C No : 58 RT 02, RW 02 Kota Batam, milik Tergugat III ;
5. 1 (satu) persil tanah berikut bangunan kantor di atasnya beserta seluruh peralatan kantor yang terdapat di dalamnya, yang terletak di Komplek Regency Park Blok IV No : 46 Jl. Sriwijaya Batam, milik Tergugat V ;
6. 1 (satu) persil tanah berikut bangunan kantor di atasnya beserta seluruh peralatan kantor yang terdapat di dalamnya, yang terletak di Jalan Raja Ali Haji Komplek Inti Sakti Blok E No : 6 Batam, milik Tergugat VI ; ✓

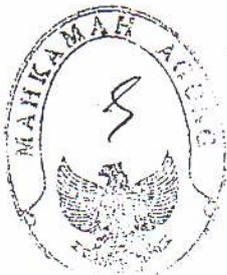


✓ Bahwa agar para Tergugat melaksanakan isi putusan pengadilan dalam perkara ini secara sukarela maka sepantasnyalah masing-masing Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII dihukum membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan Para Penggugat melaksanakan isi putusan pengadilan ;

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan pada bukti-bukti yang otentik yang tidak dapat dibantah oleh para Tergugat, maka sepantasnyalah putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding atau kasasi dari para Tergugat ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Batam agar memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 523 tanggal 31 Maret 2000, Akta Kuasa Untuk Membangun Nomor : 524 tanggal 31 Maret 2000, Akta Kuasa Untuk Mengurus Nomor : 525 tanggal 31 Maret 2000, Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 526 tanggal 31 Maret 2000 seluruhnya dibuat di hadapan YONDRI DARTO, SH., Notaris di Batam adalah sah dan mengikat ;
3. Menyatakan Surat Kesepakatan Bersama tanggal 30 Oktober 2002 adalah sah dan mengikat ;
4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) ;
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar hak Penggugat sebesar Rp 34.234.124.300,- (tiga puluh empat milyar dua ratus tiga puluh empat juta seratus dua puluh empat ribu tiga ratus rupiah) sekaligus, unai dan seketika ;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar bunga sebesar 5 % (lima persen) per bulan dari Rp. 34.234.124.300,- (tiga puluh empat milyar dua ratus tiga puluh empat juta seratus dua puluh empat ribu tiga ratus rupiah) terhitung sejak tanggal 1 Oktober 2003 sampai dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV membayar lunas hak Penggugat ;
7. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
8. Menyatakan Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad) ; ✓



- ✓ 9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp 23.407.281.620,- (dua puluh tiga milyar empat ratus tujuh juta dua ratus delapan puluh satu ribu enam ratus dua puluh rupiah) untuk kerugian materiel dan sebesar Rp. 1.000.000.000.000,- (satu trilyun rupiah) untuk kerugian immateriel ;
10. Menyatakan Tergugat VIII telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad) ;
11. Menyatakan batal, seluruh ijin Peralihan Hak dan ijin Pemecahan Gambar ;
12. Menetapkan Lokasi atas tanah Penggugat yang dibuat tanpa persetujuan Penggugat atau setidaknya menyatakan seluruh Ijin Peralihan Hak dan Ijin Pemecahan Gambar Penetapan Lokasi atas tanah Penggugat yang dibuat tanpa persetujuan Penggugat dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mengikat ;
13. Menghukum Tergugat VIII untuk membatalkan dan mencabut seluruh Ijin Peralihan Hak dan Ijin Pemecahan Gambar Penetapan Lokasi atas tanah Penggugat yang dijual oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV kepada para pembeli/konsumen atau pihak lain tanpa persetujuan Penggugat ;
14. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan dalam perkara ini ;
15. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII untuk membayar uang paksa (dwangsom) masing-masing sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan pengadilan ini ;
16. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada perlawanan, banding atau kasasi dari para Tergugat (uit voerbaar bij voorraad) ;
17. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau :

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

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat tersebut Penggugat mengajukan perbaikan gugatan No. 022/PG/ESP/IV/2005 tanggal 19 April 2005 sebagai berikut : ✓



1. Pada halaman 6 angka 10 gugatan

Penggugat : Tertulis :

Dari hasil penjualan tersebut, Peggugat telah menerima pembayaran hak/bahagian Peggugat yaitu Rp. 200.000,- per meter persegi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV sebesar Rp. 5.059.473.700,- ;

Seharusnya :

Dari hasil penjualan tersebut, Peggugat telah menerima pembayaran hak/bahagian Peggugat yaitu Rp. 200.000,- per meter persegi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV sebesar Rp.6.265.875.700,- ;

2. Pada halaman 8 angka 17 gugatan

Penggugat : Ditambah dengan :

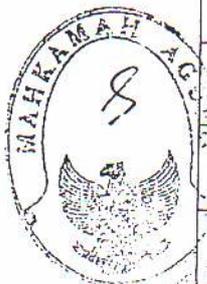
Akta Jual beli dan Akta Pengikatan Jual Beli atau akta-akta yang bersifat mengalihkan tanah Peggugat tersebut, antara lain seperti yang Peggugat uraikan dalam daftar berikut :

Daftar Akta-Akta yang dibuat di Kantor Notaris-PPAT Hatma Wigati Kartono, SH.

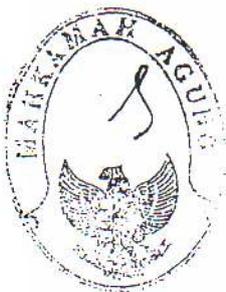
NO	Nomor/Tanggal	Nama Akta	Objek	Luas Tanah per m2	Keterangan
1	83/11 Sep 2001	Pengikatan Jual Beli Rumah	Blok D No. 118	96	Benediktus Priyanto
2	84/11 Sep 2001	Pengikatan Jual Beli Rumah	Blok D No. 119	96	Benediktus Priyanto
3	85/11 Sep 2001	Pengikatan Jual Beli Rumah	Blok D No. 120	96	Benediktus Priyanto
4	88/11 Sep 2001	Pengikatan Jual Beli Rumah	Blok D No. 115	96	Kie Tjong
5	89/11 Sep 2001	Pengikatan Jual Beli Rumah	Blok D No. 116	96	Kie Tjong
6	90/11 Sep 2001	Pengikatan Jual Beli Rumah	Blok D No. 117	96	Kie Tjong
7	384/26 Sep 2001	Pengikatan Jual Beli Rumah	Blok D No. 137	96	Ny.Ngoei A Hak/Rina
8	349/26 Sep 2001	Pengikatan Jual Beli Rumah	Blok D No. 138	96	Ny.Ngoei A Hak/Rina
9	350/26 Sep 2001	Pengikatan Jual Beli Rumah	Blok D No. 139	96	Ny.Ngoei A Hak/Rina
10	351/26 Sep 2001	Pengikatan Jual Beli	Blok D	108	Sawanri



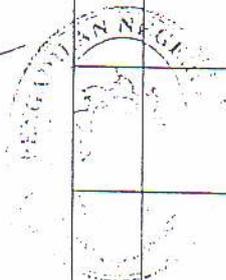
		Rumah	No. 140		
11.	86/26 Sep 2001	Pengikatan Jual Beli Rumah	Blok D No. 111	114	Sawanri
12.	87/11 Sep 2001	Pengikatan Jual Beli Rumah	Blok D No. 112	96	Sawanri
13.	289/21 Jul 2001	Pengikatan Jual Beli Rumah	Blok D No. 6	142,5	Suwan Saputra
14.	299/21 Jul 2001	Pengikatan Jual Beli Rumah	Blok D No. 7	142,5	Suwan Saputra
15.	300/21 Jul 2001	Pengikatan Jual Beli Rumah	Blok C No. 8	142,5	Suwan Saputra
16.	313/21 Jul 2001	Pengikatan Jual Beli Rumah	Blok B No. 120	96	Sawanri
17.	314/21 Jul 2001	Pengikatan Jual Beli Rumah	Blok B No. 121	96	Sawanri
18.	315/21 Jul 2001	Pengikatan Jual Beli Rumah	Blok B No. 122	96	Sawanri
19.	105/11 Sep 2001	Pengikatan Jual Beli Rumah	Blok B No. 97	96	Ny.Novita Olivia Mariani
20.	144/16 Mei 2001	Pengikatan Jual Beli Rumah	Blok A No. 208	137	Viktor Sekkan Hutapea, SH.
			Blok A No. 219	118	Viktor Sekkan Hutapea, SH.
			Blok		Viktor Sekkan Hutapea, SH.
			Blok		Viktor Sekkan Hutapea, SH.
			Blok		Viktor Sekkan Hutapea, SH.
			Blok		Viktor Sekkan Hutapea, SH.
21.	1122/2002-29.07.02	Akta Jual Beli	Blok A No. 149	134	Maitreyanto.
22.	021/2002-25.06.02	Akta Jual Beli	Blok A No. 102	88	Tj'in Po Hian
23.	950/2002-05.06.02	Akta Jual Beli	Blok A No. 167	108	Ny.Lio Mui Tjin
24.	951/2002-05.06.02	Akta Jual Beli	Blok A No. 166	96	Ny.Lio Mui Tjin
25.	1123/2002-29.07.02	Akta Jual Beli	Blok C No. 123	114	Ny.Indrawati
26.	949/2002-05.07.02	Akta Jual Beli	Blok A	108	Ny.Erliani



27.	948/2002-05.07.02	Akta Jual Beli	No. 140 Blok A No. 151	200	Drs. Azman
28.	668/30-10.2001	Akta Pengakuan Hutang	Blok B No. 87	142	Herman Effendy Alias Eng Tjhai
			Blok B No. 88	142	Herman Effendy Alias Eng Tjhai
			Blok B No. 97	142	Herman Effendy Alias Eng Tjhai
			Blok B No. 100	142	Herman Effendy Alias Eng Tjhai
			Blok B No. 117	142	Herman Effendy Alias Eng Tjhai
			Blok B No. 119	142	Herman Effendy Alias Eng Tjhai
			Blok B No. 123	142	Herman Effendy Alias Eng Tjhai
			Blok B No. 124	142	Herman Effendy Alias Eng Tjhai
			Blok B No. 125	142	Herman Effendy Alias Eng Tjhai
			Blok B No. 126	142	Herman Effendy Alias Eng Tjhai
			Blok B No. 127	142	Herman Effendy Alias Eng Tjhai
			Blok B No. 128	142	Herman Effendy Alias Eng Tjhai
			Blok B No. 133	142	Herman Effendy Alias Eng Tjhai
			Blok B	142	Herman



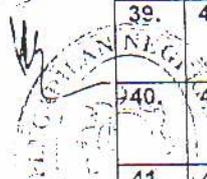
Uly



			No. 134		Effendy Alias Eng Tjhai
			Blok B No. 135	142	Herman Effendy Alias Eng Tjhai
✓ 29.	81/1.09.2001	Pengikatan Jual beli Rumah	Blok D No. 113	96	Ny.Moy Fang
30.	241/25.06.2002	Hibah		3000	Ir.Irsafwin dan Ir.Fachry Agusta
31.	84/16.07.2003	JB Rmh dan Penbdahan Hak	Blok F No. 23	133	Rukmini
32.	82/11.09.2001	Pengikatan Jual Beli Rumah	Blok D No. 114	96	Ny.Moy Fang
33.	248/19.04.2001	Pengikatan Jual Beli Rumah	Blok A No. 148	122	Djoni
			Blok A No. 183	72	Djoni
			Blok A No. 213	183,5	Djoni
			Blok A No. 214	118	Djoni
			Blok A No. 215	118	Djoni
			Blok A No. 216	118	Djoni
			Blok A No. 218	118	Djoni
			Blok A No. 222	118	Djoni
			Blok A No. 142	96	Djoni
			Blok A No. 143	96	Djoni
			Blok A No. 144	96	Djoni
			Blok A No. 145	96	Djoni
			Blok A No. 146	96	Djoni
			Blok A No. 147	96	Djoni
			Blok A	96	Djoni



			No. 148		
			Blok A No. 149	145	Djoni
			Blok A No. 193	112	Djoni
			Blok A No. 194	112	Djoni
			Blok A No. 199	112	Djoni
			Blok A No. 200	112	Djoni
			Blok A No. 201	112	Djoni
			Blok A No. 201	112	Djoni
			Blok A No. 170	96	Djoni
				112	Djoni
				112	Djoni
				96	Djoni
✓	34.	433/31.07.2003	Jual Beli Rumah & Pemindahan Hak	Blok F No. 24	133 Supradigdo
	35.	434/31.07.2003	Jual Beli Rumah & Pemindahan Hak	Blok F No. 25	196 Supradigdo
	36.	426/31.07.2003	Jual Beli Rumah & Pemindahan Hak	Blok F No. 57	132 Supradigdo
	37.	427/31.07.2003	Jual Beli Rumah & Pemindahan Hak	Blok E No. 233	152 Heru Sulistiawan
	38.	428/31.07.2003	Jual Beli Rumah & Pemindahan Hak	Blok E No. 234	160 Heru Sulistiawan
	39.	431/31.07.2003	Jual Beli Rumah & Pemindahan Hak	Blok E No. 235	152 Dra. Dwi Sulistiyani
	40.	432/31.07.2003	Jual Beli Rumah & Pemindahan Hak	Blok E No. 236	200 Dra. Dwi Sulistiyani
	41.	437/31.07.2003	Jual Beli Rumah & Pemindahan Hak	Blok D No. 271	135 Supradigdo
	42.	361/31.07.2003	Pengikatan Jual beli Rumah	Blok F No.8	133 Amiruddin Ahmad Tajuddin, SE
				Blok D No. 9	133
				Blok D No. 10	133 ✓



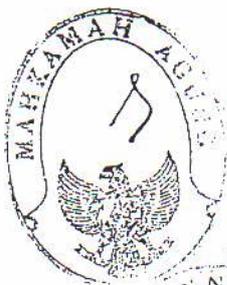
			Blok D No. 11	168	
43.	97/17.06.2002	Pengikatan Jual Beli Persil	Blok F No. 221	137	Carlos Kartono
			Blok E No. 222	137	
			Blok E No. 223	137	
			Blok E No. 224	137	
44.	430/31.07.200302	Jual Beli Rumah & Pemindahan Hak	Blok F No. 26	129	Supradigdo
45.		Peng.Pengcperan Hak Atas Kavling	Ruko No. 8-20		Sartono Wijaya
			Blok F No. 54- 125		
46.	333/24.09.2003	Pengikatan Jual Beli		33-91	PT.Putra Jaya Sintan/lrawan

3. Pada halaman 8 angka 18 gugatan

Penggugat : Ditambahkan dengan

Akta Jual Beli dan Akta Pengikatan Jual Beli atau akta - akta yang bersifat mengalihkan tanah Peggugat tersebut, antara lain seperti yang Peggugat Uraikan dalam daftar berikut :

Daftar Akta-Akta yang dibuat di Kantor Notaris - PPAT Tuti Rachmawati Lalo, SH ;

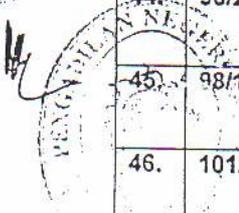


NO	Nomor/Tanggal	Nama Akta	Objek	Luas Tanah per m2	Keterangan
1.	02/01.07. 2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok F No. 16	175	Sri Sukarti
2.	32/06.05 2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok F No. 47 A	154	Dewa Putu Sudra
3.	07/04.06.2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok E No. 165	154	Dewa Putu Sudra
4.	09/06.05.2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok D No. 185	96	Liu Kuan Lie
5.	09/04.06.2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok F No. 47	114	Untarni
6.	12/03.09.2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok F No. 206	133	Syukri

7.	18/03.09.2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok D No. 121	96	Florentina Br Simuhaji
8.	23/10.06.2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok F No. 147	72	M.Nurullah Hakam
9.	25/10.06.2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok D No. 214	108	Arifin Effendi
10.	25/03.09.2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok E No. 74	118	Sumiati
11.	26/10.06.2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok D No. 91	96	Andri Hidayat
12.	29/08.08.2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok D No. 226	72	Ana
13.	32/11.06.2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok F No. 127	133	Aman
14.	32/08.04.2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok D No. 3	133	Mochamad Su'ut
15.	36/14.06.2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok D No. 171	120	Abdul Hasim Pangabean
16.	38/13.08.2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok D No. 244	96	Saeian Bin Mardani
17.	44/03.09.2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok D No. 98	132	Drs.H.Mustafa Yatim
18.	44/14.08.2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok D No. 251	96	Siti Arofah
19.	53/17.06.2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok E No. 84	118,75	Eri Suadi Nasution
20.	55/20.08.2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok F No. 166	108	Nasori
21.	58/20.08.2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok D No. 256	96	H.Muhamad Zumron
22.	58/20.08.2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok D NO. 48	132	Rama Oharmasa Putra
23.	59/17.06.2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok E No.228	138	Ariati
24.	24/06.09.2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok E No. 250	93	Yuri Herono
25.	65/11.07.2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok D No. 259	96	Nandan Tunara
26.	70/15.07.2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok F No. 32	96	Edy
27.	71/23.03.2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok E No. 05	133	Ir.Muhamad Fahmi
28.	72/23.03.2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok E No.	133	Sukriyah



		Pemindahan Hak	06		
29.	75/16.07.2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok E No. 28	108	Edison
30.	76/16.07.2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok D No. 213	96	Safrudin
31.	79/27.05.2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok C No. 162	96	Billy Komala
32.	80/30.04.2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok D No. 191	96	Teruna Hais, SE
33.	80/16.07.2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok D No. 243	96	Agustono
34.	81/06.09.2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok D NO. 02	133	Safsatoh
35.	81/16.07.2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok E No.30	96	David Hennansjah
36.	82/16.07.2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok D No. 40	108	Ibrahim
37.	83/30.04.2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok E No. 66	118,75	TiHaw
38.	83/30.04.2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok D NO. 186	114	Biyanto
39.	84/16.07.2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok F No.23	133	Rukmini
40.	85/15.09.2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok F No. 64 A	180	Firda Wijaya
41.	85/30.04.2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok E No. 103	118,75	Sujanto
42.	86/30.04.2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok D No. 183	96	Ermawati
43.	94/26.06.2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok D No. 216	96	Zukhlul
44.	96/26.06.2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok F No. 200	138	Ng Ko Bui
45.	98/17.07.2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok D No. 238	72	Tri'oni S
46.	101/16.07.2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok E No. 26	96	Winson
47.	110/30.06.2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok D No. 29	108	Atony
48.	102/18.07.2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok E No. 03	133	Yusnizar
49.	107/22.07.2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok D No. 86	96	Purwnato



50.	108/22.07.2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok D NO. 118	96	Ojei Sui Tjhiang
51.	126/22.07.2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok E No. 67	118,75	Tie Moei
52.	127/22.07.2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok E No. 68	169,6	Tie Moei
53.	129/24.07.2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok F No. 210	133	Dra.Susie Andriany
54.	135/24.07.2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok F No. 51	96	Jalurman Tarigan
55.	147/28.07.2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok D No. 50	96	Drs.AI Ikhsan
56.	151/28.07.2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok E No. 248	93,75	Eva Maryani En
57.	152/28.07.2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok E No. 249	93,75	Eva Maryani En
58.	66/06.09.2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok F No. 130	133	Ira Mashura
59.	71/15.07.2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok D No. 43	128,25	Eddy
60.	72/23.06.2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok F No. 22	171,1	Eva Maryani En
61.	73/15.07.2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok D No. 49	96	Siaw Leng
62.	74/15.07.2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok F No. 33	96	Nelly



4. Pada halaman 8 angka 19 gugatan

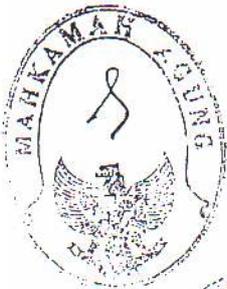
Penggugat : Ditambah dengan :

Akta Jual Beli dan Akta Pengikatan Jual Beli atau akta-akta yang bersifat mengalihkan tanah Penggugat tersebut, antara lain seperti yang Penggugat uraikan dalam daftar berikut :

Daftar Akta-Akta yang dibuat di Kantor Notaris - PPAT Anita Mahdalena, SH ;

No	Nomor/Tanggal	Nama Akta	Objek	Luas Tanah per m2	Keterangan
1	20/24-09-2003	J.Bangunan & Pemindahan Hak	Blok F No. 14	242,5	Selamat
2	21/24-09-2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok F No. 31	108	Syahrizal Andin
3	22/24-09-2003	JB Bangunan &	Blok D No.	96	Purwanlo

		Pemindahan Hak	212		
✓ 4	23/24-09-2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok D No. 144	96	Lusi Emawali/Budi Sanloso
5	24/ 24-09-2003	Pelepasan Hak Alas Tanah	Blok F No. 149	72	Nurhavati
6	28/25-09-2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok D No. 229	72	Buslami
7	29/25-09-2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok D No. 228	72	Alpen
8	31/25-09-2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Bok F No. 136	203	Tarman
9	32/ 25-09-2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok F No. 137	145	Tarman
10	33/26-09-2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok D No. 100	96	Sri Henin Kristiani
11	34/26-09-2003	Pelepasan Hak Alas Tanah	Blok F No. 46	114	Rosni
12	36/26-09-2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok E No. 120	94	AlonQ
13	37/ 26-09-2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok E No. 131	94	Eddy
14	38/26-09-2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok E No. 100	118,75	Drs. Wawan Ridwan
15	41/ 27-09-2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok D No. 264	96	Andi Dahlan Paramadieng
16	43/29-09-2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok E No. 187	118	Saman
17	47/29-09-2003	Pelepasan Hak Alas Tanah	Blok F No.2	133	SyahrizalSvah
18	50/29-09-2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok F No. 134	133	Kartini
19	55/ 29-09-2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok D NO.5	133	Tarman
20	56/29-09-2003	JB Bangunan & emindahan Hak	Blok E No. 17	133	Tarman
21	57/ 29-09-2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok E No. 21	133	Tarman
22	58/29-09-2003	JB Sangunan & Pemindahan Hak	Siok E No. 90	118,75	Tarman
23	59/29-09-2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok E No. 119	131,25	Tarman
24	60/29-09-2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok E No. 183	118,75	Tarman



Handwritten signature and official stamp of the court official.

25	61/29-09-2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok E No. 211	142,5	Tarman
26	62/29-09-2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok E No. 212	142,5	Tarman
27	63/29-09-2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok E No. 213	142,5	Tarman
28	64/29-09-2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok E No. 241	93,75	Tarman
29	65/29-09-2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok F No. 28	140,26	Tarman
30	66/29-09-2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok F No. 30	108	Tarman
31	67/29-09-2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok F No. 156	72	Taman
32	68/29-09-2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok F No. 202	156,3	Tarman
33	69/29-09-2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok F No. 203	133	Tarman
34	73/29-09-2003	Pelepasan Hak Alas Tanah	Blok E No. 111	119	Franciscus Xaverius Yoseph
35	74/29-09-2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok O No. 46	108	Johnson B Sotara/o Simanjuntak
36	77/29-09-2003	JB Bangunan & Pemindahan Hak	Blok E No. 46	119	Diah Savitri Suci Rahayu

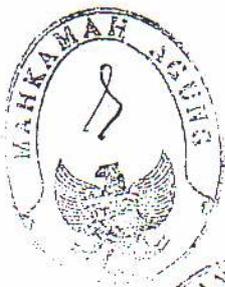
5. Pada halaman 11 angka 30 gugatan

Penggugat : Tertulis :

30. Bahwa oleh karena itu adalah pantas dan adil seluruh Akta Jual Beli dan atau Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII tentang jual beli atau pengalihan tanah milik Penggugat oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV kepada para pembeli konsumen dan atau pihak ketiga lainnya dinyatakan batal atau setidaknya dinyatakan tidak berkekuatan hukum dan tidak mengikat ;

Seharusnya :

31. Bahwa oleh karena itu, adalah pantas dan adil, seluruh Akta Jual Beli, Akta Pengikatan Jual Beli dan atau akta-akta lain yang bersifat mengalihkan tanah Penggugat, yang dibuat oleh Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, yang bertujuan menjual-belikan atau mengalihkan tanah milik Penggugat kepada para pembeli/konsumen dan atau pihak ketiga ✓



✓lainnya, antara lain yang dibuat Tergugat V sebanyak 221 (dua ratus dua puluh satu) akta, yang dibuat Tergugat VI sebanyak 448 (empat ratus empat puluh delapan) akta dan yang dibuat Tergugat VII sebanyak 65 (enam puluh lima) akta, dinyatakan batal atau setidaknya dinyatakan tidak berkekuatan hukum dan tidak mengikat ;

Bahwa oleh karena itu, adalah pantas dan adil, Pengadilan membatalkan seluruh perjanjian di bawah tangan yang bertujuan untuk menjual atau mengalihkan tanah Penggugat, yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV kepada para pembeli/konsumen sebanyak 205 unit bangunan dan tanah seluas 25.340,11 m² ;

6. Pada halaman 11 angka 32 gugatan

Penggugat : Tertulis :

32. Bahwa perbuatan Tergugat VIII menerbitkan Ijin Peralihan Hak dan Pemecahan Gambar Penetapan Lokasi atas tanah - tanah Penggugat yang dijual oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV kepada para pembeli/konsumen atau pihak lain tanpa persetujuan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaads) ;

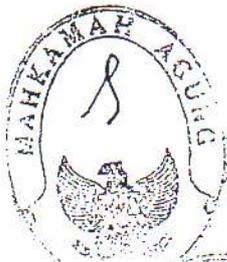
Seharusnya :

32. Bahwa perbuatan Tergugat VIII menerbitkan Ijin Peralihan Hak dan Pemecahan Gambar Penetapan Lokasi atas tanah-tanah Penggugat yang dijual oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV kepada para pembeli/konsumen atau pihak lain, yang diajukan berdasarkan akta-akta yang dibuat oleh Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII yang melanggar Pasal 39 Peraturan Pemerintah RI Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan tanpa persetujuan dari Penggugat adalah perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad) ;

Pada halaman 13 petitum angka 8 gugatan Penggugat :

Ditambah dengan :

8.1/ Membatalkan seluruh Akta Jual Beli, Akta Pengikatan Jual Beli dan atau akta-akta lain yang bersifat mengalihkan tanah Penggugat, yang dibuat oleh Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII yang bertujuan menjual belikan atau mengalihkan tanah milik Penggugat kepada para pembelilkonsumen dan atau pihak ketiga lainnya antara lain yang dibuat Tergugat V sebanyak 221 (dua ratus dua puluh satu) akta, yang dibuat Tergugat VI sebanyak 448 (empat ratus empat puluh delapan) akta, yang



✓ akta dan yang dibuat Tergugat VII sebanyak 65 (enam puluh lima) akta ;

8.2. Membatalkan seluruh perjanjian di bawah tangan yang bertujuan untuk menjual atau mengalihkan tanah. Penggugat, yang dibuat oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV kepada para pembeli/konsumen sebanyak 205 unit bangunan dan tanah seluas 25.340,11 m² ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, III, V mengajukan eksepsi dan Tergugat I, III mengajukan rekonsensi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai, berikut :

EKSEPSI TERGUGAT I, III, V :

Bahwa sebagaimana dalam hukum acara yang mengatur yakni HIR dan Rbg, tidak secara tegas dan jelas mengatur syarat-syarat bentuk, cara dan substansi pembuatan surat gugatan. Namun tidak berarti seorang Penggugat bebas dalam membuat surat gugatan, sebagaimana dalam ilmu hukum, dikenal adanya dua (2) macam pola penyusunan surat gugatan, yakni pola berdasarkan substantieringstheorie dan pola individualiseringstheorie, yang secara teoritis hal tersebut diatur dalam Pasal 6 ayat (3) Rv (Stb. 1847-52) ;

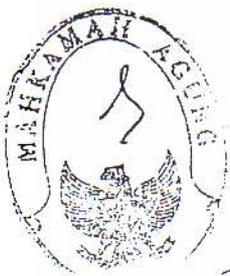
Sedangkan mengenai syarat materiil dan syarat formil surat gugatan Pasal 8 ayat (3) Rv (Stb. 1847-52) mensyaratkan surat gugatan harus memuat segala aspek-aspeknya, baik mengenai identitas para pihak, duduk perkara, maupun tuntutan, dan apabila surat gugatan tidak memenuhi aspek tersebut, maka mengakibatkan gugatan mengandung cacat. Bahwa, terhadap surat gugatan yang mengandung cacat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard) ;

Memperhatikan surat gugatan PENGGUGAT tertanggal 8 November 2004, No. 050/GP/ESP/XI/2004, yang terdaftar dalam register perkara Nomor : 95/Pdt.G/XI/2004/PN.BTM, tanggal 8 November 2004 di Pengadilan Negeri Batam, TERGUGAT I, TERGUGAT III dan TERGUGAT V menilai :

1.1. Bahwa, surat gugatan PENGGUGAT tersebut adalah mengandung cacat Formil, karena aspek identitas para pihak yang berperkara (persona statute) sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 8 ayat (3) Rv (Stb.1847-52) tidak terpenuhi, yakni :

1.1. a. PENGGUGAT sebagai badan hukum tidak secara lengkap menyebutkan identitas tempat kedudukan hukumnya ;

Bahwa, seharusnya identitas PENGGUGAT sebagai badan hukum, in casu PT. PUTERI SELAKA KENCANA dalam gugatannya selain ✓



✓ menyebutkan nama badan hukum dan alamatnya, juga harus menyebutkan tempat kedudukan hukumnya. Sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 8 ayat (3) Rv (Stb. 1847-52) dan yurisprudensi (putusan MARI No. 440 K/Pdt/1986 tanggal 29 Agustus 1988) ;

1.1.b. Bahwa, selain identitas PENGGUGAT, sebagaimana dalam surat gugatan PENGGUGAT, Orang atau badan hukum yang ditarik sebagai TERGUGAT tidak lengkap (Plurium Litis Consortium), karena dalam menentukan kelengkapan TERGUGAT, PENGGUGAT seharusnya juga menarik Para KONSUMEN Perumahan Taman Marchelia Batam dan BADAN PERTANAHAN NASIONAL KANTOR PERTANAHAN KOTA BATAM , dalam hal ini, sebagai TURUT TERGUGAT, karena masing-masing terkait dalam hubungan hukum sebagaimana dalam materi perkara dan tuntutan (petitum) dalam gugatan Peggugat ;

Para Konsumen, sebagai Tergugat ;

- Sebagai pihak pembeli atas tanah dan rumah dalam perumahan salah satu pihak dari para pihak baik di dalam Akta Jual Beli maupun pengikatan jual beli, serta ijin peralihan hak dan ijin pembatalannya oleh Peggugat sebagaimana dalam tuntutan (petitum) gugatan Peggugat ;

BADAN PERTANAHAN NASIONAL KANTOR PERTANAHAN KOTA BATAM, sebagai Tergugat ;

- Sebagai pihak instansi yang terkait dalam pembuatan sertifikat maupun telah menerbitkan sertifikat tanah berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh para Notaris/PPAT baik YONDRI DAR TO, SH., maupun Notaris/PPAT lainnya terhadap Para Konsumen Perumahan Taman Marchelia Batam ;

Banwa, Surat gugatan PENGGUGAT, dimana TERGUGAT tidak lengkap atau kurang pihak, sebagaimana dalam yurisprudensi Putusan MARI No. 621 K/Sip/1975 tanggal 25 Mei 1977, haruslah dinyatakan tidak dapat diiterima karena Tergugat tidak lengkap (Plurium Litis Consortium) ;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, gugatan PENGGUGAT dalam Surat Gugatan tertanggal 8 November 2004 No. 050/GP/ESP/XI/2004 ADALAH tidak memenuhi syarat formal surat gugatan, karena aspek identitas (persona statute) pihak yang berperkara tidak terpenuhi, dimana PENGGUGAT tidak mencantumkan tempat kedudukan hukumnya, dan ada ✓



✓ pihak yang seharusnya digugat sebagai TURUT TERGUGAT namun tidak ditarik sebagai TURUT TERGUGAT, sehingga gugatan PENGGUGAT tersebut KURANG PIHAK atau TERGUGAT TIDAK LENGKAP (Plurium Litis Consortium), karenanya Gugatan PENGGUGAT T. tersebut, haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard) ;

EKSEPSI TERGUGAT VII :

Bahwa gugatan Penggugat kabur (obscuur libel) dengan alasan dalam dalil-dalil surat gugatan Penggugat tidak menguraikan dan menyebutkan secara jelas dan tegas letak tanah maupun batas-batas sempadan tanah milik Penggugat seluas 729.610.00 m² (tujuh ratus dua puluh sembilan ribu enam ratus sepuluh koma nol meter persegi) dengan demikian gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard). Hal ini telah sejalan dengan maksud yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149 K/Sip/1975, tanggal 17 April 1979 yang menatakan "Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima":

Bahwa gugatan Penggugat tidak lengkap pihak-pihaknya, oleh karena : Penggugat dalam surat gugatannya pada halaman 7 butir 15 mendalilkan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan pengikatan pengoperan hak atas tanah kavling, sebanyak 13 (tiga belas bidang tanah kavling peruntukan ruko dan 72 bidang tanah kavling peruntukan perumahan, tanah mana milik Penggugat kepada Sdr. SARTONO WIJAYA yang ternyata dalam perkara ini tidak ikut digugat ;

Penggugat dalam surat gugatannya pada halaman 7 butir 16 mendalilkan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan pengikatan jual beli tanah milik Penggugat seluas 33.910 m² (tiga puluh tiga ribu sembilan ratus sepuluh meter persegi) kepada PT. Putra Jaya Bintan yang diwakili oleh Direktornya IRAWAN, yang ternyata dalam perkara ini tidak ikut digugat ,

Oleh karena persil tanah sengketa dalam perkara ini telah dijual dan secara feitelij yang menguasai tanah sengketa adalah pihak ketiga sebagaimana yang tercantum dalam daftar pada halaman 2, halaman 3, halaman 5, halaman 6 dan halaman 8 perbaikan surat gugatan Penggugat tertanggal 19 April 2005, maka para pembeli/konsumen (pihak ketiga) yang namanya ada dalam daftar surat perbaikan gugatan Penggugat seharusnya diikut sertakan sebagai pihak dalam perkara ini. Hal ini sejalan dengan maksud ✓



✓ Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 503 K/Sip/1974 tanggal 12 April 1977 ;

Berdasarkan kekurangan syarat formil suatu surat gugatan maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard). Hal ini telah sejalan dengan maksud Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.108 K/Sip/1956 tanggal 8 Mei 1957 ;

Bahwa gugatan Penggugat yang menggabungkan gugatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum merupakan suatu komulasi gugatan (samen voeging) yang terlarang, karena untuk mengajukan gugatan secara komulasi subjektif haruslah ada satu keterkaitan erat mengenai dasar hukum dan subyek hukum yang menjadi dasar tuntutan, namun jika dalam suatu gugatan terdapat lawan (Tergugat) yang berbeda maka komulasi tidak dapat dilakukan. Hal ini telah sejalan dengan maksud Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 415 K/Sip/1975 tanggal 20 Juni 1979 yang menyatakan : "Penggabungan antara Tergugat-Tergugat yang tidak ada hubungannya satu dengan yang lainnya. Maka tidak tepat mereka digugat secara sekaligus dalam 1 (satu) surat gugatan, tetapi masing-masing Tergugat harus digugat tersendiri oleh karenanya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima" ;

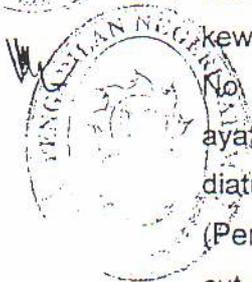
Oleh karena secara nyata gugatan Penggugat merupakan suatu konklusi terlarang, maka gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

DALAM REKONPENSI :

Tergugat I, III ;

Bahwa, dalam jawaban gugatan ini baik TERGUGAT I dan TERGUGAT III mengajukan gugatan balik (RENKOPENSI) sebagai berikut :

1. Bahwa tindakan Penggugat/Tergugat Rekonpensi tidak melaksanakan kewajiban/melanggar sebagai mana diatur dalam akta perjanjian kerja sama No. 523 tanggal 31 Maret 2000, berdasarkan Pasal 4 ayat 1 c dan Pasal 4 ayat 2 yang berbunyi sebagai berikut : "Selain kewajiban-kewajiban yang diatur dalam Pasal 3 ayat 1 akta ini, maka pihak pertama (Penggugat/Tergugat Rekonpensi) juga berkewajiban : Pematangan lahan, cut and field hingga siap bangun, sehingga Tergugat I dan III yang harus dan telah melaksanakan pembayaran sebesar Rp 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) hal mana adalah merupakan perbuatan ingkar janji (WANPRESTASI) Penggugat/Tergugat Rekonpensi kepada Tergugat I/ Penggugat Rekonpensi ; ✓

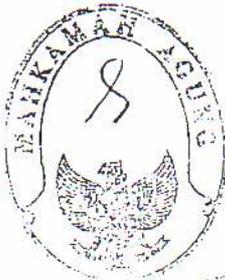


- ✓ 2. Bahwa, sebelum masa perjanjian kerja sama berakhir yakni 1 April 2004, PENGGUGAT telah membuat surat keputusan kerja sama secara sepihak yang bertentangan dengan Pasal 21 ayat (1) Akta Perjanjian Kerja Sama No. 523 tanggal 31 Maret 2000, surat mana ditembuskan ke PT. Bank Tabungan Negara cabang Batam, sebagaimana ternyata dalam surat PT. PUTERI SELAKA KENCANA No. 0010/PSK-ANT/IX/2002 tanggal 17 September 2002 (Vide T.I,III-6) ;

Bahwa, Tindakan Penggugat/Tergugat Rekonpensi yang telah mengintervensi kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Batam untuk tidak mengadakan pemecahan/splitsing atas sertifikat induk : HGB No. 667/Baloi Permai, HGB No. 668/Baloi Permai dan HGB No. 669/Baloi Permai, serta tidak pemberian hak baru di atas tanah tersebut, sebagaimana ternyata surat PT.PSK No. 016/PSK-Dir-II/03 tanggal 24 Februari 2003 serta Surat Kuasa Hukum PT. PSK tertanggal 2 Oktober 2003 No. 002/MDH/S/X/2003, yang tertuang dalam surat PSK No. 002/PSK-Dir/VII/04 tanggal 16 Juli 2004 (Vide TI,III-7), dan surat yang di tujukan ke Otorita Batam sebagai mana dalam surat PT. PSK No. 015/PSK-Dir-11/03 tanggal 24 Febuari 2003 serta surat Kuasa Hukum PT. PSK No. 002/MDH/S/X/2003 tanggal 2 Oktober 2003 (Vide TI,III-7)

Bahwa surat-surat tersebut di atas disampaikan oleh Penggugat/Tergugat Rekonpensi selagi masa perjanjian kerja sama sesuai Akta Perjanjian Kerja Sama No. 523 tanggal 31 Maret 2000 belum berakhir yaitu sampai dengan 1 April 2004, sehingga perbuatan Penggugat/Tergugat Rekonpensi tersebut di atas adalah merupakan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad), yang telah menimbulkan kerugian bagi Tergugat I, III/Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh miliar rupiah) sebagai akibat dari dihentikannya proses pemberian dan pencairan fasilitas KPR BTN kepada para konsumen, yang berakibat tertundanya pembayaran kewajiban Tergugat I/Penggugat Rekonpensi dan pelaksanaan pembangunan perumahan Taman Marchelia selanjutnya, dan juga berakibat sampai saat ini atas tanah-tanah tersebut di blokir oleh BPN yang berakibat proses pensertifikatan dan peralihan hak kepada para konsumen menjadi terhambat ;

3. Bahwa, dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Penggugat/Tergugat Rekonpensi seperti dijelaskan di atas, Tergugat/Penggugat Rekonpensi telah menderita kerugian, secara materiil berupa pengeluaran-pengeluaran yang harus dikeluarkan untuk melayani dan ✓



✓ menghadapi gugatan Penggugat/Tergugat Rekonpensi sebesar Rp 1.500.000.000.(satu milyar lima ratus juta rupiah) ;

Kerugian imateriil berupa rusaknya/kehilangan nama baik

~~Tergugat/Penggugat Rekonpensi yang selama ini dikenal oleh masyarakat~~
dan Otorita Batam, BPN Kota Batam, Bank Tabungan Negara Cabang Batam sebagai perusahaan yang bertanggung jawab dan memiliki reputasi yang baik ;

Kerugian karena rusaknya/kehilangan nama baik sukar dinilai dengan uang, namun apabila dinilai juga kerugian tersebut tidak kurang dari Rp 1.200.000.000.000,- (satu trilyun dua ratus milyar rupiah) dan jumlah ini wajib dibayar oleh Penggugat/Tergugat Rekonpensi sekaligus kepada Tergugat I dan III/Penggugat Rekonpensi ;

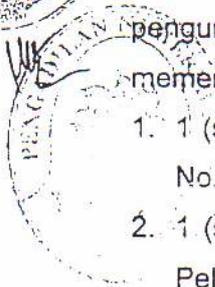
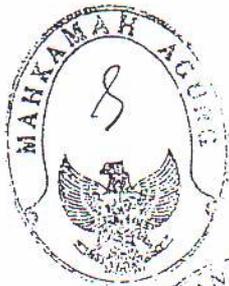
Dengan demikian kerugian materiil dan imateriil Tergugat I dan III/Penggugat Rekonpensi menjadi :

- Kerugian Materiil Rp. 2.500.000.000,- + Rp. 20.000.000.000,- + Rp 1.500.000.000,- + Kerugian imateriil Rp 1.200.000.000.000,- = Rp 1.224.000.000.000,- (satu trilyun dua ratus dua puluh empat milyar rupiah) ;

4. Bahwa, dengan memperhatikan tindak tanduk Penggugat/Tergugat Rekonpensi seperti dijelaskan di atas, Tergugat I dan III/Penggugat Rekonpensi patut pula merasa khawatir bahwa Penggugat/Tergugat Rekonpensi akan mengasingkan/menyembunyikan kekayaannya untuk menghindar dari tuntutan Tergugat I dan III/Penggugat Rekonpensi yang tidak dapat dibantah lagi ;

Karena itu Tergugat I, III/Penggugat Rekonpensi berkepentingan memohon agar harta benda Penggugat/Tergugat Rekonpensi termasuk para pengurusnya yang berupa barang-barang bergerak dan tidak bergerak untuk memenuhi tuntutan Tergugat I, III/Penggugat Rekonpensi, terutama atas :

1. 1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Petogogan I No. 19, Kebayoran Baru Jakarta Selatan ;
2. 1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Batam, Kampung Pelita, Rt. 002/Rw. 001 Kelurahan Kampung Pelita, Kecamatan Batam Timur ;
3. 1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Batam, Sekupang Rt. 002/Rw. 002, Kelurahan Sekupang, Kecamatan Batam Barat ; ✓



4. Uang milik Penggugat/Tergugat Rekonvensi dan para pengurusnya di rekening milik Penggugat/Tergugat Rekonvensi dan para pengurusnya di bank-bank ;

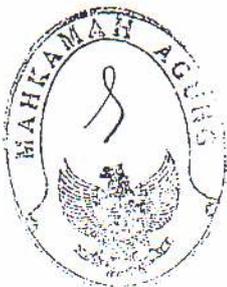
Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Tergugat I, III, V dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I, III dalam rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Batam supaya memberikan putusan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi TERGUGAT I, III dan TERGUGAT V, seluruhnya ;
- Menyatakan gugatan Penggugat sebagai tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard), sekurang-kurangnya terhadap Tergugat I, III dan V

Dalam Rekonvensi :

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi Tergugat I dan III/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;
2. Meletakkan Sita Jaminan atas barang-barang bergerak dan tidak bergerak milik Penggugat/Tergugat Rekonvensi (PT. PUTERI SELAKA KENCANA) dan para pengurusnya terutama atas :
 1. 1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Petogogan I No. 19 Kebayoran Baru Jakarta Selatan ;
 2. 1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Batam, Kampung Pelita, Rt. 002/Rw. 001 Kelurahan Kampung Pelita, Kecamatan Batam Timur ;
 3. 1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Batam, Sekupang, Rt. 002/Rw. 002, Kelurahan Sekupang, Kecamatan Batam Barat ;
 4. Uang milik Penggugat/Tergugat Rekonvensi dan para pengurusnya di rekening milik Penggugat/Tergugat Rekonvensi dan para pengurusnya di Bank-Bank ;



3. Menyatakan sah dan berharga (Goed en van waarde te verklaren) Sita Jaminan (Coservatoir beslag) yang diletakkan ;
4. Menyatakan Penggugat/Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) ;
5. Menyatakan Penggugat/Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum (Onrechtmatigdaad) ;
6. Menghukum Penggugat/Tergugat Rekonvensi membayar ganti rugi sekaligus dan seketika kepada Tergugat I, III/Penggugat Rekonvensi materiil sebesar Rp. 2.500.000.000,- +Rp. 20.000.000.000,- +Rp 1.500.000.000,- + ✓

✓ kerugian immateriil sebesar Rp. 1.200.000.000.000,- = Rp. 1.224.000.000.000,- (satu trilyun dua ratus dua puluh empat milyar rupiah) ;

7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding atau kasasi dari Penggugat/Tergugat Rekonpensi ;

A t a u :

Putusan lain yang menurut Pengadilan Negeri Batam adalah adil dan patut (ex aequo et bono) ;

Dalam Konpensi dan Rekonpensi :

8. Menghukum Penggugat/Tergugat Rekonpensi membayar seluruh biaya Perkara menurut hukum ;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Batam No. 95/PDT.G/2004.PN.BTM., tanggal 26 Oktober 2005 adalah sebagai berikut :

DALAM KONVENSIS :

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan Eksepsi Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat VII tidak tepat dan tidak beralasan hukum ;
- Menolak Eksepsi tersebut seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- Menyatakan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 523 tanggal 31 Maret 2000, Akta Kuasa Untuk Membangun Nomor : 524 tanggal 31 Maret 2000, Akta Kuasa Untuk Mengurus Nomor : 525 tanggal 31 Maret 2000, Akta Kuasa Untuk Menjual No. 526 tanggal 31 Maret 2000, seluruhnya dibuat di hadapan Yondri Darto, SH, Notaris di Batam, adalah sah dan mengikat ;
- Menyatakan Surat Kesepakatan Bersama tanggal 30 Oktober 2002 adalah sah dan mengikat ;

Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) ;

- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar hak Penggugat sebesar Rp. 25.907.281.700,- (dua puluh lima milyar sembilan ratus tujuh juta dua ratus delapan puluh satu ribu tujuh ratus rupiah) ;
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar bunga sebesar 3 % (tiga persen) per bulan dari Rp 25.907.281.700,- (dua puluh lima milyar sembilan ratus tujuh juta dua ratus delapan puluh satu ribu tujuh ratus rupiah) terhitung sejak tanggal 1 Oktober ✓



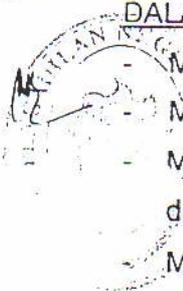
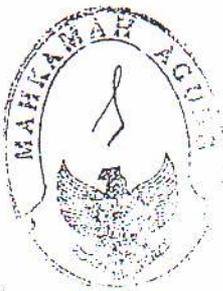
- ✓ 2003 sampai dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV membayar lunas hak Penggugat :
- Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
- Menyatakan batal seluruh Akta Jual Beli, Akta Pengikatan Jual Beli dan atau Akta-akta lain yang bersifat mengalihkan tanah Penggugat yang dibuat oleh Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII yang bertujuan menjual belikan atau mengalihkan tanah milik Penggugat kepada para pembeli/konsumen dan atau pihak ketiga lainnya, antara lain yang dibuat Tergugat V sebanyak 221 (dua ratus dua puluh satu) Akta, yang dibuat Tergugat VI sebanyak 448 (empat ratus empat puluh delapan) Akta, dan yang dibuat Tergugat VII sebanyak 65 (enam puluh lima) Akta ;
- Menghukum Tergugat I s/d Tergugat VII membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 16.892.790.000,- (enam belas milyar delapan ratus sembilan puluh dua juta tujuh ratus sembilan puluh ribu rupiah) ;
- Menyatakan Tergugat VIII telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrecht matigedaad) ;
- Menyatakan seluruh Ijin Peralihan Hak dan Ijin Pemecahan Gambar Penetapan Lokasi atas tanah Penggugat yang dibuat tanpa persetujuan Penggugat tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mengikat ;
- Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding atau kasasi dari Para Tergugat ;
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

DALAM REKONVENSİ :

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya ;

DALAM INTERVENSI :

- Mengabulkan permohonan Intervensi Para Interveneint untuk sebahagian ;
- Menerima Para Interveneint menjadi pihak dalam perkara pokok ;
- Menyatakan dan menetapkan Para Interveneint adalah pihak yang benar dan beritikad baik ;
- Menyatakan dan menetapkan Jual Beli antara Para Interveneint selaku pembeli dengan Tergugat I dan/atau Tergugat II selaku penjual atas unit-unit rumah yang dikenal setempat Komplek Taman Marchelia Kota Batam adalah sah menurut hukum ;
- Menyatakan dan menetapkan Penggugat bertanggung jawab untuk melanjutkan hubungan hukum Jual Beli antara Tergugat I dan/atau Tergugat ✓



✓ II dengan Para Interveneint atas unit-unit rumah yang dikenal setempat Komplek Taman Marchelia Kota Batam ;

- Menolak permohonan Para Interveneint selain dan selebihnya ;

DALAM KONPENSASI REKONPENSASI DAN INTERVENSI :

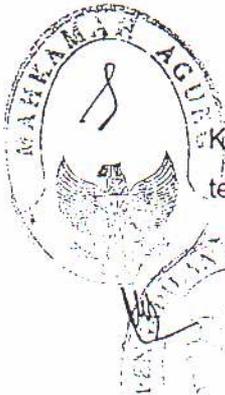
- Menghukum Tergugat I, Tergugat III Konpensi/Penggugat Rekonpensi serta Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII dan Tergugat VIII secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara hingga saat ini seluruhnya ditaksir sebesar Rp 2.684.000,- (dua juta enam ratus delapan puluh empat ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Riau No. 10/PDT/2006/PTR., tanggal 15 Maret 2006 adalah sebagai berikut :

- Menerima permohonan pemeriksaan perkara ini ditingkat banding dari kuasa hukum Tergugat I, Tergugat III, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII dan Penggugat Intervient/Para Pembanding ;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Batam tanggal 26 Oktober 2005 Nomor. 95/Pdt.G/2004/PN.BTM, yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum para Pembadning semula Tergugat I, Tergugat III, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII dan Penggugat Intervient, untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa amar putusan Mahkamah Agung RI No. 1643 K/PDT/2006., tanggal 19 Juni 2007 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut :

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi I : 1. HATMA WIGATI KARTONO, SH., 2. TUTI RAHMAWATI LALO, SH., 3. ANITA MAGDALENA, SH, dan Pemohon Kasasi II : PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. KETUA OTORITA PENGEMBANGAN DAERAH INDUSTRI PULAU BATAM tersebut ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Riau di Pekanbaru No.10/PDT/2006/PTR., tanggal 15 Maret 2006 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Batam No. 95/PDT.G/2004/PN.BTM., tanggal 26 Oktober 2005 ; ✓



MENGADILI SENDIRI :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Para Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM INTERVENSI :

- Menyatakan permohonan Intervensi Para Intervient tidak dapat diterima ;

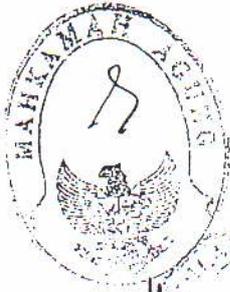
DALAM REKONVENSI :

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diterima ;
- Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalani tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu putusan Mahkamah Agung No.1643 K/PDT/2006., tanggal 19 Juni 2007 diberitahukan kepada Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding pada tanggal 26 Juni 2008, kemudian terhadapnya oleh Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 September 2008 diajukan permohonan peninjauan kembali secara lisan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 18 September 2008, permohonan mana disertai dengan alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 18 September 2008 itu juga ;

Menimbang, bahwa tentang permohonan peninjauan kembali tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama pada tanggal 9 Oktober 2008, 26 September 2008, 6 Oktober 2008, 21 Oktober 2008, kemudian terhadapnya oleh pihak lawannya telah diajukan jawaban yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 20 November 2008, 27 Oktober 2008, 19 November 2008, 4 November 2008 ;

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



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

KEBERATAN PERTAMA:

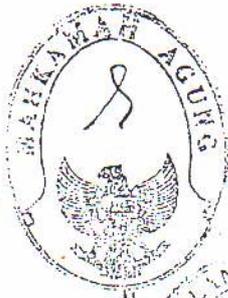
MAJELIS HAKIM AGUNG TELAH MELAKUKAN KEKHILAFAN ATAU KEKELIRUAN YANG NYATA YAITU DENGAN MENYATAKAN GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG PENGGUGAT AJUKAN HANYA TERHADAP TERGUGAT V SAMPAI TERGUGAT VII ;

1. Bahwa Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung RI telah melakukan kekhilafan atau kekeliruan yang nyata pada pertimbangan hukumnya alinea terakhir halaman 67 putusan-nya, dengan menyatakan bahwa gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Penggugat hanya terhadap Tergugat V sampai dengan Tergugat VII ;
2. Bahwa sebenar – benarnya gugatan perbuatan melawan hukum diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII ;
3. Bahwa dengan pertimbangan hukum yang sedemikian rupa Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung RI tersebut telah memihak dan menguntungkan Tergugat V sampai dengan Tergugat VII karena pertimbangan hukum tersebut menimbulkan kesan seolah – olah antara gugatan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) yang diajukan oleh Penggugat tidak mempunyai hubungan yang erat dengan gugatan perbuatan melawan hukum, dimana Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV digugat karena perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) sedangkan Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII digugat karena perbuatan melawan hukum ;

Bahwa yang sebenar – benarnya terdapat dalam gugatan Penggugat adalah :

1. gugatan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) terhadap Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV ;
2. gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII ;

4. Bahwa oleh karena itu, pertimbangan hukum Majelis Hakim Agung ini harus dibatalkan.



Handwritten signature and a circular official stamp of the Mahkamah Agung.

✓ KEBERATAN KEDUA :

MAJELIS HAKIM AGUNG TELAH MELAKUKAN KEKHILAFAN ATAU KEKELIRUAN YANG NYATA DENGAN MENYATAKAN DALAM SATU GUGATAN/PERKARA TIDAK BOLEH TERDIRI LEBIH DARI SATU MACAM TUNTUTAN / KOMULASI GUGATAN;

1. Bahwa Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung RI telah melakukan kekhilafan atau kekeliruan yang nyata pada pertimbangan hukumnya alinea terakhir halaman 67 putusan-nya, yang berbunyi sebagai berikut :

"Menimbang, bahwa terlepas dari alasan-alasan kasasi di atas dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan-alasan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi menurut pendapat Mahkamah Agung, Pengadilan Tinggi/judex factie telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut :

Bahwa judex facti telah salah dalam menerapkan hukum sebab, dalam satu gugatan/perkara tidak boleh terdiri dari satu macam tuntutan/kumulasi gugatan dalam hal ini :

a. Wanprestasi terhadap Tergugat I sampai dengan Tergugat IV ;

~~b. Perbuatan melawan hukum terhadap Tergugat V sampai dengan Tergugat VII ;~~

2. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Agung tersebut tidak berdasarkan hukum dan tidak menjalankan kewajibannya sebagai Hakim karena baik dalam REg maupun HIR dan Rv tidak ada larangan mengenai penggabungan / komulasi gugatan. Yang ada larangan hanya dalam Pasal 103 Rv, yaitu hanya terbatas pada penggabungan / kumulasi antara tuntutan hak menguasai (bezit) dengan tuntutan hak milik. Dengan demikian *secara a contrario (in the opposite sense)*, Rv membolehkan penggabungan / kumulasi gugatan ;

3. Bahwa dalam buku Hukum Acara Perdata yang ditulis oleh M. Yahya Harahap,SH. Cetakan pertama, April 2005 halaman 103 diterangkan bahwa, " Meskipun HIR dan RBg maupun Rv tidak mengatur, peradilan sudah lama menerapkannya. Supomo menunjukkan salah satu Putusan Raad Justitie Jakarta pada tanggal 20 Juni 1939, yang memperbolehkan penggabungan gugatan, asal antara gugatan – gugatan itu terdapat hubungan erat (*innerlijke samenhang*);"

Selanjutnya diterangkan bahwa Pendapat yang sama, ditegaskan dalam Putusan MA No. 575 K/Pdt/1983 yang menjelaskan antara lain : ✓



- ◆ meskipun Pasal 393 ayat (1) HIR mengatakan hukum acara yang diperhatikan hanya HIR, namun untuk mewujudkan tercapai *process doelmatigheid*, dimungkinkan menerapkan lembaga dan ketentuan acara di luar yang di atur HIR, asal dalam penerapan itu berpedoman kepada ukuran :
 - benar – benar untuk memudahkan atau menyederhanakan proses pemeriksaan ;
 - menghindari terjadinya putusan yang saling bertentangan ;
- ◆ berdasarkan alasan itu, boleh dilakukan penggabungan (*samenvoeging*) atau kumulasi objektif maupun subjektif, asal terdapat *innerlijke samenhang* atau koneksitas erat di antaranya ;

Bahwa demikian pula dalam putusan MA No. 880 K/Sip/1970, terdapat pertimbangan mengenai manfaat dan tujuan penggabungan, antara lain dijelaskan, bahwa benar HIR dan RBg tidak mengatur kumulasi gugatan. Akan tetapi kalau antara masing – masing gugatan terdapat hubungan erat, penggabungan tiga, atau beberapa perkara dapat dibenarkan untuk memudahkan proses dan menghindari terjadinya kemungkinan putusan – putusan yang saling bertentangan. Penggabungan yang seperti itu, dianggap bermanfaat ditinjau dari segi acara (*procesuel doelmatig*) ;

4. Bahwa oleh karena itu, penggabungan/kumulasi gugatan yang dilakukan oleh Penggugat telah memenuhi syarat – syarat penggabungan/kumulasi gugatan yaitu :

4.1. Antara gugatan – gugatan yang digabung itu terdapat hubungan batin / hubungan erat ;

Dalam perkara ini, gugatan perbuatan ingkar janji didasari pada perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang melanggar isi perjanjian yang disepakati Penggugat dan Para Tergugat, yaitu :

- a. Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 523 tanggal 31 Maret 2000 (bukti P-1) ;
- b. Akta Kuasa Untuk Membangun Nomor : 524 tanggal 31 Maret 2000 (bukti P – 2) ;
- c. Akta Kuasa Untuk Mengurus Nomor : 525 tanggal 31 Maret 2000 (bukti P – 3) ;
- d. Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 526 tanggal 31 Maret 2000 (bukti P – 4) ;

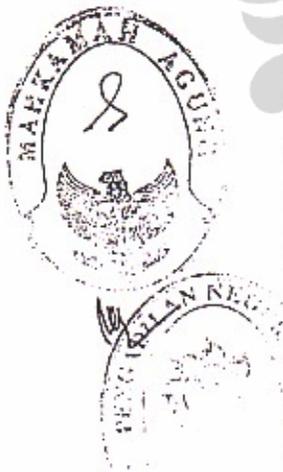
Semuanya dibuat di hadapan YONDRI DARTO,SH., Notaris di Batam ; ✓



✓sedangkan gugatan perbuatan melawan hukum didasari pada perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV yang membuat Akta Jual Beli dan Pelepasan Hak Atas Tanah Penggugat di kantor Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII (vide bukti P – 5 s/d P – 147 berupa Akta – akta Jual Beli Bangunan dan Pemindahan Hak) untuk menghindari pembayaran hak – hak Penggugat berupa Rp. 200.000,- / per meter persegi tanah Penggugat yang dijual oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV. Dan pembuatan Akta – akta tersebut dibuat di hadapan Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII Notaris di Batam tanpa menunjukkan asli – asli dokumen tanah, karena seluruh asli dokumen tanah telah dititipkan di Kantor Notaris YONDRI DARTO,SH., sehingga pembuatan akta – akta tersebut oleh Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII adalah melanggar ketentuan Pasal 39 huruf a dan b Peraturan Pemerintah RI Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur bahwa PPAT harus menolak untuk membuat akta jika kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli dan atau asli surat – surat tanah yang bersangkutan ;

Dengan berdasarkan Akta – Akta Jual Beli dan Peralihan Hak tersebut Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dengan dibantu oleh Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII (vide bukti T VI – 9 = bukti T VIII – 2 , bukti T VI – 9 a = bukti T VIII – 3 , T VI – 9c , bukti T VI – 9 d = bukti T VIII – 4, bukti T VIII – 5, bukti T VIII – 6, bukti T VIII – 7, bukti T VIII – 8) kemudian mengurus permohonan balik nama ke Kantor Otorita Batam dan selanjutnya oleh Tergugat VIII (Badan Otorita Batam) telah diterbitkan balik nama Gambar Penetapan Lokasi dari atas nama Penggugat (PT. Putri Selaka Kencana) menjadi atas nama Para Pembeli, oleh karena itu Badan Otorita Batam digugat melakukan perbuatan melawan hukum sebagai Tergugat VIII;

Dengan demikian sangat nyata terdapat hubungan yang erat antara gugatan ingkar janji dan gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Penggugat, dimana gugatan perbuatan melawan hukum timbul akibat pelanggaran hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat yang berhubungan dengan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 523 tanggal.31 Maret 2000. Sehingga gugatan Penggugat telah memenuhi syarat untuk diajukan secara bersamaan dalam satu gugatan ; ✓



✓ Dari segi hukum acara maka penggabungan / kumulasi gugatan yang diajukan oleh Penggugat benar – benar bermanfaat untuk memudahkan atau menyederhanakan proses pemeriksaan serta bertujuan menghindari terjadinya putusan yang saling bertentangan, sebagaimana dimaksud dalam Putusan MA RI Nomor : 575 K/Pdt/1983 tanggal 20 Juni 1984 dan Nomor : 880 K/Sip/1970 tanggal 6 Mei 1975;

4.2. Terdapat Hubungan Hukum antara Para Penggugat atau Para Tergugat;

Bahwa antara Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dengan Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII sudah sangat jelas dengan adanya bukti – bukti P – 5 s/d P – 147 berupa Akta – akta Jual Beli Bangunan dan Pemindahan Hak, bukti T VI – 9 = bukti T VIII – 2 , bukti T VI – 9 a = bukti T VIII – 3 , T VI – 9c , bukti T VI – 9 d = bukti T VIII – 4, bukti T VIII – 5, bukti T VIII – 6, bukti T VIII – 7, bukti T VIII – 8. Para Tergugat mempunyai hubungan yang erat dan saling kait -- mengkait;

5. Bahwa dalam membuat pertimbangan hukum dan memutuskan perkara ini ditingkat kasasi, Majelis Hakim Agung telah memihak dan tidak menjalankan kewajibannya yang diatur dalam Pasal 5 ayat (1) dan ayat (2) UU RI Nomor : 4 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman, yang berbunyi :

Pasal 5 ayat (1) :

Pengadilan mengadili menurut hukum dengan tidak membeda-bedakan orang ;

Pasal 5 ayat (2) :

Pengadilan membantu pencari keadilan dan berusaha mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk tercapainya peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan;

Bahwa berdasarkan Pasal 5 ayat (1) UU RI Nomor : 4 Tahun 2004 maka Majelis Hakim Agung dalam mengadili perkara ini di tingkat kasasi berkewajiban untuk mengadili menurut hukum. Namun dalam pertimbangan hukumnya pada a^linea terakhir halaman 67 putusan-nya, ternyata Majelis Hakim Agung tidak menyebutkan dasar hukumnya;

Sebagaimana diterangkan di atas maka Majelis Hakim Agung tidak akan dapat menyebutkan dasar hukum pertimbangannya karena hukum positif ✓



✓ tidak ada mengatur dan tidak melarang mengenai penggabungan /kumulasi gugatan;

Bahwa berdasarkan Pasal 5 ayat (2) UU RI Nomor : 4 Tahun 2004 maka Majelis Hakim Agung mempunyai kewajiban membantu pencari keadilan dan berusaha mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk dapat tercapainya peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan.

Dalam hal ini, Majelis Hakim Agung telah tidak melaksanakan kewajibannya tersebut karena sudah jelas mengenai penggabungan/kumulasi gugatan tidak ada diatur dalam hukum positif, maka seharusnya Majelis Hakim menggali dan menemukan sumber hukum lainnya, diantaranya **Yurisprudensi, Doktrin Ilmu Hukum** guna tercapainya peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan, namun Majelis Hakim Agung tidak melakukannya;

Bahwa dengan penggabungan/kumulasi gugatan yang diajukan Penggugat sebenarnya merupakan upaya untuk tercapainya peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan yang diamanatkan Pasal 5 ayat (2) UU RI Nomor : 4 Tahun 2004 yang seharusnya mendapat dukungan dari Mahkamah Agung RI yang merupakan pelaksana tertinggi kekuasaan kehakiman;

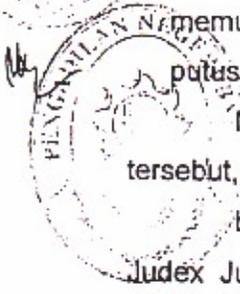
Dengan penggabungan/kumulasi gugatan yang diajukan Penggugat maka beberapa perkara yang sangat berhubungan erat tersebut dapat diperiksa sekaligus dalam hukum acara yang sama sehingga peradilan menjadi lebih sederhana, cepat dan biaya ringan dibandingkan apabila harus diajukan gugatan secara terpisah dan sendiri – sendiri sebagaimana dimaksud oleh Majelis Hakim Agung dalam perkara ini;

Bahwa disamping itu, dari sisi Hukum Acara maka penggabungan/kumulasi gugatan yang diajukan oleh Penggugat sangat berguna karena memudahkan proses dan menghindari terjadinya kemungkinan putusan – putusan yang saling bertentangan (*procesuel doelmatig*);

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

bahwa alasan tersebut dapat dibenarkan oleh karena dalam putusan **Judex Juris** yang dimohonkan peninjauan kembali terdapat kekeliruan yang nyata dari hakim dengan pertimbangan sebagai berikut :

- bahwa pendapat **Judex Juris** yang menyatakan bahwa penggabungan tuntutan/kumulasi gugatan merupakan kesalahan, tidak dapat dibenarkan dan pandangan itu merupakan kekhilafan atau kekeliruan nyata dalam menerapkan hukum tentang penggabungan tuntutan ini ; ✓



- ✓ - Pertimbangan Judex Facti (Pengadilan Negeri) dan yang dikuatkan oleh Judex facti (Pengadilan Tinggi) mengenai kumulasi gugatan telah benar dengan mendasarkan pada pertimbangan, "memudahkan dan menyederhanakan proses pemeriksaan, menghindari terjadinya putusan yang saling bertentangan", pertimbangan ini merupakan wujud pasal 4 ayat (2) UU No. 4 Tahun 2004 ;
- Bahwa pertimbangan Judex Facti telah tepat dan benar, untuk itu diambil alih Mahkamah Agung sebagai pertimbangan sendiri ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas dengan tidak perlu memperimbangan alasan-alasan peninjauan kembali lainnya menurut Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali : PT. PUTRI SELAKA KENCANA dan membatalkan putusan Mahkamah Agung No. 1643 K/PDT/2006., tanggal 19 Juni 2007 serta Mahkamah Agung akan mengadili kembali perkara ini dengan amar sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Peninjauan Kembali adalah pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan dalam peninjauan kembali ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 dan Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali : PT. PUTRI SELAKA KENCANA tersebut ;

Membatalkan putusan Mahkamah Agung No. 1643 K/PDT/2006., tanggal 19 Juni 2007 ;

MENGADILI KEMBALI :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan Eksepsi Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat VII tidak tepat dan tidak beralasan hukum ; ✓

- Menolak Eksepsi tersebut seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

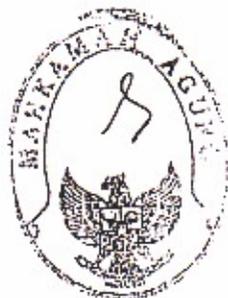
- Menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- Menyatakan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 523 tanggal 31 Maret 2000, Akta Kuasa Untuk Membangun Nomor : 524 tanggal 31 Maret 2000, Akta Kuasa Untuk Mengurus Nomor : 525 tanggal 31 Maret 2000, Akta Kuasa Untuk Menjual No. 526 tanggal 31 Maret 2000, seluruhnya dibuat di hadapan Yondri Darto, SH, Notaris di Batam, adalah sah dan mengikat ;
- Menyatakan Surat Kesepakatan Bersama tanggal 30 Oktober 2002 adalah sah dan mengikat ;

~~Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) ;~~

~~Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar hak Penggugat sebesar Rp. 25.907.281.700,- (dua puluh lima milyar sembilan ratus tujuh juta dua ratus delapan puluh satu ribu tujuh ratus rupiah) ;~~

Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar bunga sebesar 3 % (tiga persen) per bulan dari Rp 25.907.281.700,- (dua puluh lima milyar sembilan ratus tujuh juta dua ratus delapan puluh satu ribu tujuh ratus rupiah) terhitung sejak tanggal 1 Oktober 2003 sampai dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV membayar lunas hak Penggugat ;

- Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
- Menyatakan batal seluruh Akta Jual Beli, Akta Pengikatan Jual Beli dan atau Akta-akta lain yang bersifat mengalihkan tanah Penggugat yang dibuat oleh Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII yang bertujuan menjual belikan atau mengalihkan tanah milik Penggugat kepada para pembeli/konsumen dan atau pihak ketiga lainnya, antara lain yang dibuat Tergugat V sebanyak 221 (dua ratus dua puluh satu) Akta, yang dibuat Tergugat VI sebanyak 448 (empat ratus empat puluh delapan) Akta, dan yang dibuat Tergugat VII sebanyak 65 (enam puluh lima) Akta ;
- Menghukum Tergugat I s/d Tergugat VII membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 16.892.790.000,- (enam belas milyar delapan ratus sembilan puluh dua juta tujuh ratus sembilan puluh ribu rupiah) ;
- Menyatakan Tergugat VIII telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrecht matigedaad) ; ✓



- ✓ - Menyatakan seluruh Ijin Peralihan Hak dan Ijin Pemecahan Gambar Penetapan Lokasi atas tanah Penggugat yang dibuat tanpa persetujuan Penggugat tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mengikat ;
- Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding atau kasasi dari Para Tergugat ;
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

DALAM REKONVENSIS :

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya ;

DALAM INTERVENSI :

- Mengabulkan permohonan Intervensi Para Interveniens untuk sebahagian ;
- Menerima Para Interveniens menjadi pihak dalam perkara pokok ;
- Menyatakan dan menetapkan Para Interveniens adalah pihak yang benar dan beritikad baik ;

[Handwritten signature]



Menyatakan dan menetapkan jual beli antara Para Interveniens selaku pembeli dengan Tergugat I dan/atau Tergugat II selaku penjual atas unit-unit rumah yang dikenal setempat Komplek Taman Marchelia Kota Batam adalah sah menurut hukum ;

Menyatakan dan menetapkan Penggugat bertanggung jawab untuk melanjutkan hubungan hukum Jual Beli antara Tergugat I dan/atau Tergugat II dengan Para Interveniens atas unit-unit rumah yang dikenal setempat Komplek Taman Marchelia Kota Batam ;

Menolak permohonan Para Interveniens selain dan selebihnya ;

Menghukum Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini ditetapkan sebesar Rp. 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 16 September 2009 oleh I Made Tara, SH. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. Takdir Rahmadi, SH.,LLM., dan H.M. Zaharuddin Utama, SH.,MM., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis tersebut dengan ✓

dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Edy Pramono, SH.,MH., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota :

ttd./ Prof. Dr. Takdir Rahmadi, SH.,LLM.

ttd./ H.M. Zaharuddin Utama, SH.,MM.

Ketua,

ttd./ I Made Tara, SH.

Biaya peninjauan kembali :

1. MeteraiRp. 6.000,-

2. RedaksiRp. 5.000,-

3. Administrasi

peninjauan kembali Rp. 2.489.000,-

Panitera Pengganti,

ttd./

Edy Pramono, SH.,MH.

Jumlah Rp. 2.500.000,-

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata,



SOPROSO ONO, SH.,MH

NIP. 040044809

**SALINAN PUTUSAN PERKARA PERDATA GUGATAN DALAM
TINGKAT PENINJAUAN KEMBALI (PK).**

Dari : Mahkamah Agung R.I.
Tanggal : 16 SEPTEMBER 2009 ;
Nomor : 49 PK/PDT/2009

Pemberitahuan Putusan Peninjauan Kembali tersebut telah diberitahukan kepada pihak Pemohon Peninjauan Kembali, Termohon Peninjauan Kembali dan Turut Termohon Peninjauan Kembali masing-masing tanggal, 09 Juli 2010, tanggal, 14 Juli

2010 dan tanggal, 13 Juli 2010.

Dibuat sesuai dengan aslinya pada hari: **R A B U**

TANGGAL: 28 JULI 2010.

**PANITERA/SEKRETARIS
PENGADILAN NEGERI BATAM,**

ttd

Drs. TOETOENG TRI HARNOKO. HS, SH
NIP. 19630311 198903 1008.-

Salinan putusan ini dikeluarkan pada hari : **R A B U**
Tanggal **28 JULI 2010;**
Atas Permintaan dari Pemohon Peninjauan Kembali;

**PANITERA/SEKRETARIS
PENGADILAN NEGERI BATAM,**



Drs. TOETOENG TRI HARNOKO. HS, SH. -
NIP. 19630311 198903 1008.-

Perincian Biaya-Biaya :

1. Meterai	Rp. 6.000,-
2. Leges	Rp. 3.000,-
3. Exploit	Rp. 10.000,-
4. Upah Tulis	Rp. 23.400 -

Jumlah	Rp. 42.400,-
=====	

LUNAS
28 JULI 2010