

UNIVERSITAS INDONESIA

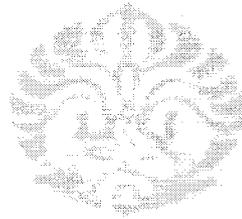
**AKTA PPAT DAN FUNGSINYA SERTA PERLINDUNGAN
HUKUM TERHADAP PARA AHLI WARIS DALAM
PERALIHAN HAK ATAS TANAH**

TESIS

HOT MARTUAHMAN, SH

1006789936

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JUNI 2012**



UNIVERSITAS INDONESIA

**AKTA PPAT DAN FUNGSINYA SERTA PERLINDUNGAN
HUKUM TERHADAP PARA AHLI WARIS DALAM
PERALIHAN HAK ATAS TANAH**

TESIS

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan

HOT MARTUAHMAN, SH.

1006789936

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JUNI 2012**

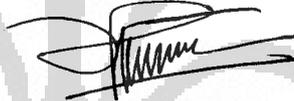
PERNYATAAN ORSINALITAS

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

Nama : Hot Martuahman, SH.

NPM : 1006789936

Tanda tangan :



Tanggal : Juni 2012

Universitas Indonesia

PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Hot Martuahman, SH
NPM : 1006789936
Program studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : **“Akta PPAT dan Fungsinya serta perlindungan hukum terhadap para ahli waris dalam peralihan hak atas tanah (Analisa Yuridis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1000.K/Pdt/2007)”**.

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

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Ibu Darwani Sidi Bakaroedin, SH.

Penguji : Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, SH.,M.H.(

Penguji : Ibu Arikanti Natakusumah, SH.

Ditetapkan di :

Tanggal : 4 Juli 2012.

Universitas Indonesia

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan Puji Syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, atas rahmat dan KaruniaNya penulis dapat menyelesaikan dan mempersembahkan Tesis ini, atas kehendakNya kekuatan yang diberikan berupa semangat, ide, gagasan dan seterusnya mengalir ke dalam tubuh Penulis, meskipun hari-demi hari bahkan bulan penuh dengan kecemasan kegalauan akan pengumuman lulus tidaknya mata kuliah yang penulis ikuti dibarengi dengan penulisan tesis ini.

Penulis mencoba memaparkan secara menyeluruh dalam studi kasus bahwa suatu akta hibah antara suami istri yang dibuat dihadapan PPAT dalam peralihan hak atas tanah nya dapat merugikan para ahli waris,

Penulis sadar tulisan ini kemungkinan besar masih belum lengkap dan sempurna sebagaimana diharapkan, Namun demikian paling tidak tulisan ini merupakan sumbangsih kecil kepada almamater penulis yaitu Magister Kenoataraiatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, hasil karya saya ini juga dapat memperkaya khazanah dalam bidang hukum Pertanahan dan PPAT.

Ucapan terimakasih juga diberikan kepada lingkungan Civitas Akademika Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia Salemba dan Depok, kepada :

1. Ibu Darwani Sidi Bakaroesin, SH. selaku pembimbing penulis yang tiada lelahnya beliau memberikan arahan berupa materi yang akan ditulis dengan segala kesibukan ibadah yang dilakukannya namun tetap menyempatkan waktu untuk bertemu penulis.
2. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, SH., MH selaku ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, yang tidak henti-hentinya memberikan masukan dan arahan untuk menjadi Calon Notaris dan PPAT yang baik dimasa depan
3. Bapak Bowo, Bapak Parman, Bapak Daman dan lainnya selaku staf di lingkungan Sekretariat Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas

Universitas Indonesia

Indonesia, mereka selalu memberikan jadwal atau schedule agar matakuliah yang penulis ambil tidak bentrok dengan matakuliah lainnya.

4. Bapak Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
5. Bapak Sekretaris Utama Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
6. Bapak Kepala Biro Umum dan rekan-rekan di lingkungan BPN RI.
7. Ibu Arikanti, Natakusuma, SH., selaku dosen yang selalu memberikan senyum di sela-sela waktu mengajar, beliau selalu mengganggap kami adalah putra-putrinya sehingga kami dapat menyerap materi kuliah dengan baik.
8. Ibu Chairunissa Said Selenggang. SH., M.Kn selaku dosen yang selalu memberikan pengarahan untuk menjadi Notaris dan PPAT yang baik sekaligus memberikan pengalamannya suka dan dukanya selama menjadi Notaris dan PPAT.
9. Ibu Imas Fatimah, SH., M.Kn, selaku dosen yang selalu memberikan semangat hidup mengarahkan untuk berfikir positif thinking dalam menilai suatu persoalan dan pekerjaan, jika mengulang jangan dianggap sebagai hukuman tetapi supaya lebih mengerti terhadap mata kuliah.
10. Kepada semua Dosen di lingkungan Magister Kenotarian yang tidak mungkin satu persatu penulis sebutkan.
11. Teman-teman seangkatan 2010 Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang namanya tidak bisa disebutkan satu persatu.

Sekali lagi saya ucapkan terimakasih tak terhingga kepada semua pihak yang ada di lingkungan civitas akademika Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Semoga Tuhan Yang Maha Esa memberikan balasannya kepada yang bersangkutan dan keturunannya Amien.....!

Depok, Juni 2012

Penulis

Universitas Indonesia

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPERLUAN AKADEMIS**

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

Nama : Hot Martuahman, SH
NPM : 1006789936
Program studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tesis

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

“Akta PPAT dan Fungsinya serta perlindungan hukum terhadap para ahli waris dalam peralihan hak atas tanah (Analisa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1000.K/Pdt/2007)” beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/ formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Di buat di : Depok
Pada tanggal: 14 Juni 2012
Yang Menyatakan



(Hot Martuahman, SH)

Universitas Indonesia

ABSTRAK

Nama : HOT MARTUAHMAN, SH,

Program studi : Magister Kenotariatan,

Judul : Akta PPAT dan Fungsinya serta perlindungan hukum terhadap para ahli waris dalam peralihan hak atas tanah (Analisa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1000.K/Pdt/ 2007)

Dalam masyarakat sering terjadi perbedaan antara yang diinginkan dengan kenyataan. Perbedaan tersebut yang merupakan sumber sengketa. Akta Hibah yang dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah merupakan akta otentik dan merupakan alat bukti yang sempurna dan merupakan alas hak untuk membalik nama atau peralihan hak atas tanah. Dari ketentuan Pasal 852 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditetapkan bahwa anak kandung adalah ahli waris dari Pewaris. Dalam tesis ini penulis membahas mengenai Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 15 Mei 2008 Nomor 1000/K/Pdt/2007 mengenai Akta Hibah oleh Alm. Noto Budi Mulio terhadap istri yang terikat dalam perkawinan. Berdasarkan ketentuan Pasal 1678 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menentukan bahwa dilarang adanya penghibahan antara suami dan istri selama perkawinan. Dengan demikian, Akta Hibah tersebut memenuhi unsur-unsur yang terdapat dalam Perbuatan Melawan Hukum, yaitu unsur kesengajaan tanpa kelalaian sehingga merupakan Perbuatan Melawan Hukum. Kantor Pertanahan telah membuatkan peralihan hak atas tanah sehingga menimbulkan sengketa dari para ahli waris. Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 15 Mei 2008 Nomor 1000/K/ Pdt/2007, Akta Hibah Nomor 117/Kelapa Gading/1998 dinyatakan batal demi hukum sehingga Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 919 dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan harus dibatalkan dan obyek tanah tersebut merupakan buedel warisan sehingga obyek gugatan merupakan hak bersama ahli waris. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat Akta Hibah tersebut dalam menjalankan fungsinya yang kurang memiliki kehati-hatian sehingga produknya tidak memiliki kepastian hukum dan dapat dibatalkan.

Kata kunci : Akta Hibah, Perlindungan terhadap ahli waris.

Universitas Indonesia

ABSTRACT

Name : HOT MARTUAHMAN, SH

Program of study : Master of Notary

Title : Land Deed Office's Deed and Function And Legal Protection of the Heirs of Rights in Transitions (Analysis of Supreme Court of the Republic of Indonesia No. 1000.K/Pdt/2007) .

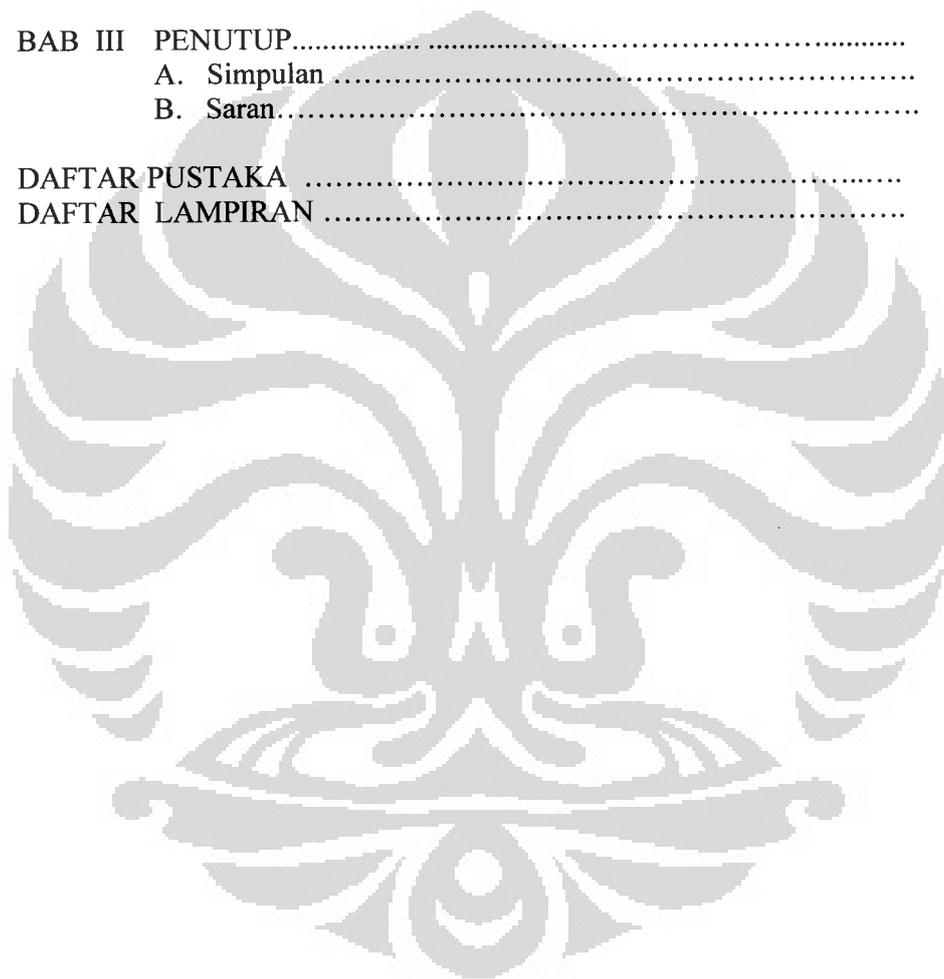
Between in a society often the difference between the desired reality. The grant deed made by a Deed Of Land Officer is an authentic act and the evidence base and is a perfect right to reverse the name or the transfer of land right. The Book of the provisions of Article 852 of Civil Law Act stipulated that the biological children are heirs of the Heir. In this thesis the author discusses The Supreme Court of the Republic of Indonesia dated May 15, 2008 No. 1000 / K / Pdt / 2007 the Grant Deed by Alm. Noto Budi Mulia bound to a wife in a marriage. Under the provisions of Section 1678 of Act Book of the Civil Code which provides that prohibited the bequest between husband and wife during marriage. Thus, the Act grants to meet the elements contained in the Deeds Against the Law, namely that the element of intent without an act of negligence against the law. Land Offices has made the transfer of land rights, giving rise to the dispute of the heirs. Based on the Supreme Court of the Republic of Indonesia dated May 15, 2008 No. 1000 / K / Pdt / 2007, Deed of Grant No. 117/Kelapa Gading/1998 declared null and void so that the certificate Broking No. 919 otherwise has no legal force and should be canceled and the land object is a legacy so that the object a lawsuit buedel a joint right heirs. Land Deed Officer who made the Deed of Grant in carrying out its functions with little caution so that the product does not have legal certainty and can be canceled.

Keywords: Grant Deed, the Protection of the beneficiary.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	v
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR LAMPIRAN	1
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Pokok Permasalahan	5
1.3. Metode Penelitian	6
1.3.1. Bentuk Penelitian	7
1.3.2. Tipologi Penelitian	7
1.3.3. Jenis Data	8
1.3.4. Jenis Bahan Hukum	8
1.3.5. Alat Pengumpulan Data	10
1.3.6. Metode Analisa Data	10
1.4. Sistematika Penulisan	10
BAB II Analisa Yuridis terhadap Akta PPAT dan Fungsinya serta perlindungan hukum terhadap para ahli waris dalam peralihan hak atas tanah	12
2.1. Perkembangan Pendaftaran Tanah di Indonesia.....	12
2.1.1. Zaman Kolonial Belanda	14
2.1.2. Zaman Pemerintah Jepang.....	17
2.2. Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Negara yang Diberi Kewenangan dalam Pembuatan Akta	19
2.2.1. Peran Sumber Daya Manusia Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membantu menjalankan Tertib Pertanahan.....	21
2.2.2. Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang berpotensi konflik di Pengadilan.....	24
2.3. Pendaftaran Tanah secara Sporadik dan secara Sistematik.....	27
2.4. Pengertian ruang lingkup dan Pengaturan Hukum Waris.....	35
2.5. Perbuatan Melawan Hukum.....	38
2.6. Peralihan Hak atas Tanah	41
2.6.1. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah	41
2.6.2. Hak-hak yang dapat dialihkan	42
2.6.3. Cara Pemindahan Hak	49

2.7. Pembahasan Kasus.....	50
2.7.1. Pada tingkat pertama di Pengadilan Negeri Jakarta Utara.....	50
2.7.2. Pada tingkat Banding di Pengadilan Tinggi Provinsi DKI Jakarta.....	62
2.7.3. Pada tingkat Kasasi di Mahkamah Agung Republik Indonesia.....	63
2.8. Analisa terhadap Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1000.K/Pdt/2007 tanggal 15 Mei 2008.	64
BAB III PENUTUP.....	68
A. Simpulan	68
B. Saran.....	70
DAFTAR PUSTAKA	71
DAFTAR LAMPIRAN	75



BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Perlindungan hukum terhadap para ahli waris dalam peralihan Hak atas tanah merupakan hak azasi manusia untuk mendapatkan rasa keadilan atas harta peninggalan Pewaris. Sehingga dalam pembuatan Aktanya seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah harus mempunyai kemampuan dan pengetahuan di bidangnya, utamanya secara yuridis dalam mendengarkan keterangan para pihak maupun memeriksa dan meneliti dengan cermat dokumen-dokumen dari para pihak yang diperlukan sebagai dasar dalam pembuatan aktanya, apabila diperlukan dilakukan pengecekan kelengkapan.

Kebutuhan akan aturan-aturan hukum dalam pembangunan hukum di Indonesia sangat diperlukan guna menampung kebutuhan-kebutuhan hukum disegala bidang; hal tersebut sesuai dengan prinsip Negara Republik Indonesia yaitu memberikan jaminan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum kepada masyarakat yang pada akhirnya bermuara pada kebenaran dan keadilan sehingga tujuan hukum tercapai.

Merujuk pendapat Radbruch, bahwa tujuan hukum harus memenuhi tiga hal pokok yang sangat prinsipil yang hendak dicapai, yaitu keadilan secara hukum, kepastian hukum dan kemanfaatan bagi para pihak. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap/pasti dan konsisten yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan atau siapa pun yang bertendensi subyektif. Kepastian hukum menuntut suatu lalulintas hukum didalam kehidupan masyarakat yang didukung oleh alat bukti yang dapat menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum dalam kehidupan masyarakat.

Akta otentik merupakan salah satu alat bukti terkuat dan terpenuh dan mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum maupun perbuatan hukum dalam kehidupan masyarakat misalnya dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial, dan lain-lain maka kebutuhan akan pembuktian secara tertulis berupa akta otentik sangat diperlukan sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dan berbagai

hubungan hukum dibidang ekonomi dan sosial, baik pada tingkat regional, nasional maupun internasional. Melalui akta otentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, dapat memberikan kepastian perlindungan hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat mencegah/meminimalkan terjadinya sengketa. meskipun sengketa tersebut masih dimungkinkan terjadi dalam perkembangan; akta otentik yang merupakan salah satu alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh memberi sumbangan nyata dalam penanganan dan penyelesaian sengketa yang terjadi baik di pengadilan maupun di luar pengadilan.

Akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Umum yang berwenang salah satunya adalah Notaris yang mempunyai peranan penting dalam menegakkan hukum di Indonesia, karena selain kualitas dan kuantitas Notaris yang begitu besar, Notaris juga dikenal sebagai Pejabat Umum yang profesional dan dikategorikan sebagai kelompok elit di Indonesia. Notaris sebagai kelompok elit berarti Notaris merupakan suatu komunitas ilmiah yang secara sosiologis, ekonomis, politis dan psikologis berada dalam tataran yang relatif lebih tinggi diantara masyarakat pada umumnya.¹

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Pembuatan akta otentik tidak hanya diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban masing-masing demi kepastian dan perlindungan hukum baginya dan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan.

Notaris yang telah diangkat dan disumpah secara sah adalah merupakan pejabat negara yang berwenang membuat akta otentik dan sangat berpengaruh pada hak dan kewajiban para pihak yang menghadap kepadanya, karena adanya legalisasi dari Notaris sangat diperlukan untuk membuktikan akan adanya suatu perbuatan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban tertentu yang harus dipedomani dan dilaksanakan.

¹ Prof. Dr. Abdul Ghofur Anshori, SH., MH. *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*. Yogyakarta : UII Press, 2009. Hal. 1.

Posisi Notaris yang urgen dalam kehidupan kemanusiaan menjadikan proses seseorang menuju Notaris yang ahli dan profesional menjadi penting. Mochtar Kusumaatmadja menegaskan bahwa suatu pendidikan profesional tanpa pendidikan mengenai tanggung jawab dan etika profesional tidaklah lengkap. Dalam bidang hukum keterampilan teknis yang mengabaikan segi yang menyangkut tanggung jawab yang dipercayakan kepadanya dan profesinya pada umumnya, serta nilai-nilai dan ukuran etika harus menjadi pedoman dalam menjalankan tugas dan profesinya, Sehingga terampil di bidang hukum dan profesinya.²

Kewenangan Notaris menurut ketentuan Pasal 15 ayat 1 dari UU No. 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris, pada intinya menyatakan bahwa Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh para pihak yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-undang.

Notaris mempunyai wewenang pula untuk mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus, membukukan surat-surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus, membuat copy dari asli surat-surat dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan, melakukan pengesahan kecocokan fotocopy dengan surat aslinya, memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta, membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan atau membuat akta risalah lelang. Namun disisi lain PPAT juga merupakan Pejabat Umum yang khusus diberikan wewenang untuk membuat dan menandatangani akta dari perjanjian, yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan terhadap bukti serta menyelenggarakan administrasi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang

² Darji Darmodiharjo dan Shidarta. *Pokok-pokok Filsafat Hukum, Apa dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia*. Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama. 2004. Hal. 265.

sekaligus memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum kepada masyarakat.

Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menjadi satu-satunya (unifikasi) pengaturan hukum di Indonesia yang telah melahirkan perkembangan hukum, yang berkaitan langsung dengan dunia kenotariatan saat ini, diantaranya adalah perluasan kewenangan Notaris dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Meskipun secara normatif kewenangan baru Notaris dalam membuat akta yang berkaitan dengan tanah sudah jelas dan dapat diimplementasikan, namun dalam prakteknya di lapangan kewenangan bagi para notaris untuk membuat akta-akta yang berkaitan dengan pertanahan yang merupakan amanah Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris pasal 15 ayat (2) huruf f yang menyatakan Notaris berwenang membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan tidak dapat dilaksanakan sehingga terjadi tarik-menarik kewenangan antara Notaris dan PPAT, di sisi yang lain, organisasi Notaris dan PPAT tidak memberikan "*official statement*" yang mengikat para Notaris dan PPAT atau siapa saja, tapi cenderung membiarkannya bagaikan bola liar yang bisa ke mana-mana, sehingga menimbulkan berbagai macam penafsiran mengenai ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf f tersebut, dan sampai saat ini kewenangan Notaris untuk membuat akta-akta yang berkaitan dengan pertanahan belum dapat dilaksanakan dikarenakan dalam prakteknya di lapangan, pihak Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia hanya mau mendaftarkan akta tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat yang berwenang dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan untuk diterbitkan sertifikatnya. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai pelaksana dari Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Mengenai hal tersebut bahkan petinggi Departemen Hukum dan HAM Republik Indonesia tidak mampu memberikan penjelasan dan penyelesaiannya, dan hanya menyarankan jika timbul permasalahan dari kewenangan tersebut, dipersilahkan untuk diselesaikan di pengadilan saja. Ini memang aneh tetapi nyata

bahwa pemerintah dan DPR yang membuat undang-undang tersebut tidak mampu untuk menyelesaikannya. Mengingat Notaris dan PPAT merupakan lembaga atau institusi yuridis yang mempunyai karakter sendiri-sendiri, tetapi apabila Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia mengakomodir akta-akta Notaris yang berkaitan dengan pertanahan tersebut kedalam peraturan perundang-undangan pertanahan maka dapat dipastikan akta-akta yang dibuat dan/atau dihadapan Notaris dapat didaftar untuk dapat diterbitkan sertifikatnya pada Badan Pertanahan Nasional RI. Hal tersebut dapat dilakukan apabila terjadi kesepakatan politik antara Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dengan Departemen Hukum dan HAM Republik Indonesia dan melakukan revisi peraturan yang saling bertabrakan agar sinkron dan dapat dilaksanakan oleh Pejabat BPN-RI sehingga tetap sah menurut hukum dan dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap akta-akta yang berkaitan dengan pertanahan yang dibuat oleh dan/atau dihadapan Notaris tersebut.

Mengenai hal tersebut diatas menarik untuk dikaji dalam Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1000 K/Pdt/2007 yaitu bagaimana akta PPAT yang dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah berkaitan dengan yang dibuat oleh Notaris dalam kasus ini adalah Akta Perjanjian Kawin pemisahan harta bersama yaitu Akta Notaris tertanggal 18 Mei 1983 Nomor. 54 dan akta wasiat dan kaitannya terhadap perlindungan kepada para ahli waris.

1.2. Pokok Permasalahan

Berkaitan dengan hal-hal tersebut diatas dapat dirumuskan Pokok Permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah kecermatan dan kehati-hatian seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat Akta PPAT sebagai dasar peralihan hak atas tanah bila data yang disampaikan para pihak tidak lengkap ?
2. Bagaimana kaitan antara Akta Notaris (seperti Akta Perjanjian Kawin dan Akta Wasiat) dengan Akta PPAT dalam peralihan hak atas tanah dalam memberi perlindungan hukum bagi para ahli waris ?
3. Bagaimana Akta PPAT dan Fungsinya dalam rangka member jaminan kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah?

1.3 Metode Penelitian

Metode penelitian yang dilakukan dalam penulisan ini adalah merupakan penelitian hukum normatif, melalui bahan-bahan kepustakaan dan wawancara di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Utara, Kantor Pertanahan Kota Jakarta Utara dan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta.

1.3.1. Bentuk Penelitian

Bentuk penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Dalam hal ini, melakukan pengujian dan pengkajian terhadap sumber data primer dan sekunder yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas disamping mempelajari hasil putusan pengadilan, peraturan perundang-undangan yang berlaku dihubungkan dengan teori-teori hukum dari praktek kemudian menganalisisnya dan menggunakan penelitian kepustakaan.

1.3.2. Tipologi Penelitian

Penelitian yang akan dipakai adalah bersifat *deskriptif analitis* yaitu metode yang menggambarkan atau memaparkan suatu fakta atau kenyataan serta penelitian yang diarahkan untuk mengetahui makna yang dikandung dalam istilah yang digunakan peraturan perundang-undangan secara konseptual dan mengetahui penerapannya dalam putusan pengadilan. Hal ini dimaksudkan agar dapat memberikan analisis yang mendalam terhadap permasalahan yang dipaparkan dalam penelitian ini, sehingga akan memperoleh jalan keluar dalam mengatasi permasalahan tersebut.

1.3.3. Jenis Data

Sejalan dengan metode penelitian yang digunakan disini maka jenis data yang akan diambil adalah data primer dan data sekunder, yaitu:

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari lapang melalui wawancara dengan narasumber yang dipilih berkaitan dengan penelitian ini.

b. Data Sekunder

Data sekunder yaitu sumber data yang diperoleh secara tidak langsung melalui studi pustaka, baik berupa buku-buku, artikel, internet, pendapat hukum dan peraturan perundang-undangan.

1. 3. 4. Jenis Bahan Hukum

Jenis bahan hukum yang dibutuhkan dalam pelaksanaan penelitian ini menggunakan sumber data primer dan data sekunder.

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat dan berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti yang terkait dari masyarakat dan instansi. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat otoritatif, artinya mempunyai otoritas, yaitu merupakan hasil dari tindakan atau kegiatan yang dilakukan oleh lembaga yang berwenang untuk itu.³ Juga merupakan bahan-bahan hukum yang mengikat, yang terdiri dari norma atau kaidah dasar, peraturan dasar, peraturan perundang-undangan dan putusan hakim. Bahan hukum primer dalam penelitian ini terdiri dari:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah;
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 5) 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) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, ed. 1, cet. 4, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008), hlm 141.

- 7) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Hak Atas Tanah Negara;
- 8) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;
- 9) Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan;
- 10) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ;
- 11) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1000.K/Pdt/2007 tanggal 15 Mei 2008.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan.⁴ Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini berasal dari beberapa bahan hukum yang relevan yang terdiri dari:

- i. berbagai bahan kepustakaan, artikel dan situs internet/elektronik.
- ii. juga, bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti, rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum.⁵ Bahwa sumber hukum skunder ini kegunaannya menurut Burhan Ashshofa adalah:⁶
 1. untuk dirujuk pertama-tama sebagai sumber materiil;
 2. untuk meningkatkan mutu iterprestasi atas hukum positif yang berlaku;

⁴ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI-Pers, 2007), hlm.6.

⁵ _____ dan Sri Mamudji, op. cit., hlm.13.

⁶Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Rineka Cipta, 2007), hlm.42.

3. untuk mengembangkan hukum sebagai suatu system normatif yang konperhensif dan tuntas, baik dalam maknanya yang formal maupun dalam maknanya yang materiil, dan lain sebagainya yang berkaitan dengan penelitian ini, yang membahas mengenai sengketa kepemilikan tanah.

c. Bahan Hukum Tersier,

Bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap baha-bahan hukum primer dan skunder, seperti kamus, ensiklopedia, diktat perkuliahan dan lain-lain⁷, yang mendukung penulisan.

1. 3. 5. Alat Pengumpulan Data

Tehnik pengumpulan data dilakukan dengan melakukan studi dokumen, yaitu dengan melakukan analisa terhadap putusan hakim, peraturan perundang-undangan, dokumen, isi buku-buku, literature, serta tulisan-tulisan lain yang berhubungan dengan obyek penelitian.

Pengumpulan data juga melalui wawancara terhadap informan yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas, antara lain dengan cara melakukan pengamatan dan mengadakan penelitian di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Utara, Kantor Pertanahan Kota Jakarta Utara, Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta dan tanah yang menjadi objek penelitian ini untuk memperoleh data yang diperlukan.

1. 3. 6. Metode Analisis Data

Metode analisis yang akan digunakan adalah metode analisis kualitatif, artinya analisis dengan menggunakan ukuran kualitatif. Yaitu analisis data berdasarkan apa yang diperoleh dari keputusan maupun lapangan yang diolah dan disusun lalu disajikan dalam bentuk kalimat. Sedangkan penalaran yang digunakan dalam menarik kesimpulan yaitu menggunakan metode berfikir induktif, yaitu metode berfikir dari hal-hal yang bersifat khusus kemudian ditarik kesimpulan yang bersifat umum.

⁷ Sri Mamudji et. al., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum* (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm. 31.

Dalam hal ini hasil penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan disusun secara sistematis sehingga saling melengkapi, kemudian dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan yang diharapkan untuk memahami makna dibalik data yang terkumpul, dimana data yang berasal dari hasil identifikasi masalah akan dianalisis berdasarkan konsepsi yang tersedia, yang mengatur mengenai kepemilikan hak atas tanah terutama jika dikaitkan dengan sumber hukum positif terkait.

1.4. Sistematika Penulisan

Materi yang terkandung dalam tulisan ini meliputi berbagai aspek yang ada untuk memberi gambaran tentang berbagai hal yang dikemukakan dalam tiap-tiap bab dari Tesis ini yang berkaitan dengan kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1000 K/Pdt/2007 kaitannya dengan “AKTA PPAT DAN FUNGSINYA SERTA PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PARA AHLI WARIS DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH”, yang isinya adalah sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini terdiri dari; Latar Belakang Masalah, Pokok Permasalahan, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II : ANALISA YURIDIS TERHADAP AKTA PPAT DAN FUNGSINYA SERTA PERLINDUNGAN HUKUM PADA PARA AHLI WARIS DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH

Bab II ini merupakan pembahasan/yang terbagi dalam beberapa sub bab yaitu sub 2.1, Perkembangan Pendaftaran Tanah di Indonesia., Sub 2.2 Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Negara yang diberi Kewenangan dalam Pembuat Akta Tanah., sub 2.3 Pendaftaran tanah secara sporadik dan secara Sistematis., sub 2.4 Pengertian ,ruang lingkup dan Pengaturan Hukum Waris., sub 2.5 Perbuatan Melawan Hukum., sub 2.6 Peralihan hak atas tanah sub 2.7 Pokok Permasalahan., sub 2.8 Analisa terhadap Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1000 K/Pdt/2007 tanggal 15 Mei 2008.

BAB III : PENUTUP

Bab III ini merupakan penutup yang berisikan simpulan yang merupakan intisari dari bab yang telah dibahas dan saran guna penyempurnaan mengenai penyelesaian masalah serupa dimasa yang akan datang dan saran untuk peningkatan kemampuan PPAT dalam membuat akta Tanah.

BAB II

ANALISA YURIDIS TERHADAP AKTA PPAT DAN FUNGSINYA SERTA PERLINDUNGAN HUKUM PADA PARA AHLI WARIS DALAM PERALIHAN HAK ATAS TAH

2.1. Perkembangan Pendaftaran Tanah Indonesia

Bila membicarakan sejarah perkembangan pendaftaran tanah di Indonesia terutama dengan istilah yang dikenal dengan “*kadaster*”, maka literatur yang agak banyak berbicara untuk itu dapat ditemukan dalam buku “Pendaftaran Tanah di Indonesia” yang disusun oleh R. Hermanses . Beliau adalah mantan pegawai tinggi Departemen Agraria.⁸

Pada awalnya, pendaftaran tanah yang dikenal di dunia ini berasal dari Negara Mesir Kuno, ketika Raja Fir’aun saat itu memerintahkan pegawai kerajaannya untuk mengembalikan patok-patok batas tanah pertanian rakyat yang hilang akibat meluapnya air sungai NIL.⁹

Pada perkembangan selanjutnya, Negara-negara di seluruh dunia melaksanakan Pendaftaran tanah, hal ini ditandai dengan adanya istilah Pendaftaran tanah tersebut dalam beberapa bahasa dan pelaksanaannya disesuaikan dengan tujuan tertentu.

Dari segi istilah tertentu istilah pendaftaran tanah dalam bahasa Latin disebut “*Capitastrum*” di Jerman dan Italia disebut “*Catastro*” di Perancis disebut “*Cadastré*”, di Belanda dan juga di Indonesia dengan istilah “*kadastrale*” atau “*kadaster*” . Maksud dari *Capitastrum* atau *kadaster* dari segi bahasa adalah suatu register atau *capita* atau unit yang dibuat untuk pajak tanah romawi, yang berarti suatu istilah teknis untuk suatu record (rekaman) yang menunjuk kepada luas, nilai dan kepemilikan atau pemegang hak atas suatu bidang tanah, sedang

⁸ R. Hermanses, *Pertanahan di Indonesia* , diktat kuliah pada Akademi Pertanian Nasiona; (sekarang Sekolah Tinggi Pertanian Nasional)

⁹ Syafruddin, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Atas Tanah*, (Medan : PPS-USU, 2004), halaman 14

kadaster yang modern bisa terjadi atas peta yang ukuran besar dan daftar-daftar yang berkaitan.¹⁰

Kemudian dari segi tujuan, dilaksanakan pendaftaran tanah dalam rangka kepastian hukum, juga untuk kepentingan penarikan pajak atau hanya untuk kegiatan administrasi belaka. Untuk tujuan kepastian hukum, misalnya dikenal dengan nama Torrens Sistem.

Sejarah tentang peralihan hak atas tanah yang berlaku di Indonesia sudah dimulai sejak sebelum berlakunya Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria selanjutnya disingkat dengan UUPA, yang diundangkan pada tanggal 24 September 1960 (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960) Lembaran Negara tahun 1960 Nomor 104. Bagian ini dimaksudkan untuk dapat menelusuri prosedur hukum beralihnya suatu hak atas tanah sebelum dan sesudah UUPA dinyatakan berlaku.¹¹ Dalam UUPA jo. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 19 menyebutkan bahwa :

“Setiap perjanjian yang dimaksud memindahkan hak atas tanah menggadaikan hak atas tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria”.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah tersebut, yang dimaksud Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jadi jelas beralihnya suatu hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT.¹² Dengan demikian, setelah berlakunya UUPA Tahun 1960, semua peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat PPAT. Ketentuan tentang peralihan hak atas tanah tersebut merupakan penyempurnaan peraturan-peraturan yang sudah

¹⁰ AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung : Mandar Maju, 1994), halaman 11-12

¹¹ Soelarman Brotosoelarno, “Aspek Teknis & Yuridis Pendaftaran Tanah Berdasarkan, *PP No. 24 tahun 1997*” Makalah disampaikan dalam seminar Nasional Kebijakan Baru Pendaftaran Tanah & Pajak-pajak yang terkait, Yogyakarta 13 September 1997. Hlm. 9.

¹² Ibid, hlm. 8.

diberlakukan sebelumnya. Untuk melihat perkembangan peraturan tersebut dari waktu ke waktu, pada bagian selanjutnya dikupas secara rinci dan kronologis.

2.1. 1. Zaman Kolonial Belanda

Pada zaman Kolonial Belanda, seperti disebutkan dalam Pasal 131 *Indische Staatsregeling* selanjutnya disingkat IS, digambarkan adanya sistem hukum yang pluralistik karena diberlakukannya hukum adat, hukum perdata maupun dagang. Ayat 1 Pasal 131 IS menetapkan suatu asas bahwa Hukum Perdata dan Hukum Dagang akan ditulis dan ditetapkan dalam ordonansi-ordonansi, yaitu suatu undang-undang yang ditetapkan oleh Gubernur Jenderal dengan persetujuan *Volskraad*. Dalam ayat 1 sub a ditetapkan bahwa untuk hukum perdata bagi orang Eropa berlaku asas konkordansi, artinya bagi orang Eropa, pada dasarnya hukum perdata yang berlaku di Negeri Belanda akan dipakai sebagai pedoman dengan kemungkinan penyimpangan-penyimpangan.

a. Tanah Yang Tunduk Pada Hukum Adat

Peralihan hak atas tanah harus bersifat kontan dan terang. Kontan (tunai) berarti penjual menyerahkan barang miliknya dan langsung menerima uang dengan jumlah yang disepakati (lunas), sedangkan pembeli langsung menerima barangnya.¹³ Terang berarti pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dan disaksikan oleh beberapa orang saksi. Sementara itu, dinyatakan oleh Hilman Jatikusumah bahwa perbuatan jual lepas (sebagai salah satu bentuk peralihan tanah) adalah perbuatan tunai (*kontante handeling*) yang berlaku dengan riil dan konkret, artinya nyata dan jelas dapat ditangkap dengan pancaindra. Penyerahan benda dan pembayaran harganya terjadi dengan tunai, sudah diserahkan dan sudah dibayar harganya, walaupun belum lunas semua pembayarannya. Pembayaran dalam jual lepas ini dapat berlaku pembayaran uang tunai pada saat terjadinya ijab kabul atau dibayar kemudian (utang). Jika terjadi ketika jual beli itu uang belum diterima

¹³ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya : Arkola, 2002, hlm. 37.

pembeli. Maka perjanjian itu tetap berlaku, mengenai pembayaran yang belum lunas merupakan perjanjian utang-piutang.¹⁴

Namun, menurut Iman Soetignjo,¹⁵ pengertian “terang” dijelaskan sebagai berikut :

”Mengalihkan hak atas tanah menurut hukum adat, harus dengan dukungan (*medewerking*) kepala suku/masyarakat hukum/desa agar perbuatan itu “terang”, dan sahnya (*rechtsgeldigheid*) ditanggung oleh kepala suku/masyarakat adat/ desa tersebut”.

Kecuali itu, kepala suku/masyarakat hukum/desa harus menjamin agar hak-hak ahli waris, para tetangga (*buren recht*), dan sesama anggota suku (*naastings recht*) tidak dilanggar apabila tanah hak milik tersebut akan dijual lepas, dijual oyodan/tahunan atau gadai. Apabila akan digadaikan perbuatan hukum seperti tersebut tadi, maka :

- 1) Harus ada persetujuan dari calon ahli waris apabila hubungan kekeluargaan masih kuat. Dalam hal yang akan membeli tanah itu untuk seterusnya, untuk satu musim, atau untuk suatu waktu tertentu (gadai) ;
- 2) Hak tetangga (*buren recht*) dan hak sesama anggota suku/masyarakat hukum/desa (*naastings recht*) harus diperhatikan juga.

Apabila perbuatan hukum tersebut di atas akan diadakan, maka kecuali para calon ahli waris, para tetangga yang tanahnya berbatasan harus diberi prioritas untuk membeli tanah yang akan dijual itu. Dan bilamana calon pembeli itu bukan anggota suku/masyarakat hukum/desa bersangkutan, maka anggota suku/masyarakat hukum/desa bersangkutan lebih dahulu harus diberi kesempatan untuk membeli tanah yang akan dijual itu.

- 3) Apabila calon ahli waris, tetangga , atau sesama anggota suku tidak ada yang mau membeli, maka baru ada kemungkinan bagi bukan

¹⁴ Hilman Jatikusumah, Hukum Perjanjian Adat, (Bandung : Alumni, 1979, hlm. 123.

¹⁵ Iman Soetignjo, Politik Agraria Nasional, (Yogyakarta : Gadjah Mada University Press, 1994), hlm. 61-62.

anggota suku/masyarakat hukum/desa untuk membeli tanah tersebut.

Untuk ini diperlukan keputusan desa dan atas dasar itu, oleh kepala suku/masyarakat hukum/desa yang bertindak keluar mewakili suku/masyarakat hukum/desa, diberikan izin kepada bukan anggota yang diperkenankan membeli tanah itu dengan harus membayar sewa bumi (*retribusi*) secara tetap, kecuali apabila ia lambat laun diterima sebagai anggota masyarakat desa tersebut. Pada saat transaksi diadakan, bukan anggota harus memberi sejumlah kecil uang sebagai pengukuhan.

Perpindahan hak atas tanah bisa terjadi untuk selamanya atau secara gadai. Jika untuk selamanya maka penyerahan tanah dan pembayarannya dilakukan secara kontan tanpa syarat, jadi untuk seterusnya/selamanya; sedangkan gadai, yaitu penyerahan tanah dengan pembayaran kontan disertai ketentuan bahwa yang menyerahkan tanah mempunyai hak mengambil kembali tanah itu dengan pembayaran uang yang sama jumlahnya. Di dalam menjual gadai, yang menerima tanah berhak untuk mengerjakan tanah itu serta untuk memungut hasil tanah tersebut. Ia hanya terikat oleh janjinya bahwa tanah itu hanya dapat ditebus oleh yang menjual gadai. Apabila si pembeli gadai tersebut sangat membutuhkan uang, ia hanya dapat memindahkan gadai tanah itu lagi kepada orang lain selama sisa waktu dan sekali-kali tidak boleh menjual lepas tanah tersebut. Ia tidak dapat minta kembali uang yang diberikannya kepada yang menjual gadai, tetapi dalam transaksi demikian biasanya disertai dengan perjanjian tambahan, seperti :

- 1) Kalau tidak ditebus dalam masa/waktu yang dijanjikan, maka tanah menjadi milik yang membeli gadai (pemegang gadai).¹⁶
- 2) Tanah tidak boleh ditebus sebelum satu, dua, atau beberapa tahun sebagaimana disepakati.¹⁷

¹⁶ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 11 Mei 1955 Nomor 26 K/SIP/1955 mengatakan : “Adalah pantas dan sesuai dengan rasa keadilan apabila dalam hal menggadai tanah pihak masing-masing memikul separo dari risiko kemungkinan perolehan bagian nilai uang rupiah, diukur dari perbedaan harga emas pada waktu penggadaian dan pada waktu membeli tanah”.

b. Tanah Yang Tunduk Pada Hukum Barat

Untuk peralihan hak atas tanah, perpindahan/balik namanya harus melalui *overschrijving ambtenaar*. Jadi, setelah dilakukan jual beli dihadapan Notaris, beralihnya hak harus lewat *overschrijving ambtenaar*. Di dalam tata hukum Indonesia sebelum berlakunya UUPA, hukum agraria meliputi kaidah hukum yang beraneka ragam. Kaidah-kaidah tersebut sekarang ini dapat dibicarakan sebagai satu rangkaian yang merupakan satu bidang hukum yang berdiri sendiri, yaitu hukum agraria;

Pertama : karena kaidah-kaidah itu mempunyai objek yang sama, yaitu bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Kedua : membicarakan kaidah-kaidah tersebut sebagai satu kesatuan akan mempermudah orang mempelajarinya.

2. 1. 2. Zaman Pemerintahan Jepang

Selama masa Pemerintahan Penduduk Jepang, tidak banyak aturan yang dibuat berkaitan dengan pertanahan. Namun demikian, tidak berarti bahwa pada saat itu tidak ada perhatian sama sekali mengenai masalah hukum yang berkaitan dengan tanah.¹⁸

Pada saat pemerintahan penjajahan Jepang dikeluarkan peraturan pelarangan pemindahan hak atas benda tetap/tanah (*Osamu Serei*) Nomor 2 Tahun 1942 atau Nomor 2 tanggal 30 bulan 1 tahun Syoowa 18 (2063), juga penguasaan atas tanah-tanah pertikelir oleh Pemerintah Dai Nippon juga dinyatakan hapus.

Tanah partikelir adalah tanah Hak *Eigendom* yang berasal dari *Gubernemen Belanda* pada saat *Oost Indische Compagnie* yang diberikan kepada pegawai tinggi *Gubernemen* atau yang dijual kepada rakyat biasa

¹⁷ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 11 Maret 1955 Nomor 4 K/SIP/1961, menurut pasal 7 Undang-undang Nomor 56 Tahun 1960 (Lembaran Negara 1960 Nomor 179) yang mulai berlaku 1 Januari 1961, tanah yang digadaikan lebih dari tujuh tahun, harus dikembalikan oleh pemegang gadai kepada si pemilik tanah tanpa membayar uang tebusan dan tanpa member kerugian suatu apa pun.

¹⁸ J.Kartika Soedjendro; *Op.Cip; hlm.* 53.

demikian mendapatkan uang untuk menutup kas *Gubernemen*. Dengan politik tersebut, tuan-tuan tanah partikelir di samping mendapatkan keistimewaan yang bersifat kenegaraan di atas tanah yang sangat luas. Yang dahulu disebut sebagai *Land herlijke renchten* dan di Indonesiakan menjadi "Hak-Hak Pertuanan" umpamanya hak untuk mengangkat atau mengesahkan pemilik serta memberhentikan kepala-kepala kampung/desa, hak untuk menuntut kerja paksa (rodi) atau untuk mengadakan pungutan-pungutan baik yang berupa uang atau hasil tanah dari penduduk, hak untuk mendirikan pasar-pasar, memungut biaya pemakaian jalan dan lain-lainnya. Tanah partikelir bisa berupa seruruhnya tanah kongsi atau tanah usaha atau sebagian tanah kongsi dan sebagian tanah usaha. Tanah kongsi adalah bagian tanah partikelir yang dikuasai langsung oleh tuan tanah, sedangkan tanah usaha adalah bagian dari tanah partikelir yang dipunyai penduduk dengan apa yang disebut hak usaha yang sifatnya sama dengan hak milik adat.¹⁹

2. 2. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagai Pejabat Umum Yang Diberi Kewenangan Dalam Pembuatan Akta Tanah.

Berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997) pada Pasal 1 angka 24 menentukan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Sedangkan menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998) menentukan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun.

Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka keberadaan PPAT seperti sebagaimana diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24

¹⁹ Hasan Wargakusuma, *Hukum Agraria I*, (Jakarta : Gramedia 1992) hlm.22.

Tahun 1997 dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, maka ia (PPAT) diberikan kewenangan khusus oleh Pemerintah untuk mewakili Pemerintah dalam hal perbuatan hukum yang meliputi hal-hal sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 sebagai berikut :²⁰

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. Pembagian HGB/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik ;
 - g. Pemberian hak tanggungan ;
 - h. Pemberian kuasa membebankan hak tanggungan.

Kedudukan PPAT sebagai pejabat umum mempunyai implikasi pada bentuk akta yang dibuatnya, yaitu akta otentik. Hal ini dapat dilihat dalam Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.²¹

Kedudukan PPAT dari seorang pejabat menjadi seorang pejabat umum, membawa posisinya sama dengan Notaris sebagai “*Openbaar Ambtenaar*”. PPAT dalam aktanya memuat persyaratan-persyaratan atau ketentuan-ketentuan dari perjanjian yang harus dipenuhi oleh kedua belah

²⁰ Badan Pertahanan Nasional, *Himpunan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Djoko Walijatun (Widyaiswara) Pelaksanaan Ketentuan-Ketentuan Peraturan Pejabat PPAT*, (Jakarta : Lembaga Pemberdayaan Sumber Daya Manusia “Wiyatama”, Tanpa tahun terbit), hlm.4

²¹ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan* (Suatu kajian Mengenai UUHT), (bandung : Alumni, 1999) hlm.26.

pihak. Ia harus memastikan bahwa perjanjian itu, berikut persyaratan-persyaratannya benar seperti apa yang dituntut dalam perjanjian itu dalam peraturan Perundang-Undangan.

Sebelum berlakunya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, jabatan PPAT terkesan sebagai “jabatan ikutan” Notaris, maka dalam kedua ketentuan tersebut kedua jabatan itu sama posisinya. Dengan merujuk pada lampiran Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor.SK.19/DDA/1971 tanggal 3 April 1971, maka ketentuan yang menentukan bahwa pengangkatan seseorang menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah antara lain: harus ditunggu sampai yang bersangkutan diangkat menjadi Notaris, hal ini memperkuat kesan bahwa jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah “jabatan ikutan” Notaris.

Namun demikian, dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 dan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, kedua jabatan itu memiliki posisi yang sederajat. Dalam Pasal 15 ayat 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 misalnya, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT”. Sementara itu, dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, dari sekian persyaratan umum untuk menjadi PPAT, terdapat syarat khusus terutama ditentukan dalam huruf f, yang menetapkan bahwa seseorang harus merupakan Lulusan Program Pendidikan Spesialis Notariat atau Program Pendidikan Khusus Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi.

Tidak dapat dipastikan, apakah kedua aturan itu merupakan terobosan terhadap Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor. SK.19/DDA/1971 tanggal 3 April 1971 yang memberi kesan jabatan PPAT sebagai “jabatan ikutan” Notaris. Kalaupun dianggap suatu terobosan, tidak dapat dipastikan pula, apakah ”langkah maju” tersebut terkait dengan pergeseran kedudukan PPAT sebagai pejabat umum seperti halnya Notaris.

Kepastian tentang itu memang tidak dijelaskan secara tegas di dalam Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor. SK.19/DDA/1971 tanggal 3 April 1971. Landasan yuridis terjadinya korelasi antara pergeseran kedudukan PPAT dengan kesederajatan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah dengan pembagian tugas yang tegas antara Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Notaris mengenai obyek perjanjian yang harus dibuatkan akta otentik bagi perjanjian-perjanjian yang berkaitan dengan tanah, sedangkan Notaris membuat akta otentik lain yang obyek perjanjiannya tidak berkaitan dengan tanah.

2. 2. 1. Peran Sumber Daya Manusia Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Membantu Menjalankan Tertib Pertanahan

Berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menetapkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah disamping sebagai Pejabat/Juru lelang dan Panitia Ajudikasi serta pihak-pihak lain yang menjalankan kegiatan-kegiatan tertentu telah ditunjuk sebagai pihak yang membantu Kepala Kantor dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah sebagaimana disebutkan dalam 6 dari Peraturan Pemerintah dimaksud, yaitu sebagai berikut:²²

“Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan, dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”.

Pada Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam melaksanakan Pendaftaran Tanah, dapat diartikan Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat lain, seperti Pejabat/Juru Lelang, Panitia Ajudikasi dan lain-lain agar pelaksanaan Pendaftaran Tanahnya berhasil dengan baik.

Untuk itu perlu dipahami unsur-unsur bantuan atau dukungan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat lain, mengenai obyek dari

²² Boedi Harsono, Hukum Agraria Nasional Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaanya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, (Jakarta : Djambatan , 2003), hlm.487.

bantuan atau dukungan yang berkenaan dengan pelaksanaan Pendaftaran Tanah. Oleh karena dari Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak mungkin diharapkan bantuan atau dukungan dari Pejabat lain, misalnya dalam bentuk pembuatan peta dasar, peta pendaftaran atau kegiatan lain yang tidak termasuk bidang tugas atau fungsi dari Pejabat Pembuat Akta Tanah. Bantuan atau dukungan yang dapat dimintakan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah, misalnya dalam bentuk pembuatan akta-akta secara benar atau profesional dengan selalu mengutamakan kecermatan, ketelitian, kerapian dan kehati-hatian dengan memperhatikan kehendak para pihak yang menjadi pihak dari akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut yang tetap berpedoman kepada peraturan perundangan yang berlaku.

Selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat diminta peranannya dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah dalam rangka Pemutakhiran (*up dating*) data fisik dan data yuridis yang ada di Kantor Pertanahan dengan cara mewajibkan Pejabat Pembuat Akta Tanah secara tertib dan secara periodik untuk menyampaikan laporan dan akta-akta lain yang dibuatnya untuk didaftarkan haknya kepada Kantor Pertanahan yang berwenang dalam tempo 7 hari kerja setelah penandatanganan akta tersebut.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pada Pasal 7 ayat (3) menentukan bahwa peraturan tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut akan diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah tersendiri dan hal itu sudah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Bantuan atau dukungan yang paling berarti yang dapat diberikan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah kepada Kantor Pendaftaran Tanah adalah di dalam hal Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat menjalankan tugas-tugasnya dengan profesionalisme yang tinggi. Jika Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat menjalankan tugas-tugasnya dengan suatu profesionalisme yang tinggi, maka akta-akta Pejabat Pembuat Akta Tanah akan dibuat dengan penuh kecermatan dan ketelitian dengan dilandasi kemampuan ilmiah dan dedikasi terhadap jabatan yang tinggi pula,

sehingga dengan pelaksanaan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sedemikian dapat diharapkan akan mencegah atau mengurangi akta-akta *dubious* yang dibuat tanpa dilandasi profesionalisme. Akta-akta yang memuat kecerobohan atau keteledoran, semuanya itu merupakan awal sengketa pertanahan, yang dapat menyebabkan tidak tercapainya tujuan Pendaftaran Tanah sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang memberi kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam bidang pertanahan.

Beberapa prasyarat atau kondisi yang mutlak diperlukan untuk mencapai tingkat profesionalisme pada Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai berikut :

1. Dipegang teguhnya sikap dasar dari profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu sikap ketidaktergantungan (*independency* atau *onafhankelijk*) dan ketidak berpihakan (*inpartialiy* atau *on partijdig*).

2. Adanya Pengawasan yang efektif

Salah satu persyaratan yang sangat penting dari suatu profesionalisme adalah adanya aparat pengawasan yang efektif atas pelaksanaan tugas profesi dan pengawasan tersebut sebaiknya datang dari dalam, yaitu yang berada dalam tubuh organisasi profesi yang bersangkutan itu sendiri. Sejalan dengan pendapat tersebut di atas, yaitu pendapat yang banyak dikemukakan oleh para pakar akhir-akhir ini yang berpendapat, bahwa dalam zaman ini kita tidak dapat terlalu mengharapkan penyelesaian perkara pertanahan melalui lembaga Peradilan baik Peradilan Umum maupun Peradilan Tata Usaha Negara.

3. Tertib Hukum dan Ketaatasasan Dalam Pelaksanaan Peraturan Pendaftaran Tanah yang merupakan persyaratan yang penting lainnya bagi terwujudnya profesionalisme Pejabat Pembuat Akta Tanah.

4. Tersedianya prasarana dan waktu yang memadai dari Kantor Pertanahan yang diperlukan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalankan tugasnya.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 39 ayat (1) butir a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menetapkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat menolak untuk membuat akta, jika 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. Oleh karena itu harus mencocokkan data dalam sertipikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan sebelum membuat akta PPAT.

Saat ini belum ada standar prosedur bagi pengecekan sertipikat maupun pembakuan bukti pengecekan di Kantor Pertanahan, karena Kantor Pertanahan masih mempunyai prosedur pengecekan yang ditetapkan sesuai dengan kondisi masing-masing kantor.

2. 2. 2. Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Akibat Akta Yang Berpotensi Konflik Di Pengadilan

Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai “*Agent*” dalam penanganan perjanjian peralihan hak atas tanah yang berpotensi konflik, selalu dihadapkan pada beberapa ketentuan karena :

1. Syarat-syarat tertulis tidak terpenuhi; misalnya:
 - a. Sertipikat tanah yang menjadi obyek perjanjian sedang menjadi Jaminan Hutang / Agunan di Bank;
 - b. Sertipikat tanah yang menjadi obyek perjanjian masih dalam proses permohonan;
 - c. Sertipikat masih tercatat atas nama orang lain dan pembeli belum cukup umur untuk melakukan perjanjian;
 - d. Jual beli tanah sawah;
 - e. Jual beli bangunan di atas tanah Hak Guna Bangunan (HGB) dimana pemilik tanah berbeda dengan pemilik bangunan.

2. Syarat-syarat tidak tertulis tidak terpenuhi
 - a. Jual beli tanah yang sedang dijadikan Jaminan Hutang / Agunan di Bank disertai dengan surat pernyataan pemberi utang bersedia menyerahkan sisa harga tanah setelah dikurangi utang peminjam.
 - b. Jual beli dengan pembayaran angsuran berdasarkan kesepakatan para pihak.
 - c. Jual beli dengan pembayaran angsuran di mana sertipikat disimpan di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Jaminan Hutang.
 - d. Jual beli disertai surat pernyataan memberi hak pertama kepada penjual untuk membeli kembali.
 - e. Jual beli tanah dan rumah sebagai kompensasi utang penjual kepada pembeli.

Selama ini yang selalu dihadapi oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah melakukan syarat-syarat yang paling utama yaitu adanya :

1. Sertipikat Hak Milik;
2. Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang masih berlaku
3. Kartu Keluarga ;
4. Bukti pembayaran lunas Pajak Bumi dan Bangunan tahun terakhir;
5. Bukti pembayaran lunas Pajak Penghasilan oleh penjual dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh pembeli.
6. Dll.

Akan tetapi pada sisi lainnya bila suatu syarat formal tidak terpenuhi, maka terdapat 2 (dua) cara yang harus dipenuhi yaitu :

1. Menolak membuat akta yang diminta.
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat menggunakan salah satu kewenangannya sebagai Notaris membuat suatu akta sebagai

langkah awal menuju pembuatan akta peralihan hak atas tanah, misalnya membuat Akta Pengikatan Jual Beli .

Bahwa sengketa dibidang pertanahan dapat terjadi antara individu dengan individu, individu dengan badan hukum privat/badan hukum publik (Pemerintah, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah). Dalam tesis ini yang dibahas adalah sengketa pertanahan yang pelaksanaan peralihan haknya berdasarkan Akta Hibah No. 117/Kelapa Gading/1998 tanggal 23 April 1998 yang dibuat oleh dan dihadapan Parliindungan Sirait, SH.,PPAT di Jakarta, antara Suami (Noto Budi Mulia) dengan Isteri (Tan Tjia Twan Nio), hal ini bertentangan dengan ketentuan pasal 1678 KUHPdata (BW) dan Kantor Pertanahan Kota Jakarta Utara memproses untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut sehingga terbit sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 919 tanggal 23 April 1998 tercatat a.n Tan Tjia Twan Nio.

Bahwa sengketa dibidang pertanahan dapat diselesaikan dengan cara Litigasi dan Non Litigasi. Penyelesaian dengan cara Litigasi bisa melalui Peradilan umum maupun Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN), sedangkan penyelesaian Non Litigasi adalah melalui arbitrase atau melalui musyawarah untuk mufakat oleh para pihak yang bersengketa.²³

2.3. Pendaftaran Tanah secara Sporadik dan secara Sistematis

Dibawah ini dijelaskan mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.

Pengertian Pendaftaran Tanah Secara Sporadik adalah : Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali mengenai satu/beberapa onjek tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu Desa/kelurahan secara individu atau massal sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah. Pendaftaran Tanah secara Sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan yaitu pihak yang berhak atas objek pendaftaran tanah

²³ Z.A. Sangadji; Kompetensi Badan Peradilan umum & Peradilan Tata Usaha Negara, Dalam gugatan Pembatalan Sertipikat Tanah, (Bandung : Citra Aditya Bakti. 2003) hlm 39.

yang bersangkutan atau kuasanya. (Pasal. 1 angka 11, Peraturan Pemerintah Nomor. 24 tahun 1997).

Dalam pendaftaran tanah secara sporadik yang melaksanakan pendaftarannya adalah Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dimana letak tanahnya berada.

Pengertian Pendaftaran Tanah secara Sistematis adalah : Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan (Pasal.1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

Pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis diprakarsai oleh Pemerintah berdasarkan suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Yang dimaksud wilayah adalah suatu Desa/Kelurahan yang belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran secara sistematis.

Dalam Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, ditegaskan bahwa : Pendaftaran tanah secara sistematis diutamakan karena melalui cara ini akan mempercepat perolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftarkan dari pada melalui pendaftaran tanah secara sporadik.

Yang melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis adalah panitia Ajudikasi untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan setempat.

Sedangkan pengertian Ajudikasi sendiri adalah Kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis, mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.

1. Kegiatan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Tugas Panitia Ajudikasi adalah membantu Kepala kantor Pertanahan dalam melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah pertama kali secara sistematis.

Dalam pelaksanaan tugasnya, yang disebut “Ajudikasi” adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu keperluan pendaftarannya.

Kegiatan Panitia Ajudikasi dimulai dengan membuat Agenda bidang Tanah yang diajudikasi oleh satuan tugas pengumpul data yuridis dan memonitor bidang-bidang tanah yang telah selesai dibuatkan sertifikatnya. Untuk keperluan tersebut satuan tugas tata usaha berdasarkan data hasil ajudikasi oleh satuan tugas pengumpul data yuridis dengan Agenda yang dimaksud dibuat dalam bentuk buku yang halamannya dibuat kolom-kolom sesuai dengan keperluannya menurut petunjuk yang ditetapkan.

Dalam melaksanakan ajudikasi, diperlukan adanya alat-alat pembuktian pemilikan dan penguasaan tanah yang berupa :

a. Alat bukti tertulis

Alat bukti tertulis harus diserahkan kepada satuan tugas pengumpul data Yuridis oleh pemegang hak atas tanahnya atau yang menguasai tanah kuasanya dengan diberikan tanda terima, untuk dinilai kadar kebenarannya dan diproses lebih lanjut.

Pengertian data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftarkan, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

b. Bukti tidak tertulis, berupa penguasaan fisik atas bidang tanah

Alat bukti tidak tertulis berupa penguasaan fisik atas bidang tanah yang bersangkutan yang dituangkan dalam bentuk surat pernyataan dengan kesaksian oleh para pemilik yang berbatasan sekurang-kurangnya oleh 2 (dua) orang saksi, misalnya sesepuh kampung

atau orang yang cukup lama tinggal di Kelurahan setempat (tempat tinggal) serta kesaksian Lurah yang bersangkutan dimana letak tanah berada.

c. Pembuktian melalui pengumuman dan pengesahan oleh Panitia Ajudikasi

Apabila diperlukan pihan yang mengaku tersebut dapat mengangkat sumpah, bahwa ia benar-benar pemegang hak atas tanah dimaksud. Surat pernyataan beserta kesaksiannya direkam dan merupakan dokumen penerbitan sertipikat hak atas tanahnya. Kemudian setelah itu data fisik dan data yuridis yang sudah dikumpulkan oleh Panitia Ajudikasi dan setelah selesai disidangkan dirangkum serta diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari kerja di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kelurahan/Desa. Setelah jangka waktu pengumuman berakhir tidak ada yang mengajukan keberatan, maka lembar peta bidang-bidang tanah dan daftar isian disahkan oleh Panitia Ajudikasi dengan suatu berita acara yang merupakan pula dokumen dalam rangka penerbitan sertipikat.rangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan Rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya .

Pengertian data fisik sendiri adalah Ket

2. Penyelesaian Masalah Oleh Panitia Ajudikasi

Setelah suatu Desa/Kelurahan ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, Ketua Panitia Ajudikasi perlu mengumpulkan/mendapatkan informasi mengenai keadaan tanah di wilayah tersebut, terutama status hukum bidang-bidang tanah yang ada di kelurahan yang bersangkutan. Baik secara umum atau secara khusus dan informasi tersebut dapat diperoleh melalui :

a. Kantor Pertanahan Kota/kabupaten

Dari Kantor Pertanahan dapat diperoleh data tanah yang telah didaftarkan, yaitu jenis hak atas tanah yang telah didaftarkan untuk kelurahan/desa, hak-hak pihak lain yang membebani bidang tanah

yang bersangkutan, dan ada/tidaknya sengketa terhadap sesuatu bidang tanah tertentu.

b. Lurah/Kepala Desa

Dari Lurah/Kepala Desa dapat diperoleh informasi mengenai bidang tanah yang sedang disengketakan, baik yang dupayakan penyelesaiannya melalui Pengadilan Negeri setempat maupun yang telah ada keputusannya (dalam proses banding atau kasasi atau telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap) termasuk pula bidang-bidang tanah yang masih dalam tahap perselisihan.

c. Pihak-pihak lain yang keterangannya dapat dipercaya kebenarannya

Informasi dari pihak lain yang dapat dipercaya kebenarannya, dapat diperoleh sewaktu Tim Satuan Tugas Ajudikasi melakukan pengumpulan data fisik dan data yuridis di lapangan, sebab dari data setiap bidang tanah yang dikumpulkan Tim Satuan Tugas Ajudikasi akan memperoleh informasi bahwa bidang tanah yang bersangkutan terjadi sengketa atau tidak ada sengketa, yang diterima langsung dari pemilik tanah atau pemegang haknya. Dapat pula informasi ada atau tidaknya sengketa dari para tetangga yang berbatasan atau dari Ketua RT yang bersangkutan.

Dapat pula informasi terjadinya sengketa setelah dilaksanakan pengumuman setelah 30 hari di Kantor Panitia Ajudikasi atau di Kantor Kelurahan/Desa yang bersangkutan. Karena melalui pengumuman tersebut warga setempat diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan/sanggahan atas kebenaran data fisik dan data yuridis bidang tanah yang bersangkutan kepada Panitia Ajudikasi.

Berdasarkan faktanya dilapangan, pada umumnya sanggahan atau keberatan yang diajukan adalah mengenai :

- a. Adanya perbedaan luas antara hasil pengukuran Panitia Ajudikasi dengan ukuran yang tercantum surat bukti pemilikan atau dalam surat tanda bukti pembayaran PBB.

- b. Kesalahan mencantumkan nama yang berhak dalam surat bukti pemilikan yang berbeda dengan nama yang disebutkan dalam KTP.
- c. Belum ada kesempatan dalam pembagi warisan diantara para ahli waris, sehingga sanggahan/keberatan yang bersangkutan wajib disampaikan dalam bentuk tertulis kepada Panitia Ajudikasi dengan melampirkan fotokopi surat-surat bukti pemilikan dan surat-surat lain yang berkaitan dengan itu, misalnya surat keterangan waris, surat keterangan mati, kartu keluarga dan lain-lain dengan mengisi daftar isian yang telah disiapkan dan diagendakan di Bagian Tata Usaha Panitia Ajudikasi.

3. Penyelesaian Sengketa Pertanahan oleh Panitia Ajudikasi :

Apabila terjadi sengketa pertanahan maka ada beberapa hal yang harus dilakukan oleh Panitia Ajudikasi, yang antara lain sebagai berikut :

- a. Ketua Tim Ajudikasi mengumpulkan informasi secara lengkap dari Kantor Pertanahan dan Kepala Desa/Lurah sebelum menurunkan suatu tugas ke lapangan.
- b. Satuan tugas pengumpul data yuridis turun ke lapangan mengumpulkan data yuridis dan data fisik.
- c. Dilakukan pengumuman hasil pengumpulan data satuan tugas.

Bila suatu sengketa telah teridentifikasi berdasarkan informasi Kepala Kantor Pertanahan atau Kepala desa/lurah sebelum satuan tugas turun ke lapangan, maka keberadaan sengketa tersebut dicatat pada daftar isian yang disediakan. Selanjutnya pada saat satuan tugas turun ke lapangan meninjau bidang tanah obyek sengketa, keberadaan sengketa tersebut merupakan peringatan adanya suatu sengketa di lokasi proyek.

Pada saat pengumpulan data yuridis turun ke lapangan pada saat itu mungkin dijumpai sengketa atau perselisihan di atas tanah yang sedang diteliti oleh Panitia Ajudikasi. Sesuai ketentuan Pasal 19

ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Pasal 20. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala. Badan Pertahanan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Panitia Ajudikasi mempunyai tugas dan kewenangan untuk mengusahakan penyelesaian sengketa tersebut secara damai. Keberadaan sengketa tersebut dicatat sesuai status sengketa tersebut. Setiap hasil penyelesaian sengketa perlu dituangkan secara tertulis dalam bentuk berita acara perdamaian yang disaksikan oleh Panitia Ajudikasi.

Selama masa pengumuman hasil adjudikasi diberi kesempatan mengajukan sanggahan atau bantahan mengenai data kepemilikan/penguasaan yang sedang diumumkan tersebut. Sanggahan dan bantahan diajukan langsung kepada Panitia Ajudikasi dengan menyebutkan alasan serta menyampaikan bukti-buktinya. Panitia Ajudikasi wajib menyediakan daftar isian yang seragam yang harus diisi oleh penyanggah. Dengan tersedianya daftar isian yang seragam tersebut sangat memberikan kemudahan bagi masyarakat, khususnya masyarakat yang berpendidikan rendah.

a. Upaya Penyelesaian Sengketa

Setiap upaya penyelesaian sengketa yang timbul harus dilakukan melalui musyawarah disaksikan oleh Panitia Ajudikasi. Bila dapat dicapai penyelesaiannya atas sengketa tersebut, hal itu perlu dituangkan dalam bentuk tertulis, misalnya dalam bentuk berita acara perdamaian yang ditandatangani oleh semua pihak beserta Panitia Ajudikasi dilengkapi dengan hak dan kewajiban masing-masing pihak dan Berita Acara Perdamaian tersebut ditanggali pada saat dibuat.

Pada umumnya temuan di lapangan (Kelurahan/Desa), sengketa mengenai luas bidang tanah yang mereka kuasai, terutama apabila luas yang diumumkan lebih kecil daripada luas yang tercatat pada surat bukti yang mereka miliki,

khususnya luas data PBB. Penelitian ulang dari hasil pengukuran dan penghitungan luas serta batas di lapangan perlu dilakukan yang disaksikan oleh pihak yang mengajukan bantahan.

b. Tata Cara Penyelesaian Sengketa

Tata cara penyelesaian sengketa berikut ini dapat ditempuh sebagai salah satu usaha penyelesaian sengketa. Beberapa yang di bawah ini dapat dijadikan pedoman sebagai berikut :

- 1) Untuk keperluan pengajuan sanggahan/bantahan perlu disediakan daftar isian yang berfungsi sebagai surat pengajuan sanggahan resmi dari pihak yang berkepentingan.
- 2) Daftar isian tersebut berisi uraian singkat mengenai sanggahan/bantahan tersebut dengan menunjuk dan melampirkan bukti-bukti yang mendukung sanggahan/bantahan tersebut.
- 3) Surat pengajuan sanggahan/bantahan tersebut dialamatkan kepada Panitia Ajudikasi untuk keperluan penilaian mereka.
- 4) Ketua Panitia Ajudikasi wajib mengadakan rapat untuk memeriksa dan mempertimbangkan sanggahan/bantahan tersebut serta bukti-bukti pendukungnya. Pihak-pihak yang diundang dalam rapat tersebut adalah :
 - a) Semua anggota panitia adjudikasi;
 - b) Pihak yang melakukan sanggahan/bantahan;
 - c) Pihak yang berhak atas tanah;
 - d) Pihak-pihak lain yang berkepentingan, misalnya pemegang hak tanggungan atas bidang tanah tersebut.
- 5) Pada rapat tersebut para pihak yang bersangkutan wajib diberi penjelasan tertulis mengenai keputusan Panitia Ajudikasi serta pertimbangannya. Kepada para pihak wajib diberikan suatu jangka waktu tertentu guna

mempertimbangkan apakah mereka dapat menerima Keputusan dari Panitia Ajudikasi tersebut di atas.

- 6) Apabila diantara para pihak ada yang tidak dapat menerima keputusan Panitia tersebut, sehingga masalahnya tetap tidak terselesaikan, Panitia Ajudikasi wajib memberitahu secara tertulis kepada pihak yang tidak menerima keputusan panitia tersebut. Isi surat pemberitahuan tersebut antara lain adalah bahwa pihak yang tidak menerima keputusan panitia tersebut mempunyai hak untuk membawa sengketa/perselisihan tersebut ke Pengadilan dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari (vide Pasal 30 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997).
- 7) Surat pemberitahuan itu harus berisikan pula informasi mengenai akibat-akibat dibawanya sengketa/perselisihan tersebut ke Pengadilan dan akibat-akibat tidak dibawanya masalah tersebut ke Pengadilan dalam jangka waktu yang disebutkan dalam surat pemberitahuan tersebut.
- 8) Jangka waktu yang diberikan oleh Panitia Ajudikasi tersebut pada angka 5 harus memberikan cukup waktu agar semua pihak dapat mempertimbangkan secara masak permasalahannya.
- 9) Apabila sengketa/perselisihan tersebut dibawa ke Pengadilan dalam jangka waktu yang ditentukan dalam surat pemberitahuan, maka proses ajudikasi dan pembuktian hak serta penerbitan sertifikatnya ditunda sampai diterbitkannya Keputusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan pasti.

2. 4. Pengertian, Ruang Lingkup dan Pengaturan Hukum Waris

Mewaris adalah menggantikan hak dan kewajiban seseorang yang meninggal. Pada umumnya yang digantikan adalah hanya hak dan kewajiban di bidang hukum kekayaan saja. Fungsi dari yang mewariskan yang bersifat pribadi atau

yang bersifat hukum keluarga (misalnya suatu perwalian) tidaklah beralih.²⁴ Dalam sistematika Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) hak dan kewajiban dibidang hukum kekayaan adalah hak dan kewajiban tyang diatur dalam buku kedua Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Benda, dan Buku ke III tentang Perikatan. Terhadap ketentuan tersebut diatas, ternyata ada juga hak dan kewajiban di bidang hukum kekayaan yang tidak beralih, misalnya :

- a. Hubungan kerja atau hak dan kewajiban dalam bidang hukum kekayaan yang sifatnya sangat pribadi, mengandung prestasi yang kaitannya sangat erat dengan Pewaris;
- b. Keanggotaan dalam Perseroan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1646 ayat (4) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- c. Pemberian kuasa berakhir dengan meninggalnya orang yang memberi kuasa, diatur dalam Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- d. Hak untuk menikmati hasil orang tua/ wali atas kekayaan anak yang dibawah kekuasaan orang tua atau dibawah perwalian, berakhir dengan meninggalnya si anak, diatur dalam Pasal 314 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- e. Hak pakai hasil berakhir dengan meninggalnya si Pemakai yang memiliki hak tersebut, diatur dalam Pasal 807 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Selanjutnya terdapat hak dan kewajiban di bidang hukum keluarga yang ternyata dapat diwariskan, misalnya :

- a. Hak suami untuk menyangkal keabsahan anak, ternyata dapat dilanjutkan oleh para ahli warisnya, sebagaimana diatur dalam Pasal 257 jo. Pasal 252 jo. Pasal 259 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- b. Hak untuk menuntut keabsahan anak dapat pula dilanjutkan oleh para ahli warisnya, kalau tuntutan tersebut sudah diajukan oleh anak yang

²⁴ H. F. A Vollmar. *Pengantar Studi Hukum Perdata* (Jakarta : Rajawali, 1989) , terjemahan I. S. Adiwimarta, Edisi 1 , cetakan 2, halaman 375

menuntut keabsahan, yang sementara perkaranya berlangsung telah meninggal dunia. Hal-hal yang diatur dalam Pasal 269, 270, 271 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, secara garis besar menetapkan bahwa seorang anak dapat mewujudkan tuntutan agar ia oleh pengadilan dinyatakan sebagai anak sah.

Hukum Waris ditempatkan dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (tentang Benda) dengan alasan karena hak mewaris diidentikkan dengan hak kebendaan sebagaimana diatur dalam Pasal 528 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan karena hak waris sebagai salah satu cara untuk memperoleh hak kebendaan, yang dirumuskan dalam Pasal 584 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.²⁵ Pendapat Hukum Waris dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut diatas, menimbulkan reaksi di kalangan para ahli hukum. Para ahli hukum berpendapat, bahwa dalam Hukum Waris tidak hanya terdapat aspek hukum benda saja, tetapi terdapat juga aspek-aspek lainnya, meskipun sebenarnya hukum waris termasuk ke dalam hukum harta. Aspek-aspek hukum lainnya yang terkait adalah :

1. Aspek Hukum Harta Kekayaan Tentang Perikatan

Harta peninggalan selain berupa hak-hak kebendaan yang nyata ada, dapat juga berupa tagihan-tagihan atau piutang-piutang dan dapat juga berupa sejumlah utang-utang yang melibatkan pihak ketiga (hak perorangan).

2. Aspek Hukum Keluarga

Pada pewarisan menurut undang-undang hanya syarat utama untuk tampil sebagai ahli waris adalah adanya hubungan darah. Hal ini berarti terkait dengan aspek Hukum Keluarga.

Menurut ketentuan dalam title ke-11 Buku Kedua Kitab Undang-Undang Hukum Perdata , syarat-syarat umum pewarisan adalah sebagai berikut :

²⁵ Pasal 584 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata : Hak milik atas suatu kebendaan tak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan pemilikan, karena perlekatan, karena daluwarsa, karena perwarisan, baik menurut undang-undang, maupun menurut surat wasiat, dan karena penunjukan atau penyerahan berdasarkan atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu.

- a. Ada orang yang meninggal dunia.

Pasal 830 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa Pewarisan hanya berlangsung karena kematian. Kematian yang dimaksud adalah kematian yang wajar.

- b. Untuk memperoleh harta peninggalan ahli waris harus hidup pada saat pewaris meninggal dunia

Menurut ketentuan Pasal 836 Kitab Undang Hukum Perdata, untuk dapat bertindak sebagai ahli waris si ahli waris harus hadir pada saat harta peninggalan jatuh meluang atau warisan terbuka. Berkaitan dengan hal tersebut di atas, perlu diperhatikan aturan Pasal 2 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai bayi dalam kandungan ibu, dianggap sebagai subyek hukum dengan syarat yaitu, telah dibenihkan, dilahirkan hidup dan ada kepentingan yang menghendaki (warisan).

Pada dasarnya yang dapat beralih pada ahli waris hanya hak dan kewajiban dibidang hukum kekayaan saja. Seperti telah dijelaskan, bahwa ada hak dan kewajiban yang tidak dapat dinilai dengan uang, atau tidak dapat terletak dibidang hukum kekayaan ternyata dapat diwariskan. Sebaliknya ada hak dan kewajiban yang termasuk dalam bidang hukum kekayaan ternyata tidak dapat diwariskan. Kemudian dengan meninggalnya seseorang, seketika itu segala hak dan kewajiban Pewaris beralih pada ahli warisnya.

2. 5. Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum yang dimaksud adalah perbuatan melawan hukum dalam bidang keperdataan. Sebab, untuk tindakan perbuatan melawan hukum pidana (delik) atau perbuatan pidana mempunyai arti, konotasi dan pengaturan hukum yang berbeda sama sekali. Demikian juga dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh penguasa Negara atau yang disebut dengan "*onrechtmatige overheidsdaad*" juga memiliki arti, konotasi dan pengaturan hukum yang juga berbeda. Istilah perbuatan melawan hukm yang dimaksud, di dalam Bahasa Belanda disebut dengan istilah "*onrechtmatige daad*" atau di dalam

Bahasa Inggris disebut dengan istilah “*tort*”. Kata *tort* itu sebenarnya hanya berarti “salah”. Akan tetapi khususnya didalam bidang hukum, kata “*tort*” tersebut berkembang sedemikian rupa sehingga berarti kesalahan perdata yang bukan berasal dari wanprestasi kontrak. Jadi serupa dengan pengertian perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dalam system Hukum Belanda atau di Negara-negara kontinental lainnya.

Pada prinsipnya, tujuan dari dibentuknya suatu system hukum yang kemudian dikenal dengan perbuatan melawan hukum tersebut adalah untuk dapat tercapai seperti suatu keadilan hukum dengan hidup secara jujur, tidak merugikan orang lain dan memberikan orang lain haknya. Menurut ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Dalam ilmu hukum dikenal 3 (tiga) kategori dari perbuatan hukum, yaitu sebagai berikut:

1. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan;
2. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian);
3. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian.

Jika ditilik dari model pengaturan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia tentang perbuatan melawan hukum lainnya, sebagaimana juga dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata di Negara-negara lain dalam system hukum Eropa Kontinental, maka model tanggung jawab hukum adalah sebagai berikut :

- a. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan dan kelalaian), sebagaimana terdapat dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- b. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan, khususnya unsur kelalaian, sebagaimana terdapat dalam Pasal 1366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- c. Tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) dalam arti yang sangat terbatas ditemukan dalam Pasal 1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Ada juga yang mengartikan bahwa perbuatan melawan hukum sebagai kumpulan dari prinsip-prinsip hukum bertujuan untuk mengontrol / mengawasi atau mengatur perilaku yang berbahaya, untuk memberikan tanggung jawab atas suatu kerugian yang terbit dari interaksi sosial, dan untuk menyediakan ganti kerugian terhadap korban dengan sesuatu gugatan yang tepat. Beberapa definisi lain yang pernah diberikan terhadap perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut :

- 1) Tidak memenuhi sesuatu yang menjadi kewajibannya selain dari kewajiban kontraktual yang menerbitkan hak untuk meminta ganti rugi;
- 2) Suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi orang lain tanpa sebelumnya ada suatu hubungan hukum, dimana perbuatan atau tidak berbuat tersebut baik merupakan suatu perbuatan biasa maupun bisa juga merupakan suatu kecelakaan;
- 3) Tidak memenuhi suatu kewajiban yang dibebankan oleh hukum, kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada umumnya, dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat dimintakan suatu ganti rugi;
- 4) Suatu kesalahan perdata terhadap mana suatu ganti rugi dapat dituntut yang bukan merupakan wanprestasi terhadap kontrak, atau wanprestasi terhadap kewajiban *trust* ataupun wanprestasi terhadap kewajiban *equity* lainnya.
- 5) Suatu kerugian yang tidak disebabkan oleh wanprestasi terhadap kontrak, atau lebih tepatnya merupakan suatu perbuatan yang merugikan hak-hak orang lain yang diciptakan oleh hukum yang tidak terbit dari hubungan kontraktual;
- 6) Sesuatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang secara bebas bertentangan dengan hukum melanggar hak orang lain yang diciptakan oleh hukum, dan karenanya suatu ganti kerugian dapat dituntut oleh pihak yang dirugikan;
- 7) Perbuatan melawan hukum bukan suatu kontrak.

Pada awalnya pengadilan menafsirkan perbuatan “melawan hukum” hanya sebagai pelanggaran biasa dari pasal-pasal hukum tertulis yang semata-mata hanya merupakan pelanggaran terhadap perundang-undangan yang berlaku, sejak tahun 1919 terjadi perkembangan di negeri Belanda, dengan mengartikan perbuatan “melawan hukum”, bukan hanya untuk pelanggaran perundang-

undangan tertulis semata-mata, melainkan juga melingkupi atas setiap pelanggaran terhadap kesusilaan atau kepantasan dalam pergaulan hidup masyarakat. Sejak saat itu perbuatan melawan hukum telah diartikan secara luas yaitu, perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain, perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri, perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan dan perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik.

Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain termasuk salah satu perbuatan yang melanggar ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hak-hak yang dilanggar tersebut adalah hak-hak seseorang yang diakui oleh hukum, tetapi tidak terbatas pada hak –hak pribadi, Hak-hak Atas Kekayaan, Hak atas Kebebasan serta Hak atas Kehormatan dan Nama Baik. Perbuatan melawan hukum lainnya adalah jika perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum dari pelakunya, yaitu suatu kewajiban yang diberikan oleh hukum terhadap seseorang, baik hukum tertulis maupun hukum tidak tertulis, jadi bukan hanya bertentangan dengan hukum tertulis, melainkan juga bertentangan dengan hak orang lain menurut undang-undang. Kemudian perbuatan melanggar hukum lainnya adalah tindakan yang melanggar kesusilaan. Dengan demikian apabila dengan tindakan melawan hukum tersebut telah terjadi kerugian bagi pihak lain, maka pihak yang menderita kerugian tersebut dapat menuntut ganti kerugian berdasarkan atas perbuatan melawan hukum tersebut. Selanjutnya perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik ini juga dianggap sebagai perbuatan melawan hukum. Menurut ketentuan didalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagaimana berikut :

- a) Adanya suatu perbuatan;
- b) Perbuatan tersebut melawan hukum;
- c) Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
- d) Adanya kerugian yang diderita korban;

- e) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

2. 6. Peralihan Hak Atas Tanah

2. 6. 1. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah adalah suatu perbuatan hukum memindahkan suatu hak atas tanah yang dimilikinya kepada orang lain. Menurut John Salindeho, pengertian peralihan hak atas tanah dengan pemindahan hak atas tanah adalah sama. Ia berpendapat bahwa peralihan hak atas tanah atau pemindahan hak atas tanah adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan atau mengalihkan hak atas tanah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan²⁶. Sedangkan menurut Haryanto dalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 20 ayat (2) ditentukan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Yang dimaksud dalam pasal ini adalah hak milik yang dapat dijual, ditukarkan dengan benda lain, dihibahkan dan diberikan dengan wasiat. Pengertian dialihkan menunjukkan bahwa hak milik dapat berpindah kepada pihak lain karena adanya perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain memperoleh hak tersebut.²⁷ Sedangkan menurut Effendi Perangin-Angin pemindahan hak menyebabkan hak atas tanah beralih dari seseorang kepada orang lain. Jadi pemindahan adalah suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan. Setiap peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh seseorang kecuali pemindahan hak melalui lelang, harus didasarkan pada suatu akta yang berwenang sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Di dalam ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 ditetapkan bahwa jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut hukum adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan

²⁶ John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, (Jakarta : Grafika, 1993), halaman 37

²⁷ Haryanto, *Cara Mendapatkan Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Surabaya : Usaha Nasional, 1981), halaman 3

untuk memindahkan hak milik dan pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah. Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga Negara yang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Peraturan Pemerintah tersebut adalah batal demi hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali. Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam keadaan tertentu, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya, yang dilakukan antara perorangan / individu sebagai Warga Negara Indonesia yang tidak dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah yang bersangkutan. Dengan demikian, setiap perbuatan peralihan hak atas tanah tersebut harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat dimana letak tanah berada dengan terlebih dahulu dibuatkan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal ini perlu agar peralihan hak atas tanah tersebut mempunyai kekuatan hukum yang kuat, sehingga bila terjadi sengketa pertanahan di kemudian hari dan penerima peralihan hak atas tanah tersebut mempunyai bukti otentik berupa sertifikat hak atas tanah tersebut adalah miliknya harus mendapat perlindungan secara hukum.

2. 6. 2. Hak-Hak Atas Tanah Yang Dapat Dialihkan

Hak-hak atas tanah yang dapat dialihkan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai adalah sebagai berikut :

a. Hak Milik

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh orang atas tanah, karenanya tidak dapat diganggu gugat atau tidak terbatas jangka waktunya dan dapat diwariskan kepada ahli warisnya, dapat dialihkan kepada pihak yang memenuhi syarat, dapat menjadi induk dari hak-hak atas tanah lainnya, dapat dibebani dengan hak-hak atas tanah lain, dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan, dapat dilepaskan oleh yang mempunyai hak atas tanah dan dapat diwakafkan.

Subyek Hak Milik adalah :

- 1) Warga Negara Indonesia
- 2) Badan Hukum tertentu sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik (misalnya, bank-bank pemerintah misalnya, Bank Indonesia, Bank Rakyat Indonesia, Badan Hukum yang bergerak dibidang Keagamaan, Badan Hukum yang bergerak di bidang sosial).

Dengan berkembangnya tuntutan hukum ternyata banyak bank-bank pemerintah yang telah berubah status hukumnya yaitu dari perusahaan milik pemerintah menjadi perusahaan terbuka (Tbk), maksudnya adalah tidak seluruh modalnya dimiliki oleh pemerintah, tetapi sebagian oleh swasta atau perorangan.

Kewenangan Pemberian Hak Milik atas Tanah

Sebagaimana diatur di dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2011 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah, maka pemberian Hak Milik tersebut kewenangannya adalah sebagai berikut :

- 1) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota
 - a) Pemberian Hak Milik atas Tanah Pertanian yang luas tanahnya tidak lebih dari 20.000 m²
 - b) Pemberian Hak Milik atas Tanah non Pertanian yang luas tanahnya tidak lebih dari 2.000 m²
 - c) Pemberian Hak Milik atas Tanah dalam rangka pelaksanaan program : Transmigrasi, Redistribusi Tanah, Konsolidasi Tanah, Pendaftaran Tanah yang bersifat Strategis dan lain-lainnya.
- 2) Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi :
 - a. pemberian Hak Milik untuk orang perseorangan atas tanah pertanian yang luasnya lebih dari 20.000 M² (dua puluh ribu meter persegi).
 - b. pemberian Hak Milik untuk badan hukum atas tanah pertanian yang luasnya lebih dari 20.000 M² (dua puluh ribu meter persegi).
 - c. pemberian Hak Milik atas tanah non pertanian yang luasnya lebih dari 2.000 M² (dua ribu meter persegi) dan tidak lebih dari 5.000 M² (lima ribu meter persegi)
- 3) Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia memberi keputusan mengenai pemberian Hak Atas Tanah yang tidak dilimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kantor Pertanahan.

b. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu tertentu sebagaimana yang diatur melalui Pasal 29 UUPA. Bentuk usaha yang dapat dilakukan diatas tanah yang memiliki sertipikat hak guna usaha berupa perusahaan pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan. Hak Guna Usaha

juga dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dasar peralihan haknya berupa Akta Peralihan Hak yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang wilayah hukumnya sama dengan letak tanahnya kemudian dibalik nama berupa Sertipikat Hak Guna Usaha.

Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha adalah Tanah Negara dengan luas minimum adalah 25 hektar dan luas maksimum kepada perorangan adalah 25 hektar, sedangkan luas maksimum tanah yang dapat diberikan Hak Guna Bangunan kepada Badan Hukum ditetapkan oleh Menteri dalam hal ini Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dengan memperhatikan pertimbangan dari pejabat yang berwenang di bidang usaha yang bersangkutan dengan mengingat luas yang diperlukan untuk pelaksanaan suatu satuan usaha yang paling berdaya guna di bidang yang bersangkutan.

Hak Guna Usaha diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk, pemberian Hak Guna Usaha wajib didaftarkan dalam Buku Tanah pada Kantor Pertanahan. Sehingga lahirnya Hak Guna Usaha terjadi sejak didaftarkan oleh Kantor Pertanahan dalam Buku Tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sebagai tanda bukti haknya kepada pemegang Hak Guna Usaha diberikan Sertipikat Hak atas Tanah.

Subyek Hak Guna Usaha adalah :

- 1) Warga Negara Indonesia
- 2) Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

Hak Guna Usaha diberikan untuk jangka waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun. Hak Guna Usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, sehingga dengan berakhirnya Hak Guna Usaha, maka Hak Tanggungannya ikut menjadi hapus.

Hapusnya Hak Guna Usaha adalah sebagai berikut :

- 1) Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya;
- 2) Dibatalkan haknya oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dan lain-lain.
- 3) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir secara suka rela;
- 4) Dicabut haknya berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 tahun 1961;
- 5) Diterlantarkan tanahnya;
- 6) Tanahnya musnah, dan lain-lain.

c. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Hak Guna Bangunan terjadi mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara karena penetapan pemerintah dan mengenai tanah hak milik karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh Hak Guna Bangunan yang bermaksud menimbulkan hak tersebut. Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain dengan syarat atau perjanjian yang jelas dan benar menurut hukum.

Tanah yang dapat diberikan HGB adalah :

1. Tanah Negara.
2. Tanah Hak Pengelolaan
3. Tanah Hak Milik.

Subjek Hak Guna Bangunan adalah :

1. Warganegara Indonesia.
2. Badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- 3) Hak Sewa

Hak Sewa adalah hak untuk mempergunakan tanah milik orang lain dengan membayar kepada pemiliknya uang sebagai sewa.

- 4) Hak Pakai

Hak Pakai adalah nama kumpulan dari hak-hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah Negara atau tanah hak milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam surat keputusan pemberiannya oleh Pejabat yang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah ataupun penggunaan tanah yang lain, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UUPA. Hak pakai ini dapat diberikan selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu dan dengan cuma-cuma dengan pembayaran atau jasa berupa apapun.

Tanah yang dapat diberi Hak Pakai :

1. Tanah Negara.

2. Tanah HPL

3. Tanah Hak Milik.

Subjek Hak Pakai :

a. Warga Negara Indonesia.

b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.

c. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

d. Departemen, lembaga pemerintah non departemen dan Pemerintah Daerah.

e. Badan-badan keagamaan dan social

f. Badan hukum asing yang berkedudukan di Indonesia.

g. Perwakilan Negara asing dan perwakilan badan internasional

5) Hak Gadai

Hak Gadai adalah hak untuk menggunakan tanah kepunyaan orang lain yang mempunyai utang kepadanya. Selama utang tersebut belum dibayar lunas, tanah yang bersangkutan tetap berada dalam tangan pemegang gadai.

6) Hak Usaha Bagi Hasil

Hak Usaha Bagi Hasil adalah hak untuk mengusahakan tanah pertanian berdasarkan perjanjian antara pemiliknya dan seseorang atau sesuatu badan hukum, berdasarkan perjanjian mana penggarap diperkenankan oleh pemilik untuk menyelenggarakan usaha pertanian diatas tanah yang bersangkutan dengan pembagian hasil antara kedua belah pihak sesuai dengan perjanjian yang diadakan sebelumnya.

2. 6. 3. Cara Pemindahan Hak

Menurut Pasal 37 PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah dengan cara pemindahan hak atas tanah terjadi karena beberapa perbuatan hukum, yaitu :

a. Jual beli

Jual beli tanah diartikan sebagai suatu perbuatan yang merupakan penyerahan hak milik dari penjual kepada pembeli untuk selamanya dan pembeli berkewajiban memberikan uang harga yang telah disepakati kepada penjual. Penyerahan hak yang dilakukan oleh penjual kepada pembeli tersebut mengakibatkan terjadinya peralihan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli sebagai pemilik hak baru, supaya perbuatan jual beli tersebut memperoleh bukti.

b. Pemberian dengan wasiat

Pemberian dengan wasiat ini dilakukan pada saat pemiliknya masih hidup, tetapi haknya baru beralih setelah ia meninggal dunia. Selama ia masih hidup, maka apa yang diwariskan tersebut masih dapat diubah atau ditarik kembali.

c. Pemasukan Dalam Perusahaan

Dalam hal ini pihak yang memasukkan tanah ke dalam perusahaan akan mendapat imbalan berupa saham dalam perusahaan yang bersangkutan.

d. Hibah

Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Hibah hanyalah dapat mengenai benda-benda yang sudah ada.

2. 7. Pembahasan Kasus

Perkara yang diangkat dalam tesis ini adalah sebagai berikut :

2. 7. 1. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara

Pada proses peradilan di Pengadilan Negeri Para Penggugat mengajukan Surat Gugatan tertanggal 13 Mei 2003, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dibawah Register Perkara Perdata Nomor 119/Pdt/G/2003/PN.Jkt.Ut dengan para pihak sebagai berikut :

1. Hadi Budi Mulia

Bertempat tinggal di Jalan Taman Jeruk III/16 Rt 006/005 Kelurahan Rawa Buaya, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, bertindak untuk sendiri dan sekaligus sebagai kuasa dari, sebagai Penggugat I;

2. Mirah Budi Mulia

Beralamat di Jalan Peti No. 37 Rt. 008/006 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, sebagai Penggugat II;

3. Djoko Budi Mulia

Beralamat di Permata Pamula G. 15/20 Rt. 10/05 Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Cisaule, Tangerang, sebagai Penggugat III;

4. Rini Riawati,

Beralamat di Taman Aries E 4/12 A Rt. 002/08 Kelurahan Maruya Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, sebagai Penggugat IV

5. Tan Tjia Twan Nio

Beralamat di Jalan Janur Elok IV Blok QD-4 Kav. No. 6 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa, Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I.

6. Kantor Pertanahan Kota Jakarta Utara

beralamat di Jalan Laksda Yos Sudarso No. 27-29, Jakarta utara, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II.

7. Parlindungan Sirait, SH, PPAT.

Beralamat di Jalan Letjen Suprpto, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III.

Sebelum proses persidangan dilanjutkan, Hakim Pengadilan Negeri menawarkan untuk melakukan perdamaian kepada para pihak dengan acara Mediasi I (Pertama) pada tanggal 10 Juni 2003 dan pada Mediasi Ke II (kedua) pada tanggal 17 Juni 2003 namun Para Pihak tetap ingin melanjutkan acara Persidangan karena para Pihak tidak dapat didamaikan.

Kuasa hukum dari Tergugat I adalah dari Kantor Advokat/Pengacara C. Suhadi,SH.& Partners

Pada kasus ini yang menjadi Objek Gugatan dalam perkara adalah :

- a. Sebidang tanah seluas 300 M2 yang berdiri diatasnya sebuah rumah di jalan Janur Elok IV Blok QD 4/06 RT.002/06 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara;
- b. Akta Hibah Nomor 117/Kelapa Gading/1998 yang dibuat dihadapan Parlindungan Sirait, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah tanggal 23 April 1998;
- c. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 919 tercatat atas nama Tan Tjia Twan Nio, luas 300 M2 letak di Kelurahan Kelapa Gading Barat, KecamatanKelapa Gading, Kota Jakarta Utara.

Para Penggugat dalam persidangan menyampaikan kepada Majelis Hakim hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa penggugat II (Mirah Budi Mulia d/h Tan Tsjioe Nio) telah menikah dengan NOTO BUDI MULIA d/h Lie Gustaraf See Kiat di Kantor Catatan Sipil di Jakarta pada tanggal 21 Juni 1954 Nomor 176/1954.

2. Bahwa dari Pernikahan tersebut dikarunia 3 orang anak masing-masing:
 - a. Hadi Budi Mulia/Wie Han, laki-laki, lahir di Jakarta pada tanggal 26 Juni 1955 No. 3806/1955 (Penggugat I)
 - b. Djoko Budi Mulia, laki-laki, lahir di Jakarta pada tanggal 28 Juni 1957, Nomor 4805/1955 (Penggugat III)
 - c. Rini Riawati, perempuan, lahir di Jakarta, tanggal 14 April 1961 Nomor 102/1961. (Penggugat Iv)
 - d. Bahwa dari Pernikahan tersebut terdapat harta bersama berupa sebidang tanah seluas 300 M2 yang berdiri diatasnya sebuah rumah setempat dikenal oleh umum di Jalan Janur Elok IV Blok QD 4/06 Kelurahan Gading Barat Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta utara
3. Bahwa Penggugat II (Mirah Budi Mulia d/h Tan Tsjioe Nio) bercerai di Catatan Sipil di Jakarta dengan suaminya yaitu Noto Budi Muli d/h Lie Gustaaf See Kiat pada tanggal 31 Oktober 1980 sebagaimana akte Perceraian Nomor 19/1980;
4. Bahwa Noto Budi Mulia kemudian menikah untuk kedua kalinya dengan Tan Tjia TwanNio (TergugatI)di Kantor Catatan Sipil di Jakarta pada tanggal 26 Mei 1983 No. 1479/1983;
5. Bahwa dari Pernikahan kedua tersebut Noto Budi Mili dengan Tergugat I, tidak dikarunia seorang anakpun maupun mengangkat anak sebagai anak angkat yang sah;
6. Bahwa sebelum perkawinan kedua Nota Budi Mulia tersebut berlangsung . telah disepakati oleh keduanya untuk membuat Surat Perjanjian Kawin Pemisahan Harta Bersama di Kantor Notaris/PPAT F.J Mawati, di jalan jati Baru No. 45 A, yang ditanda tangani oleh Ny. Daisy Rosalina Suniaji, SH;

7. Bahwa dengan adanya Perjanjian Kawin mengenai pemisahan harta bersama antara Noto Budi Mulia dengan Tan Tjia Twan Nio (Tergugat I) yang dilakukan didepan Notaris / PPAT F.J. Mawati tersebut, maka jelaslah bahwa harta milik isteri pertama yaitu Penggugat II beserta ketiga orang anaknya yaitu Hadi Budi Mulia, Djoko Budi Mulia dan Rini Riawati;
8. Bahwa meskipun telah jelas adanya Perjanjian Kawin tersebut namun tanpa sepengetahuan Para Penggugat, ternyata bidang tanah berikut rumah milik satu – satunya yang didapat dalam perkawinan yang pertama tersebut telah beralih kepemilikan kepada Tergugat I (Tan Tjia Twan Nio) atas dasar Akta Hibah No.117/Kelapa Gading/1998 tanggal 23 April 1998 yang dibuat oleh PARLINDUNGAN SIRAIT,SH.PPAT (Tergugat III);
9. Bahwa Noto Budi Mulia telah meninggal dunia di Jakarta, pada tanggal 12 Oktober 2002 sebagaimana Akta Kematian No. 1.127/U/JP/2002;
10. Bahwa setelah Noto Budi Mulia meninggal dunia, maka kami Penggugat I Hadi Budi Mulia, Djoko Budi Mulia dan Rini Riawati, membuat Akta Keterangan Hak Waris didepan Notaris Stephany Maria Lilianti, SH dengan No.3/KW/III/2003 tanggal 19 Maret 2003;
11. Bahwa dalam Akta Keterangan Hak Waris tersebut telah dijelaskan secara Gamblang perolehan – perolehan hak, baik Penggugat I, Penggugat III dan Penggugat IV serta isteri kedua dari Noto Budi Mulia (Tergugat I);
12. Bahwa selain Akta Keterangan Hak Waris No. 3/KW/III/2003, tanggal 19 Maret 2003 tersebut, telah pula dibuat Akta Pernyataan Ahli Waris dan Keterangan Saksi yang menjelaskan mengenai kedudukan para ahli waris dan Akta Perjanjian Kawin tertanggal 18 Mei 1983 No.54 tersebut;
13. Bahwa dengan adanya Akta Hibah yang direkayasa oleh Tergugat I dengan Tergugat III yang dipergunakan oleh Tergugat I untuk mengajukan permohonan Sertifikat kepada Kantor Pertanahan Kota Jakarta Utara , maka tanpa diteliti terlebih dahulu dan tidak hati – hatinya Tergugat II

tersebut kemudian diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan dengan No.919, tanggal 31 Oktober 1998 atas nama Tan Tjia Twan Nio;

14. Bahwa dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 919, oleh Tergugat II tersebut maka hal ini sangat merugikan para Penggugat sebagai pihak yang paling berhak atas bidang tanah dan rumah tersebut;
15. Bahwa dengan demikian Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dengan sengaja melakuakn perbuatan melawan hukum yaitu akibat dari ketidak hati – hatian dan ketidaktelitian Tergugat II dan Tergugat III serta adanya kesengajaan Tergugat I untuk mengambil harta yang bukan miliknya kemudian dialihkan menjadi miliknya yang hal ini sangat merugikan Para Penggugat;
16. Bahwa bidang tanah dan rumah tersebut sekarang dikuasai secara phisik oleh Tergugat I sehingga Para Penggugat sangat dirugikan oleh Tergugat I baik materi maupun immateriil dengan perincian sebagai berikut :

KERUGIAN MATERIIL :

Bahwa Para Penggugat telah mengajukan gugatan aquo melalui Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk menyelesaikan perkara tersebut diatas telah mengeluarkan :

1. Biaya Transportasi mengurus perkara ini sebesarRp.50.000.000,-
2. Jasa Pengacara sebesar.....Rp.50.000.000,-

Jumlah kerugian materiil seluruhnya..... Rp.100.000.000,-

KERUGIAN IMATERIIL :

Bahwa Para Penggugat selama ini tidak pernah menikmati dan menggunakan tanah dan bangunan diatasnya tersebut sedangkan Tergugat I telah menikmatinya sejak menikah dengna Noto Budi Mulia hingga sekarang, oleh karenanya para Penggugat merasa dirugikan sebagai pemilik yang sah, apabila Para Penggugat memanfaatkan bidang tanah dan rumah tersebut yang

dinilai dengan uang muka kerugian imateril yang diderita oleh para Penggugat sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah)

17. Bahwa selain Para Penggugat dirugikan dengan tidak dapat menikmati harta bersama antara Noto Budi Mulia dengan Mirah Budi Mulia (Penggugat II) tersebut serta adanya kerugian materiil dan imateriil, makan cukup beralasan apabila atas bidang tanah dan rumah tersebut diadakan Sita Jaminan (Conservatoior Beslag) agar gugatan Penggugat tidak sia-sia.
18. Bahwa Penyitaan Jaminan (Conservatoir Beslag) tersebut pula diletakkan atas tanah dan rumah setempat dikenal oleh umum, yaitu Jalan Janur Elok IV Blok. QD 4/06 Rt.002/06 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading Jakarta Utara, dengan luas tanah 300 m². Agar supaya tidak dipindahtangankan, tidak dialihkan atau dihilangkan oleh Tergugat I
19. Bahwa karena gugatan yang diajukan Para Penggugat terhadap Para Tergugat adalah berdasarkan fakta – fakta dan bukti – bukti yang autentik dan meyakinkan sehingga berdasarkan hukum patutlah apabila Pengadilan Negeri Jakarta Utara menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding atau Kasasi (Uit voorbaar bij voorraad);
20. Bahwa agar Para Tergugat konsekwen melaksanakan bunyi putusan didalam perkara ini apabila telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap maka beralasan hukum pula apabila Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari apabila Para Tergugat lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini.

Terhadap objek Gugatan dipasang Sita Jaminan sebagaimana Berita Acara Sita Jaminan Nomor 09/PDT/C8/2003/PN.Jkt.Ut jo. Nomor 119/PDT/G/2003/PN.JKT.UT pada tanggal 22 Juli 2003 dengan Juru Sita : Sukardi dan sebagai Saksi Sri Waluyo Legito selaku Kepala Kelurahan Kelapa Gading Barat sebagai pemerintah setempat. Tuntutan (Petitum) dari Para Penggugat kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara adalah sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan Penggugat I, II, III, dan IV adalah sebagai Pemilik yang sah atas harta bersama antara Noto Budi Mulia dengan Mirah Budi Mulia berupa sebidang tanah dan rumah di atasnya dengan luas 300 m² setempat dan dikenal oleh umum di Jalan Janur Elok IV Blok : QD 4/06 Rt. 002/06 Kelurahan Kelapa Gading Barat Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara.
4. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang telah diletakan atas sebidag tanah berikut bangunan di atasnya yang sekarang dikuasai phisik oleh Tergugat I berupa sebidang tanah dan bangunan / rumah di atasnya setempat dikenal oleh umum di Jalan Janur Elok IV Blok. QD 4/06 Rt. 002/06 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, seluas 300 m²;
5. Menghukum Para Tergugat atau orang lain yang mendapat hak dari Tergugat untuk menyerahkan sebidang tanah berikut bangunan/rumah di atasnya dengna luas 300 m² yang terletak dan dikenal oleh umum di Jalan Janur Elok IV Blok. QD 4/06 Rt.002/06. Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, berikut surat-surat kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong, bebas dari tanggungan / jaminan apapun, atau mengosongkan dengan sukarela oleh karena Para Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah menurut hukum;
6. Menyatakan Akta Hibah No.117/Kelapa Gading/1998, tanggal 23 April 1998 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, Parlindungan Sirait, SH. Batal demi hukum;

7. Menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 919, tanggal 31 oktober 1998 atas nama Tan Tjia Twan Nio terhadap tanah sengketa tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku serta harus dibatalkan;
8. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Menguasai secara phisik tanah dan bangunan/ rumah tersebut, serta Tergugat III membuat Akta Hibah No. 117/Kelapa Gading/1998, tanggal 23 April 1998, dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 919, tanggal 31 Oktober 1998 oleh Tergugat II adalah Perbuatan melawan hukum;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi materil dan imateriil kepada para Penggugat sebesar Rp.5.100.000.000,- (lima milyar seratus juta rupiah) apabila Para Tergugat tidak menyerahkan atau mengosongkan tanah sengketa kepada Para Penggugat;
10. Menghukum para Tergugat membayar uang paksa (Dwangsom) kepada para Penggugat sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perhari apabila para Tergugat lalai melaksanakan dan memenuhi putusan dalam hukum tersebut;
11. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding maupun Kasasi (Uit voorbaar bij voorraad).
12. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et bono).

DALAM EKSEPSI

A. Eksepsi Kewenangan Absolut :

1. Bahwa gugatan yang diajukan Para Penggugat sesuai dengan Petitum Gugatan No.7 yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

“Menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.919 tanggal 31 Oktober 1998 atas nama Tjia terhadap tanah sengketa tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku serta harus dibatalkan”

2. Bahwa setelah berlakunya Undang – Undang No.5 tahun 1986 tentang peradilan Tata Usaha Negara, maka secara otomatis segala produk Tata Usaha Negara apabila terjadi persengketaan harus diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, bukan ke Pengadilan Negeri. Bahwa hal ini sejalan dengan Bab IV Hukum Acara Pasal 53 UU No.5 tahun 1986 yang berbunyi sebagai berikut :

(1) Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingan dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah , dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan / atau rehabilitasi.

(2) Alasan – alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah :

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang tergugat itu bertentangan dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku ;
- b. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) telah menggunakan wewenangnya untuk tujuan lain dari maksud diberikannya wewenang tersebut ;
- c. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan atau tidak mengeluarkan keputusan tersebut;

3. Bahwa sedangkan Sertipikat yang dimohonkan pembatalannya oleh Para Penggugat dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Utara, atau dalam perkara ini casu sebagai Tergugat II, sedang Kantor Pertanahan Kota Jakarta Utara adalah Pejabat Tata Usaha Negara yang berada dibawah Gubernur DKI Jakarta Cq. Walikota Jakarta Utara Cq. Kantor Pertanahan Kota Jakarta Utara.

4. Bahwa karena yang mengeluarkan Sertifikat adalah Tergugat II yang notabene adalah Pejabat Tata Usaha Negara, sehingga gugatan harus diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, bukan Pengadilan Negeri Jakarta Utara ;

B. Eksepsi Mengenai Gugatan kabur (Obscure Libel) ;

1. Bahwa dalam posita gugatannya Para Penggugat tidak merinci mengenai Hak Guna Bangunan No. 919 yang diterbitkan oleh Tergugat II, tidak mempunyai kekuatan hukum dan harus di batalkan sertipikat untuk dan atas nama Tergugat I;
2. Bahwa akan tetapi dalam petitum gugatan poin 7 Para Penggugat telah meminta Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam perkara No.119/Pdt/G/2003/PN.Jkt.Ut untuk menyatakan sertipikat Hak Guna Bangunan No.919 tidak mempunyai kekuatan hukum dan harus dibatalkan;
3. Bahwa sudah menjadi peraturan dalam Fundamentum Fetendi (Posita) disamping uraian yang bersifat memuat alasan – alasan berdasarkan keadaan, juga bagian yang memuat alasan yang berdasarkan hukum. Sedangkan mengenai sertipikat Hak Guna Bangunan No.919 pada bagian alasan hukum tidak dijelaskan mengapa harus dibatalkan, sehingga gugatan Para Penggugat kabur dan harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;
4. Bahwa dalam gugatan Para Penggugat telah menarik Tergugat II dan Tergugat III sebagai Para Pihak dalam perkara selain Tergugat I dan kemudian meminta Pengadilan Negeri Jakarta Utara menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi dalam bentuk materiel RP. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) dan Immaterial RP.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah)
5. Bahwa dalam tuntutannya Para Penggugat dalam menghukum Para Tergugat tidak mencatumkan kata tanggung renteng. Karena apabila

hanya menghukum Para Tergugat dengan tidak menyebut kata tanggung renteng, maka gugatan harus dinyatakan kabur dan tidak bisa diterima;

6. Bahwa selain daripada itu terdapat kalimat yang kurang dapat dimengerti Tergugat I pada poin 5 Petitum terhadap kalimat “menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan dst”, berarti apabila buka Para Tergugat yang menyerahkan berarti tidak dapat diserahkan untuk yang dimaksud Para Penggugat dalam Petitum tersebut disini jelas yaitu Tergugat I, II, dan III. Apabila ya, berarti gugatan ini harus sudah ditolak mengingat Para Penggugat tidak mengetahui dengan jelas alamat serta keberadaan Tergugat III apabila menuntut untuk turut serta mengembalikan sertipikat.

Bahwa yang dituntut Penggugat dalam petitumnya adalah pembatalan sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Nyonya Tan Tjia Twan Nio ic Tergugat I. Bahwa sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 919/Kelapa Gading Barat a quo merupakan produk Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang kewenangan pembatalannya masuk dalam lingkup Peradilan Tata Usaha Negara, buka wewenang Peradilan Umum (Perdata). Hal ini secara tegas diatur dalam Pasal 53 ayat 1 Undang-undang Nomor 5 tahun 1986. Dengan demikian Peradilan Umum ic. Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara ini. Yang Pokok Perkara dalam kasus ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 919/Kelapa Gading Barat yang akan berakhir pada tanggal 22 Juni 2012, semula tertulis atas nama Perseroan Terbatas “ PT. Summarecon Agung” berkedudukan di Jakarta dan sertipikat dimaksud merupakan pemisahan sempurna dari Hak Guna Bangunan Nomor 454/Kelapa Gading Barat atas nama ic. PT. Summarecon Agung;
2. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 25 Maret 1997 Nomor 394/Kelapa Gading/1997 yang dibuat dihadapan Sugiri Kadarisman, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta , maka pada tanggal 25

Juni 1997 telah dibalik nama keatas nama Noto Budi Mulia dan selanjutnya pada tanggal 26-6-1998 telah dibalik nama lagi keatas nama Nyonya Tan Tjia Twan Nio, berdasarkan Akta Hibah tanggal 23 April 1998 Nomor. 117/ Kelapa Gading/1998, yang dibuat dihadapan Perlindungan Sirait, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta;

3. Bahwa proses balik nama sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 919/Kelapa Gading barat keatas nama Tergugat I telah dilaksanakan teliti dan sesuai ketentuan yang berlaku, sehingga tidak ada alasan bagi Penggugat mendalilkan bahwa proses a quo dilakukan Tergugat II tidak dengan hati-hati sebagaimana dalil Penggugat. Dan proses balik nama dimaksud ber dasarkan pada Akta Hibah yang merupakan akta Otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dalam proses balik nama tersebut.

Amar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara adalah sebagai berikut :

1. Menyatakan Para Tergugat dalam Konvensi telah melakukan perbuatan Melawan Hukum;
2. Menyatakan Akta Hibah tertanggal 23 April 1998 Nomor 117/Kelapa Gading/1998 yang dibuat dihadapan Perlindungan Sirait, SH. Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta, adalah batal demi hukum;
3. Menyatakan tanah seluas 300 m² diatasnya berdiri sebuah runah/bangunan yang terletak di Jalan Janur Elok IV QD 4/06 RT.002/RW.06 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Gading, Jakarta Utara, sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 919/Kelapa Gading adalah harta peninggalan Almarhum Noto Budi mulia, menjadi hak waris bersama antara Penggugat I, Penggugat III dan Penggugat IV selaku anak-anaknya serta Tergugat I selaku isterinya;

4. Menyatakan pendaftaran Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 919 tanggal 31 Oktober 1998, menjadi atas nama Tan Tjia Twan Nio, tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku;
5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang telah dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Sita Jaminan tertanggal 16 Juli 2003 Momor 09/Pdt/CB/2003/PN.Jkt.Ut. Jo. Nomor. 119/Pdt/G/2003, atas sebidang tanah seluas 300 m² dan bangunan/rumah di atasnya setempat dikemal oleh umum di jalan Janur Elok IV Blok QD 4/06 RT.002/RW.06, Kelurahan Kelapa gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Kota Jakarta Utara.

2.7.2. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta.

Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Tergugat I (Tan Tjia Twan Nio) selaku Isteri kedua dari Noto Budi Mulia mengajukan Banding dengan duduk perkara dan kedudukan para pihak sebagai berikut :

1. Tan Tjia Twam Nio sebagaiPembanding semula Tergugat I;
2. Hadi Budi Mulia sebagai Terbanding I semula Penggugat I;
3. Mirah Budi Mulia sebagai Terbanding II semula Pengkuat II;
4. Djoko Budi Mulia sebagai Terbanding III semula Pengkuat III;
5. Rini Riawati sebagai Terbanding IV semula Pengkuat IV;
6. Kantor Pertanahan Kota Jakarta Utara sebagai Turut Terbanding I semula Tergugat II.
7. Parlindungan Sirait, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Turut Terbanding II semula Tergugat III.

Dalam Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan amar Putusan antara lain sebagai berikut :

1. Menerima permohonan banding dari kuasa Pembanding semula Tergugat I ;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 26 Juli 2004 Nomor 119/Pdt/G/2003/PN.Jkt.Ut

2.7.3. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Pada Proses Peradilan di Tingkat Kasasi oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia, Tan Tjia Twan Nio mengajukan upaya hukum Kasasi di Mahkamah Agung Republik Indonesia yang selanjutnya disebut sebagai Pemohon Kasasi, dengan duduk perkara dan kedudukan para pihak sebagai berikut :

1. Tan Tjia Twam Nio sebagai Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat I;
2. Hadi Budi Mulia sebagai Termohon Kasasi semula Terbanding I/Penggugat I;
3. Mirah Budi Mulia sebagai Termohon Kasasi semula Terbanding II/Penggugat II;
4. Djoko Budi Mulia sebagai Termohon Kasasi semula Terbanding III/Penggugat III;
5. Rini Riawati sebagai Termohon Kasasi semula Terbanding IV/Penggugat IV;
6. Kantor Pertanahan Kota Jakarta Utara sebagai Turut Termohon Kasasi semula Turut Terbanding I/Penggugat I.

7. Parlindungan Sirait, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Turut Termohon Kasasi semula Turut Terbanding II /Tergugat III.

Atas Permohonan Kasasi dari Pembanding semula Tergugat I telah diputus oleh Majelis Hakim Kasasi yang memeriksa perkara dengan amar putusan antara lain sebagai berikut : menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Tan Tjia Twan Nio.

2. 8. Analisa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1000.K/Pdt/2007 tanggal 15 Mei 2008.

Dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1000.K/Pdt/2007 tanggal 15 Mei 2008 oleh Hakim Agung Dr. H. Abdurrahman, SH, MH selaku Ketua dengan anggota Pror. Dr. Mieke Komar, SH, MCL dan Dr. Susanti Adi Nugroho, SH, MH adalah sudah tepat dan benar dengan amar putusan yang menolak Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi Tan Tjia Twan Nio tersebut dengan pertimbangan *judex Facti* /Pengadilan Tinggi yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri sudah tepat dan benar yaitu tidak salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, karena meskipun terbukti bahwa obyek sengketa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Janur Elok IV QD 4/06 RT 002 RW 006 Kelurahan Kelapa Gading Barat Kecamatan Kelapa Gading Jakarta Utara tersebut dibelu oleh Noto Budi Mulia setelah terjadi perceraian dengan Penggugat II (Mirah Budi Mulia) sebagai istri pertama, akan tetapi hal tersebut telah dipertimbangkan dengan tepat oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara, dimana sesuai dengan ketentuan Pasal 1678 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Hibah antara suami istri dilarang sehingga akibatnya hibah tersebut batal demi hukum. Dan karena Alm. Noto Budi Mulia telah meninggal dunia, maka dengan dibatalkannya hibah tersebut, harta yang dihibahkan tersebut menjadi buedel warisan yang dibagi antara ahli waris Noto Budi Mulia, yaitu Penggugat I (Hadi Budi Mulia), Penggugat III (Djoko Budi Mulia), dan Penggugat IV (Rini Ria Wati) serta istri yaitu Tergugat I (Tan Tjia Twan Nio).

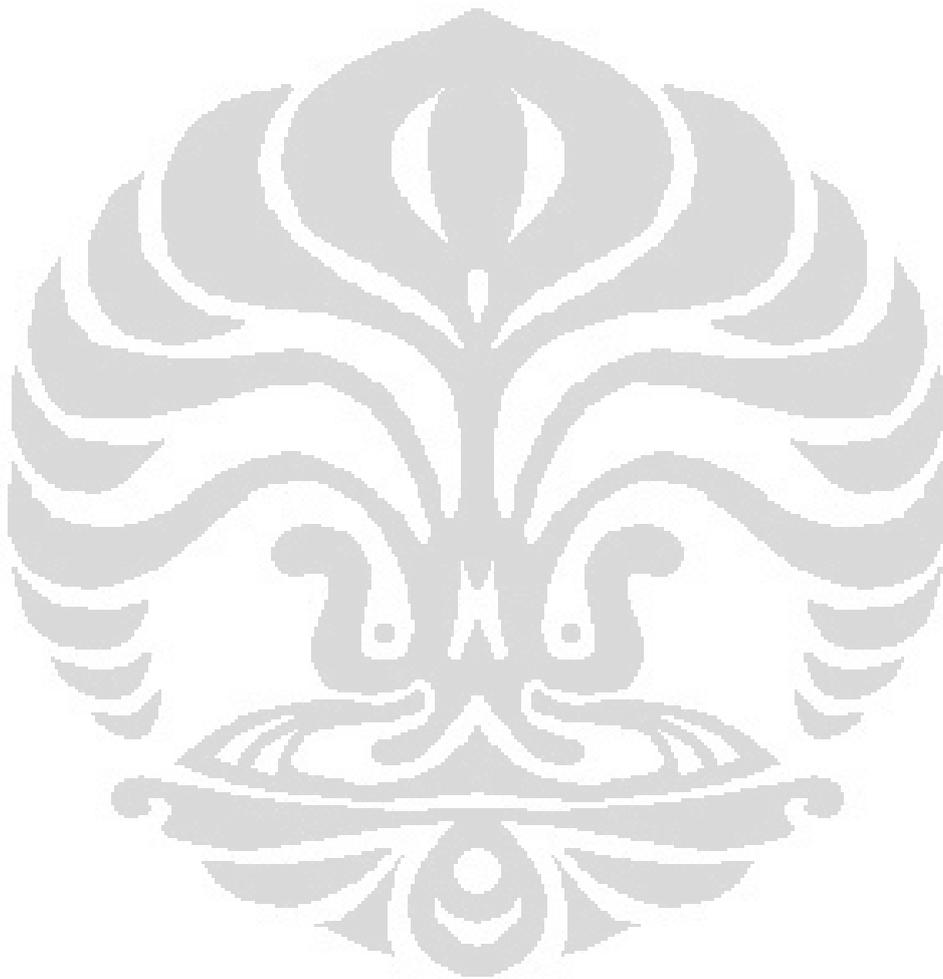
Putusan Pengadilan Tinggi tanggal 21 Maret 2006 Nomor 543/PDT/2005/PT.DKI yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri tanggal 6 Juli 2004 Nomor 119/Pdt/G/PN.Jkt.Ut sudah benar dan tepat penerapan hukumnya serta telah memenuhi unsur keadilan, yaitu antara lain :

1. Menyatakan batal secara hukum Akta Hibah tanggal 23 April 1998 Nomor 117/Kelapa Gading/1998 yang dibuat oleh dan dihadapan Parlidungan Sirait, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta.
2. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum terhadap Perdaftaran Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 919 tanggal 31 Oktober 1998 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Utara;
3. Menyatakan tanah seluas 300 m² yang terletak di Jalan Janur Elok IV QD 4/06 RT 002/06 Kelurahan Kelapa Gaing Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara adalah harta peninggalan almarhum Noto Budi Mulia dan menjadi harta bersama Penggugat I (Hadi Budi Mulia), Penggugat III (Djoko Budi Mulia), Penggugat IV (Rini Riawati) dan Tergugat I selaku istrinya (Tan Tjia Twan Nio).

Terhadap kasus tersebut, Mahkamah Agung telah bertindak sesuai dengan hukum yang berlaku, hal ini dapat dilihat dari kronologi riwayat kepemilikan tanah dan riwayat perkawinannya, yaitu meskipun terbukti bahwa obyek gugatan berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Janur Elok IV QD 4/06 RT 002 RW 006 Kelurahan Kelapa Gading Barat Kecamatan Kelapa Gading Jakarta Utara dibeli oleh Noto Budi Mulia setelah terjadi perceraian dengan Penggugat II (Mirah Budi Mulia) dan hal ini juga telah dipertimbangkan dengan tepat oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara sebagaimana diatur dalam Pasal 1678 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang pada intinya menetapkan bahwa hibah yang dilakukan antara suami istri dilarang, sehingga akibatnya hibah tersebut batal demi hukum. Karena Noto Budi Mulio semula suami dari Mirah Budi Mulia (sebagai istri pertama dan Tan Tjia Twan Nio sebagai istri kedua) telah meninggal dunia, maka dengan dibatalkannya hibah tersebut menjadi *buedel* warisan yang harus dibagi diantara para ahli waris Noto Budi Mulia, yaitu Penggugat I (Hadi Budi

Mulia), Penggugat III (Djoko Budi Mulia), Penggugat IV (Rini Riawati) dan Tergugat I selaku istrinya (Tan Tjia Twan Nio).

Berdasarkan Putusan Kasasi Nomor 1000/K/Pdt/2007 tanggal 15 Mei 2008 telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijde*) sehingga dapat dilaksanakan putusannya.



BAB III

PENUTUP

A. SIMPULAN

1. Bahwa dalam Pembuatan Akta yang berkaitan dengan tanah seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah harus mempertanggungjawabkan secara hukum apabila terjadi sengketa terhadap apa yang telah diperbuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap kliennya yang datang kepadanya dalam pembuatan suatu akta. Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan pejabat umum maka ia harus dapat menjalankan tugasnya sesuai kewenangan hukum yang melekat pada jabatannya sesuai ketentuan perundangan yang berlaku baik peraturan perundang-undangan dibidang ke-PPAT-an maupun dibidang pertanahan.
2. Bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah juga berfungsi sebagai agen untuk mempertemukan para pihak yang akan membuat perjanjian dengan mendasarkan pada aturan hukum yang ada dengan realita sosial yang dihadapi ketika menangani perjanjian peralihan hak atas tanah, sehingga terdapat kebebasan dalam memilih cara, sarana untuk mencapai tujuan yang hendak dicapai sepanjang masih dalam jalur hukum.
3. Bahwa Kantor Petanahan Kota Jakarta Utara mempunyai andil / peran yang penting dalam rangka menindaklanjuti dari Akta yang berkaitan dengan tanah tersebut untuk pendaftaran hak atas tanah sebagai dasar penerbitan sertipikat hak atas tanahnya. Meskipun Kantor Pertanahan Kota Jakarta Utara tidak mempunyai kewenangan untuk menguji secara materi dari Akta Hibah No.117/Kelapa Gading/1998 tersebut. Namun, dalam hal ini tetap diperlukan sikap kecermatan dan kehati-hatian terhadap akta yang dijadikan sebagai dasar penerbitan hak atas tanah, hal ini sangat diperlukan untuk mencegah dan meminimalisir

sengketa tanah dikemudian hari baik melalui lembaga litigasi maupun non litigasi.

4. Bahwa peran penegak hukum dalam hal ini Majelis Hakim Pengadilan Negeri di tingkat I (Pertama), tingkat banding maupun tingkat kasasi yang memeriksa dan memutus perkara No.119/Pdt/2003/PN.Jkt.Ut jo. perkara No.543/PDT/ 2005/PT.DKI jo. perkara No. 1000.K/Pdt/2007 dituntut untuk bekerja yang profesional dalam menangani perkara yang menjadi objek gugatannya tersebut dengan berpedoman pada peraturan perundangan dibidang pertanahan, Hukum Acara, dan peraturan lainnya yang terkait. Hal ini dimaksudkan supaya dalam memberikan pertimbangan hukum sampai pada memutus perkara pertanahan tersebut tidak bertentangan atau melanggar hukum yang akibatnya dapat merugikan pihak (Penggugat / Tergugat) yang seharusnya sebagai pihak yang dilindungi oleh hukum sehingga tujuan untuk mendapatkan keadilan dapat terwujud.

B. SARAN

1. Perlu adanya pembenahan oleh Pemerintah terhadap pendidikan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam hal kurikulumnya, untuk menjawab beban tugas yang terkandung dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 berikut peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 yo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2009. Serta pembinaan yang intensif dan pengawasan oleh instansi pemerintah terkait dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia
2. Perlu adanya semacam pertemuan antar Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk mendiskusikan berbagai ragam pengalaman, kesulitan, dan jalan keluar yang terbaik terhadap problem-problem yang dihadapi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

3. Perlu dibentuk Lembaga Konsultan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membantu Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menghadapi kesulitan dalam menjalankan tugas-tugasnya; dalam hal ini perlu adanya lembaga profesi yang dibawah langsung oleh Dewan Kehormatan Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah.



DAFTAR REFERENSI

A. BUKU

- Ahlan Sjarif, Surini dan Elmiyah, Nurul, *Hukum Kewarisan Perdata Barat, Pewarisan menurut Undang undang*, Jakarta : Kencana Renada Media Group, 2005.
- Basuki, Soenaryo, *Hukum Tanah Nasional Landasan Hukum Penguasaan dan Penggunaan Tanah, Mata Kuliah Hukum Agraria Pokok-Pokok Hukum Tanah Nasional, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia*. Bag. 1, Ed. Rev., September 2010, FH-UI, 2010.
- Dirdjosisworo, Soedjono, *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007.
- Darmabrata, Wahyono, *Huku Perkawinan Perdata Syarat Perkawinan Hak dan Kewajiban Suami isteri Harta Benda Perkawinan, Jilid I*, Jakarta : Rizkia, 2009.
- Fuady, Munir, *Perbuatan Melawan Hukum, Pendekatan Kontemporer*, PT. Citra Aditya Bakti., Bandung, 2005.
- Harahap, Yahya, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*. Jakarta : Sinar Grafika, 2008.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jilid I, Ed. Rev., Jakarta: Djambatan, 2006.
- _____, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Cet. 17. Ed. Rev., Jakarta: Djambatan, 2006.
- Hutagalung, Arie Sukanti dan Markus Gunawan, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2008
- Limbong, Benhard, *Konflik Pertanahan*, Cet. 1, Jakarta : Margaretha Pustaka, 2012.
- Lubis, Muhammad Yamin dan Lubis, Rahim, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung, Mandar Maju, 2008.
- Mamudji, Sri, *et. al., Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Cet. 1. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Ed. 1. Cet. 4. Jakarta : Kencana, 2008.

- Masriani, Yulies Tiena. *Pengantar Hukum Indonesia*. Cet. 2. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Mertokusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum*. Cet. 2. Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, 2005.
- _____, *Perundang-undangan Agraria Indonesia*. Ed. 1. Cet. 4. Jakarta: Kencana, 2008.
- _____, dan Pitio, A, *Bab-bab tentang Penemuan Hukum*. Cet. 1. Yogya: PT. Citra Aditya Bakti, 1993.
- Badan Pertanahan Nasional, *Informasi Hukum Pertanahan Yang Berkaitan Dengan Pejabat Pembuatan Akta Tanah*, Proyek Penyuluhan Hukum Pertanahan Tahun Anggaran 2004. Jakarta, 2004.
- Badan Pertanahan Nasional, *Himpunan Peraturan Perundang undangan Pertanahan yang berkaitan dengan Pejabat Pembuatan Akta Tanah dan Hak Tanggungan*, Pusat Hukum dan Hubungan Masyarakat Tahun Anggaran 2007. Jakarta, 2007.
- Parlindungan, AP. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandor Maju, 1999.
- Puspa, Yan Pramadya, *Kamus Hukum*. Jakarta: Aneka Ilmu, 1977.
- Sutantio, Retnowulan dan Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam teori dan praktek*, Bandung : Alumni, 1986.
- Satrio, J, *Hukum Waris* , Bandung : Alumni, 1992.
- Sihombing, B. F., *Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Hukum Tanah Indonesia*, Cet. 2. Jakarta: PT Toko Gunung Agung Tbk, 2005.
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet. 3. Jakarta: UI Press, 2010.
- _____, dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Ed. 1. Cet. 12. Jakarta: Rajawali Pres, 2010.
- _____, *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2007.
- Soerodjo, Irawan. *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah Di Indonesia*. Cet. 1. Surabaya: Arloka Surabaya, 2003.

Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dengan Tambahan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*. Cet. 38. Jakarta: Pradnya Paramita, 2007.

Sumardjono, Maria S.W. *Kebijakan Pertanahan, Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: PT Kompas Media Nusantara, 2001.

_____, Maria S.W., ET al. *Mediasi Sengketa Tanah. Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) di Bidang Pertanahan*. Jakarta : PT. Kompas Media Nusantara, 2008.

Tobing, G.H.S. Lumban, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta : Erlangga, 1983.

Winarta, Frans Hendra. *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*. Cet. 1. Jakarta: Sinar Grafika, 2011.

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Departemen Agraria, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*. Permen Agraria/KBPN No. 24 Tahun 1997.

_____, *Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan*. Permen Agraria/KBPN Nomor 34 Tahun 2007.

_____, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*. Permen Agraria/KBPN No. 3 Tahun 1997

_____, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia*. Perkaban No. 3 Tahun 2006.

_____, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat akta tanah* , Perkaban No. 1 Tahun 2006.

_____, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Perubahan atas Peraturana Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat akta tanah* , Perkaban No. 23 Tahun 2009.

_____, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu*, Perkaban No. 1 Tahun 2011

Indonesia, *Keputusan Presiden tentang Badan Pertanahan Nasional*. Kepres No. 10 Tahun 2006.

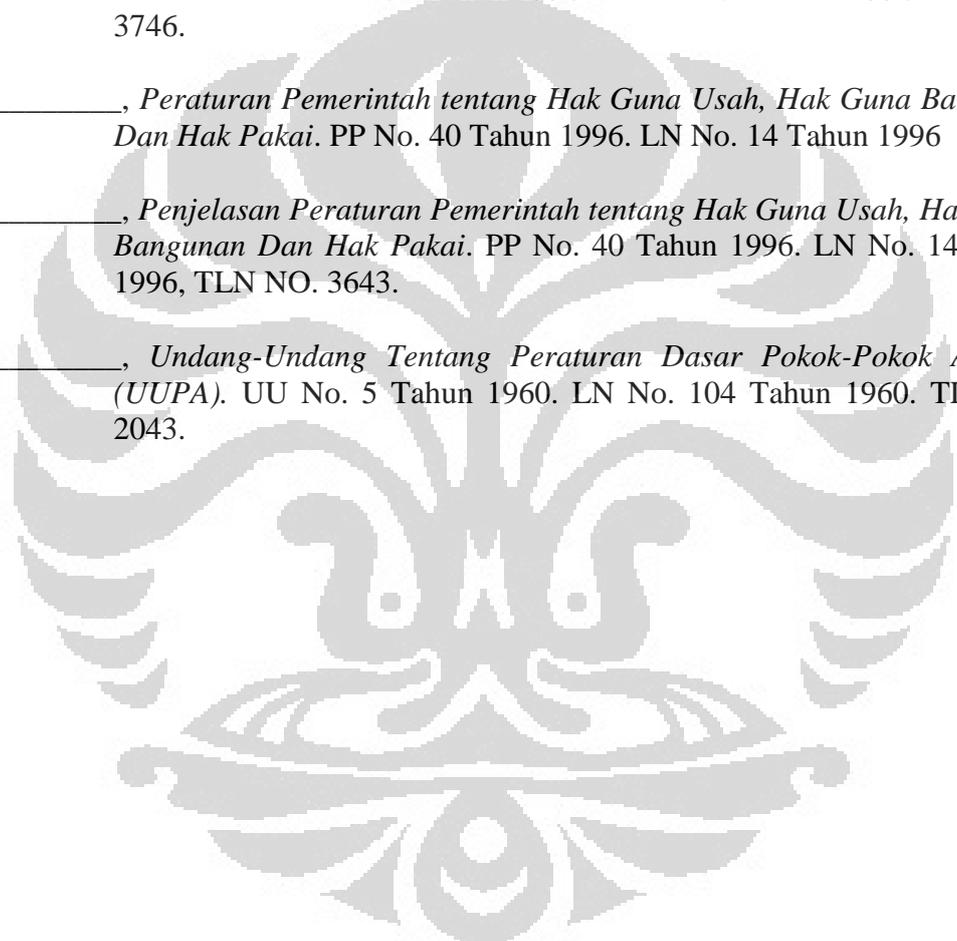
_____, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*. PP No. 24 Tahun 1997. LN No. 59 Tahun 1997. TLN No. 3696.

_____, *Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PP No. 37 Tahun 1998. LN No. 52 Tahun 1998. TLN No. 3746.

_____, *Peraturan Pemerintah tentang Hak Guna Usah, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai*. PP No. 40 Tahun 1996. LN No. 14 Tahun 1996

_____, *Penjelasan Peraturan Pemerintah tentang Hak Guna Usah, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai*. PP No. 40 Tahun 1996. LN No. 14 Tahun 1996, TLN NO. 3643.

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



DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN

1. Putusan Pengadilan Negeri Kota Jakarta Utara Nomor 119/Pdt.G/2003/PN.Jak.Ut tanggal 26 Juli 2004.
2. Putrusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 543/PDT/2005/PT.DKI tanggal 21 Maret 2006.
3. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1000.K/Pdt/2007 tanggal 15 Mei 2008.
4. Surat Permohonan Izin Memperoleh Data dari Ketua Program Magister Kenotariatan kepada Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Nasional Nomor 75/H2.F5.MKn/ PDP.04/ Surat ijin Penelitian/2012 tanggal 15 Januari 2012.
5. Surat Permohonan Izin Memperoleh Data dari Ketua Program Magister Kenotariatan kepada Kepala Kantor Pertanahan Nasional Nomor 051/H2.F5.MKn/PDP.04/Surat ijin Penelitian/2012 tanggal 26 Januari 2012.
6. Surat Permohonan Izin Memperoleh Data dari Ketua Program Magister Kenotariatan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara, Nomor 051/H2.F5.MKn/PDP.04/Surat ijin Penelitian/2012 tanggal 26 Januari 2012.
7. Surat Keterangan bahwa telah melakukan Penelitian, Wawancara dan Riset di Kantor Pengadilan Negeri/Perikanan Jakarta Utara Nomor W10.U4/03/HK01-02/II/2012 tanggal 29 Februari 2012.
8. Surat Keterangan bahwa telah melakukan Penelitian, Wawancara dan Riset di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara Nomor 410031.72-100/III/2012 tanggal 8 Maret 2012.



LAMPIRAN

PUTUSAN
No. 119 / Pdt / G / 2003 / PN.Jkt.Ut.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan akhir sebagai berikut, dalam perkara Gugatan antara :

1. **HADI BUDI MULIA**, bertempat tinggal di Jalan Taman Jeruk III/16 Rt. 006/006 Kelurahan Rawa Buaya, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, bertindak untuk diri sendiri dan sekaligus sebagai kuasa dari :
 2. **MIRAH BUDI MULIA**, beralamat di Jalan Peti No. 37 Rt. 008/006 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat ;
 3. **DJOKO BUDI MULIA**, beralamat di Permata Panulang G. 15 / 20 Rt. 10 / 05 Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Cisaule, Tangerang ;
 4. **RINI RIAWATI**, beralamat di Taman Arics E 4/12 A Rt. 002 / 08 Kelurahan Maruya Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat ;
- Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Mei 2003, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT I, II, III dan IV atau**
..... **PARA PENGGUGAT ;**

M e l a w a n

1. **TAN TJIA TWAN NIO**, beralamat di Jalan Janur Elok IV Blok QD-4 Kav. No. 6 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa, Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGATI ;**
2. **PEMERINTAH RL Cq. GUBERNUR DKI JAKARTA Cq. WALIKOTA JAKARTA UTARA Cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL JAKARTA UTARA**, beralamat di Jalan

Laksda Yos

Laksda Yos Sudarso No. 27-29, Jakarta Utara,
selanjutnya disebut sebagai

..... **TERGUGAT II ;**

3. **PARLINDUNGAN SIRATI, SII, PPAT**, beralamat di Jalan Letjen
Suprpto, Sekarang tidak diketahui lagi
alamatnya, selanjutnya disebut sebagai

..... **TERGUGAT III ;**

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT ;

Telah membaca surat-surat perkara ;

Telah mendengar dari kedua belah pihak yang berperkara ;

Telah memperhatikan segala sesuatu selama pemeriksaan di Muka
Persidangan ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 13
Mei 2003, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara
pada tanggal 13 Mei 2003 dibawah Register Perkara Perdata No. 119 / Pdt / G / 2003
/ PN.Jkt.Ut. mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Pengguga II (Mirah Budi Mulia d/h Tan Tsjioc Nio) telah menikah dengan
NOTO BUDI MULIA d/h Lie Gustaaf See Kiat di Kantor Catatan Sipil di Jakarta
pada tanggal 21 Juni 1954 No. 176/1954 (P-1).
2. Bahwa dari Pernikahan tersebut dikaruniai 3 orang anak masing-masing :
 - a. Hadi Budi Mulia / Wie Han, laki-laki, lahir di Jakarta pada tanggal 26 Juni
1955 No. 3806/1955. (Penggugat I) P-2.
 - b. Djoko Budi Mulia, laki-laki, lahir di Jakarta, pada tanggal 28 Juni 1957, No.
4805/1957. (Penggugat III) P-3.
 - c. Rini Riawati, perempuan, lahir di Jakarta, tanggal 14 April 1961 No.
102/1961. (Penggugat IV) P-4.
3. Bahwa dari Pernikahan tersebut terdapat harta bersama berupa sebidang tanah
seluas 300 M2 yang berdiri diatasnya sebuah rumah setempat dikenal oleh umum
di Jalan Janur Elok IV Blok. QD 4/06 Rt. 002/06 Kelurahan Kelapa Gading Barat,

Kecamatan

Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara. P-5.

4. Bahwa Penggugat II (Mirah Budi Mulia d/h Tan Tsjioc Nio) bercerai di Catatan Sipil di Jakarta dengan suaminya yaitu Noto Budi Mulia d/h Lie Gustaaf See Kiat pada tanggal 31 Oktober 1980 sebagaimana Akte Perceraian No. 19/1980. P-6.
5. Bahwa Noto Budi Mulia kemudian menikah untuk kedua kalinya dengan Tan Tjia Twan Nio (Tergugat I) di Kantor Catatan Sipil di Jakarta pada tanggal 26 Mei 1983, No. 1479/1983. P.7.
6. Bahwa dari Perkawinan kedua tersebut Noto Budi Mulia dengan Tergugat I, tidak dikaruniai seorang anakpun, maupun mengangkat anak sebagai anak angkat yang sah.
7. Bahwa sebelum perkawinan kedua Noto Budi Mulia tersebut berlangsung, telah disepakati oleh keduanya untuk membuat Surat Perjanjian Kawin Pemisahan Harta Bersama di Kantor Notaris / PPAT F.J. Mawati, Jalan Jati Baru No. 45 A Jakarta Pusat, tanggal 18 Mei 1983 No. 54, yang ditanda tangani oleh Ny. Daisy Rosalina Suniaji, SH. P-8.
8. Bahwa dengan adanya Perjanjian Kawin mengenai pemisahan harta bersama antara Noto Budi Mulia dengan Tan Tjia Twan Nio (Tergugat I) yang dilakukan di depan Notaris / PPAT F.J. Mawati tersebut, maka jelaslah bahwa harta yang didapat sebelum perkawinan tersebut adalah harta milik isteri pertama yaitu Penggugat II beserta ketiga orang anaknya yaitu Hadi Budi Mulia, Djoko Budi Mulia dan Rini Riawati.
9. Bahwa meskipun telah jelas adanya Perjanjian Kawin tersebut namun tanpa sepengetahuan Para Penggugat, ternyata bidang berikut rumah milik satu-satunya yang didapat dalam perkawinan yang pertama tersebut telah beralih kepemilikan kepada Tergugat I (Tan Tjia Twan Nio) atas dasar Akta Hibah No. 117/Kelapa Gading / 1998 tanggal 23 April 1998. yang dibuat oleh PARLINDUNGAN SIRAIT, SH. PPA F. (Tergugat III). P-9.
10. Bahwa Noto Budi Mulia telah meninggal dunia di Jakarta, pada tanggal 12 Oktober 2002 sebagaimana Akta Kematian No. 1.127/U/JB/2002. P-10.
11. Bahwa setelah Noto Budi Mulia meninggal dunia, maka kami Penggugat I Hadi Budi Mulia, Djoko Budi Mulia dan Rini Riawati, membuat Akta Keterangan Waris didepan Notaris Stephany Maria Lilianti, SH. dengan No. 3/KW/III/2003,

tanggal 19.....

tanggal 19 Maret 2003. P.11.

12. Bahwa dalam Akta Keterangan Hak Waris tersebut telah dijelaskan secara Gamblang perolehan-perolehan hak, baik Penggugat I, Penggugat III dan Penggugat IV serta istefi-ke dua dari Noto Budi Mulia (Tergugat I).
13. Bahwa selain Akta Keterangan Hak Waris No. 3/KW/III/2003, tanggal 19 Maret 2003 tersebut, telah pula dibuat Akta Pernyataan Ahli Waris dan Keterangan Saksi yang menjelaskan mengenai kedudukan para ahli waris dan Akta Perjanjian Kawin tertanggal 18 Mei 1983 No. 54 tersebut. P-12.
14. Bahwa dengan adanya Akta Hibah yang direkayasa oleh Tergugat I dengan Tergugat III yang dipergunakan oleh Tergugat I untuk mengajukan permohonan Sertifikat kepada Badan Pertanahan Nasional Jakarta Utara, maka tanpa diteliti terlebih dahulu dan tidak hati-hatinya Tergugat II tersebut kemudian diterbitkan Sertifikat dengan No. 919, tanggal 31 Oktober 1998 atas nama Tan Tjia Twan Nio.
15. Bahwa dengan diterbitkannya Sertifikat No. 919, oleh Tergugat II tersebut maka hal ini sangat merugikan para Penggugat sebagai pihak yang paling berhak atas bidang tanah dan rumah tersebut.
16. Bahwa dengan demikian Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dengan sengaja melakukan perbuatan melawan hukum yaitu akibat dari ketidak hati-hatian dan ketidaktelitian Tergugat II dan Tergugat III serta adanya kesengajaan Tergugat I untuk mengambil harta yang bukan miliknya kemudian dialihkan menjadi miliknya yang hal ini sangat merugikan Para Penggugat.
17. Bahwa bidang tanah dan rumah tersebut sekarang dikuasai secara phisik oleh Tergugat I sehingga Para Penggugat sangat dirugikan oleh Tergugat I baik materiil maupun immateriil dengan perincian sebagai berikut :
- KERUGIAN MATERIIL :
- Bahwa Para Penggugat telah mengajukan gugatan a quo melalui Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk menyelesaikan perkara tersebut diatas telah mengeluarkan :
1. Biaya Transportasi mengurus perkara ini sebesar.....Rp. 50.000.000,-
 2. Jasa Pengacara sebesar.....Rp. 50.000.000,-

Jumlah.....

Jumlah kerugian materiil seluruhnya Rp.100.000.000,-

KERUGIAN IMATERIIL :

Bahwa Para Penggugat selama ini tidak pernah menikmati dan menggunakan tanah dan bangunan di atasnya tersebut sedangkan Tergugat I telah menikmatinya sejak menikah dengan Noto Budi Mulia hingga sekarang, oleh karenanya para Penggugat merasa dirugikan sebagai pemilik yang sah, apabila Para Penggugat memanfaatkan bidang tanah dan rumah tersebut yang dinilai dengan uang muka kerugian imateriil yang diderita oleh para Penggugat sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).

25. Bahwa selain Para Penggugat dirugikan dengan tidak dapat menikmati harta bersama antara Noto Budi Mulia dengan Mirah Budi Mulia (Penggugat II) tersebut serta adanya kerugian materiil dan imateriil, maka cukup beralasan apabila atas bidang tanah dan rumah tersebut diadakan Sita Jaminan (Conservatoior Beslag) agar gugatan Penggugat tidak sia-sia.

26. Bahwa Penyitaan Jaminan (Conservatoir Beslag) tersebut perlu diletakkan atas tanah dan rumah setempat dikenal oleh umum, yaitu :

- Jalan Janur Elok IV Blok. QD 4/06 Rt. 002/06 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, dengan luas tanah 300 m2.

agar supaya tidak dipindahtangankan, tidak dialihkan atau dihilangkan oleh Tergugat I

27. Bahwa karena gugatan yang diajukan Para Penggugat terhadap Para Tergugat adalah berdasarkan fakta-fakta dan bukti-bukti yang autentik dan meyakinkan, sehingga berdasarkan hukum patutlah apabila Pengadilan Negeri Jakarta Utara menyatakan putusan ini dapat di jalankan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding atau Kasasi. (Uit voorbaar bij voorraad).

28. Bahwa agar Para Tergugat konsekwen melaksanakan bunyi putusan didalam perkara ini apabila telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap maka beralasan hukum pula apabila Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari apabila Para Tergugat lalai melaksanakan putusan dalam dalam perkara ini.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas dengan ini para Penggugat mohon :

kepada

kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menyatakan Penggugat I, II, III dan IV adalah sebagai Pemilik yang sah atas harta bersama antara Noto Budi Mulia dengan Mirah Budi Mulia berupa sebidang tanah dan rumah di atasnya dengan luas 30 m² setempat dan dikenal oleh umum di Jalan Janur Elok IV Blok. QD 4/06 Rt. 002/06 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara.
4. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang telah diletakkan atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya yang sekarang dikuasai fisik oleh Tergugat I berupa :
 - Sebidang tanah dan bangunan / rumah di atasnya setempat dikenal oleh umum di Jalan Janur Elok IV Blok. QD 4/06 Rt. 002/06 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, seluas 300 m².
5. Menghukum Para Tergugat atau orang lain yang mendapat hak dari Tergugat untuk menyerahkan sebidang tanah berikut bangunan / rumah di atasnya dengan luas 300 m² yang terletak dan dikenal oleh umum di Jalan Janur Elok IV Blok. QD 4/06 Rt. 002/06 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, berikut surat-surat kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong, bebas dari tanggungan / jaminan apapun, atau mengosongkan dengan suka rela oleh karena Para Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah menurut hukum.
6. Menyatakan Akta Hibah No. 117/Kelapa Gading/1998, tanggal 23 April 1998 yang dibuat oleh PPAT Perlindungan Sirait, SH. batal demi hukum. ✓
7. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 919, tanggal 31 Oktober 1998 atas nama Tan Tjia Twan Nio terhadap tanah sengketa tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku serta harus dibatalkan. ✓
8. Menyatakan perbuatan Tergugat I, menguasai secara fisik tanah dan bangunan / rumah tersebut, serta Tergugat III membuat Akta Hibah No. 117/Kelapa Gading/1998, tanggal 23 April 1998, dan Sertifikat HGB No. 919, tanggal 31 Oktober 1998 oleh Tergugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum.

9. Menghukum

9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil dan imateriil kepada para Penggugat sebesar Rp. 5.100.000.000,- (lima milyar seratus juta rupiah) apabila Para Tergugat tidak menyerahkan atau mengosongkan tanah sengketa kepada para Penggugat.
 10. Menghukum para Tergugat membayar uang paksa (Dwangsom) kepada para Penggugat sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perhari apabila para Tergugat lalai melaksanakan dan memenuhi bunyi putusan dalam perkara ini.
 11. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada Verzet. Banding maupun Kasasi. (Uit voorbaar bij voorraad).
 12. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini.
- atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya. (Ex Aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan para pihak telah datang menghadap kuasanya ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Majelis Hakim berupaya mendamaikan kedua belah pihak yang hadir namun tidak berhasil ;

Menimbang, bahwa kemudian perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Para Tergugat I dan Tergugat II telah menyampaikan jawabannya dengan suratnya masing-masing tertanggal 1 Juli 2003, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

JAWABAN TERGUGAT I

DALAM EKSEPSI

A. Eksepsi Kewenangan Absolut :

1. Bahwa gugatan yang diajukan Para Penggugat sesuai dengan Petitum Gugatan No. 7 yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

" Menyatakan sertifikat HGB No. 919 tanggal 31 Oktober 1998 atas nama Tjia terhadap tanah sengketa tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku serta harus dibatalkan "

2. Bahwa setelah berlakunya Undang-Undang No. 5 tahun 1986 tentang

peradilan.....

peradilan Tata Usaha Negara, maka secara otomatis segala produk TUN apabila terjadi persengketaan harus diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, bukan ke Pengadilan Negeri. Bahwa hal ini sejalan dengan Bab IV Hukum Acara Pasal 53 UU No. 5 tahun 1986 yang berbunyi sebagai berikut :

- (1) *Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingan dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan / atau rehabilitasi.*
- (2) *Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah :*
 - a. *Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;*
 - b. *Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) telah menggunakan wewenangnya untuk tujuan lain dari maksud diberikannya wewenang tersebut ;*
 - c. *Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan atau tidak mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) setelah mempertimbangkan semua kepentingan yang tersangkut dengan keputusan itu seharusnya tidak sampai pada pengabilan atau tidak pengambilan keputusan tersebut ;*
3. Bahwa sedangkan Sertifikat yang dimohonkan pembatalannya oleh Para Penggugat dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kodya Jakarta Utara, atau dalam perkara in casu sebagai Tergugat II. Sedang BPN Kodya Jakarta Utara adalah Pejabat TUN yang berada dibawah Gubernur DKI Jakarta Cq. Walikota Jakarta Utara Cq. BPN Jakarta Utara.
4. Bahwa karena yang mengeluarkan Sertifikat adalah Tergugat II yang nota benenya Pejabat TUN, sehingga gugatan harus diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, bukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara ;
5. Bahwa berdasarkan uraian diatas berkenanlah kiranya apabila Pengadilan

Negeri

Negeri Jakarta Utara yang memeriksa, mengadili perkara No. 119/Pdt/G/2003/PN.Jkt.Ut., menyatakan diri untuk :

- Tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara No. 119/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Ut.
- Menyatakan yang berwenang mengadili adalah Pengadilan Tata Usaha Negara (TUN);

B. Eksepsi Mengenai Gugatan kabur (*Obscure Libel*) ;

1. Bahwa dalam posita gugatannya Para Penggugat tidak merinci mengenai Sertifikat HGB No. 919 yang diterbitkan oleh Tergugat II, tidak mempunyai kekuatan hukum dan harus dibatalkan sertifikat untuk dan atas nama Tergugat I ;
2. Bahwa akan tetapi dalam petitum gugatan poin 7 Para Penggugat telah meminta Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam perkara No. 119/Pdt/G/2003/PN.Jkt.Ut. untuk menyatakan sertifikat HGB No. 919 tidak mempunyai kekuatan hukum dan harus dibatalkan ;
3. Bahwa sudah menjadi peraturan dalam Fundamentum Fetendi (Posita) disamping uraian yang bersifat memuat alasan-alasan berdasarkan keadaan, juga bagian yang memuat alasan yang berdasarkan hukum. Sedangkan mengenai sertifikat HGB No. 919 pada bagian alasan hukum tidak dijelaskan mengapa harus dibatalkan, sehingga gugatan Para Penggugat kabur dan harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;
4. Bahwa dalam gugatan Para Penggugat telah menarik Tergugat II dan Tergugat III sebagai Para Pihak dalam perkara selain Tergugat I. dan kemudian meminta Pengadilan Negeri Jakarta Utara menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi dalam bentuk Materiel Rp. 100.000.000,- (Seratus juta rupiah) dan Immaterial Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) ;
5. Bahwa dalam tuntutan Para Penggugat dalam menghukum Para Tergugat tidak mencantumkan kata tanggung renteng. Karena apabila hanya menghukum Para Tergugat dengan tidak menyebut kata tanggung renteng, maka gugatan harus dinyatakan kabur dan tidak dapat diterima.
6. Bahwa selain daripada itu terdapat kalimat yang kurang dapat dimengerti

Tergugat I

Tergugat I pada pin 5 Petitum terhadap kalimat " *menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan dst*", berarti apabila bukan Para Tergugat yang menyerahkan berarti tidak dapat diserahkan yang dimaksud Para Penggugat dalam Petitum tersebut disini jelas yaitu Tergugat I-II dan III, Apabila ya, berarti gugatan ini harus sudah ditolak mengingat Para Penggugat tidak mengetahui dengan jelas alamat serta keberadaan Tergugat III, apalagi menuntut untuk turut serta mengembalikan Sertifikat.

DALAM KONVENSI

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam Eksepsi mohon termasuk dan terbaca kembali dalam pokok perkara.
2. Bahwa pada dasarnya Tergugat I menolak dalil-dalil Para Penggugat kecuali yang secara tegas-tegas diakuinya ;
3. Bahwa adalah suatu hal yang tidak dibantah dalil Para Penggugat pada point 1, 2, 4 /d 7, namun adalah sangat tidak benar dalil Para Penggugat point 3, sebab tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Janur Elok. IV Blok. QD 4/6 Rt. 002 / 006 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakart Utara bukan merupakan harta bersama antara alm. Noto Budi Mulia dengan Penggugat II ;
4. Bahwa sebagaimana telah diakui sendiri oleh Para Penggugat, tanah dan bangunan tersebut adalah kepunyaan Tergugat I sejak tanggal 23 April 1998. Dan sebagaimana yang tertuang dalam sertifikat tanah dan bangunan HGB No. 919 telah tercatat dengan jelas tertulis atas nama Tergugat I (Bukti T-I-1) ;
5. Bahwa adapun diperolehnya harta-harta benda yang menjadi objek sengketa bukan karena dari harta bersama akan tetapi berdasarkan Hibah yang diberikan dari Alm. Noto Budi Mulia kepada Tergugat I ;
6. Bahwa sedangkan dalam perjanjian kawin hanya menekankan adanya pemisahan harta bersama, tidak termasuk hibah atas nama Tergugat I, namun Tergugat I dapat dipermasalahkan apabila harta-harta yang diperoleh sekarang ini adalah harta bersama semasa perkawinannya dengan Alm. Noto Budi Mulia. Sehingga apabila yang menjadi objek sengketa bersumber dari harta bersama maka gugatan ini sudah tepat dan benar diajukan ke Pengadilan Negeri sebagai perbuatan melawan hukum. akan tetapi kenyataannya tanah dan bangunan bukan dari harta bersama ;

7. Mohon

hanya mengenai lembaga perkawinan, bukanlah lembaga sesudah perceraian, bandingkan pasal 35 ayat 1 Undang-Undang Perkawinan No. 1 tahun 1974 ;

11. Bahwa dalam membuat gugatan Para Penggugat telah menyembunyikan Fakta. Apabila diperhatikan isi gugatan ini, harta yang dimiliki oleh alm. Noto Budi Mulia suami Tergugat I hanya sebidang tanah yang menjadi obyek perkara dalam perkara in casu. Sedangkan bidang-bidang lain khususnya tanah dan bangunan Jalan Meruya Ilir Blok. E.4 No. 12/A seluas 215 M2 yang telah dihibahkan oleh Alm. Noto Budi Mulia kepada Tergugat I (bukti T-1, 2) tidak diuraikan dalam secara jelas dalam perkara No. 119/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Ut. sebab kedudukan tanah dan bangunan ini sangat penting, mengingat walaupun telah menjadi milik Tergugat I namun dengan sangat sukarela terhadap objek tersebut telah diserahkan kepada Penggugat I, II, III dan IV.

Selain harta-harta yang tersebut diatas, ternyata masih ada harta-harta lainnya milik alm. Noto Budi Mulia yang belum disebutkan secara rinci dalam jawaban ini.

12. Bahwa ternyata Para Penggugat kurang puas dari apa yang telah diperolehnya itu, kemudian hendak menuntut kembali harta-harta yang sudah menjadi bagian dari kepemilikan Tergugat I. Sudah barang tentu tindakan Para Penggugat tidak dibenarkan secara fakta apalagi hukum. Karena apabila persoalan ini diruntut kebelakang, Tergugat I sebagai isteri yang sah dari perkawinan tersebut disamping mengurus dan membiayai alm. Noto Budi Mulia selama hidup, sakit sampai akhir hayatnya juga membiayai sekolah anak-anak dari perkawinan dengan isteri pertama, yang sekarang menjadi Para Penggugat dalam perkara ini ;

13. Bahwa adalah sangat tidak benar dalil Para Penggugat yang mengatakan Tergugat I telah merekayasa akta hibah, justru Para Penggugat yang telah merekayasa keterangan waris itu telah memasukkan harta-harta kepunyaan Tergugat I, sedangkan surat hibah dibuat sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, karena :

- Timbulnya atas kesepakatan kedua belah pihak antara Noto Budi Mulia (semasa hidup) dan Tergugat I.
- Dilakukan dihadapan Notaris.
- Cakap menurut Pasal 1320 KUHPerdara.

Sehingga dalil para Penggugat yang tidak berdasarkan harus ditolak dan dikesampingkan ;

14. Bahwa

14. Bahwa atas dasar uraian poin 13 Tergugat I bersama-sama suami Tergugat telah memohon penerbitan sertifikat kepada Tergugat III, sehingga kemudian pada tanggal 31 Oktober 1998 telah terbit sertifikat HGB No. 919 atas nama Tergugat I (Bukti T-I-2) ;

Sebaliknya diperhatikan dari uraian-uraian yang telah Tergugat I paparkan, prosedur itu ditempuh bukan dengan cara rekayasa namun dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga dalil yang tidak pada tempatnya harus ditolak dan dikesampingkan.

15. Bahwa karena dasar dari kepemilikan itu sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, maka menjadi amat sangat keliru apabila Tergugat I, II dan III dikategorikan melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga sangat tepatlah kiranya apabila dalil Para Penggugat sebagai dalil yang asal bunyi (asbun), dan karena dalil asbun itu beralasanlah kiranya apabila dalil tersebut ditolak dan dikesampingkan ;

16. Bahwa karena Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum, sudah seyogyanya tuntutan Ganti Rugi-Sita Revendikatie, Dwangsoom untuk ditolak serta dikesampingkan karena tidak berdasarkan atas hukum ;

17. Bahwa demikian juga tuntutan mengenai serta merta juga harus ditolak dan dikesampingkan ;

DALAM REKONVENSI

1. Bahwa apa yang diuraikan baik dalam Eksepsi maupun pokok perkara mohon termasuk dan terbaca kembali dalam Rekonvensi ;
2. Bahwa pada tanggal 26 Mei 1983 Penggugat d.r. / Tergugat I, d.k, telah melangsungkan pernikahan dengan Noto Budi Mulia semasa hidupnya, hal ini sejalan dengan akta pernikahan yang dikeluarkan oleh Kantor Catatan Sipil Jakarta No. 1479/1983 tertanggal 26 Mei 1983 (Bukti kami beri P.r-1) ;
3. Bahwa selama dalam perkawinan Penggugat d.r. / Tergugat - I d.k bersama dengan alm. Noto Budi Mulia telah memperoleh harta benda pada tahun 1992, yang pada waktu itu di atasnamakan alm. Noto Budi Mulia yang terletak di Jalan Janur Elok Blok. QD-4 Kav. 6, Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara.

Kemudian

Kemudian sebagai wujud kecintaannya serta mengerti Penggugat d.r. / Tergugat - I d.k. yang selalu mengurus segala kebutuhan hidup alm. Maka atas inisiatif almarhum sendiri telah membicarakan kepada Penggugat d.r. / Tergugat - I d.k. akan menghibahkan 2 bidang tanah dan bangunan tersebut sebagai isi yang ada diatas tanah dan bangunan tersebut sebagai berikut :

- Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1093/Meruya Ilir seluas 215 M2, yang terletak di Jalan Meruya Ilir Blok. E.4 No. 12/A, Kelurahan Meruya Ilir, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat ;
 - Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 919-Kelapa Gading Barat, seluas 300 M2, yang terletak di Janur Elok Blok. QD-4 Kav. 6, Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara ;
4. Bahwa sebagai wujud dari penghibahan tersebut, maka masing-masing :
- Untuk tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Janur Elok IV Blok. QD. 4/06 kelapa Gading, pada tanggal 23 April 1998 dihadapan Parlindungan Sirait, SH. PPAT di Jakarta, oleh Alm. Noto Budi Mulia dihibahkan kepada Tan Tjia Twan Nio (Tergugat-I) sebagaimana akta hibah No. 117 / Kelapa Gading / 1998 (Bukti P.r-2) ;
 - Untuk tanah yang terletak di Jalan Meruya Ilir Blok. E.4 No. 12/A, Kelurahan Meruya Ilir, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, pada tanggal 17 Mei 1998 dihadapan Misahardi Wilakarta, SH., PPAT di Jakarta, oleh Noto Budi Mulia dihibahkan kepada Rini Riawati Dudi Mulia (Penggugat IV) (bukti P.r-3) ;
5. Bahwa berpijak kepada akta Hibah No. 117/Kelapa Gading/1998 Vide P.r-2 kemudian Penggugat-I d.r./ Tergugat - I d.k mengurus penerbitan sertifikat kepada Tergugat-II d.k. sehingga terbit Sertifikat HGB No. 919 tertanggal 21 Oktober 1998, tercatat atas nama Penggugat - I d.r / Tergugat-I d.k ;
6. Bahwa kemudian demi keamanan terhadap surat-surat berupa :
- Sertifikat HGB No. 919 tertanggal 31 Oktober 1998 atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Janur Elok. IV QD-4 Kav. No. 6 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara ;
 - Surat Hibah No. 117/Kelapa Gading/1998 tertanggal 23 April 1998, yang

dibuat

dibuat dihadapan Parilindungan Sirait, SH., PPAT di Jakarta (Tergugat-III d.k);

- Surat Perjanjian Kawin No. 54 yang dibuat di Kantor Notaris/PPAT F.J. Mawati, SH. tanggal 18 Mei 1983 yang ditandatangani oleh Ny. Daisy Rosalina Sumiaji, SH. ;

Oleh Penggugat-I d.r. / Tergugat - I d.k. telah disimpan di SAVETY BOX Kantor Bank Central Asia (BCA) Kantor Pusat Sudirman yang kemudian oleh karena alm. Noto Budi Mulia dipindahkan ke Kantor Bank Central Asia (BCA) di Wisma Asia, Slipi, Jakarta Barat, maka Savety Box kemudian dipindahkan pula ke Kantor Bank Central Asia Slipi, Jakarta Barat.

7. Bahwa dalam surat kesepakatan tentang Savety Box di Bank Central Asia, yang dapat mengambil, membuka hanya Penggugat-I d.r. / Tergugat-I d.k. dan alm. Noto Budi Mulia saja, tidak ada yang lain termasuk didalamnya Para Penggugat d.k. (Bukti P.r-4) ;
8. Bahwa kemudian tanpa adanya itikad buruk dari Penggugat d.r. / Tergugat-I d.k., maksud dan keinginan Para Tergugat d.r. untuk mengetahui isi dari Savety Box tersebut dituruti oleh Penggugat d.r. / Tergugat-I d.k., namun tanpa sepengetahuan dan atau tanpa seijin dari Penggugat d.r. / Tergugat-I d.k. orang yang paling berhak terhadap Savety Box tersebut, Para Tergugat d.r., dengan cara melawan hukum telah membuka dan mengambil seluruh isi Savety Box milik alm. Noto Budi Mulia, dengan alasan bahwa seluruh isinya adalah milik Para Tergugat d.r. ;
9. Bahwa yang lebih parah bukan hanya membuka Savetu Box milik Penggugat d.r. / Tergugat-I d.k. akan tetapi lebih dari pada itu, Para Tergugat d.r. telah mengambil serta menguasai seluruh isi Savety Box. Dan terhadap isinya yang berupa :
 - Sertifikat asli No. 919 tanggal 31 Oktober 1998 atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Janur Elok. IV Blok. QD-4 Kav. No. 6, Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara ;
 - Surat Hibah No. 117/Kelapa Gading/1998 tertanggal 23 April 1998, yang dibuat dihadapan Parilindungan Sirait, SH., PPAT di Jakarta ;
 - Surat Perjanjian Kawin No. 54 yang dibuat di Kantor Notaris/PPAT F.J. Mawati, SH. tanggal 18 Mei 1983 yang ditandatangani oleh Ny. Daisy Rosalina Sumiaji, SH. ;

- Beserta

- Beserta berkas dan dokumen penting lainnya ;

Kemudian Para Tergugat d.r. / Para Penggugat d.k. sebagaimana diuraikan dalam gugatannya berdasarkan data dari Savety Box telah membuat Surat Wasiat guna untuk kepentingan pribadinya ;

10. Bahwa dengan membuka serta mengambil isi dari Savety Box dengan tanpa seijin Penggugat d.r / Tergugat - d.k. dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara ;
11. Bahwa Para Tergugat dalam Rekonpensi juga telah membuat Akta Keterangan Waris No. 3/KW/III/2003 tanggal 19 Maret 2003, yang dibuat oleh Notaris Stephany Maria Liliani, SH. berdasarkan data-data yang diperoleh dari Savety Box dengan cara melawan hukum, dan Para Tergugat Rekonpensi dengan sengaja serta melawan hukum pula tidak menyertakan adanya Akta Hibah No. 117/Kelapa Gading/1998 tersebut ke dalam Akta Keterangan Waris tersebut, sehingga Akta Keterangan Waris tersebut cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, oleh karenanya harus dibatalkan ;
12. Bahwa Penggugat d.r / Tergugat - d.k. terhadap perbuatan Para Tergugat d.r. / Para Penggugat d.k. yaitu dengan cara-cara yang bertentangan dengan hukum, sudah barang tentu sangat dirugikan dalam bentuk baik kerugian yang nyata-nyayta diderita, kerugian materiil maupun immateriel yaitu dengan diambilnya surat-surat tidak dapat diukur dengan uang namun karena Undang-Undang harus dalam bentuk konkrit, maka Penggugat d.r / Tergugat - I d.k. menuntut kepada Para Tergugat d.r. / Para Penggugat d.k. uang sebesar Rp. 10.201.000.000,- (sepuluh milyar dua ratus satu juta rupiah) ;
13. Kerugian Materiel berupa hilangnya Sertifikat serta surat-surat lain. Oleh karena meminta kepada Para Tergugat d.r. / Para Penggugat untuk mengembalikan Sertifikat kepada Para Tergugat d.r. / Para Penggugat untuk mengembalikan Sertifikat kepada Penggugat d.r. / Para Penggugat untuk mengembalikan Sertifikat kepada Penggugat d.r. / Tergugat-I d.k. ;
14. Bahwa untuk menjamin gugatan rekonvensi ini agar tidak nihil, berkenanlah kiranya Majelis Hakim untuk meletakkan Sita Revendikatie terhadap :
 - Sertifikat HGB No. 919 tanggal 31 Oktober 1998 atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Janur Elok. IV Blok. QD-4 Kav. No. 6, Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara ;

- Surat

- Surat Hibah No. 117/Kelapa Gading/1998 tertanggal 23 April 1998, yang dibuat dihadapan Parlindungan Sirait, SH., PPAT di Jakarta ;
- Surat Perjanjian Kawin No. 54 yang dibuat di Kantor Notaris/PPAT F.J. Mawati, SH tanggal 18 Mei 1983 yang ditandatangani oleh Ny. Daisy Rosalina Suniaji, SH. ;

15. Bahwa dengan sertifikat asli No. 919/1998 yang sampai saat ini berada dalam Penguasaan Para Tergugat d.r. / Para Penggugat d.k. mengakibatkan kerugian baik kerugian secara nyata-nyata yang diderita oleh Penggugat d.r. / Tergugat - I d.k., kerugian materiil dan kerugian immateriil karena Penggugat d.r. / Tergugat - I d.k tidak dapat membuktikan bahwa sebidang tanah berikut bangunan yang menjadi obyek sengketa adalah benar-benar milik Pengguga-I d.r.

Adapun kerugian yang diderita oleh Penggugat d.r. / Tergugat - I d.k, apabila diperinci adalah sebagai berikut :

1. Kerugian nyata :

- Apabila tanah dan bangunan *a quo* dijual diperkirakan dengan harga sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) ;
- Biaya Pengacara Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah)

Total kerugian nyata sebesar Rp. 2.150.000.000,- (dua milyar seratus lima puluh juta rupiah) ;

2. Kerugian Materiil

- Apabila uang hasil penjualan tanah dan bangunan *a quo* sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) didepositokan pada sebuah Bank dengan Dunga deposito sebesar Rp. 9 % per bulan selama 4 bulan (Maret 2003 s/d Juni 2003), dengan perhitungan sebagai berikut :

Rp. 2.000.000.000,- x 9 % : 12 - 15 % = Rp. 12.750.000,- per bulan

Rp. 12.750.000,- X 4 bulan = Rp. 51.000.000,- (lima puluh satu juta rupiah)

3. Kerugian Immateriil

Bahwa oleh karena Penggugat d.r. / Tergugat - I d.k tidak dapat hidup dengan nyaman dan tentram dalam bangunan *a quo* yang sekarang ditempatinya padahal bangunan tersebut adalah benar-benar miliknya, dengan adanya

perkara.....

perkara ini telah menimbulkan kerugian secara Immateriil yang sudah sewajarnya apabila kerugian immateriil tersebut dinilai sebesar Rp. 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah) ;

Total kerugian yang diderita oleh Penggugat d.r. / Tergugat - I d.k sebesar Rp. 10.201.000.000,- (sepuluh milyar dua ratus satu juta rupiah).

16. Bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi ini didasarkan atas bukti-bukti otentik yang sah, untuk itu wajar kiranya apabila putusan atas perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding atau Kasasi
17. Bahwa mengingat adanya kerugian tersebut dan adanya indikasi Para Tergugat d.r. tidak memenuhi kewajibannya kepada Penggugat d.r., mohon ditetapkan agar Para Tergugat d.r. dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah) untuk setiap hari kelalaian/keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini.

Maka berdasarkan uraian-uraian dan fakta tersebut diatas, berkenanlah kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Utara melalui Majelis Hakim Pemeriksa Perkara No. 119/Pdt/G/2003/PN.Jkt.Ut. untuk memeriksa, mengadili kemudian memutus sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara uang timbul akibat perkara ini ;

I. DALAM KONVENSI

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan menurut hukum Akta Hibah No. 117/Kelapa Gading/1998 tertanggal 23 April 1998, yang dibuat oleh Parlindungan Sirait, SH., PPAT adalah sah dan berkekuatan hukum.
3. Menyatakan menurut hukum tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Janur Elok IV Blok. QD-4 No. 6 Rt. 002/06 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading-Jakarta Utara adalah milik sah dari Penggugat Rekonvensi.

4. Menyatakan

4. Menyatakan Sita Revindikatie berupa :

- Sertifikat Asli HGB No. 919 tanggal 31 Oktober 1998 atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Janur Elok IV Blok. QD-4 No. 6 Rt. 002/06 Kelurahan Kclapa Gading Barat, Kecamatan Kclapa Gading, Jakarta Utara,
- Surat Ihibah No. 117/Kclapa Gading/1998 tertanggal 23 April 1998, yang dibuat dihadapan Parlindungan Sirait, SH., PPAT di Jakarta ;
- Surat Perjanjian Kawin No. 54 yang dibuat di Kantor Notaris/PPAT F.J. Mawati, SH. tanggal 18 Mei 1983 yang ditandatangani oleh Ny. Daisy Rosalina Suniaji, SH. ;

ADALAH SAH DAN BERHARGA

5. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada hukum verzet, banding atau kasasi.
6. Menyatakan Akta Keterangan Waris No. 3 / KW / III / 2003 tanggal 19 Maret 2003, yang dibuat oleh Notaris Stephany Maria Lilianti, SH., batal demi hukum.
7. Menghukum Para Tergugat d.r / Para Penggugat d.k. secara tanggung renteng untuk membayar kerugian kepada Penggugat-I d.r. apabila diperinci adalah sebagai berikut :

1. Kerugian nyata :

- Apabila tanah dan bangunan *a quo* dijual diperkirakan dengan harga sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) ;
- Biaya Pengacara Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah)

Total kerugian nyata sebesar Rp. 2.150.000.000,- (dua milyar seratus lima puluh juta rupiah) ;

2. Kerugian Materiil

- Apabila uang hasil penjualan tanah dan bangunan *a quo* sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) didepositokan pada sebuah Bank dengan Bunga deposito sebesar Rp. 9 % per bulan selama 4 bulan (Maret 2003 s/d Juni 2003), dengan perhitungan sebagai berikut :

Rp. 2.000.000.000,-

Rp. 2.000.000.000,- x 9 % : 12 - 15 % = Rp. 12.750.000,- per bulan

Rp. 12.750.000,- X 4 bulan = Rp. 51.000.000,- (lima puluh satu juta rupiah)

3. Kerugian Immateriil

Bahwa oleh karena Penggugat d.r. / Tergugat - I d.k tidak dapat hidup dengan nyaman dan tenang dalam bangunan *a quo* yang sekarang ditempatinya padahal bangunan tersebut adalah benar-benar miliknya, dengan adanya perkara ini telah menimbulkan kerugian secara Immateriil yang sudah sewajarnya apabila kerugian immateriil tersebut dinilai sebesar Rp. 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah) ;

8. Menghukum Para Tergugat d.r. secara tanggung renteng untuk membayar kepada Penggugat-I d.r. uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah) untuk setiap hari kelalaian / keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini.
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding atau Kasasi.
10. Memerintahkan kepada Para Tergugat dalam Rekonpensi untuk mengembalikan berkas dan dokumen-dokumen yang berasal dari Safety Box secara seketika kepada Penggugat dalam Rekonpensi :
 - Sertifikat Asli HGB No. 919 tanggal 31 Oktober 1998 atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Janur Elok IV Blok. QD-4 No. 6 Rt. 002/06 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara.
 - Surat Hibah No. 117/Kelapa Gading/1998 tertanggal 23 April 1998, yang dibuat dihadapan Parlindungan Sirait, SH., PPAT di Jakarta ;
 - Surat Perjanjian Kawin No. 54 yang dibuat di Kantor Notaris/PPAT F.J. Mawati, SH. tanggal 18 Mei 1983 yang ditandatangani oleh Ny. Daisy Rosalina Suniaji, SH. ;
11. Menghukum Para Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini.

Atau :

Apabila.....

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et bono).

JAWABAN TERGUGAT II

Dalam Eksensi

Kompetensi Absolut

Bahwa yang dituntut Penggugat dalam petitumnya adalah pembatalan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 919/Kelapa Gading Barat atas nama Nyonya Tan Tjia Twan Nio ic. Tergugat I.

Bahwa sertifikat HGB No. 919/Kelapa Gading Barat a quo merupakan produk Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang kewenangan pembatalannya masuk dalam lingkup Peradilan Tata Usaha Negara, bukan wewenang Peradilan Umum (Perdata). Hal ini secara tegas diatur dalam Pasal 53 ayat 1 Undang-Undang No. 5 tahun 1986.

Dengan demikian peradilan Umum (Perdata) ic. Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara ini dan oleh karena itu gugatan Penggugat harus ditolak.

Dalam Pokok Perkara

1. Tergugat II menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakuinya secara tegas.
2. Tergugat II mohon agar hal-hal yang diuraikan dalam Eksepsi juga merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara.
3. Bahwa sertifikat Hak Guna Bangunan No. 919/Kelapa Gading Barat yang akan berakhir haknya pada tanggal 22-06-2012, semula tertulis atas nama Perseroan Terbatas " PT. Summarecon Agung " berkedudukan di Jakarta dan sertifikat dimaksud merupakan pemisahan sempurna dari Hak Guna Bangunan No. 454/Kelapa Gading Barat atas nama sendiri ic. PT. Summarecon Agung.
4. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 25-3-1997 No. 394/Kelapa Gading/1997 yang dibuat dihadapan Sugiri Kadarisman, SH., PPAT di Jakarta, maka pada tanggal 25-6-1997 dibalik nama keatas nama Noto Budi Mulia dan selanjutnya pada tanggal 26-6-1998 telah dibalik nama lagi keatas nama Nyonya Tan Tjia Twan Nio, berdasarkan Akta Hibah tanggal 23-4-1998 No. 117/Kelapa Gading/1998, yang dibuat dihadapan Parlindungan Sirait, SH., PPAT di Jakarta.

5. Bahwa

5. Bahwa proses balik nama sertifikat HGB No. 919/Kelapa Gading Barat keatas nama Tergugat I telah dilaksanakan teliti dan sesuai ketentuan yang berlaku, sehingga tidak ada alasan bagi Penggugat mendalilkan bahwa proses a quo dilakukan Tergugat II tidak dengan hati-hati sebagaimana dalil Penggugat pada halaman 3 butir 14 dan butir 15. Selain itu proses balik nama dimaksud berdasarkan pada Akta Hibah yang merupakan Akta Otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan proses dimaksud telah benar-benar mempertimbangkan kepentingan pihak ketiga/pihak lain. Oleh karenanya balik nama keatas nama Tergugat I adalah sah menurut hukum dan dengan demikian dalil-dalil Penggugat a quo haruslah ditolak atau dikesampingkan.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Tergugat II mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim agar dalam memeriksa dan memutus perkara ini dengan putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

Menerima eksepsi Tergugat II

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ; Atau
- Bilamana Yang Terhormat Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat II mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas jawaban Para Tergugat tersebut, kemudian Penggugat telah pula menyampaikan Repliknya tertanggal 4 Juli 2003, yang disampaikan dalam persidangan tanggal 8 Juli 2003 sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan inj ;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II telah menyampaikan dupliknya, masing-masing tertanggal 2 September 2003 dan tertanggal 12 Agustus 2003 ;

Menimbang,

Menimbang, bahwa dalam perkara ini, sebelum pemeriksaan dilanjutkan, Majelis Hakim, telah menjatuhkan putusan sela, berkenaan dengan adanya eksepsi dari para Tergugat mengenai kewenangan Absolut, dengan amar sebagaimana tersebut dibawah ini :

MENGADILI

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Eksepsi Tergugat II ;
- Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ;
- Dan pemeriksaan perkara ini dilanjutkan ;
- Menanggihkan biaya perkara ini sampai putusan akhir ;

Menimbang, bahwa selanjutnya guna menguatkan dalil-dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan surat bukti yang diberi tanda P.1 sampai dengan P.40. dan saksi-saksi sebagaimana tersebut dibawah ini :

A. Alat Bukti Surat Pihak Penggugat

1. Foto copy Akta Perkawinan No. 176/1954, tanggal 29 Januari 1955 antara Tan Tsjioe Nio (Mirah Budi Mulia) dengan Lie Gustaaf See Kiat (Noto Budi Mulia), diberi tanda Bukti P.1 ;
2. Foto copy Akte Kelahiran No. 3806/1955, tanggal 9 Agustus 1955 a.n. Hadi Budi Mulia (Wie Han) diberi tanda bukti P.2 ;
3. Foto copy Akte Kelahiran No. 4805/1957, tanggal 9 Agustus 1955 a.n. Djoko Budimulia (Wie How) diberi tanda bukti P.3 ;
4. Foto copy Akte Kelahiran No. 102/1961, tanggal 6 Mei 1961 a.n. Rini Riawati diberi tanda bukti P.4 ;
5. Foto copy Sertifikat IIGB No. 919/Kelapa Gading Barat, tanggal 31 Maret 1993 diberi tanda bukti P.5 ;
6. Foto copy Akte Perceraian No. 19/1980, tanggal 31 Oktober 1980 antara Nyonya Tan Tjia Twan Nio dengan Noto Budi Mulia, diberi tanda P.6 ;
7. Foto copy Akte Perkawinan No. 1479/1983, tanggal 26 Mei 1983, antara Nyonya Tan Tjia Twan Nio dengan Noto Budi Mulia, diberi tanda P.7 ;
8. Foto copy Akte Perjanjian Kawin No. 54 tanggal 18 Mei 1983, diberi tanda P.8 ;

9. Akte Ilibah

9. Akte Hibah No. 117 tanggal 23 April 1998, dibuat dihadapan Parindungan Sirait, SH. diberi tanda P.9 ;
10. Foto copy Akte Kematian No. 1.127/U/JP/2002 tanggal 28 Oktober 2002 atas nama Noto Budi Mulia, diberi tanda P.10 ;
11. Foto copy Akte Pernyataan Ahli Waris dan Keterangan saksi dan No. 16 tanggal 19 Maret 2003, dihadapan Stephany Maria Lilianty, SH. diberi tanda P.11 ;
12. Foto copy Akte Keterangan Hak Waris No. 3/KW/III/2003, tanggal 19 Maret 2003, dibuat dihadapan Stephany Maria Lilianty, SH. diberi tanda P.12 ;
13. Foto copy Surat Keterangan Wasiat No. C2-HT.05.02-1099 tanggal 18 Maret 2003 a.n. Noto Budi Mulia (Lie Gustaaf see Kiat), diberi tanda bukti P-12 ;
14. Foto copy KTP an. Noto Budi Mulia No. 3105.10636/220930005 tanggal 15 Agustus 1992, diberi tanda bukti P.14 ;
15. Foto copy an. Tan Tjia Twan Nio No. 3306.1464/6407420086, diberi tanda bukti P.15 ;
16. Foto copy Surat Keterangan perawatan an. Noto Budi Mulia dari RS Mitra Internasional tanggal 22 Oktober 2002, diberi tanda bukti P.16 ;
17. Foto copy Surat Pernyataan Tergugat I tertanggal 10 Oktober 2002, diberi tanda bukti P.17 ;
18. Foto copy Surat Keterangan Waris tertanggal 22 Mei 2003, diberi tanda bukti P.18 ;
19. Foto copy Notulen Hasil Pertemuan Keluarga tertanggal 24 Oktober 2002, diberi tanda bukti P.19 ;
20. Foto copy Bagan Silsilah Keluarga Noto Budi Mulia tanggal 9 Mei 2003, diberi tanda bukti P.20 ;
21. Foto copy Surat Konologis gugatan Hak Waris tertanggal 9 Mei 2003, diberi tanda P.21 ;
22. Foto copy Kwitansi Sewa Savedeposit Box tertanggal 26 Oktober 2001, an. Noto Budi Mulia diberi tanda bukti P.22 ;
23. Foto copy perjanjian sewa menyewa Savedeposit Box tertanggal 26 Oktober 2002, diberi tanda P.22 ;
24. Foto copy wasiat di hadapan Ridwan Suselo, SH. No. 208 tanggal 13 Maret 1985, diberi tanda bukti P.24 ;
25. Foto copy Akte Wasiat di hadapan Ny. Judi Kurniawan Herliman Sentana No. 8 tanggal 17 Maret 1998, diberi tanda P.25 ;
26. Foto copy

26. Foto copy Akte Wasiat di hadapan Agnes Margono No. 1 tanggal 1 Juni 1999, diberi tanda P.26 ;
27. Foto copy Akte Wasiat di hadapan Agnes Margono No. 1 tanggal 1 Oktober 2001, diberi tanda P.27 ;
28. Foto copy Akte Jual Beli dihadapan Chufron Hamal tanggal 30 Agustus 1981 No. 222/44/Cengkareng 1981, diberi tanda P.28 ;
29. Foto copy permohonan izin pemindahan hak tertanggal 26 Pebruari 1981, diberi tanda P.29 ;
30. Foto copy perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Pelepasan Hak atas tanah tertanggal 27 Pebruari 1981, diberi tanda P.30 ;
31. Foto copy Surat Persetujuan pemindahan hak tertanggal 27 Pebruari 1981, diberi tanda P.31 ;
32. Foto copy Akte Peralihan atas tanah serta jual beli bangunan tertanggal 24 Agustus 1995, diberi tanda P.32 ;
33. Foto copy Akta Perjanjian kredit pemilikan rumah dan pengakuan hutang tertanggal 24 Agustus 1995, No. 127 an. Noto Budi Mulia, diberi tanda P.33 ;
34. Foto copy tanda terima dokumen/barang jaminan tertanggal 24 Agustus 1995, No. 0048 A/JM/BTM/1995, diberi tanda P.34 ;
35. Foto copy Sertifikat HM No. 944/Menteng an. Mirah Budi Mulia, diberi tanda P.35 ;
36. Foto copy Surat Pernyataan tanggal 5 September 2003, diberi tanda P.36 ;
37. Foto copy Surat Keterangan tanggal 1 Juni 1999 tentang pelunasan KPR dari PT. Bank Danamon Indonesia tbk, diberi tanda P.37 ;
38. Foto copy tanda terima tanggal 1 Juni 1999 No. 121/16.00/016/0699 dari PT. Bank Danamon Indonesia tbk, diberi tanda P.38 ;
39. Foto copy Polis Asuransi tanggal 1 Juli 1998 No. Reg. 1009952, diberi tanda P.39 ;
40. Foto copy Sertifikat HM No. 524/Air Putih, diberi tanda P.40 ;

Menimbang, bahwa alat bukti surat-surat tersebut telah dimeteraikan dengan cukup dan telah pula dicocokkan dengan aslinya, kecuali alat bukti P.15 ;

B. Alat Bukti Saksi Penggugat

1. Saksi : Tanudji Setiadiwijaya :

- Bahwa saksi adalah kakak kandung alm. Noto Budi Mulia ;

- Bahwa saksi

- Bahwa saksi tahu Noto Budi Mulia, semasa hidupnya telah menikah dua kali. Pertama dengan Penggugat II dan mempunyai 3 orang anak, namun telah bercerai ;
 - Bahwa setelah bercerai Alm. Noto Budi Mulia menikah lagi dengan Tergugat I ;
 - Bahwa saksi tahu persengketaan dalam perkara ini, adalah mengenai harta peninggalan Alm. Noto Budi Mulia yang berupa rumah didaerah Kelapa Gading antara anak-anak Noto Budi Mulia dengan isteri pertama dengan isteri ke II ;
 - Bahwa saksi tahu yang menempati rumah peninggalan antara Alm. Noto Budi Mulia kepada Tergugat I selaku isterinya, namun tidak pernah melihat akta hibahnya ;
2. Saksi : Puspa Widarti Budi Mulia :
- Bahwa saksi mengetahui perkara ini mengenai sengketa rumah di Kelapa Gading sebagai peninggalan dari Alm. Noto Budi Mulia ;
 - Bahwa saksi mengetahui Noto Budi Mulia sewaktu hidupnya pernah menikah dua kali. Pertama dengan Penggugat II mempunyai 3 orang anak dan kemudian telah bercerai dan menikah lagi dengan Tergugat I namun tidak mempunyai anak ;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui apakah rumah di Kelapa Gading tersebut dibeli oleh Alm. Noto Budi Mulia, setelah atau sebelum perkawinannya dengan Tergugat I ;
 - Bahwa setahu saksi sekarang rumah yang terletak di Kelapa Gading tersebut ditempati oleh Tergugat I ;
3. Saksi : Djoko Hendarto :
- Bahwa saksi mengetahui Alm. Noto Budi Mulia pernah menikah dengan Penggugat II kemudian bercerai dan menikah lagi dengan Tergugat I, namun tidak mempunyai anak ;
 - Bahwa dalam perkawinan dengan Tergugat II, saksi tahu mereka membuat perjanjian Kawin ;
 - Bahwa saksi tahu Alm. Noto Budi Mulia mempunyai rumah di Kelapa Gading ;
 - Bahwa setahu saksi rumah yang terletak di Kelapa Gading ada setelah Alm. Noto Budi Mulia bercerai dengan Penggugat II ;
- Bahwa saksi

- Bahwa saksi tahu saat ini yang menempati rumah di Kelapa Gading tersebut adalah Tergugat I ;
 - Bahwa saksi tahu ada hibah dari Alm. Noto Budi Mulia kepada Tergugat I mengenai rumah yang terletak di Kelapa Gading ;
4. Saksi : Ny. Stephany Maria Lilianty, SH. :
- Bahwa saksi adalah seorang Notaris, dimana para Penggugat telah pernah membuat Surat Keterangan Waris dihadapan saksi untuk kepentingan para Penggugat sendiri ;
 - Bahwa saksi mengetahui keadaan para Penggugat dari berkas-berkas yang diserahkan kepada saksi, ketika para Penggugat akan membuat Surat Keterangan Waris ;
 - Bahwa dari berkas yang diterima saksi, saksi mengetahui bila ada wasiat dari Alm. Noto Budi Mulia yang telah didaftarkan di Departemen Kehakiman ;
 - Bahwa saksi mengetahui ada rumah dan tanah yang terletak di Kelapa Gading, dibeli oleh Alm. Noto Budi Mulia setelah perkawinannya dengan Tergugat II ;
 - Bahwa saksi mengetahui ada perjanjian perkawinan antara Alm. Noto Budi Mulia dengan isterinya (Tergugat I) ;
 - Bahwa saksi mengetahui adanya Akta Hibah dari Alm. Noto Budi Mulia kepada isterinya (Tergugat I) ;
 - Bahwa saksi tahu secara hukum hibah antara suami isteri selama dalam perkawinan tidak diperkenankan ;
 - Bahwa apabila sudah ada hibah yang demikian, maka hak isteri hanya sebagai ahli waris saja, yang pembagiannya sama dengan ahli waris lainnya dan karena Alm. Noto Budi Mulia mempunyai 3 (tiga) orang anak dalam perkawinan pertamanya, maka hak Tergugat I selaku isteri, ia mendapatkan bagian $\frac{1}{4}$ bagian dari harta peninggalan ;
 - Bahwa dalam perkawinan yang pertama apabila sudah bercerai, maka bekas isteri tidak mendapat bagian dari harta warisan ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut, Penggugat membenarkannya, sedangkan Tergugat mengemukakan, akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang,

Menimbang, bahwa selanjutnya guna menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat I telah mengajukan surat bukti yang diberi tanda T.1 sampai dengan T.10 dan saksi-saksi, sedangkan Tergugat II mengajukan alat bukti surat tanpa alat bukti saksi, sebagaimana tersebut dibawah ini :

A. Alat Bukti Surat Pihak Tergugat I :

1. Foto Copy Akta Perjanjian Kawin No. 54 tertanggal 18 Mei 1983 antara Noto Budi Mulia dengan Tan Tjia Twan Nio, diberi tanda T.I.1 ;
2. Foto Copy Kutipan Akte Perkawinan No. 1479/1983 tertanggal 26 Mei 1983, diberi tanda T.I.2 ;
3. Foto Copy Sertifikat HGB No. 919/Kelapa Gading Barat atas nama Tan Tjia Twan Nio, diberi tanda T.I.3 ;
4. Foto Copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Np. C-95/SA/1992 tanggal 18 Maret 1992 antara PT. Sumarecon Agung dengan Noto Budi Mulia, diberi tanda T.I.4 ;
5. Foto Copy Kutipan Akte Perceraian No. 19/1980 tanggal 21 Oktober 1980, antara Noto Budi Mulia dengan Mirah Budi Mulia, diberi tanda T.I.5 ;
6. Foto Copy Akta Wasiat No. 8 tanggal 17 Maret 1998, dibuat dihadapan Notaris Ny. Judi Kurniawan Herliman Sentana, SH. diberi tanda T.I.6 ;
7. Foto Copy Akta Wasiat No. 1 tanggal 1 Juni 1999, dibuat dihadapan Notaris Agnes Margono, SH. diberi tanda T.I.7 ;
8. Bukti T.I.8 oleh Tergugat I dicabut/dibatalkan, tidak jadi dimajukan sebagai alat bukti ;
9. Foto Copy Akta Hibah No. 179/Kb/Jeruk/1998 tanggal 7 Mei 1998, dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta, SH. PPAT di DKI Jakarta ;
10. Foto Copy Sertifikat HGB No. 1093/HGB/Meruya Ilir atas nama Noto Budi Mulia, diberi tanda T.I.10 ;

Menimbang, bahwa alat bukti surat-surat tersebut telah dimeteraikan dengan cukup dan telah pula dicocokkan dengan aslinya ;

B. Alat Bukti Saksi Tergugat I :

1. Saksi : Ny. Hana Galia Gunadi :
 - Bahwa saksi masih ada hubungan saudara dengan Tergugat I ;
 - Bahwa saksi tahu Tergugat I telah menikah dengan Noto Budi Mulia

pada

pada tanggal 26 Mei 1983 ;

- Bahwa saksi tahu, sebelum Alm. Noto Budi Mulia menikah dengan Tergugat I, ia telah menikah dengan Penggugat II dan mempunyai 3 (tiga) orang anak, yaitu Penggugat I, Penggugat III dan Penggugat IV, dan kemudian telah bercerai ;
- Bahwa dalam pernikahan antara alm. Noto Budi Mulia dengan Tergugat I tidak mempunyai anak ;
- Bahwa setelah menikah, Tergugat I dan Alm. Noto Budi Mulia, tinggal dirumah kakak dari Tergugat I, karena seluruh tanah dan bangunan milik Noto Budi Mulia semasa dalam perkawinan dengan Mirah Budi Mulia telah dibagi-bagikan kepada anak-anaknya ;
- Bahwa saksi tahu tanah dan rumah yang terletak di Kelapa Gading, dibeli oleh Alm. Noto Budi Mulia, pada tahun 1992 PT. Sumarecon ;
- Bahwa rumah tersebut kemudian dihibahkan oleh Noto Budi Mulia kepada Tergugat I selaku isterinya ;

2. Saksi : Edi Purnama :

- Bahwa saksi tahu Tergugat I adalah janda alm. Noto Budi Mulia yang meninggal pada bulan Oktober 2002 ;
- Bahwa saksi tahu Alm. Noto Budi Mulia menikah dua kali dan dari isteri pertama mempunyai 3 orang anak, sedangkan dengan Tergugat I tidak mempunyai anak ;
- Bahwa saksi hanya kenal dengan Tergugat I selaku isteri Alm. Noto Budi Mulia, sedangkan isteri pertama (Penggugat II) saksi tidak mengenalinya ;
- Bahwa setahu saksi setelah Noto Budi Mulia meninggal. Tergugat masih tetap tinggal dirumah Kelapa Gading sampai saat ini ;
- Bahwa saksi tahu rumah tersebut adalah milik Noto Budi Mulia, yang dibeli setelah ia menikah dengan Tergugat I, dan mereka mulai tinggal dirumah tersebut sekitar tahun 1992-1993 ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sertifikat rumah yang di Kelapa Gading

atas nama

atas nama siapa dan saksi juga tidak tahu, apakah pernah ada akta hibah antara alm. Noto Budi Mulia dengan Tergugat I ;

3. Saksi : Evi Inawati :

- Bahwa saksi tahu Tergugat I adalah janda alm. Noto Budi Mulia yang meninggal pada tahun 2002 ;
- Bahwa saksi tahu Alm. Noto Budi Mulia menikah dengan Tergugat I pada tahun 1983 dan tinggal di Jalan Kebahagiaan Jakarta Kota ;
- Bahwa sekitar tahun 1983 kemudian mereka pindah ke Kelapa Gading dan hingga saat ini rumah yang di Kelapa Gading ditempati Tergugat I ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sebenarnya rumah di Kelapa Gading tersebut apakah milik Alm. Noto Budi Mulia ataukah Tergugat I ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya akta perjanjian kawin maupun akta hibah ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Tergugat membenarkannya, sedangkan Penggugat akan menanggapinya dalam kesimpulannya ;

C. Alat Bukti Tergugat II :

1. Foto Copy Buku Tanah HGB No. 919/Kelapa Gading atas nama Nyonya Tan Tjia Twan. diberi tanda T.II.1 ;
2. Foto Copy Akta Hibah No. 117/Kelapa Gading/1998 tanggal 23 April 1998 dibuat dihadapan PPAT Parlindungan Sirait, SH. diberi tanda T.II.2 ;

Menimbang, bahwa setelah acara beban pembuktian selesai dan ditutup hal mana kedua belah pihak tidak lagi mengajukan alat-alat bukti, kemudian kedua belah pihak tersebut telah mengajukan kesimpulannya masing-masing tersebut dalam suratnya tertanggal 18 Nopember 2003, sebagaimana terlampir dalam berita acara persidangan pemeriksaan perkara ini ;

Menimbang, bahwa guna mempersingkat uraian sebagaimana tersebut dalam putusan ini, maka ditunjuk hal-hal sebagaimana termuat dalam berita acara

persidangan

persidangan ini, dianggap termuat dalam putusan ini ;

TENTANG HUKUMNYA

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan diatas ;

Dalam Konvensi

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya, pada pokoknya para Penggugat mengemukakan dalil sebagai berikut seperti dibawah ini :

- Bahwa Penggugat II telah menikah dengan Noto Budi Mulia dan dikaruniai 3 (tiga) orang anak, masing-masing : Hadi Budi Mulia (Penggugat I) ; Djoko Budi Mulia (Penggugat III) dan Rini Riawati (Penggugat IV) ;
- Bahwa kemudian pada tanggal 31 Oktober 1980, antara Penggugat II dengan Noto Budi Mulia telah bercerai ;
- Bahwa pada tanggal 26 Mei 1983 Noto Budi Mulia telah menikah lagi dengan Tergugat I di Kantor Catatan Sipil DKI Jakarta ;
- Bahwa sebelum perkawinan yang kedua antara Noto Budi Mulia dengan Tergugat II telah mengadakan perjanjian kawin pernikahan harta bersama didepan Notaris, sebagaimana tersebut dalam Akte Notaris No. 54 tanggal 18 Mei 1983 ;
- Bahwa tanpa sepengetahuan Para Penggugat Noto Budi Mulia telah menghibahkan rumah milik satu-satunya dalam perkawinan pertama kepada Tergugat II sebagaimana dalam Akta No. 117/Kelapa Gading/1998 tanggal 23 April 1998 ;
- Bahwa Noto Budi Mulia pada tanggal 12 Oktober 2002 telah meninggal dunia ;
- Bahwa Akte Keterangan Waris yang dibuat para Penggugat tertanggal 19 Maret 2003 No. 3/KW/III/2003, telah dijelaskan perolehan hak masing-masing Penggugat I, Penggugat III, Penggugat IV dan Tergugat I (sebagai Isteri kedua dari Noto Budi Mulia) ;
- Bahwa dengan Akta Hibah yang dibuat dihadapan Tergugat III tersebut, kemudian oleh Tergugat II telah diterbitkan sertifikat No. 919 tertanggal 31

Oktober

Oktober 1998 atas nama Tan Tjia Twan Nio (Tergugat I) ;

- Bahwa dengan diterbitkannya sertifikat No. 919 tersebut para Penggugat, merasa dirugikan, karena Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu akibat ketidakteelitian dan kurang hati-hatinya Tergugat II dan III serta adanya kesengajaan Tergugat I untuk mengambil alih harta yang bukan miliknya kemudian dialihkan menjadi miliknya yang bukan miliknya dialihkan menjadi miliknya ;

Menimbang, bahwa dalam surat jawabannya Tergugat I, telah mengemukakan dalil-dalil, pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Janur Elok IV Blok. QD-4 No. 6 Rt. 002/06 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, bukan merupakan harta bersama antara alm. Noto Budi Mulia dengan Penggugat II ;
- Bahwa objek yang menjadi sengketa tersebut adalah harta milik Alm. Noto Budi Mulia setelah perceraian dengan Mirah Budi Mulia, diperoleh tahun 1992, yang secara sah dihibahkan kepada Tergugat I ;
- Bahwa tanah dan bangunan tersebut kepunyaan Tergugat I sejak tanggal 23 April 1998 sebagaimana tersebut dalam HGB No. 919 telah tercatat atas nama Tergugat I ;
- Bahwa tidak benar dalil para Penggugat yang mengatakan Tergugat I telah merekayasa akta hibah, karena akta hibah dibuat sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku ;
- Bahwa Tergugat bersama-sama suami Tergugat telah memohon penerbitan sertifikat kepada Tergugat III, sehingga pada tanggal 31 Oktober 1998 terbit Sertifikat HGB No. 919 atas nama Tergugat I ;

Menimbang, bahwa demikian pula dengan Tergugat II, telah pula memberikan jawabannya atas gugatan para Penggugat, yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

- Bahwa proses balik nama Sertifikat HGB No. 919/Kelapa Gading Barat atas

nama Tergugat I

nama Tergugat I telah dilaksanakan teliti dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku, sehingga tidak ada alasan bagi Penggugat mendalilkan bahwa proses balik nama dilakukan Tergugat II tidak dengan hati-hati ;

- Bahwa proses balik nama didasarkan pada Akta Hibah yang merupakan Akta Otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan proses dimaksud telah benar-benar mempertimbangkan kepentingan pihak ketiga/pihak lain ;
- Bahwa oleh karena itu balik nama keatas nama Tergugat I adalah sah menurut hukum ;

Menimbang, bahwa dari alat bukti surat baik yang dimajukan oleh Para Penggugat maupun yang dimajukan oleh Tergugat I, dapat diinfentarisir, antara lain sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa alat bukti P.5 adalah sama dengan alat bukti T.I.3, dan T.II.1, yang berupa Sertifikat HGB No. 919 / Kelapa Gading Barat tertanggal 31 Maret 1993 terakhir atas nama Nyonya Tan Tjia Twan Nio / Tergugat I ;

Menimbang, bahwa alata bukti P.6 adalah sama dengan alat bukti T.I.5 yang berupa Akta Perkawinan tertanggal 26 Mei 1983 No. 1479/1983 antara Ny. Tan Tjia Twan Nio dengan Noto Budi Mulia ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut diatas, dihubungkan dengan alat bukti P.11 berupa Akte Keterangan Waris tertanggal 19 Maret 2003 No. 3 /KW/III/2003, dihubungkan pula dengan alat bukti P.25, P.26 dan P.27, masing-masing berupa akte wasiat, tanggal 17 Maret 1998 No. 8, Akte Wasiat tanggal 1 Juni 1999 No. 1 dan Akte Wasiat tanggal 4 Oktober 2001 No. 1, dihubungkan pula dengan bukti P.1 sampai dengan P.4 dan pula keterangan saksi-saksi, maka telah diperoleh fakta hukum sebagaimana tersebut dibawah ini :

- Bahwa Penggugat II telah pernah menikah dengan Noto Budi Mulia (Lie Gustaaf See Kiat) sebagaimana tersebut dalam Akta Perkawinan tertanggal 21 Juni 1954 No. 176/1954 ;
- Bahwa dalam perkawinan tersebut telah dilahirkan tiga orang anak, masing-masing Hadi Budi Mulia (Wie Han) / Penggugat I, Djoko Budi Mulia / Penggugat III dan Rini Riawati / Penggugat IV ;

- Bahwa

- Bahwa kemudian Noto Budi Mulia telah menikah untuk kedua kalinya dengan Tan Tjia Twan Nio (Tergugat I), sebagaimana tersebut dalam Akte Perkawinan tertanggal 26 Mei 1983 No. 1479/1983 ;
- Bahwa dalam perkawinan antara Noto Budi Mulia dengan Tergugat I, tidak dikaruniai seorang anakpun ;
- Bahwa sebelum perkawinan antara Noto Budi Mulia kawin dengan Tergugat I, mereka telah sepakat membuat perjanjian Kawin pemisahan harta bersama, sebagaimana tersebut dalam Akta Notaris tertanggal 18 Mei 1983 No. 54 ;
- Bahwa Noto Budi Mulia, telah meninggal dunia pada tanggal 12 Oktober 2002, sebagaimana tersebut dalam Akta Kematian No. 1.127/U/JP/2002 ;
- Bahwa sebelum Noto Budi Mulia meninggal, telah membuat surat hibah wasiat, masing-masing sebagaimana tersebut dalam akta wasiat tertanggal 17 Maret 1998 No. 8, Akta Wasiat tertanggal 1 Juni 1999 No. 1 dan Akta Wasiat tertanggal 4 Oktober 2001, No. 1, yang pada pokoknya telah memberikan hibah dan mengangkat sebagai ahli waris untuk bagian hartanya, masing-masing kepada Tergugat I selaku isteri, Penggugat I, Penggugat III dan Penggugat IV ;
- Bahwa selain daripada itu, bahwa Noto Budi Mulia berdasarkan Akta Hibah No. 117/Kelapa Gading/1998, telah menghibahkan sebidang tanah dan bangunan dengan sertifikat HGB No. 919 Kelapa Gading Barat, seluas 300 m², yang terletak di Janur Elok Blok. QD-4 Kav. 6 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara kepada Tergugat I selaku isterinya ;
- Bahwa berdasarkan Akta Hibah tertanggal 23 April 1998 No. 117/Kelapa Gading/1998, maka tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat HGB No. 919 Kelapa Gading Barat, terhitung sejak tanggal 26 Juni 1998 telah didaftarkan dan dibalik nama yang semula atas nama Noto Budi Muli menjadi atas nama Nyonya Tan Tjia Twan Nio / Tergugat I ;

Menimbang, bahwa yang masih dipertimbangkan lebih lanjut atas dalil-dalil gugatan para Penggugat adalah :

- Apakah benar Tanah dan Bangunan dengan luas 300 m² yang terletak di Jalan Janur Elok. IV Blok. QD 4/06 RT. 002/06 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara sebagaimana tersebut dalam Sertifikat

HGB No. 919,

HGB No. 919, merupakan harta bersama antara Noto Budi Mulia dengan Penggugat II ?

- Apakah benar pengalihan kepemilikan tanah dan bangunan sebagaimana tersebut Sertifikat HGB No. 919 Kelapa Gading Barat dari yang semula atas nama Noto Budi Mulia menjadi atas nama Tergugat I (Nyonya Tan Tjia Twan Nio) dilakukan secara melawan hukum sebagaimana akibat ketidak hati-hatian dan ketidaktelitian Tergugat II dan III, yang didasarkan atas Akta Hibah yang direkayasa oleh Tergugat I dengan Tergugat III ?

Menimbang, bahwa dengan bukti Tergugat dikaitkan dengan bukti Penggugat dan keterangan saksi, maka telah ternyata Tanah dan Bangunan seluas 300 m² yang terletak di Jl. Janur Elok. IV QD 4/06 RT. 002/06 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, sebagaimana tersebut dalam Sertifikat HGB No. 919, diperoleh oleh Noto Budi Mulia pada tanggal 25 Maret 1997, sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli tertanggal 25 Maret 1997 No. 394/Kelapa Gading/1997 dan kemudian pada tanggal 25 Juni 1997 telah dibalik nama atas nama Noto Budi Mulia ;

Menimbang, bahwa telah ternyata pula, Penggugat II telah bercerai dengan Noto Budi Mulia pada tanggal 21 Oktober 1980 sebagaimana tersebut dalam Akta Perceraian tertanggal 31 Oktober 1980 No. 19/1980 ;

Menimbang, bahwa dengan demikian, oleh karena telah secara nyata Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Janur Elok. IV QD 4/06 RT. 002/06 Kelurahan Kelapa Gading Barat ; diperoleh setelah perceraian antara Penggugat II dengan Noto Budi Mulia, maka harta/tanah dan bangunan sengketa tersebut, bukanlah harta bersama antara Penggugat II dengan Noto Budi Mulia ;

Menimbang, bahwa selanjutnya, oleh karena meskipun Noto Budi Mulia telah menikah lagi dengan Tergugat II pada tanggal 26 Mei 1983, sebagaimana tersebut dalam Akta Perkawinan tertanggal 26 Mei 1983 No. 1479/1983 hal mana sebelum perkawinan antara Noto Budi Mulia dengan Tergugat I, mereka telah sepakat membuat Perjanjian Pemisahan Harta bersama, maka segala harta yang diperoleh Noto Budi Mulia selama dalam perkawinan dengan Tergugat I, termasuk Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Janur Elok. IV QD 4/06 RT. 002/06

Kelurahan

Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, adalah mutlak milik dari Noto Budi Mulia ;

Menimbang, bahwa namun demikian, dengan adanya Akta Perjanjian Pemisahan harta bersama antara Noto Budi Muli dengan Tergugat I tersebut, tidaklah menghilangkan hak Tergugat I sebagai salah satu ahli waris dari Noto Budi Mulia yang telah meninggal dunia pada tanggal 12 Oktober 2002 sebagaimana tersebut dalam Akta Kematian No. 1.127/G/KB/2002 ;

Menimbang, bahwa sebagaimana tersebut dalam Akta Keterangan Waris yang dibuat dihadapan Notaris Stepany Maria Lilianti, SH. dengan No. 3/KW/III/2003, tertanggal 19 Maret 2003 dihubungkan dengan Akta Pernyataan Ahli Waris tertanggal 19 Maret 2003 No. 16 dihubungkan pula dengan Akte Wasiat tertanggal 17 Maret 1998 No. 8, Akte Wasiat tertanggal 1 Juni 1999 No. 1 dan Akta Wasiat tertanggal 1 Oktober 2001 No. 1, maka secara hukum Ahli Waris Almarhum Noto Budi Mulia, masing-masing adalah Penggugat I, Penggugat III dan IV (anak-anak dalam perkawinan dengan Mirah Budi Mulia) serta Tergugat I selaku isteri dengan perolchan hak waris masing-masing yang telah tersebut dalam akta-akta wasiat tersebut ;

Menimbang, bahwa telah menjadi fakta hukum sebagaimana telah diuraikan tersebut diatas, Tanah dan Bangunan seluas 300 m2 yang terletak di Jl. Janur Elok IV QD 4/06 RT. 002/06 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, sebagaimana tersebut dalam Sertifikat HGB No. 919/Kelapa Gading Barat telah dihibahkan oleh Noto Budi Mulia kepada Tegugat I selaku isteri, sebagaimana dalam Akta Hibah No. 117/Kelapa Gading/1998 tanggal 23 April 1998 ;

Menimbang, bahwa telah ternyata, sebagaimana telah ditentukan dalam pasal 1678 BW, bahwa hibah antara suami isteri selama dalam perkawinan dilarang, kecuali hibah terhadap benda-benda bergerak yang nilainya tidak terlalu tinggi ;

Menimbang, bahwa sebagaimana tersebut dalam Akta Hibah No. 117/Kelapa Gading/1998 tanggal 23 April 1998, telah secara nyata bahwa yang dihibahkan oleh Noto Budi Mulia kepada Tergugat I adalah termasuk harta/benda tidak bergerak, yaitu berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Janur Elok. IV QD 4/06 RT. 002/06 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading,

Jakarta

Jakarta Utara ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu, menurut hukum, hibah yang demikian telah melanggar ketentuan Undang-Undang yaitu melanggar ketentuan pasal 1678 KUHPerdara (BW) dan sebagai konsekuensi hukumnya, maka Akta Hibah No. 117/Kelapa Gading/1998 tertanggal 23 April 1998, adalah Batal Demi Hukum ;

Menimbang, bahwa dengan demikian segala tindakan hukum yang timbul dengan didasarkan pada Akta Hibah No. 117/Kelapa Gading/1998 tertanggal 23 April 1998, adalah juga Batal Demi Hukum ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pula peralihan hak/tindakan hukum balik nama sertifikat HGB No. 919 tanggal 31 Oktober 1998 dari semula atas nama Noto Budi Mulia, menjadi atas nama Nyonya Tan Tjia Twan Nio, tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku ;

Menimbang, bahwa dengan demikian, maka status hukum Tanah dan Bangunan sengketa, yang terletak Jl. Janur Elok. IV QD 4/06 RT. 002/06 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, sebagaimana tersebut dalam Sertifikat HGB No. 919/Kelapa Gading Barat, harus dikembalikan dalam keadaan semula sebagai harta peninggalan Noto Budi Mulia dan menjadi hak para ahliwarisnya, yaitu masing-masing Tergugat I selaku isteri sah Noto Budi Mulia serta Penggugat I, Penggugat III dan Penggugat IV selaku anak kandung Noto Budi Mulia dalam perkawinan dengan Mirah Budi Mulia ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka petitum angka ke 2 (dua) menurut hemat Majelis dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke 3 (tiga), oleh karena telah terbukti bahwa Tanah dan Bangunan yang terletak Jl. Janur Elok. IV QD 4/06 RT. 002/06 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, sebagaimana tersebut dalam Sertifikat HGB No. 919/Kelapa Gading Barat, bukan harta bersama antara Penggugat II dengan Alm. Noto Budi Mulia tidaklah dapat dikabulkan sepenuhnya ;

Menimbang, bahwa tanah dan bangunan tersebut diatas adalah harta peninggalan dari Alm. Noto Budi Mulia yang menjadi hak waris bersama antara para ahliwaris, yaitu masing-masing Penggugat I, Penggugat III dan Penggugat IV (masing-masing selaku anak kandung dalam perkawinan dengan Mirah Budi Mulia)

dan Tergugat I.....

dan Tergugat I (selaku isteri sah Alm. Noto Budi Mulia, meninggal dunia pada tanggal 12 Oktober 2002) ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka ke 5 (lima), menurut hemat Majelis, tidaklah dapat dikabulkan, dengan pertimbangan, bahwa okeh karena Tergugat I selaku Janda, dari Alm. Noto Budi Mulia, mempunyai kedudukan istimewa, maka ia berhak untuk memperoleh kenikmatan guna memakai harta peninggalan Alm. Noto Budi Mulia tersebut berupa Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Janur Elok. IV QD 4/06 RT. 002/06 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, sampai ia meninggal dunia atau sampai ia kawin lagi ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke 6 (enam), dapat dikabulkan dengan suatu pertimbangan, bahwa Akta Hibah No. 117/Kelapa Gading/1998 tertanggal 23 April 1998 yang dibuat oleh Notaris / PPAT Parlindungan Sirait, SH. telah melanggar ketentuan pasal 1678 BW, maka Akta Hibah tersebut harus dinyatakan batal demi hukum ;

Menimbang, bahwa demikian pula, dengan Petitum angka ke 7 (tujuh), dapat dikabulkan, dengan pertimbangan oleh karena balik nama sertifikat HGB No. 919 / Kelapa Gading Barat, yang dilakukan oleh Tergugat II, didasarkan atas akta hibah yang batal demi hukum, maka sertifikat HGB No. 919/Kelapa Gading terdaftar atas nama Nyonya Tan Tjia Twan Nio, tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku dan status hukumnya harus kembali seperti semula yaitu atas nama Noto Budi Mulia ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke 8 (delapan), dapat dikabulkan dengan pertimbangan, oleh karena Tergugat I dan Tergugat III telah membuat Akta Hibah yang melanggar ketentuan Undang-Undang, serta Tergugat II telah menerbitkan/mendaftar balik nama Sertifikat HGB No. 919 tertanggal 31 Oktober 1998 menjadi atas nama Nyonya Tan Tjia Twan Nio, maka harus dinyatakan perbuatannya adalah melanggar hukum ;

Menimbang, bahwa petitum angka ke 9 (sembilan) oleh karena berkaitan dengan petitum angka ke 5 (lima), sedangkan petitum angka ke 5 tersebut tidak dapat dikabulkan, maka petitum angka ke 9 tersebut menurut hemat Majelis juga tidak dapat dikabulkan ;

Menimbang,

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka ke 4 (empat) oleh karena gugatan Penggugat dapat dikabulkan dan Majelis Hakim berdasarkan penetapan tertanggal 10 Juli 2003 No. 09/Pdt/CB/2003/PN.Jkt.Ut. Jo. No. 119/Pdt/G/2003/PN.Jkt.Ut., telah meletakkan Sita Jaminan dan telah pula dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan, berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan tanggal 16 Juli 2003, maka Sita Jaminan tersebut patut untuk dipertahankan dan oleh karena itu, Sita Jaminan tersebut harus dinyatakan sah dan berharga ;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan uang paksa (dwangsom), menurut hemat Majelis, tidaklah perlu dan berlebih-lebihan, maka tuntutan tersebut tidak dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, setelah Majelis Hakim berpendapat tuntutan tersebut tidaklah beralasan hukum karena tidak sesuai dengan ketentuan pasal 180 ayat (1) HIR dan oleh karena itu tidak dapat dikabulkan atau ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim hanya dapat mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dan menolak gugatan untuk selain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa Tergugat III yang tidak pernah hadir ke Persidangan meskipun telah dipanggil secara patut menurut Undang-Undang, maka Tergugat III harus tunduk dan mematuhi isi putusan ini ;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Tergugat I, telah mengajukan gugatan Rekonvensi dengan maksud dan tujuan sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa dalam gugatan rekonvensi tersebut, pada pokoknya berkenaan dengan sengketa kepemilikan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Janur Elok. IV QD 4/06 RT. 002/06 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, yang didalilkan telah dihibahkan oleh Alm. Noto Budi Mulia kepada Penggugat dalam Rekonvensi / Tergugat I sebagaimana tersebut dalam Akta Hibah No. 117/Kelapa Gading/1998 tertanggal 23 April 1998 dibuat oleh Parlindungan Sirait, SH, PPAT di Jakarta ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa dan meneliti posita gugatan rekonvensi dan juga petitum gugatan rekonvensi dimaksud, dihubungkan

dengan

dengan jawaban para Tergugat dalam Rekonvensi / Para Penggugat dalam Konvensi gugatan dalam konvensi dan juga pula dihubungkan dengan posita gugatan para Penggugat dalam Konvensi, telah ternyata, yang menjadi sengketa kedua belah pihak, pada pokoknya mengenai hal yang sama, yaitu sengketa kepemilikan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Janur Elok. IV QD 4/06 RT. 002/06 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, yang didalilkan telah dihibahkan oleh Alm. Noto Budi Mulia kepada Penggugat dalam Rekonvensi / Tergugat I sebagaimana tersebut dalam Akta Hibah No. 117/Kelapa Gading/1998 tertanggal 23 April 1998 dibuat oleh Parilindungan Sirait, SH, PPAT di Jakarta ;

Menimbang, bahwa atas dalil tersebut, oleh Majelis hakim telah dipertimbangkan sedemikian rupa dalam gugat konvensi, hal mana kemudian Majelis telah berpendapat bahwa gugatan Para Penggugat tersebut dapat dikabulkan untuk sebagian ;

Menimbang, bahwa dengan mengambil alih semua pertimbangan-pertimbangan dalam gugatan konvensi menjadi bagian dalam gugatan rekonvensi, maka Majelis berpendapat bahwa gugatan Penggugat dalam Rekonvensi / Tergugat I dalam Konvensi harus dinyatakan ditolak seluruhnya ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa sesuai dengan hukum Acara yang berlaku, bahwa bagi pihak yang kalah harus dihukum untuk membayar biaya perkara dan telah ternyata para Tergugat dalam Konvensi / Penggugat I dalam Rekonvensi adalah pihak yang kalah, maka para Tergugat dalam Konvensi / Penggugat I dalam Rekonvensi, harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang hingga kini diperhitungkan sebesar termuat dalam dalam amar putusan ini ;

Memperhatikan ketentuan IIR, KUIIPerduta dan Peraturan Perundang-Undangan lainnya yang berkaitan ;

MENGADILI

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Eksepsi Tergugat II seluruhnya ;

DALAM

DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk sebagian ;
- Menyatakan Para Tergugat dalam Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
- Menyatakan Akta Hibah tertanggal 23 April 1998 No. 117/Kelapa Gading/1998 yang dibuat dihadapan Parlindungan Sirait, SH. PPAT di Jakarta, adalah batal demi hukum ;
- Menyatakan tanah seluas 300 M2 diatasnya berdiri sebuah rumah / bangunan yang terletak Jalan Janur Elok. IV QD 4/06 RT. 002/06 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, sebagaimana tersebut dalam Sertifikat HGB No.919 / Kelapa Gading adalah harta peninggalan Alm. Noto Budi Mulia, menjadi hak waris bersama antara Penggugat I, III dan IV selaku anak-anaknya serta Tergugat I selaku isterinya ;
- Menyatakan pendaftaran Sertifikat HGB No. 919 tanggal 31 Oktober 1998 menjadi atas nama Tan Tjia Twan Nio, tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku ;
- Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang telah dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sebagaimana terschut dalam Berita Acara Sita Jaminan tertanggal 16 Juli 2003, No. 09/Pdt/CB/2003/PN.Jkt.Ut. Jo. No. 119/Pdt/G/2003, atas sebidang tanah seluas 300 m2 dan bangunan / rumah diatasnya setempat dikenal oleh umum di Jalan Janur Elok. IV QD 4/06 RT. 002/06 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara ;
- Menghukum Tergugat III untuk mematuhi isi putusan ini ;
- Menolak gugatan para Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi / Tergugat I dalam Konvensi ditolak seluruhnya ;

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI

- Menghukum Tergugat I dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi, Tergugat II dan Tergugat III dalam Konvensi untuk membayar biaya perkara

secara tanggung.....

secara tanggung renteng, yang diperhitungkan hingga kini sebesar Rp. 1.739.000,- (satu juta tujuh ratus tiga puluh sembilan ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Hakim Majelis pada hari : JUM'AT, tanggal 16 JULI 2004, oleh I WAYAN PADANG PUDJAWAN, SH. yang ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara sebagai Hakim Ketua Majelis, AMRII, SH. dan A.S. PUDJOHARSOYO, SH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari SENIN tanggal 26 JULI 2004 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota dengan dibantu oleh NY. HESTIANA F. IKUN, SH. Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa kedua belah pihak, tanpa dihadiri Kuasa Tergugat II dan Kuasa Tergugat III.-

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,



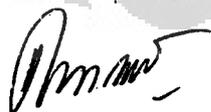
1. AMRII, SH.



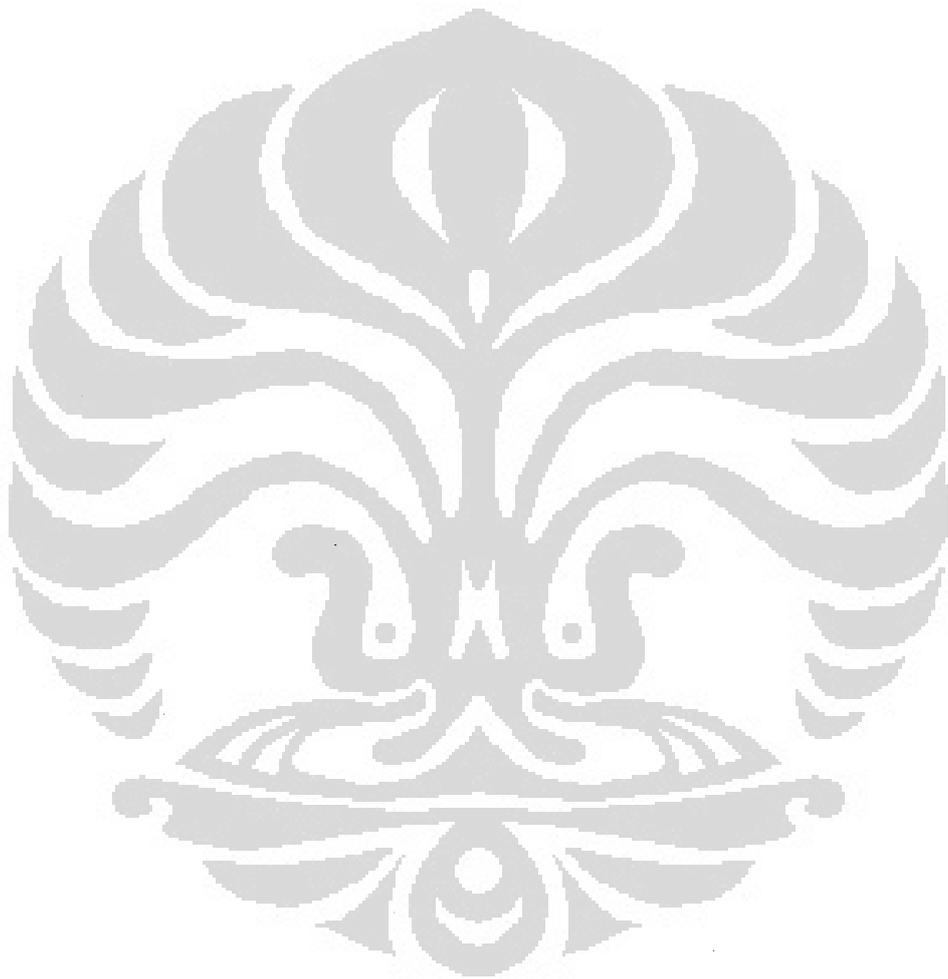
I WAYAN PADANG PUDJAWAN, SH.

2. A.S. PUDJOHARSOYO, SH.

PANITERA PENGGANTI,



NY. HESTIANA F. IKUN, SH.



UNTUK DINAS

PUTUSAN
NO.543/PDT/2005/PT.DKI.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

Pengadilan Tinggi Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, dengan Majelis Hakim berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 21-12- 2006 No.537/Pen/2005/543/2005/PT.DKI. menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara antara :

TAN TJIA TWAN NIO,

beralamat di Jl. Janur Elok IV Blok. QD-4 Kav.No.6 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa, Jakarta Utara diwakili oleh ANDREAS ENO TIRTAKUSUMA, SH., M.H., Advokat dan Konsultan hukum dari Kantor Hukum TIRTA & MITRA berkantor di Palmerah Utara I No.28 A Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 02 April 2004, selanjutnya disebut sebagai :

PEMBANDING semula TERGUGAT I

LAWAN.

1. **HADI BUDI MULIA,**

bertempat tinggal di Jl.Taman Jeruk III/16 Rt.006/006 Kelurahan Rawa Buaya, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, bertindak untuk diri sendiri dan sekaligus sebagai kuasa dari :

MIRAH BUDI MULIA,

beralamat di Jl.Peti No.37 Rt.008/006 Kelurahan Menteng, Jakarta Pusat ;

YOKO BUDI MULIA,

beralamat di Permata Pamulang G.15/20 Rt.10/05 Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Cesaule, Tangerang ;

RINI RIAWATI,

beralamat di Taman Aries E 4/12 A Rt.002/08 Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat ;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Mei 2003, selanjutnya disebut sebagai :

TERBANDING I semula PENGGUGAT I, TERBANDING II semula PENGGUGAT II, TERBANDING III semula PENGGUGAT III dan TERBANDING IV semula PENGGUGAT IV atau PARA TERBANDING semula PARA PENGGUGAT.

dan..

1. **PEMERINTAH RI.cq.GUBERNUR DKI JAKARTA UTARA cq.WALI KOTA JAKARTA UTARA cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL JAKARTA**

UTARA, beralamat di Jl.Laksda Yos Sudarso No.27-29, Jakarta Utara selanjutnya disebut sebagai :

2. **TURUT TERBANDING I semula TERGUGAT II**

PARLINDUNGAN SIRAIT, SH,PPAT, beralamat di Jl. Letjend.Soeprpto, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya selanjutnya disebut sebagai :

TURUT TERBANDING II semula TERGUGAT III

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT :

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

TENTANG.....

TENTANG DUDUKNYA PERKARA.

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 26 Juli 2004 No. 119/Pdt.G/2003/PN.Jak.Ut. dalam perkara antara kedua belah pihak, yang amarnya sebagai berikut ;

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Eksepsi Tergugat II seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk sebagian ;
- Menyatakan Para Tergugat dalam Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
- Menyatakan Akta Hibah tertanggal 23 April 1998 No.117/Kelapa Gading/1998 yang dibuat dihadapan Parilindungan Sirait, SH PPAT di Jakarta, adalah batal demi hukum ;
- Menyatakan tanah seluas 300 M2 di atasnya berdiri sebuah rumah/ bangunan yang terletak di Jl.Janur Elok. IV QD 4/06 Rt.002/06 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, sebagaimana tersebut dalam Sertifikat HGB No.919//Kelapa Gading adalah harta peninggalan Alm.Noto Budi Mulia, menjadi hak waris bersama antara Penggugat I, III dan IV selaku anak-anaknya serta Tergugat I selaku Isterinya ;
- Menyatakan pendaftaran Sertifikat HGB No.919 tanggal 31 Oktober 1998 menjadi atas nama Tsn Tjia Tjwan No. tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku.
- Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang telah dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Sita Jaminan tertanggal 16 Juli 2003, No.09/Pdt/CB/2003/PN.Jak.Ut.Jo.No.119/Pdt/G/2003, atas sebidang tanah seluas 300 m2 dan bangunan/rumah di atasnya setempat dikenal oleh umum di Jl.Janur Elok.IV QD 4/06 Rt.002/06 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara ;
- Menghukum Tergugat III untuk mematuhi isi putusan ini ;
- Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

DALAM REKONVENSI:

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi ditolak seluruhnya ;

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI.

- Menghukum Tergugat I dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi, Tergugat II dan Tergugat III dalam Konvensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng, yang diperhitungkan hingga kini sebesar Rp.1.739.000,- (satu juta tujuh ratus tiga puluh sembilan ribu rupiah) ;

Menimbang.....

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Banding No.119/Pdt.G/2003/PN.Jak.Ut.yang dibuat oleh I KETUT PAYU ADNYANA, SH, MH. Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang menerangkan bahwa pada tanggal 06 Agustus 2004 Pembanding semula Tergugat I telah mengajukan Akta Pernyataan Permohonan Banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 26 J u l i 2004 No.119/Pdt.G/2003/PN.Jak.Ut., yang telah diberitahukan kepada Para Terbanding pada tanggal 18 Agustus 2004, tanggal 18 Oktober 2004 dan tanggal 27 Juni 2005 ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat I telah mengajukan Memori banding tertanggal 21 J u l i 2005, di terima di Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 21 Juli 2005 ;

Menimbang, bahwa sampai perkara ini diputus Para Terbanding tidak mengajukan Kontra Memori banding ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA.

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I yang diwakili oleh kuasanya diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-undang maka permohonan banding Pembanding tersebut dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan seksama berkas perkara banding a quo yang terdiri dari Berita Acara Persidangan tingkat pertama, Surat- surat bukti dan saksi- saksi yang diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara, Salinan resmi putusan Sela Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 22 A p r i l 2003 No.119/Pdt.G/2003/PN.JKT.Ut., dan Salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 26 J u l i 2004 No.119/Pdt.G/2003/PN.Jak.Ut., yang dimohonkan banding, Memori banding dari Pembanding dan surat-surat lain yang bersangkutan Majelis Hakim Tingkat banding berpendapat bahwa alasan pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 26 J u l i 2004 No.119/Pdt.G/2003/PN.Jak.Ut., tersebut baik dalam Konvensi, dalam Eksepsi, dalam Pokok perkara, dalam Rekonvensi dan dalam Rekonvensi sudah benar dan tepat serta disetujui oleh Majelis Hakim Tingkat banding, oleh karena itu alasan dan pertimbangan tersebut diambil alih sebagai alasan dan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat banding sendiri dalam memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan untuk mempersingkat uraian putusan ini, dianggap semuanya telah termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

Menimbang, bahwa dari Memori banding Pembanding, tidak diketemukan adanya hal-hal yang dapat melemahkan ataupun membatalkan putusan yang dimohonkan banding tersebut:

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 26 Juli 2004 No.119/Pdt.G/2003/PN.Jak.Ut.yang dimohonkan banding tersebut harus dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Tergugat I sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum muntut membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan ;

Memperhatikan Undang undang NO.20 tahun 1947 Jo. Undang undang NO.4 tahun 2004 dan Peraturan perundang undangan lainnya yang bersangkutan ;

MENGADILI.....

MENGADILI.

- Menerima permohonan banding dari kuasa Pembanding semula Tergugat I ;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 26 Juli 2004 No.119/Pdt.G/2003/PN.Jak.Ut., yang dimohon banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari SELASA tanggal 21 Maret 2006 oleh kami H.HUSYAINI ANDIN KASIM, SH Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Ketua Majelis, NY.HJ.JUSTINAR, SH dan H.SUKIDJAN, SH dan Masing-masing Hakim Anggota telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan mana telah diucapkan oleh Ketua Majelis dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga, dengan didampingi oleh Hakim-hakim Anggota serta dibantu oleh HEYMAN SEMBIRING, SH Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta, akan tetapi tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA.

HAKIM KETUA MAJELIS

Hd

NY.HJ.JUSTINAR, SH

Hd

H.HUSYAINI ANDIN KASIM, SH

Hd

Hd
H.SUKIDJAN, SH



sesuai dengan Aslinya
Ditunjukkan untuk dinas
PENGADILAN TINGGI JAKARTA
PANITERA / SEKRETARIS

PANITERA PENGGANTI

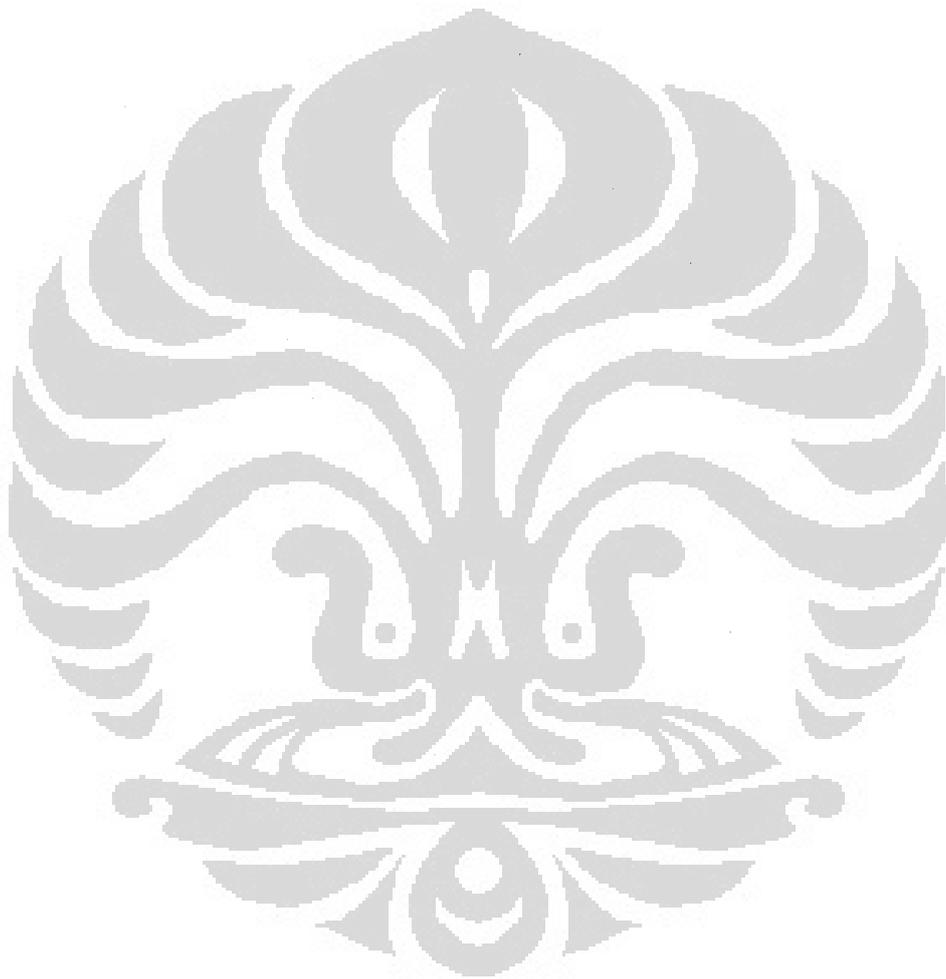
Hd

HEYMAN SEMBIRING, SH

HEYMAN ANTON SUJATNO, SH.M.Hum.
NIP : 040028251

Perincian biaya perkara ;

M a t e r i a l	Rp. 6.000,-
R e d a k s i	Rp. 3.000,-
B i a y a A d m i n i s t r a s i	Rp. 75.000,-
P e m b e r k a s a n	Rp.216.000,-
J u m l a h	Rp.300.000,-
(tiga ratus ribu rupiah) ;	



P U T U S A N

No. 1000 K/Pdt/2007

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara.:

TAN TJIA TWAN NIO, bertempat tinggal di Jalan Janur Elok IV Blok QD-4 Kav. No. 6 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa, Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Andreas Eno Tirtakusuma, SH.,MH., Advokat, berkantor di Apartemen Permata Surya I, Tower I Nomor 515, Pegadungan, Kalideras, Jakarta Barat ;
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding ;

m e l a w a n :

1. HADI BUDI MULIAS, bertempat tinggal di Jalan Taman Jeruk III/16 RT 006/006 Kelurahan Rawa Buaya, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat ;
2. MIRAH BUDI MULIA, bertempat tinggal di Jalan Peti No. 37 RT 008/006 Kelurahan Menteng Jakarta Pusat ;
3. DJOKO BUDI MULIA, bertempat tinggal di Permata Pamulang G. 15/20 RT 10/05 Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Cisauk, Tangerang ;
4. RINI RIAWATI, bertempat tinggal di Taman Aries E 4/12 A, RT 002/08 Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat ;
Para Termohon Kasasi dahulu Penggugat I, II, III, IV/
Terbanding, I, II, III, IV ;

d a n :

1. PEMERINTAH RI Cq. GUBERNUR DKI JAKARTA Cq. WALI KOTA JAKARTA UTARA Cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL JAKARTA UTARA, berkedudukan di Jalan Laksda Yos Sudarso No. 27-29 Jakarta Utara ;
2. PARLINDUNGAN SIRAIT, SH., PPAT, bertempat tinggal di Jalan Let.Jend Soeprapto, sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya ;
Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II dan III/Turut Terbanding ;



Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi sebagai Tergugat I, II dan III di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa Penggugat II (Mirah Budi Mulia d/h Tan Tsjioe Nio) telah menikah dengan Noto Budi Mulia d/h Lie Gustaf See Kiat di Kantor Catatan Sipil di Jakarta pada tanggal 21 Juni 1954 No. 176/1954 (P-1) ;

Bahwa dari Pernikahan tersebut dikaruniai 3 orang anak masing-masing :

- a. Hadi Budi Mulia/Wie Han, Laki-laki, lahir di Jakarta pada tanggal 26 Juni 1955 No. 3806/1955. (Penggugat I) P-2.
- b. Djoko Budi Mulia, Laki-laki, lahir di Jakarta, pada tanggal 28 Juni 1957 No. 4805/1957. (Penggugat III) P-3.
- c. Rini Riawati, Perempuan, lahir di Jakarta, tanggal 14 April 1961 No. 102/1961. (Penggugat IV) P-4.

Bahwa dari Pernikahan tersebut terdapat harta bersama berupa sebidang tanah seluas 300 m² yang berdiri di atasnya sebuah rumah setempat, dikenal oleh umum di Jalan Janur Elok IV Blok. QD 4/06 RT 002/06 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Jakarta Utara. P-5.

Bahwa Penggugat II (Mirah budi Mulia d/h Tan Tsjioe Nio) bercerai di Catatan Sipil di Jakarta dengan suaminya yaitu Noto Budi Mulia d/h Lie Gustaf See Kiat pada tanggal 31 Oktober 1980 sebagaimana Akte Perceraian No. 19/1980. P-6

Bahwa Noto Budi Mulia kemudian menikah untuk kedua kalinya dengan Tan Tjia Twan Nio (Tergugat I) di Kantor Catatan Sipil di Jakarta pada tanggal 26 Mei 1983, No. 1497/1983. P-7.

Bahwa dari Perkawinan kedua tersebut Noto Budi Mulia dengan Tergugat I, tidak dikaruniai seorang anakpun, maupun mengangkat anak sebagai anak angkat yang sah.

Bahwa sebelum perkawinan kedua Noto Budi Mulia tersebut berlangsung, telah disepakati oleh keduanya untuk membuat Surat Perjanjian Kawin Pemisahan Harta Bersama di Kantor Notaris/PPAT F.J. Mawati, Jalan Jati Baru No. 45 A Jakarta Pusat, tanggal 18 Mei 1983 No. 54, yang ditandatangani oleh Ny. Daisy Rosalina Suniaji, SH., P-8.



Bahwa dengan adanya Perjanjian Kawin mengenai pemisahan harta bersama antara Noto Budi Mulia dengan Tan Tjia Twan Nio (Tergugat I) yang dilakukan di depan Notaris/PPAT F.J Mawati tersebut, maka jelaslah bahwa harta yang didapat sebelum perkawinan tersebut adalah harta milik istri pertama yaitu Penggugat II beserta ketiga orang anaknya yaitu Hadi Budi Mulia, Djoko Budi Mulia dan Rini Riawati.

Bahwa meskipun telah jelas adanya Perjanjian Kawin tersebut namun tanpa sepengetahuan Para Penggugat, ternyata bidang berikut rumah milik satu-satunya yang didapat dalam perkawinan yang pertama tersebut telah beralih kepemilikan kepada Tergugat I (Tan Tjiauw Twan Nio) atas dasar Akta Hibah No. 117/Kelapa Gading/1998 tanggal 23 April 1998, yang dibuat oleh Parlindungan Sirait, SH., PPAT (Tergugat III). P-9 ;

Bahwa Noto Budi Mulia telah meninggal dunia di Jakarta, pada tanggal 12 Oktober 2002 sebagaimana Akta Kematian No. 1.127/U/JP/20002. P-10 ;

Bahwa setelah Noto Budi Mulia meninggal dunia, maka kami Penggugat I Hadi Budi Mulia, Djoko Budi Mulia dan Rini Riawati, membuat Akta Keterangan Waris di depan Notaris Stephany Maria Lilianti, SH. dengan No. 3/KW/III/2003, tanggal 19 Maret 2003. P-11 ;

Bahwa dalam Akta Keterangan Hak Waris tersebut telah dijelaskan secara Gamblang peroleh-perolehan hak, baik Pengugat I, Penggugat III dan Penggugat IV serta istri kedua dari Noto Budi Mulia (Tergugat I) ;

Bahwa selain Akta Keterangan Hak Waris No. 3/KW/III/2003, tanggal 19 Maret 2003 tersebut, telah pula dibuat Akta Penyerahan Ahli Waris dan Keterangan Saksi yang menjelaskan mengenai kedudukan para ahli dan Akta Perjanjian Kawin tertanggal 18 Mei 1983 No. 54 tersebut. 12 ;

Bahwa dengan adanya Akta Hibah yang direkayasa oleh Tergugat I dengan Tergugat III yang dipergunakan oleh Tergugat I untuk mengajukan permohonan Sertifikat kepada Badan Pertanahan Nasional Jakarta Utara, maka tanpa diteliti terlebih dahulu dan tidak hatinya-hatinya Tergugat II tersebut kemudian diterbitkan Sertifikat dengan No. 919, tanggal 31 Oktober 1998 atas nama Tan Tjia Twan Nio.

Bahwa dengan diterbitkannya Sertifikat No. 919, oleh Tergugat II tersebut hal ini sangat merugikan para Penggugat sebagai pihak yang paling berhak atas bidang tanah dan rumah tersebut ;

Bahwa dengan demikian Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dengan sengaja melakukan perbuatan melawan hukum yaitu akibat dari ketidak hati-hatian dan ketidak telitian Tergugat II dan Tergugat III serta adanya



kesengajaan Tergugat I untuk mengambil harta yang bukan miliknya kemudian dialihkan menjadi miliknya yang hal ini sangat merugikan Para Penggugat.

Bahwa bidang tanah dan rumah tersebut sekarang dieksekusi secara fisik oleh Tergugat I sehingga Para Penggugat sangat dirugikan oleh Tergugat I baik materiil maupun immateriil dengan perincian sebagai berikut :

KERUGIAN MATERIIL :

Bahwa Para Penggugat telah mengajukan gugatan a quo melalui Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk menyelesaikan perkara tersebut di atas telah mengeluarkan :

1. Biaya Transportasi Mengurus perkara ini sebesar Rp. 50.000.000,-
 2. Jasa Pengacara sebesar.....Rp. 50.000.000,-
- Jumlah kerugian materiil seluruhnya..... Rp. 100.000.000,-

KERUGIAN IMATERIIL :

Bahwa Para Penggugat selama ini tidak pernah menikmati dan menggunakan tanah dan bangunan di atasnya tersebut sedangkan Tergugat I telah menikmatinya sejak menikah dengan Noto Budi Mulia hingga sekarang, oleh karenanya Para Penggugat merasa dirugikan sebagai pemilik yang sah, apabila Para Penggugat memanfaatkan bidang tanah dan rumah tersebut yang dinilai dengan uang muka kerugian imateriil yang diderita oleh Para Penggugat sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) ;

Bahwa selain Para Penggugat dirugikan dengan tidak dapat menikmati harta bersama antara Noto Budi Mulia dengan Mirah Budi Mulia (Penggugat II) tersebut serta adanya kerugian materiil dan imateriil, maka cukup beralasan apabila atas bidang tanah dan rumah tersebut diadakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) agar gugatan Penggugat tidak sia-sia.

Bahwa penyitaan Jaminan (Conservatoir Beslag) tersebut perlu diletakkan atas tanah dan rumah setempat dikenal oleh umum yaitu :

- Jalan Janur Elok IV Blok QD 4/06 RT 002/06 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, dengan luas tanah 300 m².
Agar supaya tidak dipindahtangankan, tidak dialihkan atau dihilangkan oleh Tergugat I ;

Bahwa karena gugatan yang diajukan Para Penggugat terhadap Para Tergugat adalah berdasarkan fakta-fakta dan bukti-bukti yang autentik dan meyakinkan, sehingga berdasarkan hukum patutlah apabila Pengadilan Negeri Jakarta Utara menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding atau Kasasi. (Uit voerbaar bij voorraad) ;



Bahwa agar Para Tergugat konsekuen melaksanakan bunyi putusan didalam perkara ini apabila telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap maka beralasan hukum pula apabila Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari apabila Para Tergugat lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas tanah sengketa obyek sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menyatakan Penggugat I, II, III dan IV adalah sebagai Pemilik yang sah atas harta bersama antara Noto Budi Mulia dengan Mirah Budi Mulia berupa sebidang tanah dan rumah di atasnya dengan luas 30 m² setempat dikenal dan dikenal oleh umum di Jalan Janur Elok IV Blok QD 4/06 RT. 002/06 Kelurahan Kelapa Gading, Jakarta Utara ;
4. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang telah diletakkan atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya yang sekarang dikuasai fisik oleh Tergugat I berupa :
 - Sebidang tanah dan bangunan/rumah di atasnya setempat dikenal oleh umum di Jalan Janur Elok IV Blok. QD 4/06 RT 002/06 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, seluas 300 m² ;
5. Menghukum Para Tergugat atau orang lain yang mendapat hak dari Tergugat untuk menyerahkan sebidang tanah berikut bangunan/rumah di atasnya dengan luas 300 m² yang terletak dikenal oleh umum di Jalan Janur Elok IV Blok QD 4/06 RT 002/03 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, berikut surat-surat kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong, bebas dari tanggungan/jaminan apapun, atau mengosongkan dengan suka rela oleh karena Para Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah menurut hukum ;
6. Menyatakan Akta Hibah No. 117/Kelapa Gading/1998, tanggal 23 April 1998 yang dibuat oleh PPAT Parlindungan Sirait, SH., batal demi hukum ;
7. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 919, tanggal 31 Oktober 1998 atas nama Tan Tjia Twan Nio terhadap tanah sengketa tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku serta harus dibatalkan ;



8. menyatakan perbuatan Tergugat I, menguasai secara fisik tanah dan bangunan/rumah tersebut, serta Tergugat III membuat Akta Hibah No. 117/Kelapa Gading/1998, tanggal 23 April 1998, dan Sertifikat HGB No. 919, tanggal 31 Oktober 1998 oleh Tergugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum ;
9. Menghukum para Tergugat untuk membayar ganti rugi materi dan imateriil kepada para Penggugat sebesar Rp. 5.100.000.000,- (lima milyar seratus juta rupiah) apabila Para Tergugat tidak menyerahkan atau mengosongkan tanah sengketa kepada para Penggugat ;
10. Menghukum para Tergugat membayar uang paksa (Dwangsom) kepada para Penggugat sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perhari apabila para Tergugat laai melaksanakan dan memenuhi bunyi putusan dalam perkara ini ;
11. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding maupun Kasasi (Uit voerbaar bij voorraad) ;
12. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini ;

SUBSIDAIR :

Mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut para Tergugat mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut :

EKSEPSI TERGUGAT I :

A. Eksepsi Kewenangan Absolut :

1. Bahwa gugatan yang diajukan para Penggugat sesuai dengan Petitum Gugatan No. 7 yang selengkapny berbunyi sebagai berikut :

"Menyatakan sertifikat HGB No. 919 tanggal 31 Oktober 1998 atas nama Tjia terhadap tanah sengketa tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku serta harus dibatalkan"
2. Bahwa setelah berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka secara otomatis segala produk TUN apabila terjadi persengketaan harus diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, bukan ke Pengadilan Negeri. Bahwa hal ini sejalan dengan Bab IV Hukum Acara Pasal 53 UU No. 5 Tahun 1986 yang berbunyi sebagai berikut :
 - (1) Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingan dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal



atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau/rehabilitasi.

(2) Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah :

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
- b. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) telah menggunakan wewenangnya untuk tujuan lain dari maksud diberikannya wewenang tersebut ;
- c. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) setelah mempertimbangkan semua kepentingan yang tersangkut dengan keputusan itu seharusnya tidak sampai pada pengambilan atau tidak pengambilan keputusan tersebut ;



3. Bahwa sedangkan Sertifikat yang dimohonkan pembatalannya oleh Para Penggugat dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kodya Jakarta Utara, atau dalam perkara in casu sebagai Tergugat II. Sedang BPN Kodya Jakarta Utara adalah Pejabat TUN yang berada di bawah Gubernur DKI Jakarta Cq. Walikota Jakarta Utara Cq. BPN Jakarta Utara.
 4. Bahwa karena yang mengeluarkan Sertifikat adalah Tergugat II yang nota benanya Pejabat TUN, sehingga gugatan harus diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, bukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara ;
 5. Bahwa berdasarkan uraian di atas berkenanlah kiranya apabila Pengadilan Negeri Jakarta Utara memeriksa, mengadili perkara No. 119/Pdt/G/2003/PN. Jkt.Ut., menyatakan diri untuk :
 - Tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara No. 119/ Pdt.G/ 2003/ PN. Jkt.Ut ;
 - Menyatakan yang berwenang mengadili adalah Pengadilan Tata Usaha Negara (TUN) ;
- B. Eksepsi Mengenai Gugatan kabur (Obscur Lible) ;
1. Bahwa dalam posita gugatannya Para Penggugat tidak merinci mengenai Sertifikat HGB No. 919 yang diterbitkan oleh Tergugat II, tidak mempunyai kekuatan hukum dan harus dibatalkan Sertifikat untuk dan atas nama Tergugat I ;
 2. Bahwa akan tetapi dalam petitum gugatan poin 7 para Penggugat telah meminta Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam perkara No.

119/Pdt/G/2003/PN.Jkt.Ut untuk menyatakan sertifikat HGB No. 919 tidak mempunyai kekuatan hukum dan harus dibatalkan ;

3. Bahwa sudah menjadi peraturan dalam Fundamentum Petendi (Posita) di samping uraian yang bersifat memuat alasan-alasan berdasarkan keadaan, juga bagian yang memuat alasan yang berdasarkan hukum. Sedangkan mengenai sertifikat HGB No. 919 pada bagian alasan hukum tidak dijelaskan mengapa harus dibatalkan, sehingga gugatan Para Penggugat kabur dan harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;
4. Bahwa dalam gugatan Para Penggugat telah menarik Tergugat II dan Tergugat III sebagai Para Pihak dalam perkara selain Tergugat I dan kemudian meminta Pengadilan Negeri Jakarta Utara menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi dalam bentuk Materil Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan Immateril Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) ;
5. Bahwa dalam tuntutan Para Penggugat dalam menghukum Para Tergugat tidak mencantumkan kata tanggung renteng. Karena apabila hanya menghukum Para Tergugat dengan tidak menyebut kata tanggung renteng, maka gugatan harus dinyatakan kabur dan tidak dapat diterima ;
6. Bahwa selain daripada itu terdapat kalimat yang kurang dapat dimengerti Tergugat I pada poin 5 Petitum terhadap kalimat "menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan.... dst", berarti apabila bukan Para Tergugat yang menyerahkan berarti tidak dapat diserahkan yang dimaksud Para Penggugat dalam Petitum tersebut di sini jelas yaitu Tergugat I-II dan III, apabila ya, berarti gugatan ini harus sudah ditolak mengingat Para Penggugat tidak mengetahui dengan jelas alamat serta keberadaan Tergugat III, apabila menuntut untuk serta mengembalikan Sertifikat ;



EKSEPSI TERGUGAT II :

Kompetensi Absolut

Bahwa yang dituntut Penggugat dalam petitumnya adalah pembatalan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 919/Kelapa Gading Barat atas nama Nyonya Tan Tjia Twan Nio ic. Tergugat I.

Bahwa sertifikat HGB No. 919/Kelapa Gading Barat a quo merupakan produk badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang kewenangan pembatalannya masuk dalam lingkup Peradilan Tata Usaha Negara, bukan wewenang Peradilan Umum (Perdata). Hal ini secara tegas diatur dalam Pasal 53 ayat 1 Undang-Undang No. 5 tahun 1986.

Dengan demikian Peradilan Umum (Perdata) i.c. Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara ini dan oleh karena itu gugatan Penggugat harus ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa apa yang diuraikan baik dalam Eksepsi maupun pokok perkara mohon termasuk dan terbaca kembali dalam Rekonvensi ;
2. Bahwa pada tanggal 26 Mei 1983 Penggugat d.r/Tergugat I, dk telah melangsungkan pernikahan dengan Noto Budi Mulia semasa hidupnya, hal ini sejalan dengan akta pernikahan yang dikeluarkan oleh Kantor Catatan Sipil Jakarta No. 1497/1983 tertanggal 26 Mei 1983 (Bukti kami beri P.r-1) ;
3. Bahwa selama dalam perkawinan Penggugat d.r/Tergugat-1 d.k. bersama dengan alm. Noto Budi Mulia telah memperoleh harta benda pada tahun 1992, yang pada waktu itu diatasmamakan alm. Noto Budi Mulia yang terletak di Jalan Janur Elok Blok. QD-4 Kav. 6, Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara.

Kemudian sebagai wujud kecintaannya serta mengerti Penggugat d.r/Tergugat I d.k. yang mengurus segala kebutuhan hidup alm. Maka atas inisiatif almarhum sendiri telah membicarakan kepada Penggugat d.r/Tergugat-I d.k akan menghibahkan 2 bidang tanah dan bangunan tersebut sebagai isi yang ada di atas tanah dan bangunan tersebut sebagai berikut :

- Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1093/Meruya Ilir seluas 215 m², yang terletak di Jalan Meruya Ilir Blok. E.4 No. 12/A, Kelurahan Meruya Ilir, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat ;
 - Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 919-Kelapa Gading Barat, seluas 300 m², yang terletak di Janur Elok Blok. QD-4 Kav.6, Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta-Utara ;
4. Bahwa sebagai wujud dari penghibahan tersebut, maka masing-masing :
 - Untuk tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Janur Elok IV Blok. QD. 4/06 Kelapa Gading, pada tanggal 23 April 1998 di hadapan Parlindungan Sirait, SH., PPAT di Jakarta, oleh Alm. Noto Budi Mulia dihibahkan kepada Tan Tjia Twan Nio (Tergugat-I) sebagaimana akta hibah No. 117/Kelapa Gading/1998 (Bukti P.r-2) ;
 - Untuk tanah yang terletak di Jalan Meruya Ilir Blok E.4 No. 12/A, Kelurahan Meruya Ilir, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, pada



tanggal 17 Mei 1998 dihadapan Misahardi Wilakarta, SH.,PPAT di Jakarta, oleh Noto Budi Mulia dihibahkan kepada Rini Riawati Budi Mulia (Penggugat IV) (bukti p.r-3) ;

5. Bahwa berpijak kepada akta Hibah No. 117/Kelapa Gading/1998 Vide P.r-2 kemudian Penggugat-I d.r/Tergugat-I d.k mengurus penerbitan Sertifikat Kepada Tergugat-II d.k sehingga terbit Sertifikat HGB No. 919 tertanggal 21 Oktober 1998, tercatat atas nama Penggugat-I d.r/Tergugat-d.k ;
6. Bahwa kemudian demi keamanan terhadap surat-surat berupa :
 - Sertifikat HGB No. 919 tertanggal 31 Oktober 1998 atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Janur Elok IV QD-4 Kav. No. 6 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara ;
 - Surat Hibah No. 117/Kelapa Gading/1998 tertanggal 23 April 1998, yang dibuat di hadapan Parliindungan Sirait, SH., PPAT di Jakarta (Tergugat -III d.k) ;
 - Surat Perjanjian Kawin No. 54 yang dibuat di Kantor Notaris/PPAT F.J. Mawati, SH., tanggal 18 Mei 1983 yang ditandatangani oleh Ny. Daisy Rosalina Suniaji, SH. ;Oleh Penggugat-I d.r/Tergugat-I d.k telah disimpan di Savety Box Kantor Bank Central Asia (BCA) Kantor Pusat Sudirman yang kemudian oleh karena alm. Noto Budi Mulia dipindahkan ke Kantor Bank Central Asia (BCA) di Wisma Asia, Slipi, Jakarta Barat, maka Savety Box kemudian dipindahkan pula ke Kantor Bank Central Asia Slipi, Jakarta Barat.
7. Bahwa dalam surat kesepakatan tentang Savety Box di Bank Central Asia, yang dapat mengambil, membuka hanya Penggugat-I d.r/Tergugat I d.k dan alm. Noto Budi Mulia saja, tidak ada yang lain termasuk di dalamnya Para Penggugat d.k (Bukti P.r-4) ;
8. Bahwa kemudian tanpa adanya itikad buruk dari Penggugat d.r/Tergugat-I d.k., maksud dan keinginan Para Tergugat d.r untuk mengetahui isi dari Savety Box tersebut dituruti oleh Penggugat d.r/Tergugat-I d.k, orang yang paling berhak terhadap Savety Box tersebut, Para Tergugat d.r., dengan cara melawan hukum telah membuka dan mengambil seluruh isi Savety Box milik alm. Noto Budi Mulia, dengan alasan bahwa seluruh isinya adalah milik Para Tergugat d.r ;
9. Bahwa yang lebih parah bukan hanya membuka Savety Box milik Penggugat d.r/Tergugat-I d.k akan tetapi lebih dari pada itu, Para Tergugat d.r telah mengambil serta menguasai seluruh isi Savety Box. Dan terhadap isinya yang berupa :



- Sertifikat asli No. 919 tanggal 31 Oktober 1998 atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Janur Elok IV Blok QD-4 Kav. No. 6, Kelurahan Kalapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara ;
- Surat Hibah No. 117/Kelapa Gading/1998 tertanggal 23 April 1998, yang dibuat di hadapan Parilindungan Sirait, SH., PPAT di Jakarta ;
- Surat Perjanjian Kawin No. 54 yang dibuat di Kantor Notaris/PPAT F.J Mawati, SH. tanggal 18 Mei 1983 yang ditandatangani oleh Ny. Daisy Rosalina Suniaji, SH. ;
- Beserta berkas dan dokumen penting lainnya ;

Kemudian Para Tergugat d.r/Para Penggugat d.k sebagaimana diuraikan dalam gugatannya berdasarkan data Savety Box telah membuat Surat Wasiat guna untuk kepentingan pribadinya ;

10. Bahwa dengan membuka serta mengambil isi dari Savety Box dengan tanpa seijin Penggugat d.r/Tergugat-d.k dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara ;
11. Bahwa Para Tergugat dalam Rekonvensi juga telah membuat Akta Keterangan Waris No. 3/KW/III/2003 tanggal 19 Maret 2003, yang dibuat oleh Notaris Stephany Maria Lilianti, SH. berdasarkan data-data yang diperoleh dari Savety Box dengan cara melawan hukum, dan Para Tergugat Rekonvensi dengan sengaja serta melawan hukum, dan Para Tergugat Rekonvensi dengan sengaja serta melawan hukum pula tidak menyertakan adanya Akta Hibah No. 117/Kelapa Gading/1998 tersebut ke dalam Akta Keterangan Waris tersebut, sehingga Akta Keterangan Waris tersebut cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, oleh karenanya harus dibatalkan ;
12. Bahwa Penggugat d.r/Tergugat-dk terhadap perbuatan Para Tergugat d.r/para Penggugat d.k yaitu dengan cara-cara yang bertentangan dengan hukum, sudah barang tentu sangat dirugikan dalam bentuk baik kerugian yang nyata-nyata, ~~hidup~~ kerugian materiil maupun immateriil yaitu dengan diambilnya surat-surat tidak dapat diukur dengan uang namun karena Undang-Undang harus dalam bentuk konkrit, maka Penggugat d.r/Tergugat-l d.k menuntut kepada Para Tergugat d.r/Para Penggugat d.k uang sebesar Rp. 10.201.000.000,- (sepuluh milyar dua ratus satu juta rupiah) ;
13. Kerugian Materiil berupa hilangnya Sertifikat serta surat-surat lain. Oleh karena meminta kepada Para Tergugat d.r/Para Penggugat untuk mengembalikan Sertifikat kepada Para Tergugat d.r/Para Penggugat untuk



mengembalikan kepada Penggugat d.r/Para Penggugat untuk mengembalikan Sertifikat kepada Penggugat d.r/Tergugat-I d.k ;

14. Bahwa untuk menjamin gugatan rekonsvansi ini agar tidak nihil, berkenanlah kiranya Majelis Hakim untuk meletakkan Sita Revendikatie terhadap :

- Sertifikat HGB No. 919 tanggal 31 Oktober 1998 atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Janur Elok IV Blok. QD-4 Kav. No. 6, Kelurahan Keiapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara ;
- Surat Hibah No. 117/Kelapa Gading/1998 tertanggal 23 April 1998, yang dibuat di hadapan Parilindungan Sirait, SH, PPAT di Jakarta ;
- Surat Perjanjian Kawin No. 54 yang dibuat di Kantor Notaris/PPAT F.J Mawati, SH. tanggal 18 Mei 1983 yang ditandatangani oleh Ny. Daisy Rosalina Suniaji, SH., ;

15. Bahwa dengan Sertifikat asli No. 919/1998 yang sampai saat ini berada dalam Penguasaan Para Tergugat d.r/Para Penggugat d.k mengakibatkan kerugian baik kerugian secara nyata-nyata yang diderita oleh Penggugat d.r/Tergugat-I d.k., kerugian materil dan kerugian immateriil karena Penggugat d.r/Tergugat-I d.k tidak dapat membuktikan bahwa sebidang tanah berikut bangunan yang menjadi obyek sengketa adalah benar-benar milik Penggugat-I d.r .



Adapun kerugian yang diderita oleh Penggugat d.r/Tergugat-I d.k apabila diperinci adalah sebagai berikut :

1. Kerugian nyata :

- Apabila tanah dan bangunan a quo dijual diperkirakan dengan harga sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) ;
 - Biaya Pengacara Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) ;
- Total kerugian nyata sebesar Rp. 2.150.000.000,- (dua milyar seratus lima puluh juta rupiah) ;

2. Kerugian Materil

- Apabila uang hasil penjualan tanah dan bangunan a quo sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) didepositokan pada sebuah Bank dengan Bunga Deposito sebesar Rp. 9 % per bulan selama 4 bulan (Maret 2003 s/d Juni 2003), dengan perhitungan sebagai berikut :
$$\text{Rp. } 2.000.000.000,- \times 9 \% : 12 - 15 \% = \text{Rp. } 12.750.000,- \text{ per bulan}$$
$$\text{Rp. } 12.750.000,- \times 4 \text{ bulan} = \text{Rp. } 51.000.000,- \text{ (lima puluh satu juta rupiah) ;}$$

3. Kerugian Immateriil

Bahwa oleh karena Penggugat d.r/Tergugat-I d.k. tidak dapat hidup dengan nyaman dan tenang dalam bangunan a quo yang sekarang ditempatinya padahal bangunan tersebut adalah benar-benar miliknya, dengan adanya perkara ini telah menimbulkan kerugian secara immateriil yang sudah sewajarnya apabila kerugian immateriil tersebut dinilai sebesar Rp. 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah) ;

Total kerugian yang diderita oleh Penggugat d.r/Tergugat d.k sebesar Rp. 10.201.000.000,- (sepuluh milyar dua ratus satu juta rupiah).

16. Bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi ini didasarkan atas bukti-bukti otentik yang sah, untuk itu wajar kiranya apabila putusan ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoebaar bij voorraad) walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding atau Kasasi :

17. Bahwa mengingat adanya kerugian tersebut dan adanya indikasi Para Tergugat d.r tidak memenuhi kewajibannya kepada Penggugat d.r mohon ditetapkan agar Para Tergugat d.r dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah) untuk setiap hari kelalaian/keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat dalam rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara supaya memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan menurut hukum Akta Hibah no. 117/Kelapa Gading/1998 tanggal 23 April 1998, yang dibuat oleh Parlindungan Sirait, SH., PPAT adalah sah dan berekuatan hukum.
3. Menyatakan menurut hukum tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Janur Elok IV Blok. QD-4 No. 6 RT 002/06 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara adalah milik sah dari Penggugat Rekonvensi.
4. Menyatakan Sita Revendicatoire berupa :
 - Sertifikat Asli HGB No. 919 tanggal 31 Oktober 1998 atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Janur Elok IV blok QD-4 No. 6 RT 002/06 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara ;
 - Surat Hibah No. 117/Kelapa Gading/1998 tertanggal 23 April 1998 yang dibuat di hadapan Parlindungan Sirait, SH., PPAT di Jakarta ;



- Surat Perjanjian Kawin No. 54 yang dibuat di Kantor Notaris/PPAT F.J Mawati, SH., tanggal 18 Mei 1983 yang ditandatangani oleh Ny. Daisy Rosalina Suniaji, SH., ;

ADALAH SAH DAN BERHARGA

5. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada hukum verzet, banding maupun kasasi.
6. Menyatakan Akta-Keterangan Waris No 3/KW/III/2003 tanggal 19 Mert 2003, yang dibuat oleh Notaris Stephany Maria Lilianti, SH, batal demi hukum ;
7. Menghukum Para Tergugat d.r/Para Penggugat d.k secara tanggung renteng untuk membayar kerugian kepada Penggugat-I d.r apabila diperinci adalah sebagai berikut :

1. Kerugian Nyata :

- Apabila tanah dan bangunan a quo diperkirakan dengan harga sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) ;
 - Biaya Pengacara Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) ;
- Total kerugian nyata sebesar Rp. 2.150.000.000,- (dua milyar seratus lima puluh juta rupiah) ;

2. Kerugian Materil :

- Apabila uang hasil penjualan tanah dan bangunan a quo sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) didepositokan pada sebuah Bank dengan Bunga deposito sebesar Rp. 9 % per bulan selama 4 bulan (Maret 2003, s/d Juni 2003) dengan perhitungan sebagai berikut :
$$\text{Rp. 2.000.000.000,-} \times 9\% : 12-5\% = \text{Rp. 12.750.000,- per bulan}$$
$$\text{Rp. 12.750.000,-} \times 4 \text{ bulan} = \text{Rp. 51.000.000,- (lima puluh satu juta rupiah)}$$

3. Kerugian Immateriil

Bahwa oleh karena Penggugat d.r/Tergugat – I d.k tidak dapat hidup dengan nyaman dan tentram dalam bangunan a quo yang sekarang ditempatinya padahal bangunan tersebut adalah benar-benar miliknya, dengan adanya perkara ini telah menimbulkan kerugian secara Immateral yang sudah sewajarnya apabila kerugian immateriil tersebut dinilai sebesar Rp. 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah) ;

8. Menghukum Para Tergugat d.r secara tanggung renteng untuk membayar kepada Penggugat I d.r uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah) untuk setiap hari kelalaian/keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini.



9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding atau Kasasi.
10. Memerintahkan kepada Para Tergugat dalam Rekonpensi untuk mengembalikan berkas dan dokumen-dokumen yang berasal dari Safety Box secara seketika kepada Penggugat dalam Rekonpensi :
- Sertifikat Asli HGB No. 919 tanggal 31 Oktober 1998 atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Janur Elok IV Blok. QD-4 No. 6 RT. 002/06 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara.
 - Surat Hibah No. 117/Kelapa Gading/1998 tertanggal 23 April 1998, yang dibuat di hadapan Parlindungan Sirait, SH.,PPAT di Jakarta ;
 - Surat Perjanjian Kawin No. 54 yang dibuat di Kantor Notaris/PPAT F.J Mawati, SH. tanggal 18 Mei 1983 yang ditandatangani oleh Ny. Daisy Rosalina Suniaji, SH. ;
11. Menghukum Para Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini ;

Atau :

Bila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan No. 119/Pdt/G/2003/PN.Jkt.Ut tanggal 20 Juli 2004 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Eksepsi Tergugat II seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk sebagian ;
- Menyatakan Para Tergugat dalam Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
- Menyatakan Akta Hibah tertanggal 23 April 1998 No. 117/Kelapa Gading/1998 yang dibuat di hadapan Parlindungan Sirait, SH. PPAT di Jakarta adalah batal demi hukum ;
- Menyatakan tanah seluas 300 m² di atasnya berdiri sebuah rumah/bangunan yang terletak Jalan Janur Elok IV QD 4/06 RT 002/06 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, sebagaimana tersebut dalam Sertifikat HGB No. 919/Kelapa Gading adalah harta peninggalan Alm. Noto Budi Mulia, menjadi hak waris bersama antara



Penggugat I, III dan IV selaku anak-anaknya serta Tergugat I selaku isterinya ;

- Menyatakan pendaftaran Sertifikat HGB No. 919 tanggal 31 Oktober 1998 menjadi atas nama Tan Tjia Twan Nio, tidak mempunyai hukum berlaku ;
- Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang telah dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sebagaimana tersebut dalam Berita acara Sita Jaminan tertanggal 16 Juli 2003 No. 09/ Pdt/ CB/ 2003/ PN.Jkt.Ut Jo. No. 119/Pdt/G/2003 atas sebidang tanah seluas 300 m² dan bangunan/rumah di atasnya setempat dikenal oleh umum di Jalan Janur Elok IV QD 4/06 RT. 002/06 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara ;
- Menghukum Tergugat III untuk mematuhi isi putusan ini ;
- Menolak gugatan para Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi ditolak seluruhnya ;

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI

- Menghukum Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi, Tergugat II dan Tergugat III dalam Konvensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng, yang diperhitungkan sebesar Rp. 1.739.000 (satu juta tujuh ratus tiga puluh sembilan ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan No. 543/PDT/2005/PT.DKI tanggal 21 Maret 2006 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding pada tanggal 21 Desember 2006 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, (berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 2 April 2004) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 3 Januari 2007 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 119/Pdt/G/2003/PN.Jkt.Ut yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 17 Januari 2007 ;

bahwa setelah itu oleh Para Penggugat/Para Terbanding yang pada tanggal 23 Januari 2007 dan 14 Februari 2007 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat I/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang



diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 26 Februari 2007 ;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/-Tergugat I dalam memori kasasiqnya tersebut pada pokoknya ialah :

I. Tentang Judex Facti telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku ;

1. Bahwa berdasarkan Pasal 30 ayat (1) huruf b Undang-undang nomor 14 tahun 1985 jo. Pasal I angka 19 Undang-Undang nomor 5 tahun 2004, telah diatur :

"Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena ... salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku".

2. Bahwa judex facti, dalam dictum Putusan, telah memutus :

"Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 26 Juli 2004 Nomor 119/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Ut, yang dimohonkan banding tersebut"

3. Bahwa dalam pertimbangan hukum yang menjadi dasar judex facti menjatuhkan putusan demikian adalah (halaman 3 Putusan) :

"Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan seksama berkas perkara banding a quo yang terdiri dari Berita Acara Persidangan tingkat pertama, Surat-surat bukti dan saksi-saksi putusan Sela Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 22 April 2003 No. 119/ Pdt.G/ 2003/ PN.Jkt.Ut., dan Salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 26 Juli 2004 No. 119/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Ut., yang dimohonkan banding, Memori banding dari Pembanding dan surat-surat lain yang bersangkutan, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa alasan pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 26 Juli 2004 No. 119/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Ut., tersebut baik dalam Rekonvensi dan Konvensi sudah benar dan tepat serta disetujui oleh Majelis Hakim Tingkat Banding, oleh karena itu alasan dan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat banding sendiri dalam memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan untuk mempersingkat uraian



putusan ini, dianggap semuanya telah termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini”

4. Bahwa selain pertimbangan hukum tersebut pada dalil angka 6 diatas, *judex facti* juga memberikan pertimbangan hukum (halaman 3 Putusan) :
”Menimbang, bahwa dari Memori banding Pemanding, tidak diketumukan adanya hal-hal yang dapat melernahkan ataupun membatalkan putusan yang dimohonkan banding tersebut.”
5. Bahwa pertimbangan hukum yang diberikan oleh *judex facti* tersebut pada dalil angka 7 dan 8 di atas tidak cukup untuk mejadi dasar bagi *judex facti* memutuskan perkara a quo berdasarkan fakta-fakta berikut :
 - a. *judex facti* tidak memberikan pertimbangan hukum yang cukup untuk memutuskan perkara a quo. Padahal seharusnya dalam meutuskan perkara a quo, *judex facti* seharusnya dalam memberikan pertimbangan-pertimbangan hukum yang memuat alasan dan dasar putusan, memuat pula pasal-pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan atau sumber hukum yang tertulis yang menjadi dasar putusan.
”Segala putusan Pengadilan selain harus memuat adalah dan dasar putusan tersebut, memuat pula pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan untuk mengadili ”(vide Pasal 23 ayat (1) Undang-undang nomor 4 tahun 2004) ;
 - b. dalam Memori Banding, telah diungkapkan hal-hal berikut :
 - dalam eksepsi, tentang tidak adanya pertimbangan hukum pengadilan tingkat pertama atas keberatan Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I/Pemanding) mengenai tidak berwenangnya Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini ;
 - dalam pokok perkara, tentang *judex facti* pengadilan tingkat pertama telah memutus apa yang tidak diminta Para Termohon Kasasi (dahulu Para Penggugat/Para Terbanding), tentang tidak adanya pertimbangan hukum pengadilan tingkat pertama atas keberatan Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I/Pemanding) mengenai tidak terbuktinya Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I/Pemanding) telah melakukan perbuatan melawan hukum, tentang sahnya hibah tanggal 23 April 1998 Nomor 117/Kelapa Gading, tentang sahnya pendaftaran sertifikat HGB tanggal 31 Oktober 1998 Nomor 919 ke



atas nama Tan Tjia Twan Nio (Pemohon Kasasi) dan tentang perlunya pengangkatan sita jaminan atas tanah dan rumah a quo ; dan

- dalam rekonvensi tentang tidak cukupnya pertimbangan hukum oleh judex facti pengadilan tingkat pertama dalam menolak gugatan rekonvensi.

Hal-hal mana yang menjadi fakta yang tidak terbantahkan dapat melemahkan ataupun membatalkan putusan yang dimohonkan banding tersebut tetapi nyatanya tetap tidak mendapat pertimbangan hukum yang cukup oleh judex facti Pengadilan Tinggi Jakarta ;

II. Tentang Judex Facti telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku.

6. Bahwa sebagaimana diuraikan pada posita angka 9 di atas, Pemohon Kasasi dalam Memori Banding telah mengajukan dalil-dalil berikut :

- dalam eksepsi, tentang tidak adanya pertimbangan hukum pengadilan tingkat pertama atas keberatan Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I/Pembanding) mengenai tidak berwenangnya Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini ;
- dalam pokok perkara, tentang judex facti pengadilan tingkat pertama telah memutus apa yang tidak diminta oleh Para Termohon Kasasi (dahulu Para Penggugat/Para Terbanding) tentang tidak adanya pertimbangan hukum pengadilan tingkat pertama atas keberatan Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I/Pembanding) telah melakukan perbuatan melawan hukum, tentang sahnya hibah tanggal 23 April 1998 Nomor 117/Kelapa Gading, tentang sahnya pendaftaran sertifikat HGB tanggal 31 Oktober 1998 Nomor 919 ke atas nama Tan Tjia Twan Nio (Pemohon Kasasi) dan tentang perlunya pengangkatan sita jaminan atas sebidang tanah seluas 300 m² dan bangunan/rumah di atasnya setempat dikenal umum di Jalan Janur Elok ; dan
- dalam rekonvensi tentang tidak cukupnya pertimbangan hukum oleh judex facti pengadilan tingkat pertama dalam menolak gugatan rekonvensi ;

Dalil-dalil tersebut nyatanya tidak mendapat perhatian yang cukup dengan tidak dipertimbangkan oleh judex facti Pengadilan Tinggi Jakarta ;

7. Bahwa fakta membuktikan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang mengadili perkara a quo mengingat :



- a. *judex facti*, baik Pengadilan Tingkat pertama maupun Pengadilan Tinggi Jakarta, sama sekali tidak memberikan pertimbangan-pertimbangan hukum dalam membuat dictum putusan "Dalam Eksepsi" yang menolak Eksepsi Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I/Pembanding) dan Eksepsi Tergugat II ;
- b. dictum putusan *Judex Facti* Pengadilan tingkat pertama yang kemudian dikuatkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jakarta yang menyatakan :
 "...Pendaftaran Sertifikat HGB No. 919 tanggal 31 Oktober menjadi atas nama Tan Tjia Twan Nio, tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku," berakibat hukum sama dengan pembatalan Sertifikat HGB tersebut. Yang secara nyata bukan menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk mengadili dan memutusnya;

8. Bahwa fakta membuktikan *judex facti* pengadilan tingkat pertama telah memutus apa yang tidak diminta oleh Para Termohon Kasasi (dahulu Para Penggugat/Para Terbanding), putusan mana yang kemudian dikuatkan oleh *judex facti* Pengadilan Tinggi Jakarta, mengingat :



- a. Salah satu bunyi dictum putusan *judex facti* pengadilan tingkat pertama, yang kemudian dikuatkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jakarta, adalah :
 "Menyatakan tanah seluas 300 m² di atasnya berdiri rumah/bangunan yang terletak di Jalan Janur IV QD 4/06 RT 002/06 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, sebagaimana tersebut dalam sertipikat HGB No. 919/Kelapa Gading adalah harta peninggalan Almarhum Noto Budi Mulia, menjadi hak waris bersama antara Penggugat I, III dan IV selaku anak-anaknya serta Tergugat I selaku istrinya."
- b. Tidak satu-pun dari petitum Para Termohon Kasasi (dahulu Para Penggugat/Para Terbanding) yang meminta untuk menyatakan tanah dan rumah a quo sebagai harta waris bersama.
- c. Petiturn angka 3 gugatan Para Termohon Kasasi (dahulu Para Penggugat /Para Terbanding) berbunyi :
 "Menyatakan Penggugat I, II, III dan IV adalah sebagai Pemilik yang sah atas harta bersama antara Noto Budi Mulia dengan Wihrah Budi Mulia berupa sebidang tanah dan rumah di atasnya dengan luas 300 m² setempat dan dikenal oleh umum di Jalan Janur Elok IV QD 4/06

RT 002/06 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara.”

Berdasarkan fakta tersebut pada huruf a dan b di atas, nyata bahwa Para Termohon Kasasi (dahulu Para Penggugat/Para Terbanding) tidak pernah meminta agar tanah dan rumah a quo dinyatakan sebagai harta waris bersama. Putusan Judex Facti pengadilan tingkat pertama, yang dikuatkan oleh Judex Facti Pengadilan Tinggi Jakarta, yang menyatakan tanah dan rumah a quo menjadi hak waris bersama antara Termohon Kasasi I, III dan IV (dahulu Penggugat/Terbanding I, III dan IV) selaku anak-anaknya serta Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I/Pembanding) selaku istrinya adalah bertentangan dengan maksud petitum gugatan Para Termohon Kasasi (dahulu Para Penggugat/Para Terbanding) yang menganggap tanah dan rumah a quo sebagai harta bersama antara Noto Budi Mulia dengan Mirah Budi Mulia. Fakta-fakta tersebut menjadi bukti Judex Facti telah memutus apa yang tidak diminta dalam gugatan Para Termohon Kasasi (dahulu Para Penggugat/Para Terbanding) ;



9. Bahwa Pemohon Kasasi keberatan atas putusan judex facti baik Pengadilan Tingkat Pertama maupun Pengadilan Tinggi Jakarta karena tidak adanya pertimbangan hukum atas keberatan Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I/Pembanding) mengenai tidak terbuktinya Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I/Pembanding) telah melakukan perbuatan melawan hukum, berdasarkan fakta :

Pertimbangan hukum oleh judex facti pengadilan tingkat pertama pada halaman 37 alinea ke-5 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 16 Juli 2004 Nomor 119/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Ut, yang telah dikuatkan oleh Judex Facti Pengadilan Tinggi Jakarta, hanya menyatakan :”Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka petitum angka ke 2 (dua) menurut hemat Majelis dapat dikabulkan” padahal dalam pertimbangan-pertimbangan hukum judex facti pengadilan tingkat pertama sebelumnya, pada halaman 31 sampai dengan halaman 37, sama sekali tidak ada pertimbangan-pertimbangan yang menggambarkan adanya kesalahan yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi ataupun alasan-alasan yang dapat menyatakan Pemohon Kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum. Fakta tidak adanya pertimbangan hukum tentang ada tidaknya kesalahan pembanding atau apakah benar Pemohon Kasasi melakukan perbuatan melawan hukum mana putusan Judex Facti yang : ”Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum” adalah tidak

tepat. Tentang hal ini *judex facti* Pengadilan Tinggi Jakarta sama sekali tidak memberikan pertimbangan hukum lain sehingga putusan *judex facti* Pengadilan Tinggi Jakarta yang menguatkan putusan *judex facti* pengadilan tingkat pertama adalah tidak tepat.

10. Bahwa hibah berdasarkan Akta Hibah tanggal 23 April 1998 Nomor 117/Kelapa Gading adalah sah berdasarkan fakta :

- a. inti dari "hibah" adalah pengalihan kepemilikan sesuatu benda (baik benda bergerak ataupun benda tetap) dari pemberi hibah kepada penerima hibah. Fakta tersebut menunjukkan bahwa hibah adalah sama dengan jual beli, sepanjang menyangkut pengalihan kepemilikan sesuatu benda, dengan perbedaan bila hibah dilakukan tanpa adanya kewajiban pembayaran oleh si penerima hibah kepada si pemberi hibah sedangkan jual beli disertai dengan adanya kewajiban pembayaran oleh si pembeli kepada si penjual.
- b. sama halnya dengan hibah, jual beli juga dilarang dilakukan antar suami istri berdasarkan ketentuan Pasal 1467 KUHPer (BW), yang mengatur :
"Antara suami istri tak boleh terjadi jual beli .."

Walaupun demikian, dalam hal adanya pemisahan harta antara suami istri karena adanya perjanjian kawin, larangan tersebut dapat diabaikan sehingga jual beli antara suami istri yang memisahkan hartanya tersebut dapat tetap dijalankan. Seharusnya hal yang sama (pemisahan harta karena perjanjian kawin) dapat juga untuk mengecualikan larangan yang dimaksud Pasal 1678 KUHPer (BW) –*quod non*–.

Bukankah sudah seharusnya prinsip hukum yang sama seharusnya dapat diakomodir menjadi pertimbangan hukum oleh *judex facti* dalam menyatakan batalnya Akta Hibah tanggal 23 April 1998 Nomor 117/Kelapa Gading ;

11. Bahwa Pendaftaran sertifikat HGB tanggal 31 Oktober 1998 Nomor 919 ke atas nama Tan Tjia Twan Nio (Pemohon Kasasi) adalah sah, berdasarkan fakta Akta Hibah tanggal 23 April 1998 Nomor 117/Kelapa Gading senyatanya dibuat secara sah dan sesuai hukum maka sudah sepantasnya apabila dinyatakan segala perbuatan hukum yang didasarkan pada Akta Hibah tersebut juga sah dan sesuai hukum, termasuk tetapi tidak terbatas pada pendaftaran Sertifikat HGB tanggal 31 oktober 1998 Nomor 919 ke atas nama Tan Tjia Twan Nio (Pemohon Kasasi) ;

12. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudah sebagai akibat hukum yang wajar bila sita jaminan atas sebidang tanah seluas 300 m² dan bangunan/rumah di atasnya setempat dikenal umum di Jalan Janur Elok IV



QD 4/06 RT 002/06 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, menjadi tidak sah sehingga karenanya perlu ditetapkan dan diperintahkan untuk diangkat ;

13. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas pula, maka sudah sewajarnya bila Majelis Hakim Agung yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara kasasi ini berkenan memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo, dalam rekonvensi, yang dalam tingkat pertama telah ditolak oleh Judex Facti pengadilan tingkat pertama, yang kemudian dikuatkan oleh Judex Facti Pengadilan Tinggi Jakarta, tanpa disertai pertimbangan hukum yang cukup ;

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

Mengenai alasan ke I dan II :

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Judex Facti/Pengadilan Tinggi yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri sudah tepat dan benar yaitu tidak salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, karena meskipun terbukti bahwa obyek sengketa tanah dan bangunan tersebut dibeli oleh Noto Budi Mulia setelah terjadi perceraian dengan Penggugat II sebagai istri pertama, akan tetapi hal tersebut telah dipertimbangkan dengan tepat oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara, dimana sesuai dengan ketentuan Pasal 1678 KUHPerdara hibah antara Suami Istri dilarang, sehingga akibatnya hibah tersebut batal demi hukum ;

Dan karena almarhum Noto Budi Mulio telah meninggal, maka dengan dibatalkannya hibah tersebut, harta yang dihibahkan tersebut menjadi budel warisan yang dibagi antara ahli warisnya Noto Budi Mulia, yaitu Penggugat I, Penggugat III dan Penggugat IV serta istri yaitu Tergugat I.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : TAN TJIA TWAN NIO tersebut harus ditolak ;

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

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 peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :



Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : TAN TJIA TWAN NIO, tersebut ;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 15 Mei 2008 oleh Dr. H. Abdurrahman, SH.,MH. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. Mieke Komar, SH. MCL dan Dr. Susanti Adi Nugrogo, SH.,MH. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Endang Wahyu Utami, SH.,MH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Anggota-Anggota

ttd/Prof. Dr. Mieke Komar, SH. MCL
ttd/Dr. Susanti Adi Nugrogo, SH.,MH.

Ketua

ttd/Dr. H. Abdurrahman, SH.,MH.

Biaya-biaya :

1. Meterai Rp . 6.000,-
2. Redaksi Rp . 1.000,-
3. Administrasi KasasiRp 493.000,-
- J u r n l a hRp 500.000,-

Panitera Pengganti

ttd/Endang Wahyu Utami, SH.,MH.

Untuk Salinan

Mahkamah Agung RI

pan. Panitera

Panitera Muda Perdata



M. Sunusi, SH.,MH.

Np. 040.030.169





**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM**

Kampus Baru UI, Depok 16424, Indonesia
Telp. (021) 7270003, 7863442, 7863443, 7863288, 7872377
Faks. (021) 7270052, E-mail : lawschool@ui.ac.id

Nomor: 75/H2.F5.MKn/PDP.04.Surat Ijin Penelitian/2012

Lamp. :-

Hal : *Permohonan Izin Memperoleh Data*

Kepada Yth,
Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional
Provinsi DKI Jakarta
Up. Kepala Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah
Jl. Taman Jatibaru No.1 Jakarta

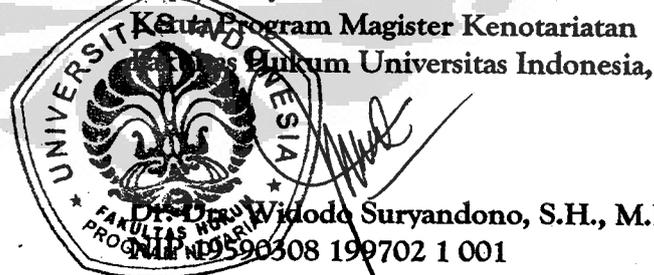
Sehubungan tugas akhir dalam penulisan Tesis berjudul : *"Akta PPAT dan Fungsinya Serta Perlindungan Hukum Terhadap Para Ahli Waris Dalam Peralihan Hak Atas Tanah"* pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, dengan ini kami mohon agar kepada mahasiswa :

Nama : Hot Martuahman Purba, S.H.
NPM : 1006789936

dapat di izinkan untuk memperoleh data serta wawancara yang berhubungan dengan penulisan tersebut.

Demikian permohonan ini kami ajukan, atas perhatian dan bantuan yang diberikan kami sampaikan terima kasih.

Depok, 15 Januari 2012





**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM**

Kampus Baru UI, Depok 16424, Indonesia
Telp. (021) 7270003, 7863442, 7863443, 7863288, 7872377
Faks. (021) 7270052, E-mail : lawschool@ui.ac.id

Nomor : 051/H2.F5.MKn/PDP.04.Surat Ijin Penelitian/2012

Lamp. :-

Hal : *Permohonan Izin Memperoleh Data*

Kepada Yth,
Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Utara
di
Tempat

Sehubungan tugas akhir dalam penulisan Tesis berjudul : *"Akta PPAT dan Fungsinya Serta Perlindungan Hukum Terhadap Para Ahli Waris Dalam Peralihan Hak Atas Tanah"* pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, dengan ini kami mohon agar kepada mahasiswa :

Nama : Hot Martuahman Purba, S.H.
NPM : 1006789936

dapat di izinkan untuk memperoleh data serta wawancara yang berhubungan dengan penulisan tersebut.

Demikian permohonan ini kami ajukan, atas perhatian dan bantuan yang diberikan kami sampaikan terima kasih.

Depok, 26 Januari 2012



Dr. Widodo Suryandono, S.H., M.H.



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM**

Kampus Baru UI, Depok 16424, Indonesia
Telp. (021) 7270003, 7863442, 7863443, 7863288, 7872377
Faks. (021) 7270052, E-mail : lawschool@ui.ac.id

Nomor: 051/H2.F5.MKn/PDP.04.Surat Ijin Penelitian/2012

Lamp. :-

Hal : *Permohonan Izin Memperoleh Data*

Kepada Yth,
Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara
di
Tempat

Sehubungan tugas akhir dalam penulisan Tesis berjudul : *"Akta PPAT dan Fungsinya Serta Perlindungan Hukum Terhadap Para Ahli Waris Dalam Peralihan Hak Atas Tanah"* pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, dengan ini kami mohon agar kepada mahasiswa :

Nama : Hot Martuahman Purba, S.H.

NPM : 1006789936

dapat di izinkan untuk memperoleh data serta wawancara yang berhubungan dengan penulisan tersebut.

Demikian permohonan ini kami ajukan, atas perhatian dan bantuan yang diberikan kami sampaikan terima kasih.

Depok, 26 Januari 2012
Ketua Program Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Indonesia,

Widodo Suryandono, S.H., M.H.
NIP 19590308 199702 1 001



**BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA UTARA**

Jl. Laksda Yos Sudarso No. 27 - 29, Telp. (021) 4356889, 4352439 Jakarta Utara
E-mail : kod-jakarta utara@bpn.go.id

SURAT KETERANGAN
Nomor : 410/31.72-100/ III /2012

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : H.SUGIYATMO S, SH, MM, MKn
NIP : 19570717 198003 1 006
Jabatan : Kepala Urusan Umum dan Kepegawaian Kantor
Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara

Dengan ini menerangkan :

Nama : HOTMA MARTUAH PURBA, SH
Nomor Pokok : 1006789936
Program Pendidikan : Magister (S2)
Fakultas : Hukum
Universitas : Universitas Indonesia

Bahwa yang bersangkutan benar pernah mengirimkan surat di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara pada tanggal 26 Januari 2012, dan telah selesai melaksanakan Penelitian, Wawancara dan Riset di lingkungan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya

Jakarta, 8 Maret 2012

AN.KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KOTA ADMINISTRASI JAKARTA UTARA
Kepala Sub Bagian Tata Usaha

U.b

Kantor Urusan Umum dan Kepegawaian



H. SUGIYATMO S, SH, MM, Mkn

NIP. 19570717 198003 1 006



PENGADILAN NEGERI/PERIKANAN JAKARTA UTARA

Jalan Laksamana R.E. Martadinata No.4 Ancol Selatan
Telp. 021-64710276 (K) Fax. 021-64710380 (K)
Website : www.pn-jakartautarakota.go.id
Jakarta Utara - 14350

SURAT KETERANGAN NO. W10.U4/ 03 /HK01-02/II/2012

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Ny. Hj. PUDJI ASTUTI, SH. ;
NIP : 19580825 198203 2 003 ;
Jabatan : Panitera Muda Hukum Pengadilan Negeri Jakarta Utara ;

Dengan ini menerangkan :

Nama : HOT MARTUAHMAN PURBA, SH. ;
Nomor Pokok : 1006789936 ;
Program Pendidikan : Magister (S2)
Fakultas : Hukum ;
Universitas : Universitas Indonesia ;

Bahwa yang bersangkutan benar pernah mengirimkan surat di Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 26 Januari 2012, dan telah selesai melaksanakan Penelitian, Wawancara dan Riset di lingkungan Pengadilan Negeri Jakarta Utara guna penyusunan tesis S2 Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana, dengan judul :

“ Akta PPAT dan Fungsinya Serta Perlindungan Hukum Terhadap Para Ahli Waris Dalam Peralihan Hak Atas Tanah “

Demikian Surat Keterangan ini dibuat untuk dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 29 Februari 2012


PENITARA MUDA HUKUM
NY. HJ. PUDJI ASTUTI, SH.
NIP : 19580825 198203 2 003

**MATRIX PERKARA PERDATA
DI PENGADILAN NEGERI JAKARTA UTARA**

No.	Objek Gugatan	Para Pihak		Putusan	Keterangan
		Pengugat/Pemohon Kasasi	Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi		
1.	<p>a. Sebidang tanah seluas 300 M2 yang berdiri diatasnya sebuah rumah di jalan Janur Elok IV Blok QD 4/06 RT.002/06 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara.</p> <p>b. Akta Hibah Nomor 117/Kelapa Gading/1998 yang dibuat dihadapan Parliindungan Sirait, SH, PPAT tanggal 23 April 1998.</p> <p>c. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 919 tercatat atas nama Tan Tjia Twan Nio, luas 300 M2 letak di Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Kota Jakarta Utara</p>	<p>1. Hadi Budi Mulia (Anak Pertama)</p> <p>2. Mirah Budi Mulia (Istri Pertama Noto Budi Mulia/Cerai)</p> <p>3. Djoko Budi Mulia (Anak kedua)</p> <p>4. Rini Riawati (Anak Ketiga) (Pengugat I,II,III dan IV)</p>	<p>1. Tan Tjia Twan Nio/Istri ke dua Noto Budi Mulia (Tergugat I)</p> <p>2. Kantor Pertanahan Kota Jakarta Utara (Tergugat II)</p> <p>3. Parliindungan Sirait SH, PPAT (Tergugat III)</p>	<p>Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 119/Pdt/G/2003/PN. Jkt. Ut. Tanggal : 16 Juli 2004</p>	<p>Putusan PN memenangkan Pengugat</p>
2.	<p>Tan Tjia Twan Nio (Pemanding)</p>	<p>1. a. Hadi Budi Mulia b. Mirah Budi Mulia c. Djoko Budi Mulia d. Rini Riawati (Terbanding I,II,III,IV)</p> <p>2. Kantor Pertanahan Kota Jakarta Utara (Turut terbanding I)</p> <p>3. Parliindungan Sirait, SH. (Turut terbanding II)</p>	<p>1. a. Hadi Budi Mulia b. Mirah Budi Mulia c. Djoko Budi Mulia d. Rini Riawati</p> <p>2. Kantor Pertanahan Kota Jakarta Utara (Turut termohon Kasasi I)</p> <p>3. Parliindungan Sirait, SH. (Turut termohon Kasasi II)</p>	<p>Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor : 543/PDT/2005/PT D KI Tanggal : 21 Maret 2006</p>	<p>Putusan Pengadilan Tinggi menguatkan Putusan PN</p>
3.	<p>Tan Tjia Twan Nio (Pemohon Kasasi)</p>	<p>1. a. Hadi Budi Mulia b. Mirah Budi Mulia c. Djoko Budi Mulia d. Rini Riawati</p> <p>2. Kantor Pertanahan Kota Jakarta Utara (Turut termohon Kasasi I)</p> <p>3. Parliindungan Sirait, SH. (Turut termohon Kasasi II)</p>	<p>Putusan Mahkamah Agung Nomor : 1000 K/Pdt/2007 Tanggal : 15 Mei 2008</p>	<p>Putusan MARI Menolak Pemohon Kasasi dan Mengabulkan Termohon Kasasi untuk sebagian dan menolak lainnya.</p>	