



UNIVERSITAS INDONESIA

PENDAFTARAN TANAH OLEH PIHAK KETIGA
BERDASARKAN AKTA IKATAN
MENJUAL DAN MEMBELI
(ANALISA PUTUSAN Reg.No.244/PK/PDT/2010)

TESIS

AMANDA LESTARI PUTRI LUBIS, S.H.
1006738714

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2012



UNIVERSITAS INDONESIA

PENDAFTARAN TANAH OLEH PIHAK KETIGA
BERDASARKAN AKTA IKATAN
MENJUAL DAN MEMBELI
(ANALISA PUTUSAN Reg.No.244/PK/PDT/2010)

TESIS

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan

AMANDA LESTARI PUTRI LUBIS, S.H.
1006738714

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2012

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama: AMANDA LESTARI PUTRI LUBIS, S.H.

Npm: 1006738714

Tanda tangan:



Tanggal: 4 Juli 2012


HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : AMANDA LESTARI PUTRI LUBIS, S.H.
NPM : 1006738714
Program studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : Pendaftaran Tanah Oleh Pihak Ketiga Berdasarkan
Akta Ikatan Menjual Dan Membeli (Analisa putusan
Reg.244/PK/PDT/2010)

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Strata Dua (S2), Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Arikanti Natakusumah, S.H. ()

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

Penguji : Darwani Sidi Bakaroeeddin, S.H. ()

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 4 Juli 2012

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada ALLAH, SWT, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan tesis ini dengan baik. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan Jurusan Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dan dukungan, serta doa dari berbagai pihak, sejak dari masa perkuliahan sampai dengan penyusunan tesis ini, akan sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terimakasih kepada:

1. Ibu ARIKANTI NATAKUSUMAH, S.H, selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan tesis ini;
2. Bapak Dr. Drs.WIDODO SURYANDONO, S.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, sekaligus selaku Pembimbing Akademik yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan nasehat akademik kepada saya selama 2 (dua) tahun ini.
3. Ibu WISMAR AIN. M, S.H., M.H., yang telah memberikan pengarahan diawal pengajuan judul tesis ini.
4. Ibu DARWANI SIDI BAKAROEDIN, S.H., atas bimbingan dan arahan selama perkuliahan.
5. Bapak M.T. SOEHARYONO yang telah membantu saya dalam usaha memperoleh data yang saya perlukan mengenai kasus yang diangkat dalam tesis ini.
6. Para dosen Magister Kenotariatan yang telah memberikan pengajaran, membagikan ilmu yang sangat berharga sehingga penulis layak untuk mengikuti ujian tesis ini.
7. Para staf seketariat Magister Kenotariatan Depok (Bapak SUKIMAN, Bapak KASIR, Bapak PARMAN, Bapak BOWO) atas kesediannya membantu administrasi selama 2 (dua) tahun perkuliahan.
8. Orang tua dan keluarga saya yang telah memberikan bantuan dukungan material dan moral.

9. Sahabat saya yang telah banyak membantu saya dalam menyelesaikan tesis ini;
10. Karyawan-karyawan saya yang selalu melayani dan membantu dalam penyelesaian tesis ini.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih belum sempurna, dan tentunya masih terdapat banyak kekurangan, namun penulis telah berusaha dengan sebaik-baiknya. Oleh karena itu segala usul dan saran sangatlah penulis harapkan.

Akhir kata, saya berharap Allah, SWT dapat membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan menghantarkan penulis mencapai cita-cita yang telah lama di idam-idamkan yaitu menjadi Notaris yang amanah, berbudi, berdedikasi, dapat memberikan manfaat bagi orang banyak, menjadi ladang rezeki yang halal, sukses dan diridhoi ALLAH, SWT. Amin.

Depok, 4 Juli 2012

AMANDA LESTARI PUTRI LUBIS, S.H

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

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

Nama : AMANDA LESTARI PUTRI LUBIS, S.H.
NPM : 1006738714
Program studi : 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:

PENDAFTARAN TANAH OLEH PIHAK KETIGA BERDASARKAN AKTA IKATAN MENJUAL DAN MEMBELI (ANALISA PUTUSAN Reg.244/PK/PDT/2010)

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

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada tanggal : 4 Juli 2012

Yang menyatakan



(AMANDA LESTARI PUTRI LUBIS, S.H.)

ABSTRAK

Nama : Hj. AMANDA LESTARI PUTRI LUBIS, S.H.
Perogram studi : Magister Kenotariatan
Judul : Pendaftaran Tanah Oleh Pihak Ketiga Berdasarkan Akta Ikatan Menjual Dan Membeli (Analisa Putusan Reg. No.244/PK/PDT/2010)

Indonesia menggunakan sistem pendaftaran tanah negatif berunsur positif sehingga sertifikat sebagai alat bukti yang kuat, dimana keterangan didalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya. Sebagai draf permasalahan itu adalah kedudukan hukum akta ikatan menjual dan membeli yang dibuat dihadapan Notaris dan perlindungan hukum kepada pihak ketiga yang beritikad baik dalam pendaftaran tanah pertama kali seperti halnya dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 244/PK/Pdt/2010. Penelitian hukum normatif empiris dipergunakan untuk melakukan penelitian terhadap pustaka hukum sebagai data sekunder dan data primer yang diperoleh melalui studi kasus putusan peninjauan kembali, data dihimpun melalui studi dokumen. Penelitian telah menghasilkan kesimpulan bahwa jual beli adalah sah apabila memenuhi persyaratan formil dan materiil. Jual beli tanah yang telah memenuhi persyaratan hukum tetapi kemudian terbukti bahwa pada pendafrtan pertama kali mengandung cacat hukum maka seluruh bukti kepemilikan yang timbul kemudian adalah batal demi hukum. Putusan Pengadilan Negeri Malang yang dikuatkan Putusan Kasasi lebih memberikan perlindungan hukum terhadap pemilik dikarenakan perpindahan hak oleh para tergugat tidak memenuhi syarat materiil dan telah sesuai dengan Pasal 32 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya yang diperkuat dengan Putusan Peninjauan Kembali memberikan perlindungan kepada pembeli tanah karena dianggap sesuai dengan ketentuan hukum pemindahan hak atas tanah. Saran disampaikan untuk Kantor Pertanahan agar lebih teliti dan hati-hati serta bagi para pembeli tanah agar menelusuri riwayat kepemilikan tanah sebelum melakukan jual beli.

Kata kunci: Pendaftaran tanah, akta ikatan menjual dan membeli.

ABSTRACT

Name : Hj. AMANDA LESTARI PUTRI LUBIS, S.H
Study Program : Magister Kenotariatan
Title : The Land Registration by Third Party Based Deed Alliance of
Selling and Buying (Verdict Analysis Reg.
No.244/PK/PDT/2010)

Indonesia uses a system of land registration of negative unsecured positive and also deed as strong evidence, where the information therein have the force of law and must be accepted as a true statement as long and as long as there is no verification tool that proves otherwise. As the draft issue is the legal position of alliance deed to selling and buying made in the front notary and legal protection to third parties of good will in the first land registration as well as in the Supreme Court Verdict No. 244/PK/Pdt/2010. Normative legal research is used to conduct empirical research on law libraries as secondary data and primary data obtained through a review of the decision of the case study, data collected through the study of documents. Research has lead to the conclusion that trading is valid if it meets the formal and material requirements. Land trading which meets the legal requirements but later proved that the first registration to contain flawed law then the whole proof of ownership that arises then is null and void. The verdict of Malang District Court that upheld by the Verdict Cassation further provide legal protection against transfer of rights by the owner because the defendants are not material and have qualified in accordance with Article 32 Paragraph (1) PP. 24 of 1997. Surabaya High Court ruling reinforced the judicial review provides protection to purchasers of land due to be considered in accordance with the provisions of the law the transfer of land rights. Suggestions submitted to the Land Office to be more careful and cautious as well as for buyers of land in order to trace the history of land ownership before making a trading.

Key words: Land registration, alliance deeds of selling and buying.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERYATAAN ORISINAL	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA TULIS	vi
ABSTRAK – ABSTRACT	vii
DAFTAR ISI	ix
1. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	6
1.3 Metode Penelitian	6
1.4 Manfaat Penelitian	8
1.5 Sistematika Penulisan	8
2. ANALISA YURIDIS PENDAFTARAN TANAH OLEH PIHAK KETIGA BERDASARKAN AKTA IKATAN MENJUAL DAN MEMBELI	9
2.1 Jual Beli Tanah	9
2.1.1 Sebelum Berlakunya UUPA	9
2.1.2 Setelah Berlakunya UUPA.....	12
2.2 Kekuatan Pembuktian Sertifikat	17
2.2.1 Fungsi dan Tuga PPAT	20
2.2.2 Pembatalan Akta PPAT.....	22
2.3 Perjanjian Pada Umumnya	26
2.3.1 Asas-asas Perjanjian	28
2.3.2 Syarat Sah Perjanjian	31
2.3.3 Akta Otentik yang Dibuat Oleh Notaris	32

2.4 Analisa Putusan Peninjauan Kembali Reg. No. 244/PK/PDT/2010	42
2.4.1 Amar Putusan	48
2.4.1.1 Pengadilan Negeri Malang	48
2.4.1.2 Pengadilan Tinggi Surabaya	50
2.4.1.3 Peradilan Tinggi Kasasi	51
2.4.1.4 Peninjauan Kembali	51
2.4.2 Kedudukan Hukum Akta Ikatan Menjual dan Membeli Yang dibuat Dihadapan Notaris	53
2.4.3 Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Ketiga yang Beritikad Baik dalam Pendaftaran Tanah Pertama Kali	56
3. PENUTUP	63
3.1 Simpulan	63
3.2 Saran	63
DAFTAR REFERENSI	65
LAMPIRAN	xi

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Putusan Reg.No.244/PK/Pdt/2010
- Lampiran 2 Akta ikatan menjual dan membeli nomor 125 pada tanggal 26 Juli 1983 yang dibuat oleh Notaris Stefanus Sindhunata
- Lampiran 3 Akta ikatan menjual dan membeli nomor 30 pada tanggal 6 Agustus 1983 yang dibuat oleh Notaris Stefanus Sindhunata



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Negara Republik Indonesia, yang susunan perekonomiannya dan corak kehidupannya masih bersifat agraris maka tanah mempunyai fungsi dan peranan yang mencakup berbagai aspek kehidupan, bukan hanya aspek ekonomis belaka tetapi juga menyangkut aspek non ekonomis, tanah merupakan segala-galanya bagi masyarakat yang peranannya bukan hanya sekedar faktor produksi melainkan pula mempunyai nilai untuk mendukung martabatnya sebagai manusia.

Seiring dengan perubahan dan perkembangan pola pikir, pola hidup dan kehidupan manusia maka dalam soal pertanahan pun terjadi perubahan, terutama dalam hal pemilikan dan penguasaannya dalam hal ini tentang kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah yang sedang atau yang akan dimilikinya.

Dengan adanya persoalan-persoalan, baik mengenai penambahan penduduk maupun perkembangan ekonomi, maka kebutuhan terhadap tanah dalam kegiatan pembangunan akan meningkat. Berdasarkan kenyataan ini, tanah bagi penduduk Indonesia dewasa ini merupakan harta kekayaan yang paling tinggi nilainya dan juga merupakan sumber kehidupan, maka dari itu jengkal tanah dibela sampai titik darah penghabisan apabila hak tanahnya ada yang mengganggu.

Untuk menjaga jangan sampai terjadi sengketa maka perlu diadakan pendaftaran tanah. Diatur dalam pasal 19 UUPA pada ayat (1) menyatakan bahwa: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Selanjutnya pada ayat (2) memberikan rincian bahwa pendaftaran tanah yang disebut pada ayat (1) tersebut meliputi :

- a. Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;

- c. Pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

Sertifikat hak-hak atas tanah berlaku sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Kajian mengenai kekuatan berlakunya sertifikat sangat penting, setidaknya karena *Pertama*, sertifikat memberikan kepastian hukum pemilikan tanah bagi orang yang namanya tercantum dalam sertifikat dan memberikan perasaan tenang dan tenteram karena dilindungi dari tindakan sewenang-wenang oleh siapapun. *Kedua*, pemberian sertifikat dimaksudkan untuk mencegah sengketa kepemilikan tanah. *Ketiga*, dengan memiliki sertifikat, pemilik tanah dapat melakukan perbuatan hukum apa saja sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Selain itu sertifikat mempunyai nilai ekonomi dimana tanah yang bersertifikat dapat dijadikan jaminan hutang dengan hak tanggungan.

Meskipun telah mendapat pengakuan dalam UUPA, sertifikat belum menjamin kepastian hukum pemilikannya karena dalam peraturannya sendiri memberi peluang dimana sepanjang ada pihak lain yang merasa memiliki tanah dapat menggugat pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat secara keperdataan ke Peradilan Umum, atau menggugat kepala BPN/ kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, atau gugatan yang menyangkut teknis administrasi penerbitannya.

Gugatan ke pengadilan tersebut dikarenakan sertifikat mempunyai 2 (dua) sisi yakni disatu sisi secara keperdataan sertifikat merupakan alat bukti kepemilikan, disisi lain sertifikat merupakan bentuk keputusan yang bersifat penetapan (*beschiking*) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, yang bersifat *beschiking* merupakan bentuk pengakuan hak milik atas tanah bagi pemiliknya. Sertifikat yang diterbitkan juga bersifat *declaratoir* yakni keputusan untuk

mengakui suatu yang telah ada dan diberikan karena telah memenuhi syarat yang ditentukan. Pemberian keputusan *declaratoir* dilakukan untuk mewujudkan suatu ketentuan dalam undang-undang yang bersifat abstrak kedalam bentuk peristiwa kongkrit, misalnya penerbitan sertifikat. Ini berarti sertifikat tanah yang diterbitkan bukanlah alat bukti yang mutlak, sehingga sertifikat bisa dibatalkan, sepanjang ada pembuktian yang menyatakan ketidakabsahan sertifikat tanah.

Asas publikasi negatif tersebut telah dijadikan yurisprudensi dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 459 K/SIP/1975 tertanggal 18 September 1975 berbunyi:¹

Mengingat stelsel negatif tentang register/ pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka terdaftarnya nama seseorang didalam register bukanlah absolute menjadi pemilik tanah tersebut apabila ketidakabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain.

Kelemahan sistem publikasi negatif ternyata diakui oleh penjelasan Pasal 32 PP No.24 Tahun 1997. Kelemahan ini tentunya mengakibatkan BPN sebagai instansi yang bertanggung jawab menerbitkan sertifikat tidak berupaya semaksimal mungkin untuk memperoleh data yang benar, sehingga kepastian hukum didalam pendaftaran tanah belum menjamin pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat sebagai pemegang hak dan selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa memiliki tanah.

Seiring dengan tingginya nilai dan manfaat tanah, banyak orang yang berupaya memperoleh bukti kepemilikan tanah dengan memiliki sertifikat palsu, dimana data yang ada pada sertifikat tidak sesuai dengan yang ada pada buku tanah. Jumlah sertifikat palsu cukup banyak sehingga menimbulkan kerawanan. Umumnya sertifikat palsu dibuat pada tanah yang masih kosong dan mempunyai nilai tinggi yang menggunakan blangko sertifikat lama. Pemalsuan sertifikat tanah terjadi karena tidak didasarkan pada alas hak yang benar seperti penerbitan sertifikat yang didasarkan pada surat kepemilikan yang dipalsukan bentuk lainnya berupa stempel BPN dan pemalsuan data pertanahan dan terdapat penerbitan

¹ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2011), hlm. 1.

sertifikat palsu oleh pertanahan yang ternyata surat-surat bukti sebagai dasar penerbitan sertifikat dipalsukan.

Ada 4 (empat) masalah pokok yang melatarbelakangi terbitnya sertifikat palsu. *Pertama*, kesalahan memahami, mengenal dan menerapkan posisi kasus terbitnya sertifikat palsu. *Kedua*, masalah tersebut diperkuat dengan ketidakpahaman tentang lembaga hak milik atas tanah, atau lembaga peralihan hak atas tanah, mengabaikan dan membiarkan terjadinya salah urus peralihan hak milik atas tanah serta mengabaikan titik taut di dalam lembaga hukum antar tata hukum. *Ketiga*, terjadi tindakan melegalkan dokumen mutasi cacat hukum, pembuatan akta peralihan hak yang tidak dilakukan oleh PPAT. *Keempat*, sistem administrasi pertanahan yang tidak baik, sehingga tidak mampu mencegah lahirnya sertifikat palsu.²

Dengan memperhatikan Yurisprudensi Mahkamah Agung, telah ditegaskan mengenai instansi mana yang berwenang membatalkan sertifikat, yakni :

1. Putusan Mahkamah Agung No.350 K/Sip/1968 tanggal 3 Mei 1969:

Untuk menyatakan batal surat bukti hak milik (sertifikat) yang dikeluarkan oleh instansi agraria secara sah tidak termasuk wewenang Pengadilan melainkan semata-mata wewenangnya administrasi, sehingga pihak yang oleh Pengadilan dimenangkan wajib meminta pembatalan surat bukti hak milik (sertifikat) itu kepada instansi agraria berdasarkan putusan pengadilan yang diperolehnya itu.

2. Putusan Mahkamah Agung No.716/K/Sip/1973 tanggal 5 September 1973 : “Pengeluaran / pencabutan dan pembatalan surat sertifikat adalah semata-mata wewenang dari kantor pendaftaran tanah dan pengawasan pendaftaran tanah, bukan termasuk wewenang Pengadilan Negeri”.

Untuk membatalkan sertifikat tanah (terkecuali kekeliruan yang menyangkut teknis kadastral), harus dipersoalkan terlebih dahulu dimuka persidangan di Pengadilan Negeri, siapakah yang berhak atas tanah.

² *Ibid.*, hlm. 8.

Sehubungan dengan penilaian siapakah yang berhak memiliki tanah yang diperkarakan yang telah diterbitkan sertifikat tanah secara ganda itu, maka para pihak yang berperkara jelas meminta dinyatakan sah secara hukum sebagai bukti pemegang hak atas tanah.³

Berdasarkan hal tersebut, suatu putusan pengadilan harus dipertimbangkan baik-baik oleh hakim sesuai dengan prinsip *The Rule of Law* yang merupakan prinsip independensi pengadilan untuk menjalankan fungsinya dan harus menjamin apa yang oleh masyarakat dipandang sebagai keadilan. Dalam pandangan Weldon, *The Rule of Law* tidak berarti hanya memiliki sistem pengadilan diatas kertas saja, akan tetapi tergantung pada kenyataan apakah rakyat benar-benar memperoleh perlakuan yang adil.

Dalam penyelesaian sengketa sertifikat, hakim terkadang kurang memperhatikan Peraturan Perundang-Undangan yang ada atau walaupun hakim merujuk pada Peraturan Perundang-Undangan yang ada tetapi belum sungguh-sungguh memperhatikan mengenai bagaimana proses peralihannya atau terjadinya hak milik atas tanah yang tidak sesuai dengan kepatutan. Untuk itulah hakim berfungsi sebagai *judges as law maker* yaitu bagaimana hakim menginterpretasikan Undang-Undang.

Hingga saat ini penyelesaian sengketa hak milik atas tanah cukup rumit, karena satu obyek tanah yang diperkarakan bisa diajukan gugatan perdata ke Pengadilan Umum dan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Bahkan peralihannya bila terdapat unsur pemalsuan dalam akta peralihan dilakukan tuntutan pidana. Banyak putusan pengadilan yang kontroversial sering membingungkan, misalnya pada putusan pengadilan perdata dikalahkan tetapi putusan pengadilan tata usaha negara atau putusan pidana dimenangkan, atau pada putusan pengadilan tingkat pertama dikalahkan sedangkan putusan pengadilan tingkat kedua dan/atau putusan kasasi dimenangkan atau sebaliknya.⁴

Berdasarkan dari permasalahan tersebut, maka penulis tertarik meneliti suatu putusan pengadilan yang isinya mengacu pada proses

³ *Ibid*, hlm 12

⁴ *Ibid.*, hlm. 18.

peralihan hak milik atas tanah yang tidak sesuai dengan kepatutan untuk menyusun tesis mengenai: **“PENDAFTARAN TANAH OLEH PIHAK KETIGA BERDASARKAN AKTA IKATAN MENJUAL DAN MEMBELI (ANALISA PUTUSAN Reg. 244/PK/PDT/2010).**

1.2 POKOK PERMASALAHAN

Berdasarkan apa yang telah diuraikan dalam latar belakang tersebut di atas, maka penulis akan membahas permasalahan-permasalahan yang akan dirumuskan dalam pokok permasalahan, yang meliputi:

1. Bagaimanakah kedudukan hukum akta ikatan menjual dan membeli yang dibuat dihadapan Notaris?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum kepada pihak ketiga yang beritikad baik dalam pendaftaran tanah pertama kali?

1.3 METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum dengan pendekatan yuridis normatif. Teknik pengumpulan data yang dilakukan ada dua kegiatan utama dalam melaksanakan penelitian ini, yaitu studi kepustakaan dan studi kasus. Penelitian ini bersifat deskriptif analistis karena ditujukan untuk menggambarkan secara tepat tentang tata cara pendaftaran tanah.

Jenis data yang digunakan adalah data sekunder dalam penelitian ini diperoleh dari studi kepustakaan untuk mendapatkan informasi dan data-data yang diperlukan untuk menjawab permasalahan, serta untuk mengetahui sebanyak mungkin pendapat dan konsep para ahli yang telah melakukan penelitian dan/atau penulisan dibidang hukum pertanahan. Dan data primer dalam penelitian ini terutama diperoleh melalui studi kasus dengan mengadakan penelitian mengenai Putusan Peninjauan Kembali No. 244/PK/PDT/2010, sehingga penulis dapat memperoleh keterangan yang lengkap.

Pengumpulan data dilakukan dengan studi kepustakaan yang berkenaan dengan hukum pertanahan. Data tersebut diperoleh dari bahan-bahan hukum yang terdiri dari:⁵

1. Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari Peraturan Perundang-Undangan, terutama yang berkenaan dengan Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Undang Undang Jabatan Notaris.
2. Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan-bahan hukum primer seperti hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, serta buku-buku yang dapat dijadikan bahan pedoman, antara lain meliputi buku-buku, majalah dan media internet khususnya tentang pertanahan.
3. Bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus.

Data-data tersebut dianalisis secara kualitatif dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur pelaksanaan pertanahan, sehingga menghasilkan kesimpulan berupa pendaftaran tanah pertama kali harus memenuhi prosedur yang berlaku sehingga pihak ketiga terlindungi.

1.4 MANFAAT PENELITIAN

Dengan dilakukan penelitian mengenai putusan pengadilan ini diharapkan sebagai bahan informasi bagi masyarakat mengenai perlindungan hukum pihak ketiga yang beritikad baik dalam pendaftaran tanah pertama kali dan sebagai bahan rujukan bagi instansi pemerintah terkait bidang pertanahan untuk lebih berhati-hati dalam mengeluarkan sertifikat hak milik atas tanah.

⁵ Soerjono Soekamto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normative Suatu Tinjauan Singkat*, Cet 8. (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), hlm. 13.

1.5 SISTIMATIKA PENULISAN

Dalam penulisan ini, penulis membaginya dalam 3 (tiga) bab dan beberapa sub bab, untuk mempermudah dalam pemahamannya adapun sistematika tesis ini adalah sebagai berikut,

- BAB I Pendahuluan yang berisi Latar belakang, Pokok permasalahan, Metode penelitian, Manfaat penelitian dan Sistematika penulisan.
- BAB II Pembahasan yang berisi Jual beli tanah, Kekuatan pembuktian sertifikat, perjanjian pada umumnya, Analisa Putusan Peninjauan Kembali No. 244/PK/PDT/2010 mengenai pendaftaran tanah oleh pihak ketiga berdasarkan akta ikatan menjual dan membeli.
- BAB III Penutup yang berisi simpulan dan saran.

BAB II
ANALISA YURIDIS TERHADAP PENDAFTARAN TANAH OLEH
PIHAK KETIGA BERDASARKAN
AKTA IKATAN MENJUAL DAN MEMBELI

2.1 JUAL BELI TANAH

Tanah merupakan tempat bagi manusia untuk menjalani dan melanjutkan kehidupannya. Tanah adat merupakan milik dari masyarakat hukum adat yang telah dikuasai sejak dari dulu.⁶ Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat dimana sendi-sendi dari hukum tersebut berasal dari masyarakat hukum adat setempat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan Nasional dan Negara dimana berdasarkan Persekutuan Bangsa Bangsa dan sosialisme Indonesia.

2.1.1 Sebelum Berlakunya UUPA

Adapun tanah adat terdiri dari 2 (dua) jenis yaitu:

1. Hukum tanah adat masa lampau ialah memiliki dan menguasai sebidang tanah pada zaman penjajahan Belanda dan Jepang. Serta pada zaman Indonesia merdeka tahun 1945, tanpa bukti kepemilikan secara otentik maupun tertulis.⁷

Dikenal dua macam transaksi tanah, *Pertama* yang merupakan perbuatan hukum sepihak (pendirian suatu desa dan pembukaan tanah oleh seorang warga persekutuan) dan *Kedua* yang merupakan perbuatan hukum dua pihak (pengoperan ataupun penyerahan dengan disertai pembayaran kontan dari pihak lain pada saat itu juga dalam hukum tanah), perbuatan hukum ini disebut transaksi jual.

Transaksi ini menurut isinya dapat dibedakan dalam tiga macam yaitu:

- a. Penyerahan tanah dengan pembayaran kontan disertai dengan ketentuan bahwa yang menyerahkan tanah dapat memiliki kembali tanah tersebut dengan pembayaran sejumlah uang.

⁶ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm. 31.

⁷ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm. 9.

- b. Penyerahan tanpa pembayaran kontan tanpa syarat (untuk selamanya/ seterusnya)
- c. Penyerahan tanah dengan pembayaran kontan disertai dengan perjanjian bahwa apabila kemudian tidak ada perbuatan hukum lain, sesudah satu-dua tahun atau beberapa kali panen, tanah itu kembali lagi kepada pemilik tanah semula yang disebut jual tahunan.

Transaksi supaya memiliki kekuatan hukum yang sah artinya berhak akan perlindungan hukum, wajib dilakukan dengan bantuan kepala persekutuan sehingga perbuatan tersebut menjadi terang.⁸

2. Hukum tanah adat masa kini ialah hak memiliki dan menguasai sebidang tanah pada zaman sesudah merdeka tahun 1945 sampai sekarang, dengan bukti otentik berupa girik, petuk pajak, pipil, *hak agrarische eigendom*, milik yayasan, hak atas druwe atau hak atas druwe desa, pesini grant sultan *landerijenbezitrecht altijddurente erfpacht*, hak usaha atas tanah bekas partikelir, fatwa ahli waris, akta peralihan hak, dan surat segel di bawah tangan dan bahkan ada yang memperoleh sertifikat serta surat pajak hasil bumi (*verponding Indonesia*) dan hak-hak lainnya yang sesuai dengan berlakunya hukum adat tersebut, serta masih diakui secara internal maupun eksternal.⁹

Dalam hukum adat tentang tanah terdapat tiga macam adol (jual) yaitu:

- a. Adol plas (jual lepas)

Pemilik tanah menyerahkan tanahnya untuk selama-lamanya kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dengan pihak lain.

- b. Adol gadai (jual gadai)

Pemilik tanah pertanian (pemberi gadai) menyerahkan tanahnya untuk digarap kepada pihak lain (pemegang gadai) dengan menerima sejumlah uang dari pihak lain (pemegang gadai) sebagai

⁸ Sutedi, *Op.Cit.*, hlm.39

⁹ Supriadi, *Op.Cit.*, hlm. 10

uang gadai dan tanah dapat kembali kepada pemiliknya apabila pemilik tanah menebus uang gadai.

c. Adol tahunan (jual tahunan)

Pada adol tahunan (jual tahunan) pemilik tanah pertanian menyerahkan tanahnya untuk digarap dalam beberapa kali masa panen kepada pihak lain (pembeli) dengan membayar sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dengan pembeli.

Berkenaan dengan pengertian jual beli tanah, Boedi Harsono menyatakan bahwa pengertian jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk dalam hukum agraria atau hukum tanah.

Sifat jual beli tanah menurut Effendi Perangin Angin adalah

a. Kontan atau Tunai

Artinya harga tanah yang dibayar itu bisa seluruhnya tetapi bisa sebagian. Tapi biarpun dibayar sebagian menurut hukum dianggap telah dibayar penuh. Pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan. Pada saat itu, jual beli menurut hukum sudah selesai. Sisa harga yang belum dibayar dianggap sebagai utang pembeli kepada bekas pemilik tanah (penjual).

b. Terang

Jual beli tanah dilakukan dihadapan kepala desa yang tidak hanya bertindak sebagai saksi tetapi juga dalam kedudukannya sebagai pihak yang menanggung bahwa jual beli tanah tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku.

Jual beli tanah menurut hukum adat terdapat satu perbuatan hukum, yaitu hak atas tanah berpindah dari penjual kepada pembeli pada saat dibayarnya harga tanah secara tunai (*contant*) oleh pembeli

kepada penjual. Jual beli tanah menurut hukum adat bukan merupakan perjanjian sebagaimana yang ditegaskan dalam pasal 1457 KUHPerdara melainkan suatu perbuatan hukum yang dimaksud untuk memindahkan hak atas tanah dari pemegang hak (penjual) kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang secara tunai (Kontan) dan dilakukan dihadapan kepala desa/ kepala adat setempat bersifat terang.¹⁰

2.1.2 Setelah Berlakunya UUPA

Tanah adat di Indonesia mengalami perubahan, maksudnya segala yang bersangkutan dengan tanah adat, misalnya hak ulayat jual beli tanah mengalami perubahan. Sebelum berlakunya UUPA, hak ulayat masih milik persekutuan hukum adat setempat yang sudah dikuasai sejak lama dari nenek moyang mereka dulu, semenjak berlakunya UUPA, hak ulayat masih diakui, hal ini dapat dilihat dalam pasal 3 UUPA, hak ulayat dan hak-hak yang serupa dari masyarakat hukum adat masih diakui sepanjang dalam kenyataan di masyarakat masih ada, namun karena terjadinya proses individualis, sering hak ulayat ini mulai terdesak yang memberikan pengakuan secara khusus terhadap hak-hak perorangan. Perubahan yang terjadi pada hukum tanah adat sebelum dan sesudah berlakunya UUPA dapat dilihat dalam jual beli tanah. Sebelum berlakunya UUPA jual beli dilakukan secara lisan, kemudian berkembang dengan dibuatnya surat jual beli antara kedua belah pihak. Jual beli tanah adalah perbuatan hukum menyerahkan tanah hak oleh penjual kepada pembeli. Perubahan lainnya dalam hal daluarsa. Dalam hukum adat daluarsa ini menyangkut tentang hak milik atas tanah. Dahulu suatu bidang tanah yang sudah dibuka atas izin kepala adat yang berwenang dan setelah beberapa tahun tidak dikerjakan/ ditanami kembali semak belukar dapat diberi peruntukan lain/baru kepada pihak yang membentuknya akibat pengaruh lamanya waktu dan tanah itu kembali kepada hak ulayat desa.¹¹

¹⁰ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2010), hlm. 358.

¹¹ Sutedi, *Op.Cit.*, hlm. 57.

Pengertian hak milik dirumuskan dalam pasal 20 UUPA yakni:¹²

1. Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan pasal 6.
2. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Jual beli dimaksud disini adalah jual beli hak atas tanah dan untuk memahami pengertian jual beli dapat dilihat dari dasar pembentukan Undang-Undang No.5 Tahun 1960 (Hukum Agraria Nasional) yaitu didasarkan atas hukum adat, sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 5 yaitu :

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

Jual-beli (menurut KUHPerdara) adalah suatu perjanjian timbal-balik di mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Unsur-unsur pokok (essensialia) perjanjian jual-beli adalah barang dan harga sesuai dengan asas konsensualisme yang menjwai hukum perjanjian KUHPerdara, perjanjian jual-beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya “sepakat” mengenai barang dan harga. Begitu kedua belah pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual-beli yang sah. Sifat konsensual dari jual-beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 KUHPerdara yang berbunyi: “jual-beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.¹³

Salah satu sifat yang penting dari jual beli menurut sistem Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah bahwa perjanjian jual beli itu

¹² *Ibid.*, hlm 60

¹³ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung : PT.Citra Aditya Bakti,1995), hlm. 1.

hanya “*obligatoir*” yang berarti jual beli belum memindahkan hak milik, baru memberikan hak dan meletakkan kewajiban pada kedua belah pihak, yaitu memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang yang dijual. Yang dikemukakan disini mengenai sifat jual beli ini, Nampak jelas dari pasal 1459 KUHPerdara, yang menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan (menurut ketentuan-ketentuan yang bersangkutan). Dan yang dimaksud dalam pasal 1471 KUHPerdara, yang menyatakan: “jual beli barang orang lain adalah batal, dan dapat memberikan dasar untuk ganti rugi, jika si pembeli tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain”. Jika jual beli itu bersifat “*obligatoir*” saja, yang berarti belum memindahkan hak milik, tentulah tiada keberatan apabila seseorang menjual suatu barang yang belum menjadi kepunyaannya, asalkan nanti pada waktu dia harus melepas barang itu, ia benar-benar menjadi pemilik barang tersebut.¹⁴

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau rill perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan, akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru, akan tetapi hal itu baru diketahui oleh para pihak dan ahli warisnya, karena juga baru mengikat para pihak dan ahli warisnya karena administrasi PPAT sifatnya tertutup bagi umum.

¹⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermasa, 2004), hlm 80.

Syarat jual beli tanah ada dua, yaitu syarat materil dan syarat formil.

1. Syarat materil

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

a. Pembeli berhak membeli tanah tersebut

Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai. Menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah (Pasal 21 UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963. Jika pembeli mempunyai Warga Negara Asing disamping kewarganegaraan Indonesia atau kepada suatu badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka jual beli tersebut batal demi hukum dan tanah jatuh kepada negara (Pasal 26 ayat (2) UUPA).

b. Penjual berhak menjual tanah tersebut

Yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual tanah tersebut. Akan tetapi apabila pemilik tanah dua orang, maka tidak boleh salah seorang yang bertindak sebagai penjual.

c. Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa.

Mengenai hak tanah yang boleh diperjual belikan telah ditentukan dalam UUPA yaitu hak milik (Pasal 20), hak guna usaha (Pasal 28), hak guna bangunan (Pasal 35), hak pakai (Pasal 41).

Jika salah satu syarat materil ini tidak dipenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijual atau

pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah atau tanah yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

2. Syarat formal

Setelah semua persyaratan materil dipenuhi maka PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) akan membuat akta jual belinya. Akta jual beli menurut pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 harus dibuat oleh PPAT. Jual beli yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan hukum adat (Pasal 5 UUPA), sedangkan dalam hukum adat sistem yang dipakai adalah sistem yang konkret, kontan, nyata, dan riil. Kendatipun demikian, untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang dimaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.

Sebelum akta jual beli dibuat PPAT, maka diisyaratkan bagi para pihak untuk menyerahkan surat-surat yang diperlukan kepada PPAT yaitu

- a. Jika tanahnya sudah bersertifikat: sertifikat tanah yang asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftaran.
 - b. Jika tanahnya belum bersertifikat: surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat, surat-surat tanah yang memerlukan penguatan oleh kepala desa dan camat, dilengkapi dengan surat-surat yang membuktikan identitas penjual dan pembeli yang diperlukan untuk persertifikatan tanah setelah dilakukan jual beli.
- Setelah akta dibuat, selambat-lambatnya 7 hari kerja akta tersebut ditandatangani, PPAT menyerahkan akta tersebut kepada Kantor

Pendaftaran Tanah untuk pendaftaran pemindahan haknya (Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997).¹⁵

2.2 KEKUATAN PEMBUKTIAN SERTIFIKAT

Sertifikat hak atas tanah, mempunyai banyak fungsi bagi pemiliknya, dan fungsinya itu tidak dapat digantikan dengan benda lain. *Pertama*, sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai pembuktian yang kuat. Inilah fungsi yang paling utama sebagaimana disebut dalam Pasal 12 ayat (2) huruf c UUPA. Seseorang atau badan hukum akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak suatu bidang tanah. Apabila telah jelas namanya tercantum dalam sertifikat itu. Dia pun dapat membuktikan mengenai keadaan-keadaan dari tanahnya itu, misalnya luas, batas-batasnya, bangunan-bangunan yang ada, jenis haknya, beserta beban-beban yang ada pada hak atas tanah itu dan sebagainya. Semua keterangan yang tercantum dalam sertifikat itu mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima (oleh hakim) sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Kalau ternyata yang termuat didalamnya ada kesalahan, maka diadakan perubahan dan pembetulan seperlunya. Dalam hal ini yang berhak mengadakan pembetulan itu bukan pengadilan melainkan Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi yang membuatnya. Pihak yang merasa dirugikan karena kesalahan dalam sertifikat itu, mengajukan permohonan untuk perubahan atas sertifikat dimaksud, dengan melampirkan Putusan Pengadilan yang menyatakan tentang adanya kesalahan. *Kedua*, sertifikat hak atas tanah memberikan kepercayaan bagi pihak bank atau kreditur untuk memberikan pinjaman uang kepada pemiliknya. Dengan demikian, apabila pemegang hak atas tanah itu seorang pengusaha, sudah tentu akan memudahkan baginya untuk mengembangkan usahanya itu karena kebutuhan akan modal mudah diperoleh. *Ketiga*, bagi pemerintah adanya sertifikat atas tanah juga sangat menguntungkan walaupun kegunaan itu digunakan tidak langsung.

¹⁵ Sutedi, *Op.Cit.*, hlm. 77

Adanya sertifikat atas tanah membuktikan bahwa tanah yang bersangkutan telah terdaftar pada Kantor Agraria. Data tentang tanah yang bersangkutan secara lengkap telah disimpan di Kantor Pertanahan dan apabila sewaktu-waktu diperlukan dengan mudah diketemukan. Data ini sangat penting untuk perencanaan kegiatan pembangunan misalnya pembangunan kota, pemasangan pipa-pipa irigasi, kabel telpon, penarikan pajak bumi dan bangun, dan sebagainya.¹⁶

Pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menggunakan sistem publikasi negatif, dalam sistem ini negara secara pasif menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang meminta pendaftaran, oleh karena itu sewaktu-waktu dapat digugat oleh orang yang merasa lebih berhak atas tanah itu, pihak yang memperoleh tanah dari orang yang sudah terdaftar tidak dijamin walaupun dia memperoleh tanah itu dengan itikad baik. Hal itu berarti dalam sistem publikasi negatif keterangan-keterangan yang tercantum didalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya. Secara umum, sistem pendaftaran tanah yang negatif mempunyai karakteristik yakni sebagai berikut:¹⁷

1. Pindahan suatu hak mempunyai kekuatan hukum, akta pindahan hak harus dibukukan dalam daftar-daftar umum .
2. Hal-hal yang tidak diumumkan tidak diakui
3. Dengan publikasi tidak berarti bahwa hak itu sudah beralih, dan yang mendapatkan hak sesuai akta, belum berarti telah menjadi pemilik yang sebenarnya.
4. Tidak seorang pun dapat mengalihkan sesuatu hak lebih dari yang dimiliki, sehingga seseorang yang bukan pemilik tidak dapat menjadikan orang lain karena perbuatannya menjadi pemilik.
5. Pemegang hak tidak kehilangan hak tanpa perbuatannya sendiri
6. Pendaftaran hak atas tanah tidak merupakan jaminan pada nama yang terdaftar pada buku tanah dengan kata lain, buku tanah bisa saja

¹⁶ Sutedi, Op.Cit., hlm. 57

¹⁷ Ibid., hlm. 96

berubah sepanjang dapat membuktikan bahwa dialah pemilik tanah yang sesungguhnya melalui putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Jaminan perlindungan hukum yang diberikan pada pihak ketiga tidak bersifat mutlak seperti pada sistem positif. Pihak ketiga masih selalu berhati-hati dan tidak mutlak percaya pada apa yang tercantum dalam buku pendaftaran tanah atau surat tanda bukti hak yang dikeluarkannya.

Dalam sistem publikasi negatif berlaku *asas nemo plus juris*, artinya orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia sendiri punyai. Seseorang yang tidak berhak atas bidang tanah tertentu dengan sendirinya tidak dapat melakukan suatu perbuatan hukum mendaftarkan tanah tersebut, apalagi mengalihkannya pada pihak lain. *Asas nemo plus juris* ini dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada pemilik tanah yang sebenarnya, yang tanahnya disertifikatkan oleh orang lain.

Sistem publikasi positif, pendaftaran tanah menganut sistem bahwa apa yang sudah terdaftar itu dijamin mencerminkan keadaan yang sebenarnya, baik tentang subyek hak maupun obyek haknya. Pemerintah menjamin kebenaran data yang telah terdaftar dan untuk keperluan tersebut pemerintah telah meneliti kebenaran dan sahnyanya tiap berkas yang diajukan untuk didaftarkan sebelum dimasukkan kedalam daftar-daftar tanah. Dengan demikian subyek hak yang terdaftar sebagai pemegang hak atas tanah merupakan pemegang hak yang sah menurut hukum dan tidak bisa diganggu gugat dengan dasar atau alasan apapun juga. Orang yang namanya terdaftar sebagai pemegang hak dalam register, memperoleh apa yang disebut suatu *indefeasible title* (hak yang tidak dapat diganggu gugat). Dengan selesainya dilakukan pendaftaran atas nama penerima hak, maka orang lain yang sebenarnya berhak menjadi kehilangan haknya. Ia tidak dapat menuntut pembatalan perbuatan hukum yang memindahkan hak yang bersangkutan kepada pembeli.¹⁸

¹⁸ Boedi Harsono; *Op.Cit*; hlm. 81-82

Sedangkan Indonesia menggunakan sistem publikasi negatif bertendensi positif yang mana sertifikat sebagai alat bukti yang kuat apabila telah memenuhi ketentuan perundang-undangan baik formil maupun materiil. Kekuatan pembuktian materiil didalamnya memuat isi keterangan berlaku sebagai kebenaran terhadap siapapun dan orang yang namanya tercantum dalam sertifikat serta untuk kemanfaatannya, untuk keperluan siapa keterangan itu diberikan. Adapun daya pembuktian formil Kepala BPN / Kantor Pertanahan menerangkan, yang berada diatas tanda tangannya dan orang yang tercantum dalam sertifikat benar-benar miliknya.¹⁹

2.2.1 Tugas dan Fungsi PPAT

Berdasarkan aturan hukum yang berlaku bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dikualifikasikan sebagai pejabat umum dan diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu dibidang peralihan dan pembebanan hak atas tanah, sebagaimana diatur dalam:

1. Pasal 1 Ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah bahwa :

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

2. Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa: “pejabat pembuat akta tanah, sebagaimana disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu”.
3. Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebut bahwa : “PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat

¹⁹ *Ibid.*, hlm. 105

akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun”.

4. Pasal 1 ayat (1) dan (4) serta Pasal 2 Ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ditegaskan :

a. Pasal 1

(1) Pejabat pembuat akta tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

(4) Akta PPAT adalah akta tanah yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

b. Pasal 2

(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.

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa PPAT berwenang atau mempunyai atau diberi kewenangan untuk membuat (to make) akta PPAT, bukan mengisi (to fill) blangko/formulir akta buatan instansi lain.

Bentuk dan jenis akta PPAT sesuai dengan ketentuan pasal 96 ayat

- (1) Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 *juncto* Pasal 2 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 1 Tahun 2006

tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, yaitu akta :

1. Jual beli;
2. Tukar-menukar;
3. Hibah;
4. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
5. Pembagian hak bersama
6. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah milik;
7. Pemberian hak tanggungan; dan
8. Surat kuasa membebaskan hak tanggungan.

Perbuatan para pihak yang dituangkan dalam akta PPAT adalah perbuatan atau tindakan hukum perdata. Misalnya, jika akta jual beli tanah ber-sertifikat dengan akta PPAT, ketentuan hukum jual beli yang berlaku. Akan tetapi, ketika dilakukan peralihan hak atas bidang tanah tersebut ke Kantor Pertanahan yang bersangkutan. Akta PPAT tersebut akan dijadikan dasar untuk melakukan peralihan hak.

2.2.2 Pembatalan Akta PPAT

Ketentuan mengenai pembatalan akta PPAT dimuat dalam Pasal 45 ayat (1) huruf g Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah ditegaskan bahwa :

Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak jika perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.

Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan :

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 PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Kemudian, dalam penjelasan Pasal 45 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 ditegaskan pula bahwa :

Akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu, apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai alat bukti perbuatan hukum tersebut. Dalam hal itu, apabila suatu perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan, sedangkan perbuatan hukum itu sudah didaftar di Kantor Pertanahan, maka pendaftaran tidak dapat dibatalkan. Perubahan data pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya, putusan pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru.

Berdasarkan ketentuan tersebut ada dua macam mengenai pembatalan akta PPAT, yaitu :

1. Pembatalan dilakukan sebelum dilakukan pendaftaran ke kantor pertanahan.
2. Pembatalan setelah dilakukan atau dalam proses pendaftaran di kantor pertanahan.

Jika diperlukan pembatalan sebelum dilakukan pendaftaran ke kantor pertanahan, dapat dilakukan dengan akta notaris (akta pihak) karena akta perbuatan yang tersebut dalam akta PPAT adalah perbuatan perdata diantara para pihak, Sedangkan jika dilakukan pembatalan dalam proses pendaftaran di Kantor Pertanahan, menurut pasal 45 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 pembatalannya harus dengan putusan pengadilan. Sesuai dengan prinsip dalam hukum perdata, ketika dilakukan pembatalan, semua keadaan tersebut harus dikembalikan pada keadaan semula ketika belum terjadi perbuatan hukum yang terjadi (perbuatan hukum dalam akta yang bersangkutan). Hal tersebut akan mengalami kesulitan jika dalam perbuatan hukum tersebut dikenakan kewajiban membayar pajak, misalnya, jual beli untuk pembeli dikenakan sejumlah pajak tertentu.

Mengenai pembatalan akta PPAT pembatalan tersebut dalam proses pendaftaran di Kantor Pertanahan, dimana menurut Pasal 45 Peraturan Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 mewajibkan harus

dengan putusan pengadilan karena pembatalannya perlu mendapat pengkajian yang cermat. Apabila para pihak sepakat atau tidak ada berkeberatan, para pihak datang kepada notaris untuk membuat akta pembatalan. Akan tetapi, jika para pihak bersengketa, salah satu pihak dapat mengajukan pembatalan ke Pengadilan Umum atau Pengadilan Negeri. Cara seperti ini sebenarnya dapat dilakukan untuk pembatalan akta PPAT yang dalam proses Pendaftaran di Kantor Pertanahan. Jadi, meskipun akta PPAT tersebut dalam proses pendaftaran di Kantor Pertanahan dan tidak ada sengketa apapun, jika para pihak ingin membatalkannya, buat saja pembatalannya dengan akta notaris dan kemudian diajukan permohonan pembatalan dengan melampirkan akta pembatalan tersebut.

Kantor Pertanahan ataupun Badan Pertanahan Nasional merupakan Pejabat atau Badan Tata Usaha Negara yang tidak berkaitan dan tidak perlu mencampuri urusan keperdataan orang per orang. Ketika diajukan pembatalan, Kantor Pertanahan berwenang untuk mengeluarkan surat keputusan pembatalan pendaftaran tersebut.²⁰

Berkenaan dengan dampak sistem publikasi negatif terhadap sertifikat, banyak gugatan atau perkara tanah yang muncul karena tidak dapat diselesaikan oleh para pihak yang bersengketa, sehingga hal tersebut harus diperiksa dan diputus oleh pengadilan. Disisi lain suatu gugatan juga dapat terjadi apabila satu pihak atau lebih yang merasa bahwa haknya atau hak mereka telah dilanggar, tetapi pihak yang melanggarnya tidak bersedia secara sukarela melakukan penyelesaian secara damai, sehingga untuk menentukan siapa yang benar dan berhak, diperlukan adanya suatu putusan hakim. Adapun dalam pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 berikut penjelasannya tidak mengatur hal mengenai kompetensi peradilan.

Dalam hal terjadinya gugatan terhadap surat keputusan PTUN mengenai penerbitan sertifikat yang ada kaitannya dengan suatu perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige overheids daad*) yang menjadi

²⁰ Habib Adjie, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT*, (Surabaya: Citra Aditya Bakti, 2011), hlm. 91.

wewenang peradilan umum, maka dengan mengingat adanya tenggang waktu adanya pengajuan gugatan dalam sengketa TUN, gugatan harus diajukan terlebih dahulu ke peradilan TUN dan diperiksa/ diputus hingga tuntas, setelah itu barulah diajukan gugatan perbuatan melawan hukum ke peradilan umum (gugatan perdata). Dengan demikian tidak diperkenankan kedua gugatan itu berjalan secara bersamaan untuk menghindari putusan yang saling bertentangan antara kedua pengadilan tersebut yang mempunyai kompetensi absolute masing-masing.

Jika ditinjau dari aspek perbuatan hukum peralihan, hak atas tanah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat akta tanah adalah sebagai perbuatan perdata, maka gugatan terhadap tindakan hukum tersebut merupakan kompetensi peradilan umum dan karenanya harus diajukan ke Pengadilan Negeri, dengan pertimbangan, jika ditinjau dari aspek hukum perdata, maka aspek transaksi tersebut adalah dalam lingkup hukum perdata dan karenanya merupakan kompetensi peradilan umum. Namun, jika yang digugat adalah Keputusan Kepala Kantor Pertanahan (Pejabat Tata Usaha Negara) mengenai penerbitan sertifikat, maka harus diajukan gugatan TUN kepada pengadilan TUN. Dengan demikian, Peradilan TUN hanya bisa memutuskan perkara yang berhubungan dengan Administratif Ketatausahaan Negara. Peradilan Tata Usaha Negara tidak memiliki kewenangan untuk memutuskan perkara yang termasuk dalam lingkup hukum perdata hak atas tanah.²¹

2.3 PERJANJIAN PADA UMUMNYA

Dalam ruang lingkup hukum perikatan sebagai bagian dari hukum perdata yang dikenal dengan kegiatan “perjanjian” sebagai fakta hukum yang dapat mewujudkan adanya “perikatan” sebagai suatu akibat hukum. Kegiatan perjanjian yang dilakukan karena adanya kepentingan, tujuan dan kebutuhan para pihak, pada intinya diartikan sebagai suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dalam bentuknya perjanjian itu

²¹ Sutedi, *Op.Cit.*, hlm. 106.

berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis dan sebagai suatu fakta. Fakta hukum kegiatan “perjanjian merupakan suatu peristiwa konkrit yang dapat didengar, oleh pihak atau yang lebih masing-masing berjanji akan mentaati apa yang disebut dalam “persetujuan”.

Perikatan sebagai suatu hukum kebiasaan tidak dapat dilihat dan didengar oleh panca indra karena perikatan hanyalah merupakan “suatu perhubungan hukum” antara dua orang atau dua pihak berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut suatu hal dari pihak yang lain, dan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu, jadi sifatnya abstrak. Menurut R. Subekti, bahwa perjanjian akan menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dari peristiwa perjanjian tadi menimbulkan suatu hubungan antara dua orang tersebut dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya dengan demikian maka hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan.

Sementara itu, J. Satrio mengemukakan pendapat, bahwa dalam perumusan Pasal 1313 KUHPdata akan lebih tepat, jika istilah “perbuatan” diganti dengan kata “perbuatan/tindakan hukum”.²² Menurut J. Satrio, keuntungan digunakannya istilah “tindakan hukum” tidak hanya untuk menunjukkan, bahwa akibat hukumnya dikehendaki atau dianggap dikehendaki, tetapi di dalamnya juga sudah tersimpul adanya ‘sepakat’, yang merupakan ciri daripada perjanjian (dalam Pasal 1320 KUHPdata), yang tidak mungkin ada pada *onrechtmatigedaad* dan *zaakwaarneming*.

R.Subekti mengatakan bahwa, suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain, di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.²³

Definisi yang dikemukakan R.Subekti tersebut, dalam peristiwa itu timbullah suatu hubungan antara kedua orang itu yang disebut perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang

²² J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian* Buku I, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 25.

²³ Subekti. R, *Aneka Perjanjian*, Cetakan Keenam, (Bandung: Alumni, 1984), hlm. 32.

membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.

Dengan kata lain, sifat suatu perjanjian adalah adanya hubungan yang berlaku timbal balik antara para pihak yang membuatnya. Lebih jauh R.Subekti menyimpulkan, bahwa perikatan adalah suatu pengertian abstrak, sedangkan perjanjian adalah suatu hal yang konkrit atau suatu peristiwa. Jadi, pengertian perjanjian berbeda dengan perikatan.

Peranan perjanjian yang mewujudkan perikatan itu, menjadi perjanjian sebagai sumber dari perikatan, di samping sumber dari perikatan lain seperti undang-undang. Sumber perikatan yang berasal dari undang-undang misalnya, dalam pasal 625 Kitab Undang-Undang Perdata (KUHPer) yang menentukan adanya hak dan kewajiban antara pemilik pekarangan satu sama lain bertetangga dalam hal ini ikatan yang terjadi antara tetangga itu bukan disebabkan oleh perjanjian antara mereka melainkan oleh peraturan yang harus mereka taati seolah-olah mereka sendiri yang membuat perikatan itu dengan segala konsekuensi dan akibat hukumnya.

R.Subekti, menggolongkan perikatan ini menjadi 6 macam, yaitu :²⁸

a. Perikatan bersyarat

Suatu perikatan bersyarat apabila digunakan kepada suatu peristiwa yang masih akan datang dan belum tentu akan terjadi, baik dengan cara menanggukkan lahirnya perikatan hingga terjadinya peristiwa semacam itu maupun secara membatalkan perikatan menurut terjadinya atau tidaknya peristiwa tersebut.

Jadi dalam perikatan bersyarat ini dibagi menjadi dua bagian yaitu :

- 1) Perikatan dengan syarat tangguh
- 2) Perikatan dengan syarat batal

b. Perikatan dengan ketepatan waktu

Perikatan dengan ketepatan waktu ialah perikatan yang pelaksanaannya digantungkan kepada waktu yang telah diperjanjikan/

²⁸ *Ibid*, hlm. 82.

ditentukan yang pasti akan terjadi, namun kapan terjadinya belum dapat dipastikan, contoh : meninggalnya seseorang.

c. Perikatan alternatif

Perikatan alternatif adalah perikatan yang pelaksanaannya dapat diberikan kepada pihak lawannya untuk memilih salah satu dari barang yang dikehendakinya dari berbagai macam barang yang diperjanjikan.

d. Perikatan tanggung menanggung

Perikatan semacam ini adalah suatu perikatan dimana ditentukan bahwa si berutang, untuk jaminan pelaksanaan perikatannya diwajibkan melakukan sesuatu apabila perikatannya tidak dipenuhi.

e. Perikatan yang dapat dibagi dan yang tak dapat dibagi

Suatu perikatan, dapat atau tak dapat dibagi adalah sekedar prestasinya dapat dibagi menurut imbangan, pembagian mana tidak boleh mengurangi hakekat prestasinya itu.

f. Perikatan dengan ancaman hukuman.

Perikatan semacam ini adalah suatu perikatan dimana ditentukan bahwa si berutang, untuk jaminan pelaksanaannya, diwajibkan melakukan sesuatu apabila perikatannya tidak dipenuhi.

2.3.1 Asas-Asas Perjanjian

Dalam hukum perjanjian, bilamana dikaitkan dengan yang tersurat KUHPerdara dapat disimpulkan adanya beberapa asas yang dikenal;³⁰

- a. Asas kebebasan berkontrak,
- b. Asas konsensualitas,
- c. Asas kepribadian (iktikad baik)
- d. Asas persetujuan

Penjelasan :

a. Asas kebebasan berkontrak

Para pihak dapat membuat perjanjian yang dianggap menguntungkan, asal mereka tidak melakukan tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

³⁰ Gunawan Widjaja, *Op.Cit*, hlm. 71.

Asas kebebasan berkontrak tersirat dalam Pasal 1338 Ayat (1)

KUHPerdata, yang menyatakan :

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Istilah “semua” dalam rumusan tersebut memberi indikasi bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja.

Asas kebebasan berkontrak meliputi :

1. Kebebasan untuk memutuskan apakah akan membuat perjanjian atau tidak membuat perjanjian ;
2. Kebebasan untuk memilih dengan pihak mana akan membuat perjanjian ;
3. Kebebasan untuk menentukan isi perjanjian ;
4. Kebebasan untuk menentukan bentuk perjanjian ;
5. Kebebasan untuk menentukan cara pembuatan perjanjian.

Asas kebebasan berkontrak ini tidak boleh bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdata, yang merupakan syarat-syarat sahnya perjanjian terdiri dari :

1. Adanya kata sepakat ;
2. Adanya kecakapan untuk membuat perjanjian ;
3. Adanya suatu hal tertentu ;
4. Adanya suatu sebab yang halal ;

b. Asas konsensualisme

Consensus (latin) berarti sepakat. Asas ini terdapat dalam Pasal 1320 Butir 1 KUHPerdata.

Asas konsensualisme bersumber dari moral manusia senantiasa memegang janjinya. ada adagium yang menyatakan :

1. *Pacta sunt servanda* (janji itu mengikat)
2. *Promissorum implendorum obligato* (kita harus memenuhi janji kita).

Asas mengikat sebagai Undang-undang

Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara, dalam kalimat ‘berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya,’ merupakan asas yang mengikat sebagai Undang-undang. Artinya para pihak berkewajiban mentaati isi dan syarat yang telah ditetapkan bersama, sebagaimana mentaati sebuah Undang-undang.

Selain asas kebebasan berkontrak dan asas konsensualisme tersebut di atas, Gunawan Widjaja menentukan asas lain berdasarkan pada sifat perseorangan dari Buku III KUHPerdara, yaitu asas personalia.³¹

- c. Asas personalia ini dapat kita temui dalam rumusan Pasal 1315 KUHPerdara yang dipertegas lagi oleh ketentuan Pasal 1340 KUHPerdara, dari kedua rumusan tersebut dapat kita ketahui bahwa pada dasarnya perjanjian hanya akan melahirkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban di antara para pihak yang membuatnya. Pada dasarnya seseorang tidak dapat mengikatkan dirinya untuk kepentingan maupun kerugian bagi pihak ketiga, kecuali dalam hal terjadinya peristiwa penanggungan (dalam hal yang demikian pun penanggung tetap berkewajiban untuk membentuk perjanjian dengan siapa penanggungan tersebut akan diberikan dan dalam hal yang demikian maka perjanjian penanggungan akan mengikat penanggungan dengan pihak yang ditanggung dalam perjanjian penanggungan), ini berarti perjanjian yang dibuat oleh para pihak tersebut, demi hukum hanya akan mengikat para pihak yang membuatnya.³²
- d. Asas itikad baik
- Rumusan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara. Ketentuan ini merupakan penegasan lebih lanjut sebagai pelaksanaan dari suatu perjanjian yang telah dibuat secara sah. Terpenuhinya syarat sahnya perjanjian tidak dengan begitu saja menghilangkan hak dari salah satu pihak dalam perjanjian untuk tetap meminta pembatalan dalam perjanjian telah

³¹ Gunawan Widjaja, hlm. 78.

³² *Ibid.* 80

dilaksanakan tidak dengan itikad baik oleh pihak lainnya dalam perjanjian.³³

2.3.2 Syarat Sah Perjanjian

Dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditentukan 4 syarat untuk sahnya perjanjian yaitu :³⁴

1. Kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu yang diperjanjikan.
4. Suatu sebab yang halal

Ad. 1. Kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan diri.

Yang dimaksud kata sepakat dari para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus ada sepakat mengenai hal yang diperjanjikan, dengan demikian disyaratkan adanya persesuaian mengenai isi perjanjian antara kedua belah pihak yang mengadakannya. Pengertian “sepakat” atau persetujuan dimaksudkan bahwa kedua subyek yang mengadakan itu harus sepakat atau seiya sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjiannya apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, maka pihak yang lain menghendaki hak yang sama secara timbal balik. Dalam hal kata sepakat itu tidak boleh ada yang cacat, sebab kalau perjanjian atau kesepakatan itu cacat dapat pula diminta pembatalannya di pengadilan. Dan apa yang dikatakan cacat itu adalah seperti apa yang ditentukan oleh pasal mengenai penipuan yang dimaksud adalah apabila satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang palsu atau tidak benar disertai dengan akal-akalan yang cerdas (tipu muslihat) untuk membujuk pihak lawannya.

Ad.2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

Setiap orang yang sudah dewasa atau baligh dan sehat akalnya adalah cakap menurut hukum. Orang yang tidak cakap membuat perjanjian disebutkan dalam Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Perdata, yaitu :

³³ *Ibid.* 75

³⁴ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum dalam Perjanjian*, (Jakarta: CV. Alfabeta, 2003), hlm. 42.

- a. Orang yang belum dewasa
- b. Mereka yang dibawah pengapunan
- c. Perempuan yang ditetapkan oleh undang-undang
- d. Orang yang dilarang oleh undang-undang untuk membuat perjanjian.

Mengenai perbuatan perempuan yang tidak cakap, hal ini telah dianggap tidak berlaku lagi dengan dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963.

Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: “Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”.

Arti kekhilafan atau kekeliruan ini undang-undang tidak memberikan penjelasan lebih lanjut hanya ilmu pengetahuan (doktrin) dan yurisprudensi memberikan pengertian kekhilafan itu. Doktrin memberikan pengertian bahwa kekhilafan itu sebagai khilaf atau kekeliruan terhadap sifat-sifat pokok yang terpenting terhadap benda atau orang yang menjadi obyek. Pentingnya sifat pokok dari benda itu, kalau terjadi kekhilafan dan memenuhi sifat pokok perjanjian itu bisa dituntut pembatalannya.

Sedangkan yang dimaksud dengan paksaan adalah semata-mata paksaan psikis dan bukan paksaan fisik, sebab dalam paksaan fisik tidak mungkin seseorang yang dipaksa mempunyai kemauan. Jadi tidak mungkin ada kesepakatan antara yang membuat perjanjian itu.

Ad. 3. Suatu hal tertentu

Dalam pengertian ini artinya prestasi ini harus diperinci sehingga dapat diketahui dengan jelas dari perjanjian tersebut. Jadi hak dan kewajiban kedua belah pihak ini harus jelas sehingga apabila terjadi perselisihan, bisa ditentukan perincian serta maksud obyek yang diperjanjikan. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya. Bahwa barang itu sudah ada atau sudah berada di tangan siberhutang pada waktu perjanjian dibuat, tidak diwariskan oleh undang-undang.

Ad. 4. Suatu sebab yang halal

Sebab dalam hal ini bukan ditafsirkan sebagai sesuatu yang menimbulkan akibat yang dimaksudkan dengan yang halal. Namun isi dari perjanjian tersebut haruslah tidak bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Jadi perjanjian yang mereka adakan adalah batal demi hukum atau dianggap perjanjian itu tidak pernah terjadi. Paksaan itu dapat dibedakan dalam 2 macam yaitu :

1. Paksaan yang absolute

Yaitu paksaan yang tidak dapat dihindari selain mengikuti kemauan pihak yang memaksakan.

2. Paksaan relatif

Mereka yang dipaksakan masih bisa dan ada kesempatan untuk mengikuti atau menolak.³⁵

2.3.3 Akta Otentik Yang Dibuat Oleh Notaris

Akta Notaris adalah dokumen resmi yang dikeluarkan oleh notaris menurut KUHPerdota Pasal 1870 dan HIR Pasal 165 (Rbg 285) yang mempunyai kekuatan pembuktian mutlak dan mengikat. Akta Notaris merupakan bukti yang sempurna sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan pembuktian lain selama ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan. Berdasarkan KUHPerdota Pasal 1866 dan HIR 165, akta notaris merupakan alat bukti tulisan atau surat pembuktian yang utama sehingga dokumen ini merupakan alat bukti persidangan yang memiliki kedudukan yang sangat penting.³⁶

Perbedaan kekuatan (bukti) antara akta otentik dan dibandingkan dengan akta/tulisan lain yang dibuat secara di bawah tangan, yaitu:

1. Akta otentik memberikan kepada antara para pihak (beserta para ahli waris mereka) atau mereka yang memperoleh hak dari para pihak itu, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dibuat/dilakukan di dalamnya menjamin kepastian tanggal, waktu dan tempat. Ini berarti

³⁵ *Ibid.*, hlm. 81.

³⁶ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*burgerlijk Wetboek*. Diterjemahkan oleh R. Soebekti dan R. Tjitrosudibio, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1994).

bahwa akta otentik mempunyai kekuatan bukti sedemikian rupa, karena dianggap melekatnya pada akta itu sendiri, sehingga tidak perlu dibuktikan lagi bagi hakim.

2. Ini berarti barang siapa yang menyatakan suatu akta otentik (adalah) palsu, yang menyatakan demikian itu harus membuktikan tentang kepalsuan akta itu.
3. Akta otentik itu merupakan alat bukti tertulis yang sempurna, oleh karena akta itu mempunyai kekuatan pembuktian secara lahiriah, formal, dan materiil.
4. Grosse dari akta tersebut dalam beberapa hal mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana halnya putusan Hakim.

Pembuktian akta di bawah tangan, adalah:

1. Akta di bawah tangan bagi hakim merupakan bukti bebas;
2. Akta di bawah tangan hanya mempunyai kekuatan bukti materiil;
3. Pembuktian formal itu baru terjadi bila pihak-pihak yang bersangkutan mengakui akan kebenaran isi dan cara pembuatan akta itu;
4. Jadi berlainan sekali dengan pembuktian terhadap akta otentik sebagaimana disinggung di atas, dalam hal ini seseorang terhadap siapa suatu akta di bawah tangan dinyatakan palsu, harus membuktikan bahwa akta itu tidak palsu.

Arti dan makna pembuktian yang sempurna dari akta notaris sebagai akta otentik karena mempunyai:²³

1. Kekuatan pembuktian lahiriah mempunyai kemampuan untuk membuktikan sendiri keabsahannya.

Dengan kekuatan pembuktian lahiriah ini dimaksudkan kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik. Kemampuan ini menurut pasal 1875 KUHPdata tidak dapat diberikan kepada akta yang dibuat dibawah tangan; akta dibawah tangan baru berlaku sah, yakni sebagai yang benar-benar berasal dari orang, terhadap siapa akta itu dipergunakan, apabila yang menandatangani mengakui kebenaran dari tanda tangannya itu atau apabila itu dengan cara yang sah

²³ A.A.andi Prajitno, *pengetahuan peraktis tentang apa dan siapa notaries di Indonesia* (Jakarta: Putra Media Nusantara, 2010), hlm. 49.

menurut hukum dapat dianggap sebagai telah diakui oleh yang bersangkutan.

Lain halnya dengan akta otentik, akta otentik membuktikan sendiri keabsahannya atau seperti lazim disebut dalam bahasa latin: "*acta publica probant sese ipsa*" apabila suatu akta kelihatannya sebagai akta otentik, artinya menandakan dirinya dari luar, dari kata-katanya sebagai yang berasal dari seorang pejabat umum, maka akta itu terhadap setiap orang dianggap sebagai akta otentik, sampai dengan dibuktikan bahwa akta itu adalah tidak otentik.

Sepanjang mengenai kekuatan pembuktian lahiriah ini, yang merupakan pembuktian lengkap dengan tidak mengurangi pembuktian sebaliknya maka "akta partji" dan "akta pejabat" dalam hal ini adalah sama. Sesuatu akta yang dari luar kelihatannya sebagai akta otentik berlaku sebagai akta otentik bagi setiap orang; tanda tangan dari pejabat yang bersangkutan (Notaris) diterima sebagai sah, hanya dapat diadakan melalui "*valsheidsprocedure*" dimana yang menjadi persoalan bukan isi dari akta itu ataupun wewenang dari pejabat itu, akan tetapi semata-mata mengenai tanda tangan dari pejabat itu. Siapa yang tidak menggugat sahnya tanda tangan dari pejabat itu, akan tetapi menggugat kompetensinya. misalnya, yang membuat itu bukan Notaris atau membuat akta itu diluar daerah jabatannya, bukan menunuh akta itu palsu, sehingga dalam hal ini tidak dapat ditempuh "*valsheidsprocedure*"

2. Kekuatan pembuktian formal merupakan pernyataan pejabat dalam tulisan yang tercantum dalam akta yang dilakukan dan disaksikan oleh pejabat yang bersangkutan dalam menjalankan jabatannya, termasuk kepastian dari tanggal pembuatannya, tanda tangannya dan tempat pembuatan aktanya.
3. Kekuatan pembuktian material, dalam arti isi akta itu benar adanya terhadap setiap orang yang menyuruh membuatkan akta itu untuk alat bukti terhadap dirinya.
4. Memenuhi unsur-unsur yang disyaratkan pada Pasal 1866 KUHPerdara yaitu sebagai alat bukti otentik, saksi-saksi didalam akta sesuai dengan

hukum bahkan notaris itu sendiri secara hakiki berfungsi sebagai saksi, merupakan pengakuan yang jelas, tegas, dan sadar dari pihak-pihak yang membuat akta dengan menandatangani akta tersebut, dihadapan pejabat yang telah disumpah oleh penguasa yang berwenang berdasarkan undang-undang.

Kesempurnaan akta notaris sebagai alat bukti, maka akta tersebut harus dilihat apa adanya, tidak perlu dinilai atau ditafsirkan lain selain yang tertulis didalam akta tersebut. Akta dibawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian sepanjang para pihak mengakuinya atau tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak, jika para pihak mengakuinya maka akta dibawah tangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana akta otentik, jika ada salah satu pihak tidak mengakuinya, beban pembuktian diserahkan kepada pihak yang menyangkal akta tersebut, dan penilaian penyangkalan atas bukti tersebut diserahkan kepada hakim. Baik alat bukti akta dibawah tangan maupun akta otentik keduanya harus memenuhi rumusan mengenai sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara dan secara materil mengikat para pihak yang membuatnya (Pasal 1338 KUHPerdara) sebagai suatu perjanjian yang harus ditepati oleh para pihak.²⁴

Menurut Pasal 1868 KUHPerdara disebutkan suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.

Pejabat Umum yang dimaksud adalah Pejabat Publik yang karena kedudukan dan tugasnya diberikan kekuasaan membuat perjanjian-perjanjian bagi kepentingan masyarakat dalam lapangan hukum perdata, Pejabat Umum dalam artian yang konkrit adalah yang dimaksud dengan Notaris.

Pasal 1868 KUHPerdara berbunyi: “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang di buat

²⁴ Adjie, *Op Cit.*, 121

oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta yang dibuatnya”.

Mengenai akta otentik juga diatur dalam Pasal 165 HIR, yang bunyinya sama dengan Pasal 285 Rbg, yang berbunyi :

“Akta otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dari para ahli warisnya dari mereka yang mendapat hak dari padanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan itu berhubungan langsung dengan perihal pada akta itu”.

Menurut ketentuan dalam Pasal 1868 KUH Perdata, akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan-persyaratan berikut : ³⁷

1. Akta itu harus dibuat “oleh” (*door*) atau “di hadapan” (*tenoverstaan*) seorang pejabat umum

Pejabat umum pembuat akta adalah pejabat yang diberi wewenang berdasarkan undang-undang dalam batas wewenang yang telah ditetapkan secara tegas, seperti Notaris, Panitera, Juru Sita, Hakim, Pegawai Catatan Sipil, Kepala Daerah, dan lain-lain.

Suatu akta adalah otentik, bukan karena penetapan undang-undang, akan tetapi karena dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum.

Uraian ini dapat disimpulkan bahwa akta otentik itu dapat dibedakan atas:

- a. Akta yang dibuat oleh pejabat (akta relaas); dapat merupakan suatu akta yang menguraikan secara otentik suatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh Notaris sendiri di dalam jabatannya (Akta Berita Acara Rapat PT)
- b. Akta yang dibuat dihadapan (*aktenoverstaan*) pejabat oleh para pihak yang memerlukannya (*partij akten*); merupakan akta yang berisi keterangan-keterangan dari pihak lain yang berkepentingan agar keterangan tersebut disampaikan kepada Notaris yang menjalankan jabatannya yang kondisinya dinyatakan/dituangkan dalam akta otentik (Akta Jual Beli, Akta Perjanjian Kredit).

³⁷ *Ibid.* 135

Perbedaan antara kedua akta itu antara lain :³⁸

- a. Akta relaas, dibuat oleh pejabat, sedang akta para pihak (Partij Akta) dibuat oleh para pihak di hadapan pejabat.
 - b. Dalam Partij Akta (akta para pihak), para pejabat pembuat akta sama sekali tidak pernah memulai inisiatif. Sedang, pada akta relaas, pejabat pembuat akta itu kadang-kadang yang memulai inisiatif untuk membuat akta itu.
 - c. Akta para pihak harus ditandatangani oleh para pihak dengan ancaman kehilangan sifat otentiknya, sedang akta relaas tanda tangan demikian tidak merupakan keharusan.
 - d. Akta para pihak berisikan keterangan yang dikehendaki oleh para pihak yang membuat atau menyuruh membuat akta itu, sedang akta relaas berisikan keterangan tertulis dari pejabat yang membuat akta itu sendiri.
 - e. Kebenaran dan isi akta relaas tidak dapat diganggu gugat, kecuali dengan menuduh bahwa akta itu adalah palsu, sedang kebenaran isi akta para pihak dapat digugat kebenarannya tanpa menuduh kepalsuan akta itu.
2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang.

Mengenai bentuk dan akta otentik itu sebenarnya tidak ditentukan secara tegas dalam undang-undang, tetapi yang ditentukan secara tegas adalah “isi” dari akta otentik itu. Akta-akta otentik yang dibuat oleh para pejabat pembuat akta menurut hukum publik, seperti vonis pengadilan, berita acara pemeriksaan polisi dan lain-lain, memang mempunyai bentuk yang beragam, tetapi mengenai bentuk isi sebenarnya tidak diatur secara tegas dalam undang-undang, tetapi isi atau apa-apa yang harus dimuat dalam akta itu telah ditentukan dalam peraturan perundangan, berdasarkan mana maka seluruh akta sejenis mempunyai bentuk (vorm) yang serupa.

³⁸ *Ibid.* hal 130

Demikian pula mengenai akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris sebagai pejabat pembuat akta di bidang hukum perdata berdasarkan Peraturan Jabatan Notaris, bentuknya tidak secara tegas dalam undang-undang, tetapi isi dan cara-cara penulisan akta itu ditentukan dengan tegas dalam Pasal 25 sampai dengan Pasal 28.

Peraturan Jabatan Notaris (Stb. 1860 No. 3), dengan ancaman kehilangan sifat otentik dari akta itu atau ancaman hukuman denda terhadap notaris yang membuat akta tersebut.

3. Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Untuk mengetahui pejabat yang berwenang untuk membuat akta otentik atau yang dihadapannya dapat dibuat akta otentik, kita melihatnya pada Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris (Stbl. 1860 No. 3) yang berbunyi :

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

Kewenangan notaris yang harus dipenuhi agar suatu akta memperoleh otentisitasnya meliputi 4 (empat) hal, Notaris harus berwenang sepanjang :³⁹

1. Menyangkut akta yang dibuatnya;
2. Mengenai orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat;
3. Mengenai tempat dimana akta dibuat;
4. Mengenai waktu pembuatan akta itu.

Apabila salah satu syarat di atas tidak terpenuhi, maka akibatnya akta yang bersangkutan tidak otentik atau kehilangan nilai otentisitasnya dan

³⁹ Effendie, Bahtiar, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, (Bandung: Alumni, 2003), hlm. 23.

hanya berlaku sebagai akta yang dibuat di bawah tangan sepanjang akta tersebut ditandatangani oleh para pihak.

Dalam hal ini, akta notaris wajib di buat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh undang-undang hal ini merupakan salah satu karakter akta notaris. Meskipun ada ketidak tepatan dalam pasal 38 ayat (3) huruf a UUJN yang telah menempatkan syarat subyektif dan syarat obyektif sebagai bagian dari badan akta, maka kerangka akta notaris harus menempatkan kembali syarat subyektif dan syarat obyektif akta notaris yang sesuai dengan makna dari suatu perjanjian dapat dibatalkan dan batal demi hukum, oleh karena itu kerangka akta notaris harus terdiri dari :

1. Kepala atau awal akta yang memuat:
 - a. Judul akta;
 - b. Nomor akta;
 - c. Pukul, hari, tanggal, bulan dan tahun;
 - d. Nama lengkap dan tempat kedudukan notaris dan wilayah jabatan notaris
 - e. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili
 - f. Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
 - g. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.
2. Badan akta; memuat kehendak dan keinginan dari para pihak yang berkepentingan yang diterangkan atau dinyatakan dihadapan notaris atau keterangan-keterangan dari notaris mengenai hal-hal yang disaksikannya atas permintaan yang bersangkutan
3. Penutup atau akhir akta yang memuat :
 - a. Uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf l atau pasal 16 ayat (7);
 - b. Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta (bila ada)

- c. Nama lengkap, tempat kedudukan dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta, dan
- d. Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, penggantian.

Akta notaris sebagai alat bukti agar mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, jika seluruh ketentuan prosedur atau tata cara pembuatan akta dipenuhi. Jika ada prosedur yang tidak dipenuhi dan dapat dibuktikan, maka akta tersebut dengan proses pengadilan dapat dinyatakan sebagai alat yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan. Jika sudah berkedudukan seperti itu, maka nilai pembuktiannya diserahkan kepada hakim.⁴⁰

Akta notaris mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat. Semakin maju dan berkembangnya masyarakat, akan menambah pentingnya peranan akta notaris.

Mengingat besarnya peran akta notaris, maka pertimbangan pembuat undang-undang ialah bahwa pembuatan itu sangat penting bagi yang bersangkutan dan kepentingan pihak lain yang membutuhkannya. Dengan campur tangannya notaris dalam membuat alat bukti perbuatan itu, maka para pihak yang berkepentingan akan lebih sadar tentang perbuatannya. Sehubungan dengan perbuatan itu dapat diatur sedemikian rupa sehingga kepentingan yang bersangkutan mendapat perlindungan hukum. Sebagaimana diketahui bahwa notaris bukan hanya berkewajiban membuat akta yang diminta dibuat olehnya, tetapi juga harus memberikan nasehat-nasehat hukum serta penjelasan-penjelasan yang diperlukan oleh pihak yang memerlukan.

⁴⁰ Habib Adjie. *Ibid.*, hlm. 124

2.4 ANALISA PUTUSAN PENINJAUAN KEMBALI REG. NO.244/PK/PDT/2010

Permohonan Peninjauan Kembali dalam perkara perdata diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 1982 yang merupakan penyempurnaan dari Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 1980.

Permohonan Peninjauan Kembali dalam perkara perdata diajukan berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

- (a) Apabila putusan didasarkan pada suatu kebohongan atau tipu muslihat dari pihak lawan yang diketahui setelah perkara diputus atau pada suatu keterangan saksi atau surat-surat bukti yang kemudian oleh Hakim pidana dinyatakan palsu.
- (b) Apabila setelah perkara-perkara diputus, ditemukan surat-surat bukti yang bersifat menentukan, pada waktu perkara diperiksa tidak dapat ditemukan (*novum*).
- (c) Apabila telah dikabulkan suatu hal yang tidak dituntut atau lebih dari pada yang dituntut.
- (d) Apabila mengenai suatu bagian dari tuntutan belum diputus tanpa dipertimbangkan sebab-sebabnya.
- (e) Apabila antara pihak-pihak yang sama mengenai suatu soal yang sama, atas dasar yang sama, oleh Pengadilan yang sama atau sama tingkatannya telah diberikan putusan yang satu dengan lainnya saling bertentangan.
- (f) Apabila dalam suatu putusan terdapat ketentuan-ketentuan yang bertentangan satu dengan lainnya.

Adapun tenggang/ jangka waktu pengajuan Peninjauan Kembali dalam perkara perdata, Pasal 8 Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 1982 pada pokoknya menyatakan :

- (a) Dalam putusan didasarkan pada suatu kebohongan atau tipu muslihat, keterangan saksi palsu dan atau bukti palsu, diajukan dalam tenggang waktu selama 6 (enam) bulan sejak putusan memperoleh kekuatan hukum tetap atau sejak hari diketahui/terjadinya hal-hal/alasan-alasan

yang dimaksud, yang hari serta tanggalnya dapat dibuktikan secara tertulis.

- (b) Dengan alasan adanya novum, Permohonan Peninjauan Kembali diajukan dalam tenggang waktu selama 6 (enam) bulan sejak diketahui atau diketemukannya suatu novum, yang hari serta tanggalnya dapat dibuktikan secara tertulis.
- (c) Dalam hal putusan dianggap mengabulkan yang tidak dituntut atau lebih dari pada yang dituntut atau putusan belum memutus suatu bagian dari tuntutan/ gugatan tanpa dipertimbangkan sebab-sebabnya, dan atau putusan hakim perdata tersebut mengandung ketentuan-ketentuan yang bertentangan satu dengan lainnya maka Permohonan Peninjauan Kembali atas putusan hakim perdata itu harus diajukan dalam tempo waktu 6 (enam) bulan sejak putusan memperoleh kekuatan hukum tetap.
- (d) Untuk alasan karena adanya 2 (dua) putusan Pengadilan yang sama tingkatannya, dalam perkara yang sama dengan subjek/ objek hukum yang sama namun antara isi satu putusan pengadilan dengan isi putusan pengadilan lainnya saling bertentangan, Permohonan Peninjauan Kembali atas alasan tersebut diajukan dalam tenggang waktu selama 6 (enam) bulan sejak putusan yang terakhir dan bertentangan itu memperoleh kekuatan hukum yang tetap.

Permohonan peninjauan kembali diajukan kepada Mahkamah Agung melalui Pengadilan Negeri yang bersangkutan dan Pengadilan Negeri yang bersangkutan akan memberitahukan secepatnya dengan memberikan atau mengirimkan salinan permohonan peninjauan kembali tersebut kepada pihak lawan dari pemohon.

Dari runtutan hal tersebut di atas, dimana salinan putusan peninjauan kembali dapat diketahui bahwa para pihak yang bersengketa adalah sebagai berikut:

- Untung Purnomo bertempat tinggal di Jalan Darmo Husada Indah Timur III/31 Surabaya. Dalam hal ini memberi kuasa kepada Ranto Simanjuntak, SH, MH. dan kawan-kawan. Para advokad berkantor di

gedung menara eksekutif (d/h Gd. Surya) lt.15, Jl. M.H Thamrin Kav.
9 Jakarta 10350, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24 Juli 2009.

Pemohon peninjauan kembali dahulu termohon kasasi/tergugat
VI/pembanding

-----MELAWAN-----

- R.S Soebroto (almarhum) bertempat tinggal di Jalan Samanhudi 35 RT.2 RW. 5 Talaungan Sidoarjo, yang diteruskan oleh ahli warisnya:
 1. Ny. Suharti bertempat tinggal di Jl. Waru 20 A Rawamangun, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur
 2. Drs. Suhardi bertempat tinggal di Komp. DKI B7 No.11 RT.11 RW 12 Kelurahan Sunter Agung Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara
 3. Ny. Mariati bertempat tinggal di Jalan Billy Noon CH 2/16 RT.006 RW 010 Pondok Kelapa Jakarta Timur
 4. Ny. Subandriati SG bertempat tinggal di Komplek DEKES 1/II RT.007 RW. 006 Jati Bening, Pondok Gede, Bekasi

Dalam hal ini keempatnya memberikan kuasa kepada Indra Hery Narno, SH dan kawan para advokad, berkantor di Jalan Raya Danau Toba, Sawojajar, Malang berdasarkan kuasa khusus tanggal 18 September 2009.

Termohon peninjauan kembali dahulu pemohon kasasi/ penggugat/ terbanding.

1. H. Toufik Soeharijono ditulis juga H. Soeharyono bertempat tinggal di Jalan Bareng Tennis IV/574 A Malang.
2. Bambang Herwanto, bertempat tinggal di Jalan Cempaka X/12 RT.8 RW.13 Karang Permai Jalan Alternatif Cibubur Bekasi
3. Soedaryono, bertempat tinggal di Jalan Selamat Riyadi No 149 Solo dan sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya.

4. H. Zulkarnain Hasan, dahulu bertempat tinggal di Jalan. Kali Batu Timur IV/7\Jakarta Pusat dan sekarang tidak diketahui tempat tinggal tetapnya.
5. Raden Mas Harmadi, dahulu bertempat tinggal di DesaTlekung kecamatan Junrejo, kota Batu dan sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya,
6. Kastamun bertempat tinggal di Dusun Gangsiran Kelurahan Tlekung, Kecamatan Junrejo, Kota Batu, dan sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya.
7. Soeratriono, SH selaku eks PPAT batu beralamat di Jalan Patimura No.49 Kelurahan Temas Kecamatan Batu Kota Batu
8. Erik Sugianto ahli waris dalm hal ini de facto sebagai pemegang akta yang diterbitkan almarhum notaris/pembuatan akta tanah ST.Sindhunata, SH., beralamat di Jalan Tenggilis Mejoyo Blok A.H No.28 Surabaya
9. Junaedi Gunawan, SH., Notaris /PPAT dalm hal ini de jure sebagai pemegang protokol dari notaris/pembuatan akta tanah ST.Sindhunata, SH beralamat di Jalan Tenggilis Mejoyo Blok A.H No.28 Surabaya
10. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Batu, beralamat di Jalan Mawar No.12 Kota Batu.

Para turut termohon peninjauan kembli dahulu para termohon kasasi dan para turut termohon kasasi/tergugat I, II, III, IV, V, VII, VIII dan para ikut tergugat/pembanding dan turut terbanding.

Bahwa berdasarkan buku kerawang Desa Tlekung, tanah milik Hedinanto Mustakin dan Soedaryono kemudian di jual kepada R.S.Soebroto (penggugat). Bahwa sejak tahun 1958-2000 tanah tersebut masih atas nama Hedinanto yang telah dijual pada tanggal 20-08-1909 dengan disaksikan Rahadi dan Sugeng. Berdasarkan buku catatan desa tidak pernah memutasikan atau menjual atau menghibahkan atau perbuatan hukum lainnya kepada orang lain selain R.S.Subroto.bahwa tanah-tanah yang dimaksud adalah

- Petok Kohir No. 93 Persil No.94 Kls D II luas lebih kurang 14160 m²
An. Hedinanto batas-batasnya terletak di antara
Sebelah Utara : Tanah P.Akup, P. Saun, B.Lasinah.
Sebelah Timur : Tanah P Gimin, P.Raim,
Sebelah Selatan : Tanah Wonokoyo, P. Kasiyan, P.Jamari
Sebelah Barat : Tanah P. Saruwi
 - Petok Kohir No.930 Persil No.94 Kls D II luas lebih kurang 23.600 m²
An. Hedinanto batas-batasnya terletak di antara :
Sebelah Utara : Jalan Desa, Tanah P. lasimah.
Sebelah Timur : Tanah Wonokoyo
Sebelah Selatan : Tanah P.Jayudi, P. Sampun.
Sebelah Barat : Tanah Wonokoyo.
 - Petok Kohir No.236 Persil 94 Kls D II luas lebih kurang 4100 m² An.
Mustakim batas-batasnya terletak di antara :
Sebelah Utara : Tanah Wonokoyo
Sebelah Timur : Tanah. P.Tarip
Sebelah Selatan : Tanah P.Saun.
Sebelah Barat : Tanah Wonokoyo
 - Petok Kohir No. 362 Persil No.6 Kls D II luas lebih kurang 1000 m²
An. Ranu alias Sadimin batas-batasnya terletak diantara :
Sebelah Utara : Jalan Besar.
Sebelah Timur : Tanah P.Samad
Sebelah Selatan : Sungai, Tanah Desa.
Sebelah Barat : Jalan Desa
- R.S.Soebroto (Penggugat) pada tahun 1983 memberikan surat kuasa dibawah tangan kepada anaknya yaitu H. Taufik Soeharijono ditulis juga H. Soeharyono (Tergugat I) seluas 14160 m² dan Bambang Herwanto (Tergugat II) seluas 23.660 m² dan 4100 m² , untuk mengurus surat-surat tanah tesebut di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dari tingkat Desa sampai terbit sertifikat hak milik.

- Tanah-tanah tersebut digadaikan menggunakan (3) tiga lembar surat daftar keterangan obyek untuk ketetapan IPEDA nomor 762 kepada Soedaryono (Tergugat III) bertindak sebagai kuasa lisan dari H. Zulkarnaen (Tergugat IV) selaku Direktur FIRMA “Hadji Hassan Ali & Son’s berkedudukan di Jakarta. yang dituangkan dalam “Akta Ikatan Menjual dan Membeli No.125 tanggal 26 Juli 1983 dan No.30 tanggal 6 Agustus 1983 yang diterbitkan oleh Notaris/PPAT St.Sindhunata,SH (alm) sehingga telah melakukan perbuatan melawan hukum.
- Pada tanggal 9-3-1990 (sembilan maret seribu sembilan ratus sembilan puluh) HAJI ZULKARNAIN (Tergugat IV) menjual kepada RADEN MAS HARMADI (Tergugat V) dengan Akta Jual Beli No.162, No.161, No.160, No.159/III/BATU/1990 yang dibuat dihadapan SOERATRIONO, SH selaku PPAT.
- Pada tahun 1990 KASTAMUN (tergugat VII) Kepala Desa Tlekung menerbitkan surat keterangan riwayat tanah No. KRT/593/429.510.311/VII/90 tanggal 20 Juli 1990 mengetahui Camat Batu Malang Soeratriono, SH, (Tergugat VIII) pada buku C No. 1294 Persil 76 D.30 Luas 1000 m² Persil 94 D.36 luas kurang lebih 14.160 m² Persil 94 D.36 luas kurang lebih 4.100 m² Persil 94 D.36 luas kurang lebih 4.100 m² dan Persil 94 D 36 luas 23.660 m² bahwa sejak tahun 1960 tanah tersebut atas nama Haji Zulkarnain (Tergugat IV) dengan Nomor C1294. memasukkan dalam akta jual beli tanah yang terletak di Desa Tlekung Kecamatan Junrejo kota Batu Malang seluas 42.920 m².
- Pada tanggal 20-7-1990 (dua puluh Juli seribu sembilan ratus sembilan puluh) Raden Mas Harmadi (Tergugat V) menjual kembali kepada Untung Purnomo (Tergugat VI) dengan Akta Jual Beli No.739, No.738, No.737, No.736 /VII/ 1990 yang dibuat dihadapan Soeratriono, SH (Tergugat VIII) selaku PPAT. Tanpa adanya bukti kepemilikan atas objek tanah dimaksud, tetapi hanya berdasarkan surat ketetapan Ipeda An. H. Zulkarnain Hasan Ali tanggal 16 -11-1987 (bukan merupakan bukti kepemilikan) dan surat keterangan riwayat tanah tersebut.

- Berdasarkan Akta Jual Beli No.736 tanggal 20 Juli 1990, No. 737 tanggal 20 Juli 1990, No. 738 tanggal 20 Juli 1990 dan No. 739 tanggal 20 Juli 1990 tersebut oleh Untung Purnomo (Tergugat VI) dipakai, untuk mengurus/memproses sertifikat hak milik atas tanah An. Untung purnomo ke kantor BPN kab. Malang sehingga terbit setifikat-sertifikat hak milik No. 149 tanggal 15 Januari 2000, No. 150 tanggal 5 Januari 2000, No. 151 tanggal 5 Januari 2000 dan No. 153 tanggal 24 Januari 2000 An. Untung Purnomo.

2.4.1 AMAR PUTUSAN

2.4.2.1 Pengadilan Negeri Malang

Pada tanggal 23 Agustus 2004 RS.Soebroto mengajukan gugatan, berikut revisi gugatan 7 Oktober 2004 di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang dengan nomor 103/PDT.G/2004/PN.MLG, tanggal 14 Juli 2005 memutuskan:

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian
2. Menyatakan perbuatan tergugat I dan tergugat II menggadaikan tanah-tanah obyek sengketa milik penggugat kepada tergugat IV melalui tergugat III tanpa izin penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan penggugat.
3. Menyatakan Akta Jual Beli No.125 tanggal 26 Juli 1983 Notaris ST. Sindhunata, SH dan akta No.30 tanggal 6 Agustus 1983 Notaris PPAT yang sama adalah cacat hukum dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan mengikat para pihak dan penggugat.
4. Menyatakan tanah sengketa tersebut diatas adalah sah menurut hukum milik penggugat
5. Menghukum ikut tergugat I secara *de facto* pemegang akta-akta yang diterbitkan ST. Sindhunata, SH dan ikut tergugat II secara *de jure* Notaris/PPAT yang ditunjuk sebagai pemegang protokol dari ST.Sindhunata, SH untuk mentaati putusan ini.
6. Menyatakan:
 - a. Akta Jual Beli PPAT No.162/VII/1990 tanggal 9-3-1990 serta akta jual beli No.739/VII/1990 tanggal 20 Juli 1990 sebagai dasar

- pembuatan sertifikat hak milik No.149 batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat
- b. Akta Jual Beli PPAT No.161/BATU/III/1990 tanggal 9-3-1990 serta akta jual beli No.738/VII/1990 tanggal 20 Juli 1990 sebagai dasar pembuatan sertifikat hak milik No.150 batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat
 - c. Akta Jual Beli PPAT No.160/BATU/III/1990 tanggal 9-3-1990 serta akta jual beli No.737/VII/1990 tanggal 20 Juli 1990 sebagai dasar pembuatan sertifikat hak milik No.151 batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.
 - d. Akta Jual Beli PPAT No.159/BATU/III/1990 tanggal 9-3-1990 serta akta jual beli No.736/VII/1990 tanggal 20 Juli 1990 sebagai dasar pembuatan sertifikat hak milik No.153 batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.
7. Menyatakan sertifikat Hak Milik No.149, No.150 No.151 dan No.153 atas nama Untung Purnomo batal demi hukum
 8. Menghukum tergugat I/II/III/IV/V/VI/VII atau siapa saja yang menguasai tanah obyek sengketa tanpa hak untuk mengosongkan segera setelah putusan ini selesai dibacakan, jika perlu dengan upaya paksa pihak yang berwenang atau menghukum para tergugat tersebut untuk membayar kerugian tanah sengketa kepada penggugat sebesar RP.4.562.396.000,- (empat miliar lima ratus enam puluh duajuta tiga ratus Sembilan puluh enam ribu rupiah) seketika pada saat putusan ini selesai dibacakan.
 9. Menghukum tergugat I/II/III/IV/V/VI/VII secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi sebesar Rp.270.396.000,- (dua ratus tujuh puluh juta tiga ratus Sembilan puluh enam ribu rupiah) kepada penggugat seketika setelah putusan perkara ini dibacakan.
 10. Menghukum tergugat I/II/III/IV/V/VI/VII secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap hari kelambatan mengosongkan tanah

obyek sengketa tersebut kepada penggugat terhitung sejak putusan ini dibacakan.

11. Menyatakan penyitaan (*conservatoir beslag*) atas tanah obyek sengketa adalah sah dan berharga.
12. Menghukum ikut tergugat I, II dan III mentaati putusan ini.
13. Menolak gugatan penggugat untuk selebihnya.
14. Menghukum para tergugat dan para ikut tergugat untuk membayar biaya perkara ini yang diperhitungkan sebesar Rp. 3.349.000,- (tiga juta tiga ratus empat puluh Sembilan ribu rupiah).

2.4.2.2 Pengadilan Tinggi Surabaya

Berdasarkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No 358/PDT/2007/PT.SBY pada tanggal 16 November 2007 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Tergugat VI, VII, VIII dan Kuasa Turut Tergugat III- Pembanding
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Malang tanggal 14 Juli 2005 Nomor: 103/Pdt.G/2004/PN.Mlg yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI

Menolak eksepsi Tergugat VI, VII, VIII dan Turut Tergugat III- Pembanding;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat-Terbanding untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat-Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat banding yang dalam tingkat banding sebesar Rp.250.000,- (duaratus lima puluh ribu rupiah);

2.4.2.3 Peradilan Tingkat Kasasi

Mengajukan memori kasasi 16 Januari 2008 pemberitahuan terakhir 27 Januari 2008 para pembanding 13 Februari 2008 diberitahukan lewat memori kasasi dan diajukan jawaban yang dikirim panitera

Pengadilan Negeri tanggal 21 Februari 2008 Dalam putusan kasasi No.1845K/PDT/2008 yang telah berkuat hukum tetap adalah sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari pemohon kasasi: R.S. Soebroto tersebut.
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No.358/ PDT/ 2007/ PT.SBY. tanggal 16 November 2007 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Malang No.103/pdt.G/2004/PN.MLG tanggal 14 Juli 2005.

2.4.2.4 Peninjauan Kembali (PK)

Dalam amar putusan peninjauan kembali No. 244 PK/PDt/2010 berdasarkan pertimbangan-pertimbangan, Mahkamah Agung berpendapat terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari pemohon peninjauan kembali Untung Purnomo dan membatalkan putusan Mahkamah Agung No. 1845 K/PDT/2008 tanggal 16 Desember 2008 serta Mahkamah Agung akan mengadli kembali perkara ini dengan amar putusan sebagaimana disebutkan dibawah ini:

Bahwa pemohon peninjauan kembali (dahulu termohon kasasi/ pemingkat/tergugat VI) mengajukan bukti baru (*novum*) terhadap Putusan Mahkamah Agung No. 1845 K/Pdt/2008, tanggal 16 Desember 2008, dengan perincian sebagai berikut :

- 1) Putusan perkara pidana No. 897/Pid.B/PN.Mlg, tertanggal 08 September 2008, Pengadilan Negeri Malang, atas nama terdakwa Untung Purnomo (bukti PK-1) ;
- 2) Surat keterangan dari desa Tlekung no.590/102/422.620.003/2009, tanggal 03 April 2009, yang ditandatangani Eni Mulyati selaku Kepala Desa Tlekung , Kecamatan Junrejo Kota Batu (bukti PK-2);
- 3) Surat keterangan No. 470/119/422.620/2009, tertanggal 14 april 2009 yang ditandatangani oleh Misbachussur, SH, MH, selaku Camat Junrejo (bukti PK-3);

Bahwa bukti PK-2 dan PK-3 tidak dapat dikategorikan sebagai bukti yang menentukan, dan bukti tersebut dibuat sesudah putusan;

Bahwa berdasarkan putusan pidana No.897/Pid.B/PN.MLG jo No.1190/K/Pid/2009 ternyata terdakwa Untung Purnomo (Pemohon Peninjauan Kembali) dinyatakan tidak terbukti bersalah melakukan tindak pidana yang didakwakan (primair, memasukan keterangan palsu dalam akta, subsidair, memakai akta palsu, lebih subsidair, menyuruh melakukan atau turut melakukan membuat surat palsu);

Menimbang, bahwa Mahkamah Agung berpendapat terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: Untung Purnomo tersebut dan membatalkan putusan Mahkamah Agung No. 1845 K/Pdt/2008 tanggal 16 Desember 2008 sehingga mahkamah agung akan mengadili kembali perkara ini dengan amar seperti yang akan disebutkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa karena permohonan peninjauan kembali dikabulkan maka Termohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan dalam pemeriksaan dalam peninjauan kembali ini;

Memperhatikan Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 dan Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari pemohon peninjauan kembali : Untung Purnomo tersebut.

Membatalkan Putusan Mahkamah Agung R.I No. 1845 K/PDT/2008 Tanggal 16 Desember 2008.

2.4.3 KEDUDUKAN HUKUM AKTA IKATAN MENJUAL DAN MEMBELI

Akta notaris sebagaimana diuraikan UUJN mempunyai sifat otentik, sehingga tidak perlu diragukan lagi kesempurnaan (keabsahannya) karena proses pembuatan maupun kewenangan pejabatnya telah sesuai

dengan yang dimaksud pada pasal 1870 KUHPerdara bertalian dengan pasal 1868 KUHPerdara. Pasal 1870 KUHPerdara berbunyi: “suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya”.

Akta notaris selain sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya sesuai dengan bunyi pasal 1337 jo 1338 KUHPerdara, juga merupakan salah satu alat bukti tertulis sebagaimana yang tercantum dalam pasal 1866 KUHPerdara yang tertulis sebagai berikut: “Alat-alat bukti terdiri atas: bukti tulisan; bukti dengan saksi-saksi; persangkaan-persangkaan; pengakuan; sumpah”.

Akta notaris adalah akta otentik yang memiliki kekuatan hukum dengan jaminan kepastian hukum sebagai alat bukti tulisan yang sempurna, tidak memerlukan tambahan alat pembuktian lain dan hakim terikat karenanya. *Grosse* akta notaris sama kedudukannya dengan vonis hakim yang tetap dan pasti dan mempunyai kekuatan eksekutorial.

Menurut undang-undang suatu akta resmi mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna artinya suatu pihak memajukan suatu akta resmi, hakim harus menerimanya dan menganggap bahwa apa yang dituliskan didalam akta itu sungguh-sungguh telah terjadi, sehingga hakim tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian lagi.

Kekuasaan untuk membeli kembali barang yang telah dijual lahir dari suatu janji, dimana si penjual diberikan hak untuk mengambil kembali barangnya yang telah dijual, dengan mengembalikan harga pembelian yang telah diterimanya disertai semua biaya yang telah dikeluarkan (oleh si pembeli) untuk menyelenggarakan pembelian serta penyerahannya, begitu pula biaya-biaya yang perlu untuk pembetulan-pembetulan dan pengeluaran-pengeluaran yang menyebabkan barang yang dijual bertambah harganya (Pasal 1519-1532 KUHPerdara). Jual beli yang demikian dinamakan dengan jual beli dengan janji membeli kembali. Jika hak tersebut diperjanjikan untuk suatu waktu yang lebih lama maka waktu itu diperpendek sampai 5 (lima) tahun apabila si penjual lalai melakukan

penuntutannya untuk membeli kembali didalam tenggang waktu yang telah ditetapkan, maka tetaplah si pembeli sebagai pemilik barang yang telah dibelinya itu (Pasal 1520-1521 KUHPerdara). Perjanjian tadi merupakan suatu perjanjian dimana pihak penjual diberi kekuasaan secara sepihak dan diluar pengadilan membatalkan perjanjiannya. Apabila telah berakhir jangka waktu yang diperjanjikan itu, pembeli akan menjadi pemilik yang tetap.

Dalam suatu perjanjian jual-beli dengan hak membeli kembali barang tentu dimaksudkan bahwa si pembeli selama jangka waktu yang diperjanjikan itu tidak akan menjual barangnya kepada orang lain, karena setiap waktu si pembeli dapat disuruh menyerahkan kembali kepada si penjual. Tetapi apabila pembeli menjual barang itu kepada pihak ketiga, dan barang itu adalah barang bergerak, maka pembeli yang kedua/ pihak ketiga ini adalah aman. Pihak ketiga tidak dapat dituntut untuk menyerahkan barang itu kepada penjual yang pertama. Penjual hanya dapat menuntut ganti rugi dari si pembeli yang telah membeli dengan janji tersebut diatas, tetapi telah membawa dirinya dalam keadaan tak mampu memenuhi janjinya. Lain halnya jika yang diperjual belikan suatu benda tak bergerak. dalam hal ini si penjual yang telah meminta diperjanjikannya kekuasaan untuk membeli kembali barang yang dijual, boleh menggunakan haknya terhadap seorang pembeli kedua atau pihak ketiga meskipun dalam perjanjian kedua itu tidak disebutkan tentang janji tersebut. dengan kata lain jika yang diperjual belikan itu suatu benda tidak bergerak, maka janji untuk membeli kembali yang telah diadakan untuk kepentingan si penjual harus ditaati oleh pihak ketiga.²⁵

Syarat sahnya perjanjian diwujudkan dengan akta notaris. Syarat subyektif dicantumkan pada awal akta sedangkan syarat obyektif di cantumkan dalam badan akta sebagai isi akta. Isi akta merupakan perujudan dari Pasal 1338 KUHPerdara mengenai kebebasan berkontrak dan memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada para pihak menegani perjanjian yang dibuatnya. Dengan demikian jika dalam awal

²⁵ *Ibid.*, hlm. 86.

akta, terutama syarat-syarat para pihak yang menghadap notaris yang tidak memenuhi syarat subyektif, maka atas permintaan orang tertentu akta tersebut dapat dibatalkan.

Jika dalam isi akta tidak memenuhi syarat obyektif maka akta tersebut batal demi hukum. Oleh karena pasal 38 ayat (3) huruf a UUJN telah menentukan bahwa syarat subyektif dan syarat obyektif bagian dari badan akta, maka timbul kerancuan, antara akta yang dapat dibatalkan dengan akta yang batal demi hukum, sehingga jika diajukan untuk membatalkan akta notaris karena tidak memenuhi syarat subyektif maka dianggap membatalkan seluruh badan akta, termasuk membatalkan syarat subyektif. Syarat subyektif ditempatkan sebagai bagian dari awal akta, dengan alasan meskipun syarat subyektif tidak dipenuhi sepanjang tidak ada pengajuan pembatalan dengan cara gugatan dari orang-orang tertentu, maka isi akta yang berisi syarat subyektif tetap mengikat para pihak, hal ini berbeda jika syarat obyektif tidak dipenuhi, maka akta dianggap tidak pernah ada.

Kekuatan pembuktian akta otentik dengan demikian juga akta Notaris, adalah akibat langsung yang merupakan keharusan dari ketentuan perundang-undangan, bahwa harus ada akta-akta otentik sebagai alat pembuktian dan dari tugas yang dibebankan oleh Undang-undang kepada pejabat-pejabat atau orang-orang tertentu.⁴²

2.4.4 PERLINDUNGAN HUKUM KEPADA PIHAK KETIGA YANG BERITIKAD BAIK DALAM PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI

Dalam perjanjian jual beli, perjanjian jual beli barang milik orang lain dianggap batal, hal tersebut sebagaimana yang tercantum dalam pasal 1471 KUHPerdara menyatakan: “jual beli barang adalah batal dan dapat memberikan dasar untuk penggantian biaya, kerugian dan bunga jika si pembeli tidak telah mengetahui barang itu kepunyaan orang lain”.

⁴² Tobing, *Op.Cit*, hlm. 54.

Untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemilik sertifikat dari gugatan dari pihak lain dan menjadikannya sertifikat sebagai tanda bukti yang bersifat kuat, maka dibuatlah ketentuan pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang bersifat kuat apabila memenuhi unsur-unsur secara kumulatif yaitu;

1. Sertifikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum.
2. Tanah diperoleh dengan itikad baik.
3. Tanah dikuasai secara nyata.
4. Dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.

Secara lengkap bunyi ketentuan pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan:

Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Ketentuan setelah 5 (lima) tahun sertifikat tanah tidak bisa digugat, disatu sisi memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada rakyat kecil yang sejauh ini belum sepenuhnya paham hukum. Pengumuman penerbitan sertifikat tanah di kantor kepala desa/kelurahan atau media masa tidak menjamin masyarakat dapat mengetahui atas adanya pengumuman sehubungan dengan penerbitan sertifikat.

Dengan menerapkan kedua asas ini yaitu asas itikad baik/kebenaran dan asas nemo plus iuris akan memberikan perlindungan hukum kepada pemegang sertifikat hak atas tanah tentunya penerapan

kedua asas ini harus diikuti pula dengan asas penguasaan fisik atas tanah dimaksud karena dengan menguasai secara fisik dan tanpa ada keberatan dari pihak lain, itu berarti masyarakat telah mengakui kepemilikan seseorang atas tanah yang dikuasainya itu. Dengan menguasai terus menerus atas tanah termaksud berarti secara tidak langsung pemilik tanah itu terhindar dari prinsip *rechtsverwerking*. Prinsip ini menyatakan bahwa pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah harus mempertahankan haknya akan tetapi kalau pemilik tanah tidak memelihara atau mempertahankan haknya atas tanah termaksud berarti dia telah melepaskan haknya.

Didalam penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah dinyatakan bahwa pembukuan suatu hak didalam daftar buku atas nama seseorang tidak mengakibatkan bahwa orang yang seharusnya berhak atas nama itu akan kehilangan haknya. Orang tersebut masih dapat menggugat hak dari yang terdaftar dari buku tanah sebagai orang yang berhak. Didalam *asas nemo plus iuris*, perlindungan diberikan pada pemegang sebenarnya maka dengan asas ini selalu terbuka kemungkinan adanya gugatan kepada pemilik terdaftar dari orang yang merasa sebagai pemilik sebenarnya.

Berkenaan dengan kedudukan PPAT dinyatakan dalam peraturan pendaftaran tanah yang baru ini, bahwa fungsi PPAT berada di dalam rangkaian pelaksanaan pendaftaran tanah, yaitu membantu Kepala Kantor Pertanahan sebagai pelaksana pendaftaran tanah dengan menyediakan alat-alat bukti yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah tertentu. Oleh karenanya ketepatan, kepastian dan kebenaran informasi yang tertuang dalam akta yang dibuatnya sangat menentukan bagi proses pendaftaran dan pemberian perlindungan hak atas tanah warga masyarakat. Konsekuensinya PPAT disamping harus bertanggung jawab terhadap kepastian dan kebenaran isi akta, juga wajib menyampaikan akta dan warkah-warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari sejak penandatanganan akta ini berbeda dengan keadaan sebelumnya karena selama ini kedudukan

PPAT dipandang seakan-akan independen sepenuhnya dan tidak perlu bertanggung jawab kepada siapapun mengenai isi akta dan penyampaian akta ke Kantor Pertanahan pun dianggap hanya sebagai pelayanan dan bukan kewajiban. Oleh karena tugas ke-PPAT-an merupakan sebagian dari tugas pendaftaran tanah, maka tugas itu harus dilaksanakan di seluruh wilayah Indonesia dan keberadaannya harus menjangkau seluruh Wilayah Nusantara, baik di daerah yang sudah berkembang maupun yang terpencil. Berkenaan dengan itu, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa pejabat pemerintah yang juga dapat diangkat sebagai PPAT sementara adalah Kepala Desa. Penunjukan Kepala Desa terutama dilakukan di wilayah yang terpencil yang tidak mungkin dilayani oleh PPAT sehingga masyarakat dipermudah untuk melakukan perbuatan hukum berkenaan dengan tanah dan memperoleh aktanya.²⁸

Bahwa ketiadaan alat bukti tertulis (data yuridis) sebagai pembuktian penguasaan atas hak-hak lama atas tanahnya tidak menghalangi seseorang untuk dibukukan haknya. Alat bukti lain bisa digunakan sebagaimana dengan pernyataan penguasaan fisik dengan syarat-syarat di atas, namun kebenaran alat-alat bukti tersebut terlebih dahulu dilakukan dengan pengumpulan dan penelitian data yuridis bidang tanah yang bersangkutan yang dituangkan dalam daftar isian. Daftar isian tersebut diumumkan untuk memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan. Secara teknis, pengumuman dilakukan selama 30 tahun (untuk pendaftaran tanah sistematis) ditempatkan pada kantor Panitia Ajudikasi dan kantor Desa/kelurahan serta tempat lain yang dianggap perlu, dapat pula dilakukan melalui media massa.

Secara yuridis, lembaga pengumuman ini berdampak bahwa jika dalam jangka waktu pengumuman ada yang mengajukan keberatan, diupayakan secepat mungkin untuk diselesaikan secara musyawarah mufakat, apabila upaya berhasil, dibuatkan Berita Acara Penyelesaian, namun apabila upaya tidak berhasil, maka diberitahukan kepada yang

²⁸ Yamin Lubis dan Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung: Madar Maju, 2008), hlm. 154.

keberatan untuk mengajukan gugatan ke pengadilan. Berkenaan dengan pengumuman data yuridis tanah, masyarakat dapat memberikan kesaksian untuk memperkuat kepemilikan orang lain atas sebidang tanah, terutama jika alat-alat bukti tertulis tidak tersedia. Ini memberi makna bahwa pemerintah menyadari kondisi di masyarakat yang banyak di antara masyarakat tidak memiliki bukti kepemilikan tanah secara tertulis dimana dalam hukum adat hal ini tidak menyalahi.²⁹

Apabila suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikatnya secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasai tanah tersebut, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut tidak dapat lagi menuntut haknya, apabila dalam jangka waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat tersebut tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan atau tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat, Inilah yang disebut *rechtsverwerking*.

Dengan berbagai alasan, ada saja orang-orang tertentu yang membiarkan tanahnya tidak dikerjakan dan kemudian tanah itu dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hak seseorang tersebut untuk menuntut kembali tanahnya menjadi hilang. Dengan kata lain, orang tersebut telah menelantarkan tanahnya dan pencatatan nama orang lain dalam sertifikat dipandang definitif setelah jangka waktu 5 (lima) tahun tersebut. Ketentuan ini merupakan penyempurnaan dan penegasan terhadap sistem publikasi negatif yang bertendensi positif dan pendaftaran tanah yang diamanatkan dalam UUPA. Selama ini orang yang tercantum namanya dalam sertifikat selalu dihadapkan pada kemungkinan adanya gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai hak atas bidang tanahnya. Tetapi dengan penentuan batas waktu ini, maka orang yang tercantum dalam sertifikat akan bebas dan kemungkinan adanya gugatan setelah lewat waktu 5 (lima) tahun dan statusnya sebagai pemilik hak tanah akan terus dilindungi sepanjang tanah itu diperoleh dengan itikad

²⁹ *Ibid.*, hlm 145

baik dan dikuasai secara nyata oleh pemegang hak yang bersangkutan atau kuasanya.

Ketentuan tersebut ditambah lagi dengan adanya proses pemeriksaan tanah dalam rangka penetapan hak, yakni pengumpulan dan penelitian data yuridisnya sehingga dengan pemeriksaan tanah tersebut hasilnya diharapkan dapat mendekati kebenaran materil dan atas hak yang menjadi dasar penetapan haknya. Sebagai ketentuan yang berasal dari Hukum Adat, tentunya ketentuan tersebut tidak tertulis, namun ketentuan dimaksud kelihatannya telah diadopsi oleh UUPA (Pasal 27, 34 dan 40) dengan menegaskan bahwa hapusnya hak atas tanah dapat terjadi karena diterlantarkan. Ketentuan ini tentunya merupakan penerapan ketentuan hukum yang sudah ada dalam Hukum Adat (bukan menciptakan hukum baru), yang dalam tata hukum sekarang ini merupakan bagian dan Hukum Tanah Nasional Indonesia dan sekaligus memberikan wujud konkrit dalam penerapan ketentuan dalam UUPA terutama mengenai penelantaran tanah.

Oleh karena lembaga *rechtsverwerking* tersebut berasal dari ketentuan hukum adat yang tentunya tidak tertulis, maka penerapan dan pertimbangan mengenai terpenuhinya persyaratan yang bersangkutan dalam kasus-kasus konkrit ada di tangan hakim yang mengadili sengketa. Keefektifitas dari lembaga *rechtsverwerking* tersebut terletak pada hakim sebagai pemutus perkara para pihak yang bersengketa yang menjadikan tanah yang sudah bersertifikat sebagai obyek perkaranya, sebaliknya Hakim juga harus memperhatikan ketentuan tersebut karena sebagai lembaga yang berasal dari Hukum Adat maka lembaga dimaksud diyakini merupakan hukum yang hidup dalam kenyataan kehidupan dalam masyarakat.

Dalam Yurisprudensi MA No. 123/K/Sip/1971 pendaftaran tanah hanyalah perbuatan administrasi belaka, artinya bahwa pendaftaran bukan merupakan syarat bagi sahnya atau menentukan saat berpindah hak atas tanah dalam jual beli. Menurut ketentuan UUPA, pendaftaran merupakan pembuktian yang kuat mengenai sahnya jual beli yang dilakukan terutama dalam hubungannya dengan pihak ketiga yang

beritikad baik. Administrasi pendaftaran bersifat terbuka sehingga setiap orang dianggap mengetahuinya. Pasal 19 UUPA mengatur mengenai pendaftaran tanah. Dan sebagai pelaksanaan dari pasal 19 UUPA mengenai pendaftaran tanah itu dikeluarkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Menurut pasal 19 PP Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa “objek pendaftaran tanah adalah bidang-bidang yang dipunyai dengan hak milik, HGU, HGB, hak pakai, tanah pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan dan tanah Negara”.

Apabila hakim telah benar-benar memperhatikan dan menerapkan ketentuan *rechtsverwerking* tersebut dalam putusannya pada sengketa-sengketa pertanahan, maka dua kepentingan akan terpenuhi, yakni pertama, kepentingan para pemegang sertifikat bahwa dengan memiliki sertifikat akan menjamin kepastian hukum baginya, kedua, kepentingan bagi penguatan asas publikasi negatif dalam pendaftaran tanah di Indonesia yang mengarah kepada positif, sehingga sertifikat benar-benar merupakan alat pembuktian yang kuat dan tujuan pendaftaran tanah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam pemilikan dan penguasaan atas tanah dapat terpenuhi.

Kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam UUPA mencakup tiga hal, yaitu kepastian mengenai obyek hak atas tanah, kepastian mengenai subyek hak atas tanah dan kepastian mengenai status hak atas tanah.

BAB III PENUTUP

3.1 SIMPULAN

Dari uraian-uraian yang telah dibahas tersebut di atas, maka ada beberapa hal yang dapat disimpulkan:

1. Kedudukan akta ikatan menjual dan membeli yang dibuat oleh notaris merupakan perjanjian pendahuluan, dalam hal ini sesuai dengan kesepakatan para pihak apabila tidak ada kesepakatan batas waktu maka undang-undang memberikan batas waktu selama 5 (lima) tahun apabila jangka waktu tersebut tidak dipenuhi maka terjadilah jual beli dengan sendirinya.
2. Perlindungan hukum terhadap pihak ketiga apabila dalam jangka waktu 5 (lima) tahun setelah diterbitkannya sertifikat tidak ada gugatan dari pihak lain, maka bukti hak tersebut merupakan data yang benar dan memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi pemegang sertifikat.

3.2 SARAN

Dari uraian-uraian yang telah dibahas tersebut di atas, maka ada beberapa saran yang diajukan oleh penulis, yaitu :

Notaris harus memberikan penyuluhan hukum terhadap para pihak yang hadir dihadapan notaris, karena pihak pengikatan jual beli bukanlah akta jual beli melainkan perjanjian pendahuluan, sehingga para pihak benar-benar mengetahui haknya.

DAFTAR REFERENSI

A. Buku-buku

A.A. Andi Prajitno, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa Dan Siapa Notaris Di Indonesia*, Jakarta: Putra Media Nusantara, 2010.

Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2007.

-----, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta : Sinar Grafika, 2011.

Effendie, Bahtiar, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Bandung: Alumni, 2003.

Habib Adjie, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT*, Surabaya: Citra Aditya Bakti, 2011.

J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian* Buku I, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995.

R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung : PT.Citra Aditya Bakti, 1995.

Soerjono Soekamto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normative Suatu Tinjauan Singkat*, Cet 8. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004.

-----, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Intermasa, 2004.

-----, *Aneka Perjanjian*, Cetakan Keenam, Bandung: Alumni, 1984.

Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, 2007.

Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum dalam Perjanjian*, Jakarta: CV. Alfabeta, 2003.

Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2010.

Yamin Lubis dan Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Madar Maju, 2008.

B. Perundang-undangan

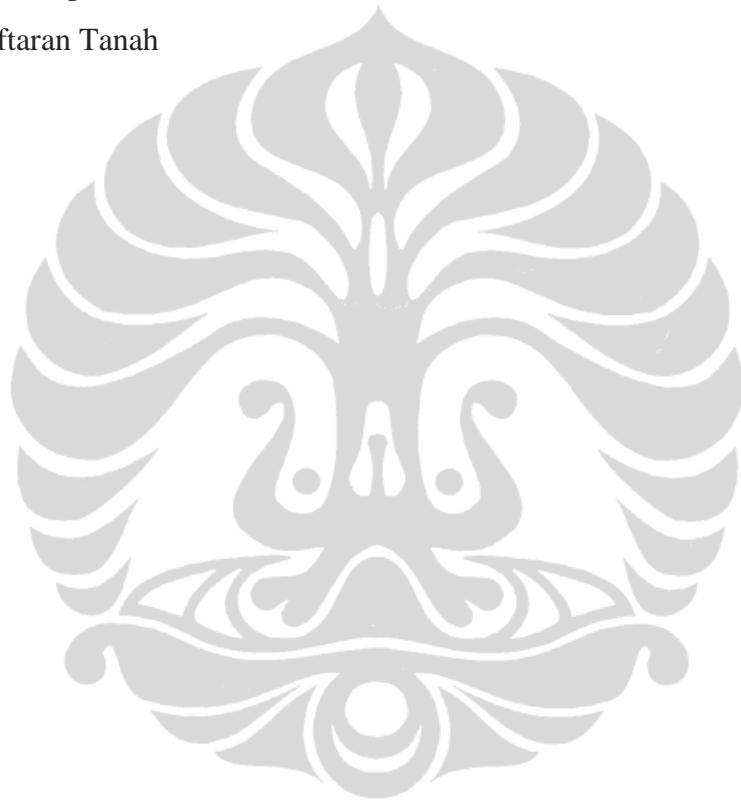
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata *burgerlijk Wetboek*. Diterjemahkan oleh

R. Soebekti dan R. Tjitrosudibio, Jakarta: Pradnya Paramita, 1994.

Undang-undang Republik Indonesia No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang-undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar
Pokok-pokok Agraria

Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan telah
mengalami perubahan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang
Pendaftaran Tanah



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

UNTUNG PURNOMO, bertempat tinggal di Jalan Darmo Husada Indah Timur III/31, Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada RANTO SIMANJUNTAK, SH., MH., dan kawan-kawan, para Advokat, berkantor di Gedung Menara Eksekutif (d/h Gd. Surya) Lt. 15, Jl. M.H. Thamrin Kav.9, Jakarta, 10350, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Juli 2009 ;

Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/
Tergugat VI/Pembanding ;

MELAWAN

R.S. SOEBROTO (almarhum), bertempat tinggal di Jalan Samanhudi 35 RT. 2/RW. 5, Tulaungan Sidoarjo, yang diteruskan oleh ahliwarisnya :

1. NY. SUHARTI, bertempat tinggal di Jalan Waru 20 A, Rawamangun RT.007 RW.009, Kelurahan Rawamangun, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur ;
2. Drs. SUHARDI, bertempat tinggal di Kompl. DKI B7 No. 11 RT. 011 RW. 012, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara ;
3. NY. MARIYATI, bertempat tinggal di Billy Noon, Blok CH 2/16 RT. 006 RW. 010, Pondok Kelapa, Jakarta Timur ;
4. NY. SUBANDRIATI, SH., bertempat tinggal di Komplek DEKES 1/II RT. 007 RW. 006, Jati Bening, Pondok Gede, Bekasi ;

Dalam hal ini keempatnya memberi kuasa kepada INDRA HERY NARNO, SH., dan kawan, para Advokat, berkantor di Jalan Raya Danau Toba, Sawojajar, Malang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 September 2009 ;

Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/
Penggugat/Terbanding ;

DAN

1. H. TAUFIK SOEHARIJONO ditulis juga H. SOERHARIYONO bertempat tinggal di Jalan Eareng Tenis IV/574 A, Malang ;
 2. BAMBANG HERWANTO, bertempat tinggal di Jalar Cempaka X/12 RT. 08/RW. 13. Kranggan Permai, Jalan Alternatif, Cibubur, Bekasi ;
 3. SOEDARYONO, bertempat tinggal di Jalan Slamet Riyadi No. 149, Solo dan sekarang tidak diketahui tempat tinggal tetapnya ;
 4. H. ZULKARNAIN HASSAN, dahulu bertempat tinggal di Jalan Kali Baru Timur IV/7, Jakarta Pusat dan sekarang tidak diketahui tempat tinggal tetapnya ;
 5. RADEN MAS HARMANDI, dahulu bertempat tinggal di Desa Tlekung, Kecamatan Junrejo, Kota Batu, dan sekarang tidak diketahui tempat tinggal tetapnya ;
 6. KASTAMUN, bertempat tinggal di Dusun Gangsiran, Kelurahan Tlekung, Kecamatan Junrejo, Kota Batu ;
 7. SOERATRIONO, SH., selaku eks PPAT Batu, beralamat di Jalan Pattimura No. 49, Kelurahan Temas, Kecamatan Batu, Kota Batu ;
 8. ERIK SUGIANTO, ahliwaris yang de facto pemegang akta-akta yang diterbitkan almarhum Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah ST. Sindhunata, SH., beralamat di Prapen Indah Blok E No. 11, Surabaya ;
 9. JUNAEDI GUNAWAN, SH., Notaris/PPAT dalam hal ini de jure sebagai pemegang protokol dari Notaris/Pembuat Akte Tanah ST. Sindhunata, SH., beralamat di Jalan Tenggilis Mejoyo Blok A.H No. 28, Surabaya ;
 10. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) Kota Batu, beralamat di Jalan Mawar No. 12, Kota Batu ;
- Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu para Termohon Kasasi dan para Turut Termohon Kasasi/Tergugat I, II, III, IV, V, VII, VIII dan para Ikut Tergugat/Pembanding dan Turut Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

kurang lebih Rp.4.562.396.000,- (empat milyar lima ratus enam puluh dua juta tiga ratus sembilan puluh enam ribu rupiah) ;

Dengan perincian sebagai berikut :

a. Luas keseluruhan tanah milik Penggugat : $14.160 \text{ m}^2 + 23.660 \text{ m}^2 + 4.100 \text{ m}^2 + 1.000 \text{ m}^2 = 42.920 \text{ m}^2$;

Harga permeter tanah tersebut sekarang adalah Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) / $\text{m}^2 \times 42.920 = \text{Rp.4.292.000.000,-}$ (empat milyar dua ratus sembilan puluh dua juta rupiah) ;

b. Kerugian tidak dapat menguasai dan mengelola tanah tersebut selama 21 tahun, yaitu sejak tahun 1983/2004, dengan nilai keuntungan bersih apabila mengelola tanah tersebut adalah Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) / hektar are/tahun, maka total kerugian karena tidak dapat mengelola tanah tersebut adalah $\text{Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) } \times 4.292 \times 21 = \text{Rp. 270.396.000,-}$ (dua ratus tujuh puluh juta tiga ratus sembilan puluh enam ribu rupiah) ;

Bahwa oleh karena itu, jelas perbuatan hukum yang dituangkan dalam perjanjian jual beli dalam Akta No. 125 tanggal 26 Juli 1983 Notaris/PPAT ST. Sindhunata, SH. (almarhum) serta Akta Notaris No. 30 tanggal 6 Agustus 1983 diterbitkan oleh Notaris/PPAT yang sama, adalah perbuatan yang melawan hukum, oleh karenanya adalah wajar dan pada tempatnya jika akta notaris ikatan untuk menjual dan membeli tersebut yaitu Akta No. 125 tanggal 26 Juli 1983 dan No. 30 tanggal 6 Agustus 1983 tersebut di atas dinyatakan batal demi hukum, karena dibuat berdasarkan perbuatan yang melawan hukum ;

Bahwa demikian juga jika dipelajari di dalam akta notaris tersebut di atas, jelas mengandung cacat yuridis, karena :

a. Bahwa dalam akta tersebut disebutkan letak tanah-tanah Penggugat di Kotamadya Malang yang benar adalah Kabupaten Malang (sekarang Kota Batu) ;

b. Bahwa sebagai bahan ikatan jual beli surat-surat yang dipakai adalah surat bukti pembayaran pajak, bukan Petok D ;

c. Bahwa dengan demikian patut kiranya akta tersebut dinyatakan batal demi hukum, atau dinyatakan dibatalkan demi hukum, serta tidak mempunyai kekuatan hukum apapun terhadap para pihak, serta tidak mengikat Penggugat ;

Berdasarkan uraian di atas, wajar dan pada tempatnya jika Penggugat mengajukan gugatan ini terhadap para Tergugat I s/o VIII dan Ikut Tergugat I s/d Ikut Tergugat III melalui Pengadilan Negeri Kota Malang, karena pertimbangan : Tergugat I, Tergugat V, Tergugat VII, Tergugat VIII dan Ikut

Tergugat beralamat di wilayah Pengadilan Negeri Kota Malang dan obyek sengketa ada di wilayah Pengadilan Negeri Kota Malang ;

Bahwa Kepala Kantor BPN Kabupaten Malang diikutkan dalam gugatan ini sebagai Ikut Tergugat III karena saat ini telah menerbitkan sertifikat hak milik (SHM) atas nama Tergugat VI Untung Purnomo. Masing-masing sertifikat hak milik tersebut adalah :

- a. SHM No.149 a/n Untung Purnomo, Surat Ukur tanggal 12/10/1999 No. 00041/1999, luas 1005 m² ;
- b. SHM No.150 a/n Untung Purnomo, Surat Ukur tanggal 12/10/1999 No. 00043/1999, luas 23.767 m² ;
- c. SHM No.151 a/n Untung Purnomo, Surat Ukur tanggal 12/10/1999 No. 00042/1999, luas 4.092 m² ;
- d. SHM No. 153 a/n Untung Purnomo, Surat Ukur tanggal 12/10/1999 No. 00044/1999, luas 14.558 m² ;

Bahwa tanah-tanah/kebun kopi yang tersebut dalam SHM No.149, No.150, No.151, dan No.153 tersebut tepatnya terletak di Provinsi Jawa Timur, Kabupaten Malang (sekarang Kotamadya Batu), Kecamatan Junrejo, Desa Tlekung ;

Bahwa mengingat penerbitan sertifikat tersebut didasarkan atas keterangan palsu/tidak benar yaitu mengenai riwayat tanah yang diterbitkan oleh Tergugat VII yang tercantum di dalam Akta PPAT tersebut di bawah ini :

- a. SHM No. 149, Petunjuk DI 305:4229/1999 Petok D No. 1294/76/D.30. Pengumuman tgl. 18-10-1999 No. 818/1999 berdasarkan Akta Jual Beli tgl. 9-3-1990 No. 162/III/Batu/1990 dan AJB tgl. 20-7-1990 No. 739/VII/1990 yang dibuat oleh dan di hadapan Soeratriono, S.H. selaku PPAT ;
- b. SHM No. 150, Petunjuk : DI 305 : 4230/1999 Petok D No. 1294/94/D.36 Pengumuman tgl. 18-10-1999 No.819/1999 berdasarkan AJB tgl. 9-3-1990 No.161/BATU/III/1990 dan AJB tgl. 20-7-1990 No.738/VIII/1990 yang dibuat oleh dan di hadapan Soeratriono, S.H. selaku PPAT ;
- c. SHM No. 151, Petunjuk : DI 305.4231/1999 Petok D No. 1249/94/D.36 Pengumuman tgl 18-10-1999 No. 820/1999 berdasarkan AJB tgl. 9-3-1990 No.160/III/BATU/1990 dan AJB tgl. 20-7-1990 No.737/VII/1990 yang dibuat oleh dan di hadapan Soeratriono, SH. selaku PPAT ;
- d. SHM No.153, Petunjuk : DI 305 :4228/1999 Petok D No. 1294/94/D.36 Pengumuman tgl. 18-10-1999 No. 817/1999 berdasarkan Akta Jual Beli tgl. 9-3-1990 No.159/BATU/III/1990 dan AJB tgl. 20-7-1990 No. 736/VII/1990 yang dibuat oleh dan di hadapan Soeratriono, SH. selaku PPAT ;

maka penerbitan semua sertifikat tersebut mempunyai cacat yuridis ;
Bahwa keterangan palsu tersebut adalah :

- a. Dalam Surat Keterangan Riwayat Tanah yang diterbitkan oleh Tergugat VII, dasar SHM No. 149 disebutkan: sejak tahun 1960 atas nama Haji Zulkarnain dengan Nomor C 1294. Hal ini tidak benar sama sekali, sebab Haji Zulkarnain (Tergugat IV) adalah penerima gadai dari Tergugat I dan II melalui Tergugat III pada Tahun 1983 ;
Tahun 1960 masih atas nama pemilik lama.
- b. Dalam Surat Keterangan Riwayat Tanah yang diterbitkan oleh Tergugat VII, dasar SHM No. 150 disebutkan : sejak tahun 1960 atas nama Haji Zulkarnain dengan Nomor C 1294. Hal ini tidak benar sama sekali, sebab Haji Zulkarnain (Tergugat IV) baru tahun 1983 menerima gadai dari Tergugat I dan II melalui Tergugat III ;
Tahun 1960 masih atas nama pemilik lama.
- c. Dalam Surat Keterangan Riwayat Tanah yang diterbitkan oleh Tergugat VII, dasar SHM No. 151 disebutkan : sejak tahun 1960 atas nama Haji Zulkarnain dengan Nomor C 1294. Hal ini tidak benar sama sekali, sebab haji Zulkarnain (Tergugat IV) baru tahun 1983 menerima gadai dari Tergugat I dan II melalui Tergugat III ;
Tahun 1960 masih atas nama pemilik lama.
- d. Dalam Surat Keterangan Riwayat Tanah yang diterbitkan oleh Tergugat VII, dasar SHM No. 153 disebutkan : Sejak tahun 1960 atas nama Haji Zulkarnain dengan Nomor C 1294, adalah tidak benar sama sekali, sebab Haji Zulkarnain (Tergugat IV) baru tahun 1983 menerima gadai dari Tergugat I dan II melalui Tergugat III ;
Tahun 1960 masih atas nama pemilik lama ;

Bahwa mengingat perbuatan para Tergugat I s/d V menjual gadai tanah-tanah : Penggugat tersebut di atas dengan cara melawan hukum (baik penggelapan maupun dengan cara memalsukan riwayat tanah) maka semua produk hukum yang diakibatkan karenanya patut dibatalkan demi hukum ;

Bahwa demikian pula semua akta notaris, PPAT, dan sertifikat hak milik tersebut di atas wajib dibatalkan menurut hukum, dan dinyatakan tidak sah penerbitannya serta harus dimusnahkan ;

Bahwa mengingat gugatan ini diajukan dengan cukup bukti yang meyakinkan kebenarannya, agar obyek sengketa tidak dialihkan, mohon kiranya diletakkan sita jaminan (CB) yang sah dan berharga serta dapat dijalankan/

... sebagai bebas atas obyek-obyek sengketa tersebut dalam SHM No. 149, No. 150, No. 151, dan No. 153 ;

Bahwa selain itu, guna menjaga perkara ini dapat dilaksanakan dengan cepat, dan para Tergugat tidak mengulur-ulur waktu penyerahan obyek sengketa atau pembayaran ganti rugi, patut kiranya para Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan VII dikenai hukuman denda (*dwangsom*) setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan Pengadilan Negeri Kota Malang sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah), dihitung sejak putusan Pengadilan Negeri Kota Malang selesai dibacakan ;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Malang supaya memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR:

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II menggadaikan/menjual belikan tanah-tanah tersebut di atas milik Penggugat kepada Tergugat IV melalui Tergugat III tanpa ijin Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat ;
3. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli No. 125 tanggal 26 Juli 1983 Notaris ST. SINDHUNATHA, SH. dan Akta No. 30 tanggal 6 Agustus 1983 Notaris PPAT yang sama, adalah cacat hukum, dan dinyatakan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan mengikat para pihak dan Penggugat ;
4. Menyatakan tanah tersebut di atas, adalah sah menurut hukum milik Penggugat ;
5. Menghukum Ikut Tergugat I selaku *de facto* pemegang akta-akta yang diterbitkan ST. SINDHUNATA, SH. dan Ikut Tergugat II selaku *de jure* notaris/PPAT yang ditunjuk sebagai pemegang protokol dari ST. SINDHUNATA, SH. untuk mentaati serta menjalarkan putusan ini ;
6. Menyatakan:
 - a. Akta Jual Beli PPAT No.162/VII/1990 tanggal 9-3-1990 serta Akta Jual Beli PPAT No.739/VII/1990 tanggal 20-7-1990 sebagai dasar pembuatan SHM No.149 batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat apapun ;
 - b. Akta Jual Beli PPAT No.161/Batu/III/1990 tanggal 9-3-1990 dan Akta Jual Beli PPAT No.738/VII/1990 tanggal 20-7-1990 sebagai dasar penerbitan SHM No.150 batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat apapun ;

- c. Akta Jual Beli PPAT No. 160/BATU/III/1990 tanggal 9-3-1990 dan Akta Jual Beli PPAT No. 737/VII/1990 tanggal 20-7-1990 sebagai dasar penerbitan SHM No. 151 batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat apapun ;
 - d. Akta Jual Beli PPAT No. 159/BATU/III/1990 tanggal 9-3-1990 dan Akta Jual Beli PPAT No. 736/VII/1990 tanggal 20-7-1990 sebagai dasar penerbitan SHM No. 153 batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat apapun ;
 7. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 149, No. 150, No. 151, dan No. 153 dalam perkara ini batal demi hukum ;
 8. Menghukum dan memerintahkan Ikut Tergugat III untuk menarik dan membatalkan Sertifikat Hak Milik No. 149, No. 150, No.151, dan No.153 dalam perkara ini untuk dimusnahkan ;
 9. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII atau siapa saja yang menempati tanah obyek sengketa ini tanpa hak untuk mengosongkannya segera setelah putusan ini selesai dibacakan, jika perlu dengan upaya paksa aparat yang berwenang. Atau menghukum para Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan VII untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 4.562.396.000,- (empat milyar lima ratus enam puluh dua juta tiga ratus sembilan puluh enam ribu rupiah) seketika pada saat putusan ini selesai dibacakan Majelis Hakim pemeriksa perkara ;
 10. Menghukum para Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan VII secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 100.000,- setiap hari keterlambatan mengosongkan tanah-tanah tersebut atau membayar ganti rugi kepada Penggugat, dihitung sejak diputuskannya perkara ini di Pengadilan Negeri Kota Malang ;
 11. Menyatakan sita jaminan yang diletakkan atas tanah-tanah obyek sengketa ini adalah sah dan berharga serta dapat dijalankan serta dapat dijual bebas maupun melalui lelang ;
 - 12 Menyatakan putusan dapat dijalankan lebih dahulu meskipun masih ada upaya hukum lain tanpa syarat ;
 13. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul ;
- SUBSIDAIR .
- Atau Pengadilan Negeri Kota Malang memutus lain yang seadil-adilnya menurut hukum dan tidak merugikan hak-hak Penggugat ;
- Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat VI, VII dan VIII mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat VI menolak seluruh alasan dalam gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tertulis di sini ;
- Menentukan pihak dalam gugatan menurut hukum haruslah diperhatikan apakah perbuatan hukum yang dilakukan seseorang tersebut pada waktu melaksanakan jabatannya atau perbuatan hukum pribadi. Hal ini sesungguhnya berkaitan dengan kedudukan Tergugat VII dan Tergugat VIII dalam perkara ini. Bila diperhatikan identitas Tergugat VII dan VIII adalah jelas mengenai pribadi Tergugat VII dan VIII sendiri, sedangkan sebagaimana maksud dalam gugatan Penggugat mempersoalkan akta jual beli atas obyek sengketa, kiranya sesuai hukum kedudukan Kastamun (Tergugat VII) bukanlah sebagai pribadi, tapi karena jabatan selaku Kepala Desa Tlekung sebagai saksi dalam akte jual beli a quo dan Soeratriono, SH (Tergugat VIII) bukanlah sebagai perbuatan pribadi tetapi karena kedudukannya sebagai pejabat PPAT pada akta jual beli atas obyek obyek sengketa a quo. Seharusnya menurut hukum yang digugat adalah Kepala Desa Tlekung selaku Tergugat VII dan Camat Kecamatan Batu selaku PPAT sebagai Tergugat VIII ;
Dengan demikian bila gugatan ini ditujukan terhadap Tergugat VII dan VIII secara pribadi merupakan gugatan yang keliru mengenai subyeknya (*error in persona*). Sedang dengan tidak digugatnya Kepala Desa Tlekung dan Camat Kecamatan Batu selaku PPAT termasuk gugatan yang kurang dalam pihak-pihaknya (*disqualifikatoir exsepsi*), menurut hukum gugatan ini tidak dapat mempersoalkan akta jual beli atas obyek sengketa ;
- Demikian pula kedudukan Turut Tergugat I secara keliru diikutsertakan dalam perkara ini, sebab jabatan umum tidak dapat diwariskan kepada ahli warisnya ;
- Turut Tergugat III sebagai Kepala Kantor Badan Pertanahan (BPN) Kota Batu, secara keliru diikutkan sebagai pihak dalam perkara ini, sebab di Kota Batu belum ada kantor pertanahan secara definitif, yang ada namanya Kantor Perwakilan BPN Kabupaten Malang di Kota Batu lagi pula yang menerbitkan SHM atas obyek sengketa a/n Untung Purnomo adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Malang. Jadi menurut hukum gugatan harus di ajukan terhadap Kantor Pertanahan Kabupaten Malang sebagai ikut Tergugat III ;

Dari uraian di atas terbukti beralasan hukum bahwa gugatan Penggugat *obscure libel*, menurut hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvanklijke verklaard*) ;

Eksepsi Tergugat VII dan VIII :

- Bahwa Tergugat VII dan VIII menolak seluruh dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali yang diakui secara tertulis di sini ;
- Bahwa di dalam gugatan tersebut, Tergugat VII dan VIII ditujukan pada pribadi Tergugat VII dan VIII, bila dalam gugatan mempersoalkan akta jual beli atas obyek sengketa berarti Tergugat VII dan VIII secara pribadi tidak ada kepentingan hukum atas akta jual beli a quo. Berarti gugatan ditujukan kepada Tergugat VII dan VIII keliru menurut hukum bila mempersoalkan akta jual beli atas obyek sengketa, seharusnya gugatan diajukan kepada PPAT Camat Kecamatan Batu serta Kepala Desa Tlekung sebagai saksi dalam jual beli. Karena gugatan ini *obscuur libel*, yang berakibat gugatan dinyatakan tidak diterima ;

EKSEPSI IKUT TERGUGAT III :

- Bahwa Turut Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui dalam jawaban ini;
- Bahwa menurut hukum acara perdata, seseorang atau badan hukum dapat ditarik sebagai pihak dalam perkara perdata bila yang bersangkutan telah melakukan suatu perbuatan wanprestasi atau melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 BW, menunjuk posita gugatan Penggugat, tidak menguraikan perbuatan melawan hukum sehingga merugikan Penggugat yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang atau Kepala Kantor Perwakilan Kantor Pertanahan Kota Batu, dengan demikian tidak terdapat dasar hukum untuk menarik Kepala Perwakilan Kantor Pertanahan Kota Batu sebagai pihak Ikut Tergugat I/II dalam perkara ini, karenanya tidak terdapat alasan hukum apapun yang digunakan sebagai dasar dalam gugatan yang ditujukan pada Ikut Tergugat III, maka gugatan yang demikian dapat dikwalifikasikan sebagai gugatan yang tidak jelas (*obscuur libel*) dan salah objeknya (*error in subyekto*) utamanya terhadap Ikut Tergugat III ;
- Bahwa dalil posita gugatan Penggugat angka (9) menyatakan "bahwa mengingat penerbitan sertifikat tersebut didasarkan atas keterangan palsu/tidak benar" dengan demikian gugatan ini adalah gugatan yang prematur karena atas masalah pemalsuan yang Penggugat dalilkan adalah merupakan perkara pidana, sehingga apabila sudah terbukti

adanya pemalsuan baru mengajukan gugatan perdata dengan mendasarkan adanya putusan oidana pemalsuan tersebut ;

- Bahwa dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Pengadilan Negeri tidak lagi berwenang mengadili sengketa tata usaha negara, dengan demikian oleh karena ternyata obyek gugatan Penggugat termasuk juga pembatalan sertifikat hak atas tanah, maka Pengadilan Negeri Malang tidak berwenang mengadili perkara ini sepanjang obyek gugatannya mengenai penerbitan sertifikat hak atas tanah;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Malang No. 103/Pdt.G/2004/PN.Mlg. tanggal 14 Juli 2005 adalah sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat VI, Tergugat VII, VIII, dan ikut Tergugat III ;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II menggadaikan tanah-tanah obyek sengketa milik Penggugat kepada Tergugat IV melalui Tergugat III tanpa izin Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat ;
3. Menyatakan Akta Jual Beli No. 125 tanggal 26 Juli 1983 Notaris ST. Sindhunata, SH., dan Akta No. 30 tanggal 6 Agustus 1983 Notaris PPAT yang sama adalah cacat hukum dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan mengikat para pihak dan Penggugat ;
4. Menyatakan tanah sengketa tersebut di atas adalah sah menurut hukum milik Penggugat ;
5. Menghukum Ikut Tergugat I secara *de facto* pemegang akta-akta yang diterbitkan ST. Sindhunata, SH., dan ikut Tergugat II secara *de jure* Notaris/PPAT yang ditunjuk sebagai pemegang protokol dari ST. Sindhunata, SH., untuk mentaati putusan ini ;
6. Menyatakan:
 - 6.1. Akta Jual Beli PPAT No. 162/VII/1990 tanggal 9-3-1990 serta Akta Jual Beli No. 739/VII/1990 tanggal 20 Juli 1990 sebagai dasar pembuatan Sertifikat Hak Milik No. 149 batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;
 - 6.2. Akta Jual Beli PPAT No. 161/Batu/III/1990 tanggal 9-3-1990 dan Akta Jual Beli PPAT No. 736/VII/1990 tanggal 20 Juli 1990 sebagai dasar penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 150 batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan mengikat ;

- 6.3. Akta Jual Beli PPAT No. 160/Batu/III/1990 tanggal 9-3-1990 dan Akta Jual Beli PPAT No. 737/VII/1990 tanggal 20 Juli 1990 sebagai dasar penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 151 batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;
- 6.4. Akta Jual Beli PPAT No. 159/Batu/III/1990 tanggal 9-3-1990 dan Akta Jual Beli PPAT No. 736/VII/1990 tanggal 20 Juli 1990 sebagai dasar penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 153 batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;
7. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 149, No. 150, No. 151 dan No. 153 atas nama Untung Purnomo batal demi hukum ;
8. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII atau siapa saja yang menguasai tanah obyek sengketa tanpa hak untuk mengosongkan segera setelah putusan ini selesai dibacakan, jika perlu dengan upaya paksa pihak yang berwenang. Atau menghukum para Tergugat tersebut untuk membayar kerugian harga tanah sengketa kepada Penggugat sebesar Rp.4.562.396.000,- (empat milyar lima ratus enam puluh dua juta tiga ratus sembilan puluh enam ribu rupiah), seketika pada saat putusan ini selesai dibacakan ;
9. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 270.396.000,- (dua ratus tujuh puluh juta tiga ratus sembilan puluh enam ribu rupiah) kepada Penggugat seketika setelah putusan perkara ini dibacakan ;
10. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap hari kelambatan mengosongkan tanah obyek sengketa tersebut kepada Penggugat terhitung sejak putusan ini dibacakan;
11. Menyatakan penyitaan (*conservatoir beslag*) atas tanah obyek sengketa adalah sah dan berharga ;
12. Menghukum ikut Tergugat I, II dan III menaati putusan ini ;
13. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;
14. Menghukum para Tergugat dan para Ikut Tergugat untuk membayar biaya perkara ini yang diperhitungkan sebesar Rp. 3.349.000,- (tiga juta tiga ratus empat puluh sembilan ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No.358/PDT/2007/PT.SBY. tanggal 16 November 2007 adalah sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari kuasa hukum Tergugat VI, VII, VIII dan kuasa Turut Tergugat III – Perbanding ;

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Malang tanggal 14 Juli 2005 No. 103/Pdt.G/2004/PN.Mlg yang dimohonkan banding tersebut ;

MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat VI, VII, VIII dan Turut Tergugat III - Pembanding;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat - Terbanding untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat - Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat banding yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa amar putusan Mahkamah Agung RI No. 1845 K/Pdt/2008 tanggal 16 Desember 2008 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut :

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : R.S. SOEBROTO tersebut ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 358/PDT/2007/PT. SBY, tanggal 16 November 2007 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Malang No. 103/PDT.G/2004/PN.MLG tanggal 14 Juli 2005 ;

MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat VI, Tergugat VII, VIII, dan Ikut Tergugat III ;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II menggadaikan tanah-tanah obyek sengketa milik Penggugat kepada Tergugat IV melalui Tergugat III tanpa ijin Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat ;
3. Menyatakan Akta Jual Beli No. 125 tanggal 26 Juli 1983 Notaris ST. Sindhunata SH., dan Akta No. 30 tanggal 6 Agustus 1983 Notaris PPAT yang sama adalah cacat hukum dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan mengikat para pihak dan Penggugat ;
4. Menyatakan tanah sengketa tersebut di atas adalah sah menurut hukum milik Penggugat ;
5. Menghukum Ikut Tergugat I secara *de facto* pemegang akta-akta yang diterbitkan ST. Sindhunata, SH., dan Ikut Tergugat II secara *de jure* Notaris/PPAT yang ditunjuk sebagai pemegang protokol dari ST. Sindhunata, SH., untuk mentaati putusan ini ;

1. Akta Jual Beli PPAT No. 162/VII/1990 tanggal 9-3-1990 serta Akta Jual Beli No. 739/VII/1990 tanggal 20 Juli 1990 sebagai dasar pembuatan Sertifikat Hak Milik No. 149 batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;
2. Akta Jual Beli PPAT No. 161/Batu/III/1990 tanggal 9-3-1990 dan Akta Jual Beli PPAT No. 738/VII/1990 tanggal 20 Juli 1990 sebagai dasar penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 150 batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan mengikat ;
3. Akta Jual Beli PPAT No. 160/Batu/III/1990 tanggal 9-3-1990 dan Akta Jual Beli PPAT No. 737/VII/1990 tanggal 20 Juli 1990 sebagai dasar penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 151 batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;
4. Akta Jual Beli PPAT No. 159/Batu/III/1990 tanggal 9-3-1990 dan Akta Jual Beli PPAT No. 736/VII/1990 tanggal 20 Juli 1990 sebagai dasar penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 153 batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;
7. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 149, No. 150, No. 151 dan No. 153 atas nama Untung Purnomo batal demi hukum ;
8. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII atau siapa saja yang menguasai tanah obyek sengketa tanpa hak untuk mengosongkan segera setelah putusan ini selesai dibacakan, jika perlu dengan upaya paksa pihak yang berwenang. Atau menghukum para Tergugat tersebut untuk membayar kerugian harga tanah sengketa kepada Penggugat sebesar Rp.4.562.396.000,- (empat milyar lima ratus enam puluh dua juta tiga ratus sembilan puluh enam ribu rupiah), seketika pada saat putusan ini dibacakan;
9. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 270.396.000,- (dua ratus tujuh puluh juta tiga ratus sembilan puluh enam ribu rupiah) kepada Penggugat seketika setelah putusan perkara ini dibacakan ;
10. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap hari kelambatan mengosongkan tanah obyek sengketa tersebut kepada Penggugat terhitung sejak putusan ini dibacakan ;
11. Menyatakan penyitaan (*conservatoir beslag*) atas tanah obyek sengketa adalah sah dan berharga ;
12. Menghukum Ikut Tergugat I, II dan III mentaati putusan ini ;

13. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
- Menghukum para Termohon Kasasi/paraTergugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ditetapkan sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan Mahkamah Agung No. 1845 K/Pdt/2008 tanggal 16 Desember 2008 diberitahukan kepada Termohon Kasasi dahulu Tergugat VI/Pembanding pada tanggal 4 Juni 2009, kemudian terhadapnya oleh Termohon Kasasi dahulu Tergugat VI/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Juli 2009, diajukan permohonan peninjauan kembali secara lisan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang pada tanggal 11 Agustus 2009, sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Peninjauan Kembali No. 103/Pdt.G/2004/ PN.MLG jo No. 358/Pdt/2007/PT.Sby. jo No. 1845 K/Pdt/2008 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Malang, permohonan mana disertai dengan alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 11 Agustus 2009 ;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama pada tanggal 8 September 2009, kemudian terhadapnya oleh pihak lawannya telah diajukan jawaban yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang pada tanggal 2 November 2009 dan 4 Desember 2009 ;

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

Menimbang, bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat VI/Pembanding telah mengajukan alasan-alasan peninauan kembali yang pada pokoknya sebagai berikut :

A. BUKTI BARU YANG SANGAT MENENTUKAN

Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali (dahulu Termohon Kasasi/ Pembanding/Tergugat VI) mengajukan bukti baru (*novum*) terhadap putusan Mahkamah Agung No. 1845 K/Pdt/2008, tanggal 16 Desember 2008, dengan perincian sebagai berikut :

- 1) Putusan Perkara Pidana No. 897/Pid.B/PN.Mlg, tertanggal 08 September 2008, Pengadilan Negeri Malang, atas nama Terdakwa Untung Purnomo (Bukti PK-1) ;

- 2) Surat Keterangan dari Desa Tlekung Nomor 590/102/422.620.003/2009, tanggal 03 April 2009, yang ditandatangani oleh ENI MULIATI, selaku Kepala Desa Tlekung, Kecamatan Junrejo, Kota Batu (Bukti PK-2);
- 3) Surat Keterangan No. 470/119/422.620/2009, tertanggal 14 April 2009, yang ditandatangani oleh MISBACHUSSRUR, SH, MH., Selaku Camat Junrejo (Bukti PK-3) ;

Bahwa atas penemuan bukti-bukti baru (novum) tersebut, Pengadilan Negeri Malang telah dilakukan penyempahan yang dipimpin oleh Hakim Tunggal, sesuai dengan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Malang Nomor 186/Pdt.P/2009/PN.Mlg, tanggal 11 Agustus 2009, adapun keterangan dan penjelasan bukti baru yang dimaksud adalah sebagai berikut :

KETERANGAN DAN PENJELASAN BUKTI-BUKTI BARU (NOVUM):

- 1) ,Bukti PK-1, mengenai putusan perkara pidana No. 897/Pid.B/PN.Mlg, tertanggal 08 September 2008, Pengadilan Negeri Malang, atas nama Terdakwa Untung Purnomo/Pemohon Peninjauan Kembali (dahulu Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat VI) ;

Bahwa dari bukti PK-1 tersebut telah terbukti Pemohon Peninjauan Kembali tidak terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana memberikan keterangan palsu ke dalam akta otentik ;

Bahwa perkara pidana tersebut dilaporkan oleh R.S. Soebroto (Termohon Peninjauan Kembali), terhadap Untung Purnomo (Pemohon Peninjauan Kembali) yang disangkakan telah memasukkan keterangan palsu ke dalam akta otentik, sebagai berikut:

- Akta Jual Beli No. 736/VII/1990, tanggal 20 Juli 1990 ;
- Akta Jual Beli No. 737/VII/1990, tanggal 20 Juli 1990 ;
- Akta Jual Beli No. 738/VII/1990, tanggal 20 Juli 1990 ;
- Akta Jual Beli No. 739/VII/1990, tanggal 20 Juli 1990 ;

Bahwa selanjutnya ke-4 (empat) akta jual beli tersebut telah dijadikan alas hak dalam penerbitan 4 (empat) sertifikat hak milik oleh Pemohon Peninjauan Kembali (Untung Purnomo), yang mana sertifikat-sertifikat tersebut sebagai berikut :

- Sertifikat Hak Milik No. 149/Desa Tlekung, Kec. Batu, tanggal 05-01-2000 ;
- Sertifikat Hak Milik No. 150/Desa Tlekung, Kec. Batu, tanggal 05-01-2000 ;
- Sertifikat Hak Milik No. 151/Desa Tlekung, Kec. Batu, tanggal 05-01-2000 ;

- Sertifikat Hak Milik No. 153/Desa Tlekung, Kec. Batu, tanggal 05-01-2000 ;

Berdasarkan amar putusan pidana No. 897/Pid.B/PN.Mlg, tertanggal 08 September 2008 (Bukti PK-1) tersebut terbukti Untung Purnomo (Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Pembanding/ Tergugat VI) tidak terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana memberikan keterangan palsu ke dalam akta otentik ;

Oleh karenanya patut dan beralasan hukum apabila Bukti PK-1 diajukan sebagai bukti baru untuk mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap putusan Mahkamah Agung No. 1845 K/Pdt./2008, tanggal 16 Desember 2008, yang mana putusan Mahkamah Agung tersebut bertolak belakang dengan putusan perkara pidana No. 897/Pid.B/PN.Mlg, tertanggal 08 September 2008, dan terlebih lagi perkara perdata tersebut diajukan sebelum adanya putusan pidana, hal ini juga bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 1974 K/Pdt/2001, tanggal 29 September 2003, yang kutipannya adalah sebagai berikut;

"Peralihan hak atas tanah dinyatakan cacat hukum karena pemalsuan tanda tangan sehingga batal demi hukum jual beli tanah harus dibuktikan melalui pemeriksaan dari laboratorium kriminologi atau ada putusan pidana yang menyatakan tanda tangan dipalsukan";

Sehingga pertentangan dalam putusan perkara pidana dan perkara perdata yang prinsip pokoknya adalah sama tersebut, menjadi alasan bagi Pemohon Peninjauan Kembali untuk mengajukan permohonan peninjauan kembali ;

- 2) Surat Keterangan dari Desa Tlekung Nomor 590/102/422.620.003/2009, tanggal 03 April 2009, yang ditandatangani oleh Eni Muliati, selaku Kepala Desa Tlekung, Kecamatan Junrejo, Kota Batu ;

Bahwa Bukti PK-2 adalah berupa Surat Keterangan Kepala Desa Tlekung pada tanggal 03 April 2009 yang telah dilegalisasi oleh Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 07 April 2009, yang isinya menerangkan: *"mengenai riwayat tanah obyek sengketa berdasarkan data-data dalam Buku Kerawangan Desa dan Buku Letter C Klansiran"* yang kutipannya sebagai berikut :

KUTIPAN: Surat Keterangan dari Desa Tlekung Nomor: 590/102/422.620.003/2009, tanggal 03 April 2009, yang ditandatangani oleh Eni Muliati, selaku Kepala Desa Tlekung, Kecamatan Junrejo, Kota Batu ;

"Bahwa dalam Buku Kerawangan Desa tahun penulisan 1957 (dikenal tahun 1960) tercatat:

- a. Persil 94 klas d II No. Urut 20 No. C.236 tertulis atas nama Mustakim b Mustakim luas seluruhnya 17.390 m² ;
- b. Persil 94 klas d II No. Urut 25 No. C.93 tertulis atas nama R. Hedinanto luas seluruhnya 14.160 m² ;
- c. Persil 94 klas d II No. Urut 27 No. C.93 tertulis atas nama R. Hedinanto luas seluruhnya 23.660 m² ;
- d. Persil 76 klas d I No. Urut 1 No. C.362 tertulis atas nama Ranu B Sadimin luas seluruhnya 1.000 m² ;

Bahwa dalam buku Letter C Klangsiran tahun 1987 tercatat:

- a. Persil 94 klas 36 No. C.1294 tertulis atas nama H. Sulkarnan Hasan Fa. Hasan Alisoni dengan luas seluruhnya 4.100 m² ;
- b. Persil 94 klas 36 No. C.1294 tertulis atas nama H. Sulkarnan Hasan Fa. Hasan Alisoni dengan luas seluruhnya 14.160 m² ;
- c. Persil 94 klas 36 No. C.1294 tertulis atas nama H. Sulkarnan Hasan Fa. Hasan Alisoni dengan luas seluruhnya 23.660 m² ;
- d. Persil 76 klas 30 No. C.1294 tertulis atas nama H. Sulkarnan Hasan Fa. Hasan Alisoni dengan luas seluruhnya 1.000 m² ;

Bahwa dari Bukti PK-2 tersebut telah membantah bukti yang dimiliki Termohon Peninjauan Kembali (R.S. Soebroto) yang selama ini dijadikan alat bukti untuk mendukung dalil-dalil dalam gugatannya "Tentang Surat Keterangan Riwayat Tanah yang ditandatangani oleh Drs. Triono" sebagaimana bukti P-4, P-5, P-6, P-7 adalah tidak benar/ rekayasa dalam penerbitan surat bukti Penggugat tersebut ;

Sehingga dengan adanya Bukti PK-2 tersebut membuktikan adanya kebohongan yang dilakukan oleh Termohon Peninjauan Kembali, karena adanya perbedaan yang tertuang dalam bukti-bukti milik Termohon Peninjauan Kembali (dahulu Penggugat) yang kutipannya sebagai berikut :

"Dalam bukti P-4, menerangkan mengenai riwayat tanah sebagai berikut:

1. Sejak tahun 1958 sampai dengan tahun 1960 tanah tersebut atas nama Mustakim ;
2. Sejak tahun 1960 sampai dengan tahun 2000 atas nama Mustakim ;

Dalam bukti P-5, menerangkan mengenai riwayat tanah sebagai berikut:

1. Sejak tahun 1958 sampai dengan tahun 1960 tanah tersebut atas nama Ranu alias Sadimin ;

2. Sejak tahun 1960 sampai dengan tahun 2000 atas nama Ranu alias Sadimin ;

Dalam bukti P-6, menerangkan mengenai riwayat tanah sebagai berikut:

1. Sejak tahun 1958 sampai dengan tahun 1960 tanah tersebut atas nama R. Hedinanto ;
2. Sejak tahun 1960 sampai dengan tahun 2000 atas nama R. Hedinanto ;

Dalam Bukti P-7, menerangkan mengenai riwayat tanah sebagai berikut:

1. Sejak tahun 1958 sampai dengan tahun 1960 tanah tersebut atas nama R. Hedinanto ;
2. Sejak tahun 1960 sampai dengan tahun 2000 atas nama R. Hedinanto” ;

Bahwa bukti-bukti tersebut di atas bertolak belakang dengan Bukti PK-2 mengenai Surat Keterangan Kepala Desa Tlekung 590/102/422.620.003/2009, tanggal 03 April 2009 yang ditandatangani oleh Eni Muliati selaku Kepala Desa Tlekung, yang mana dalam Bukti PK-2 tersebut telah menjelaskan dan menerangkan bahwa nama-nama : Mustakim, Ranu alias Sadimin dan R. Hedinanto sudah tidak tercatat lagi sejak tahun 1987 dalam buku Letter C Klansiran ;

Bahwa dengan demikian telah terbukti bahwa Bukti P-4, P-5, P-6, dan Bukti P-7 yang diajukan oleh Termohon Peninjauan Kembali untuk mendukung dalil-dalil gugatannya selama ini adalah tidak benar. Hal ini juga membuktikan bahwa Termohon Peninjauan Kembali telah menggunakan data-data yang tidak benar di dalam upaya memiliki tanah yang menurut hukum adalah milik Untung Purnomo/Pemohon Peninjauan Kembali (dahulu Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat VI) ;

Sehingga akibat dari bukti yang digunakan oleh Termohon/Penggugat selama ini adalah tidak benar/merupakan bukti yang telah direkayasa maka sudah sepatutnya Majelis Hakim dalam perkara permohonan peninjauan kembali membatalkan putusan kasasi No. 1845 K/Pdt/2008, tanggal 16 Desember 2008 ;

- 3) Surat Keterangan No. 470/119/422.620/2009 tertanggal 14 April 2009, yang ditandatangani oleh Misbachussrur, SH., MH. selaku Camat Junrejo;

Bahwa Bukti FK-3 adalah berupa surat keterangan yang menerangkan bahwa nama-nama yang tercantum dalam surat keterangan tersebut

adalah Kepala Desa Tlekung, yang telah menjabat sesuai dengan periodenya, yaitu:

- a) Nama : SLAMET
Jabatan : Kepala Desa
Perode tahun : 1973-1982
- b) Nama : KASTAMUN
Jabatan : Kepala Desa
Perode tahun : 1982-1991
- c) Nama : Drs. Triono
Jabatan : Kepala Desa
Perode tahun : 1992-2001
- d) Nama : CHAIYI
Jabatan : Pj. Kepala Desa
Periode tahun : 2001-2002
- e) Nama : ENI MULIATI
Jabatan : Kepala Desa
Periode tahun : 2002-sekarang

Bahwa berdasarkan Bukti PK-3 ini, *tidak tercantum nama Moch. Akim* yang pernah menjabat sebagai *Kepala Desa Tlekung untuk periode tahun 1992 s/d 2001*, sebagaimana bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon Peninjauan Kembali (dahulu Penggugat) untuk mendukung gugatannya selama ini yaitu Bukti P-17, P-19, P-22 dan P-23 dimana bukti-bukti tersebut adalah merupakan surat keterangan kepemilikan tanah yang ditandatangani oleh Moch. Akim yang seolah-olah Moch. Akim bertindak selaku Pejabat Kepala Desa yang pernah menjabat pada saat itu, padahal sesuai keterangan dari Bukti PK-3 yang ditandatangani oleh Misbachussrur, SH., MH. selaku Camat Junrejo, telah menerangkan bahwa Moch. Akim tidak pernah menjabat selaku kepala desa, sehingga Bukti PK-3 tersebut telah dapat menyangkal bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon Peninjauan Kembali berupa sebagai berikut :

- P-17, yaitu kutipan dari Buku Huruf C Desa, atas nama Hedinanto, yang ditandatangani oleh Moch Akim selaku Kepala Desa Tlekung, tertanggal 5 Oktober 1998;
- P-19, yaitu kutipan dari Buku Huruf C Desa, atas nama Mustakim, yang ditandatangani oleh Moch Akim selaku Kepala Desa Tlekung, tertanggal 5 Oktober 1998;

KEDUA :

TENTANG PERTIMBANGAN JUDEX JURIS YANG TELAH KELIRU DENGAN MENGAMBILALIH PERTIMBANGAN HUKUM PENGADILAN TINGKAT PERTAMA

Bahwa judex juris telah melakukan kekeliruan yang nyata pada pertimbangan hukumnya *halaman 28, point 10*, yang kutipannya sebagai berikut :

"Bahwa pertimbangan Pengadilan Negeri dinilai sudah tepat dan benar dan diambil alih menjadi pertimbangan Mahkamah Agung"

TANGGAPAN TENTANG PERTIMBANGAN JUDEX JURIS YANG TELAH KELIRU DENGAN MENGAMBILALIH PERTIMBANGAN PENGADILAN TINGKAT PERTAMA

Bahwa pertimbangan judex juris yang mengambilalih putusan pengadilan pada tingkat pertama *adalah salah dan keliru dalam pertimbangan hukumnya*, dimana kekeliruan tersebut adalah sebagai berikut :

1. Judex juris telah mengambilalih: putusan Pengadilan Negeri yang telah melampaui batas kewenangan dari peradilan perdata, dimana secara prinsip hukum kewenangan untuk membatalkan suatu sertifikat yang merupakan produk tata usaha negara adalah merupakan kewenangan dari peradilan tata usaha negara, hal tersebut bertentangan dengan ketentuan undang-undang sebagai berikut :
 - *Undang-undang No. 5 Tahun 1986 yang diubah dengan Undang-undang No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;*
 - *Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.338 K/Sip/1971, tanggal 03 November 1971, yang intinya menyatakan pembatalan suatu sertifikat tanah merupakan wewenang administrasi pemerintahan;*
 - *Buku Varia Peradilan Tahun III No. 26 Tahun 1987 di terbitkan oleh Ikatan Hakim Indonesia, yang kutipannya pada Hal 150 yaitu "Pengadilan tidak berwenang membatalkan sertifikat yang dikeluarkan oleh instansi agraria";*
2. Judex juris tidak mempertimbangkan putusan yang diambil alihnya tersebut dengan teliti dan seksama sesuai dengan ketentuan hukum, karena apabila diteliti dengan seksama prinsip dari gugatan yang disampaikan oleh Penggugat dalam angka 9 di dalam posita gugatannya adalah "mendalilkan penerbitan sertifikat berdasarkan keterangan palsu atau tidak benar" ;

Sehingga sepatutnya secara prinsip hukum harus terlebih dahulu dibuktikan secara pidana mengenai keterangan palsu tersebut atau dengan kata lain harus dibuktikan terlebih dahulu secara pidana. Mengenai adanya pemalsuan tersebut, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 1974 K/Pdt/2001, tanggal 29 September 2003, yang kutipannya adalah sebagai berikut :

"Peralihan hak atas tanah dinyatakan cacat hukum karena pemalsuan tanda tangan sehingga batal demi hukum jual beli tanah harus dibuktikan melalui pemeriksaan dari laboratorium kriminologi atau ada putusan pidana yang menyatakan tanda tangan dipalsukan" ;

3. Judex juris telah mempertimbangkan putusan perkara perdata yang pada prinsipnya adalah sama dengan perkara pidana No. 897/Pid.B/2007/PN MLG, tanggal 08 September 2008 karena antara pokok perkara perdata dan perkara pidana tersebut pada prinsipnya adalah mengenai obyek yang sama, yaitu mengenai *"diterbitkannya ke-4 (empat) Sertifikat Hak Milik No. No. 149, No. 150, No. 151 dan No.153, berdasarkan keterangan palsu oleh Pemohon Peninjauan Kembali"*, maka seharusnya Majelis Hakim Kasasi menyatakan gugatan tersebut baru dapat diajukan setelah adanya putusan perkara pidana ;

Bahwa prinsip persamaan putusan perkara perdata dan perkara pidana dapat dilihat dari uraian berikut ini :

POKOK PERKARA PIDANA .

Bahwa tindak pidana yang disangkakan terhadap Pemohon Peninjauan Kembali (Untung Purnomo) adalah dengan memasukkan keterangan palsu ke dalam akta otentik berupa :

1. Akta Jual Beli No. 736/VII/1990, tanggal 20 Juli 1990;
2. Akta Jual Beli No. 737/VII/1990, tanggal 20 Juli 1990;
3. Akta Jual Beli No. 738/VII/1990, tanggal 20 Juli 1990;
4. Akta Jual Beli No. 739/VII/1990, tanggal 20 Juli 1990;

Bahwa selanjutnya akta jual beli tersebut di atas dijadikan alas hak dalam penerbitan sertifikat hak milik oleh Pemohon Peninjauan Kembali (Untung Purnomo). Sertifikat-sertifikat hak milik tersebut adalah sebagai berikut:

- Sertifikat Hak Milik No. 149/Desa Tlekung, Kecamatan Batu, tanggal 05-01-2000;
- Sertifikat Hak Milik No. 150/Desa Tlekung, Kecamatan Batu, tanggal 05-01-2000;

- Sertifikat Hak Milik No. 151/Desa Tlekung, Kecamatan Batu, tanggal 05-01-2000;
- Sertifikat Hak Milik No. 153/Desa Tlekung, Kecamatan Batu, tanggal 05-01-2000;

Bahwa terhadap perkara pidana No. 897/Pid.B/2007/PN. Mfg., tertanggal 08 September 2009, dengan Terdakwa adalah Pemohon Peninjauan Kembali (Untung Purnomo), Pengadilan Negeri Malang telah memutuskan perkara pidana tersebut yang inti amarnya menyatakan sebagai berikut :

1. Menyatakan Terdakwa bernama Untung Purnomo tidak terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana dakwaan Primer, Subsider dan Lebih Subsider Penuntut Umum ;
2. Membebaskan Terdakwa dari dakwaan-dakwaan Penuntut Umum tersebut.dst "

POKOK PERKARA PERDATA :

Bahwa hal pokok mengenai obyek yang sama juga terdapat dalam gugatan perkara perdata tersebut dapat dilihat dalam posita gugatan pada angka 9 yang menyatakan bahwa mengingat penerbitan sertifikat tersebut didasarkan pada keterangan yang palsu/tidak benar atas penerbitan sertifikat tanah hak milik Pemohon Peninjauan Kembali (Untung Purnomo) Nomor sebagai berikut:

- Sertifikat Hak Milik No. 149/Desa Tlekung, Kecamatan Batu, tanggal 05-01-2000;
- Sertifikat Hak Milik No. 150/Desa Tlekung, Kecamatan Batu, tanggal 05-01-2000;
- Sertifikat Hak Milik No. 151/Desa Tlekung, Kecamatan Batu, tanggal 05-01-2000;
- Sertifikat Hak Milik No. 153/Desa Tlekung, Kecamatan Batu, tanggal 05-01-2000;

Bahwa terhadap perkara No. 1845 K/Pdt/2008, tertanggal 16 Desember 2008, telah memutuskan perkara tersebut yang inti amarnya adalah sebagai berikut:

"Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 149, No. 150, No. 151 dan No. 153 atas nama Untung Purnomo batal demi hukum"

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas terbukti terhadap perkara perdata dan perkara pidana yang mempunyai prinsip yang sama tersebut di atas,

telah diputus oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mempertimbangkan perkara perdata maupun perkara pidana dengan menjatuhkan 2 (dua) putusan yang berbeda ;

Sehingga adanya 2 (dua) putusan yang saling bertentangan terhadap perkara yang prinsipnya adalah mengenai obyek yang sama telah menimbulkan kerancuan dan ketidak pastian hukum di tengah-tengah masyarakat dimana pihak yang tidak mempunyai hak secara hukum dan dengan tidak melalui prosedur yang benar dapat dengan mudahnya menggugat/merasa memiliki sesuatu terhadap kepunyaan orang lain ;

KETIGA:

TENTANG AMAR PUTUSAN JUDEX JURIS YANG KELIRU

Bahwa telah terjadi suatu kekeliruan yang nyata dalam amar putusan judex juris pada putusannya *halaman 29, point 7*, yang kutipannya sebagai berikut :

"Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 149, No. 150, No.151 dan No. 153 atas nama Untung Purnomo batal demi hukum";

TANGGAPAN TENTANG AMAR PUTUSAN JUDEX JURIS YANG KELIRU

Bahwa judex juris telah melakukan kekeliruan yang nyata dalam amar putusannya yaitu pada putusan Kasasi No. 1845 K/Pdt/2008, tertanggal 16 Desember 2008, karena dalam putusannya Majelis Hakim di tingkat kasasi tersebut telah memutus melampaui batas kewenangan yang dimiliki pada peradilan perdata yaitu: *"Dimana dalam amar putusannya Majelis Hakim di tingkat kasasi telah memutuskan membatalkan ke-4 (empat) Sertifikat Hak Milik (No. 149, No. 150, No. 151 dan No. 153) atas nama Untung Purnomo, hal tersebut bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, yang mengatur mengenai ketentuan terhadap pembatalan suatu sertifikat hak milik atas tanah yang merupakan produk dari tata usaha negara. Dimana secara prinsip hukum pembatalan dari suatu produk tata usaha negara merupakan wewenang dari pengadilan tata usaha negara, hal itu sesuai dengan ketentuan sebagai berikut:*

- *Undang-Jundang No. 5 Tahun 1986 yang diubah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004, tentang Peradilan Tata Usaha Negara;*
- *Yurisprudensi Mahkamah Agung No.338 K/Sip/1971, tanggal 03 November 1971, yang intinya "menyatakan pembatalan suatu sertifikat tanah merupakan wewenang administrasi pemerintahan";*

- *Buku Varia Peradilan Tahun III No. 26 Tahun 1937 diterbitkan oleh Ikatan Hakim Indonesia, yang kutipannya pada hal 150 yaitu "Pengadilan tidak berwenang membatalkan sertifikat yang dikeluarkan oleh instansi agraria";*

Berdasarkan uraian tersebut di atas terbukti bahwa judex juris telah melakukan suatu kekhilafan dan kekeliruan yang nyata yang mengakibatkan kesalahan fatal dalam memberikan putusan terhadap perkara a quo, maka patut dan beralasan hukum apabila putusan Kasasi No 1845 K/Pdt/2008, tanggal 16 Desember 2008 untuk dibatalkan ;

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

Bahwa alasan-alasan peninjauan kembali berdasarkan bukti baru (novum) dapat dibenarkan, karena telah diketemukannya bukti baru berupa :

1. Bukti PK-1 yaitu putusan Pengadilan Negeri Malang No. 897/Pid.B/PN.Mlg. tertanggal 08 September 2008 ;
2. Bukti PK-2 yaitu Surat Keterangan dari Desa Tiekung Nomor 590/102/422.620.003/2009, tanggal 3 April 2009 ;
3. Bukti PK-3 yaitu Surat Keterangan No. 470/119/422.620/2009 tertanggal 14 April 2009 ;

Bahwa bukti-bukti baru tersebut telah dilakukan penyempahan sesuai ketentuan di Pengadilan Negeri Malang ;

- Bahwa bukti PK.2 dan PK.3 tidak dapat dikategorikan sebagai bukti yang menentukan, dan bukti tersebut dibuat sesudah putusan ;
- Bahwa walaupun bukti PK.1 ada sesudah putusan, namun bukti tersebut cukup menentukan
- Bahwa Akta Jual Beli No. 736/VII/1990, No. 737/VII/1990, No. 738/VII/1990 dan No. 739/VII/1990, tanggal 20 Juli 1990 adalah akta-akta otentik yang digunakan oleh Tergugat VI sebagai dasar penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 149, No. 150, No. 151, No. 153/Desa Tiekung, Kecamatan Batu, tanggal 05-01-2000;
- Bahwa Penggugat mendalilkan dalam surat gugatannya bahwa terbitnya sertifikat tersebut didasarkan pada Akta Jual Beli No.739/VII/1990, No. 738/VII/1990, No. 737/VII/1990 dan No. 736/VII/1990 masing-masing tanggal 20 Juli 1990, di hadapan Notaris Soeratriono, adalah palsu, yaitu digunakan oleh Pemohon Peninjauan Kembali (Untung Purnomo) untuk membuat sertifikat tersebut di atas ;

- Bahwa berdasarkan putusan Pidana No. 897/Pid.B/PN.Mlg jo No. 1199 K/Pid/2009, ternyata Terdakwa Untung Purnomo (Pemohon Peninjauan Kembali) dinyatakan tidak terbukti bersalah melakukan tindak pidana yang didakwakan (Primair, memasukkan keterangan palsu dalam akte, Subsidair, memakai akte palsu, Lebih Subsidair, menyuruh melakukan atau turut melakukan membuat surat palsu) ;
- Bahwa surat yang disangka palsu di dalam putusan pidana tersebut adalah Akte Jual Beli No. No. 739/VII/1990, No. 738/VII/1990, No. 737/VII/1990 dan No. 736/VII/1990, yang dipakai untuk terbitnya Sertifikat No. 149, No. 150, No. 151, dan No. 153 ;
- Bahwa dalam putusan pidana tersebut sertifikat-sertifikat atas tanah tersebut No. 149, No. 150, No. 151 dan No. 153 diperintahkan agar dikembalikan kepada Terdakwa Untung Purnomo ;
- Bahwa dengan demikian sertifikat atas nama Pemohon Peninjauan Kembali (Untung Purnomo) adalah sah ;
- Bahwa pertimbangan Pengadilan Tinggi diambilalih sebagai pertimbangan yang melengkapi putusan kasasi ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali : UNTUNG PURNOMO tersebut dan membatalkan putusan Mahkamah Agung No. 1345 K/Pdt/2008 tanggal 16 Desember 2008 sehingga Mahkamah Agung akan mengadili kembali perkara ini dengan amar seperti yang akan disebutkan di bawah ini ;

Menimbang, bahwa karena permohonan peninjauan kembali dikabulkan, maka Termohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan dalam pemeriksaan dalam peninjauan kembali ini ;

Memperhatikan Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 dan Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I

Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali : UNTUNG PURNOMO tersebut ;

Membatalkan putusan Mahkamah Agung R.I. No. 1845 K/Pdt/2008 tanggal 16 Desember 2008 ;

MENGADILI KEMBALI

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat VI, VII, VIII dan Turut Tergugat III ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menghukum Termohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Jum'at tanggal 8 Oktober 2010 oleh DR. HARIFIN A. TUMPA, SH., MH., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, PROF. DR. H. MUCHSIN, SH., dan H. DIRWOTO, SH., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Anggota-anggota tersebut dan dibantu oleh PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Anggota-anggota,

Ketua,

Biaya-biaya :

Panitera Pengganti :

1. Meterai	Rp. 8.000,-
2. Redaksi	Rp. 5.000,-
3. Administrasi peninjauan kembali	<u>Rp.2.489.000,- +</u>
Jumlah	Rp.2.500.000,-

AKTAN UNTUK MENJUAL DAN MEMBELI

Nomor: 125.-

- Pada hari ini, hari SELASA, tanggal duapuluh enam --
(26) Juli seribu sembilanratus delapanpuluh tiga ----
(1983).

- Telah menghadap kepada saya, STEFANUS SINDHUNATHA, --
Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya, dengan dihadiri --
oleh saksi-saksi yang saya, Notaris kenal dan nama --
namanya akan disebutkan dibagian akhir akte ini: ----

1. Tuan BAMBANG HERMANTO, Pertikelir, bertempat tinggal
di Surabaya, Jalan Embong Kenongo 52.

Pihak pertama, penjual.

2. Tuan SOEDARYONO, Pimpinan UD. DUA BERLIAN, Solo, --
bertempat tinggal di Surakarta, Jalan Slamet Riyadi
nomor 149.

- Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak --
sebagai kuasa lisan, demikian menjamin serta ----
menguatkan diri untuk dan atas nama Firma "HADJI --
HASSAN ALI & SON'S berkedudukan di Jakarta.

Pihak kedua, pembeli

- Para menghadap telah saya, Notaris kenal. ----
- Para menghadap menerangkan terlebih dahulu bahwa --
pihak pertama berdasarkan tiga (3) Lembar surat Daftar
Keterangan Obyek Untuk ketetapan Ipeda Sektor Pedesaan
dan Sektor Perkotaan masing-masing nomor 762 dari ----
Kantor Inspeksi Ipeda Malang bagian Dinas Luar, Surat --
Surat mana telah diperlihatkan kepada saya, Notaris. ----
telah memiliki: ----

a. Sebidang tanah Hak Milik Bekas Yasan, persil nomor --
94, DII, Kelas II, seluas \pm 4.100 m² (lebih kurang ----

empat ribu seratus meter persegi).

b. Sebidang tanah hak Milik bekas yasan, persil nomor 76, D.I. seluas \pm 1000 m² (lebih kurang seribu meter persegi).

c. Sebidang tanah Hak Milik bekas Yasan, persil nomor 94, D.II, seluas \pm 23.660 m² (lebih kurang duapuluh-tiga ribu enamratus enam puluh meter persegi).
semuanya terletak di Kotamadya Malang, Kecamatan Batu Kelurahan Tlekung, setempat dikenal sebagai tanah di Desa Tlekung.

- Selanjutnya pihak pertama sekarang ini mengikat dirinya untuk pada waktunya nanti menjual kepada pihak kedua yang dengan ini mengikat dirinya untuk pada waktunya nanti membeli dari pihak pertama:

a. sebidang tanah Hak Milik bekas Yasan, petok nomor 762, persil nomor 94, DII, kelas II seluas \pm 4.100 m² (lebih kurang empatribu seratus meter persegi).

b. Sebidang tanah Hak Milik bekas yasan, petok nomor 762, persil nomor 76, DI, seluas \pm 1.000 (lebih kurang seribu meter persegi).

c. Sebidang tanah hak Milik bekas Yasan, petok nomor 762 persil nomor 94, DII, seluas \pm 23.660 m² (lebih kurang duapuluh tiga ribu enamratus enam puluh meter persegi). berikut dengan segala apa yang berdiri dan tertanam di atasnya, yaitu berupa Kebun

Kopi, semuanya terletak di:

Propinsi : Jawa Timur.

Kotamadya : Malang.

Kecamatan : Batu.

Kelurahan : Tlekung.

Amanda

Setempat dikenai sebagai tanah/Kebun di Desa Tle-
kung dengan batas-batasnya yang telah diketahui---
oleh kedua belah pihak sehingga tidak perlu di---
sebutkan dalam akte ini.-----

- Para pihak menerangkan bahwa perjanjian ini dibuat-
karena pihak pertama ingin dilunasi harganya sekarang
juga, sambil menunggu diperolehnya persetujuan dan --
penyelesaian dari yang berwenang terlebih dahulu ---
untuk jual belinya, yang kini sedang dimohonkan dan -
diurus kepada yang berwenang serta surat-surat lain--
nya yang diperlukan. -----

- Selanjutnya, para pihak menerangkan, bahwa harga ---
jual beli ditetapkan sekarang juga dan mengikat sebe-
sar Rp. 30.000.000, (tigapuluh juta rupiah).-----
harga mana menurut keterangan para pihak telah dibayar
seluruhnya oleh pihak kedua kepada pihak pertama sebe-
lum akte ini ditanda-tangani, dan sekalian akte ini -
dapat dianggap sebagai kwitansinya yang syah.-----

- Untuk perjanjian ini para pihak telah saling bermu-
pakat mengadakan syarat-syarat perjanjian sebagai ---
berikut: -----

----- Pasal 1.-----

- Bilamana persetujuan dari yang berwenang untuk jual
beli dimaksud karena sebab apapun juga tidak diperoleh
maka kejadian ini dipikul dan ditanggung oleh pihak -
kedua. -----

----- Pasal 2.-----

- Untuk perjanjian lebih lanjut terlaksananya jual --
beli termaksud diatas, maka mulai hari ini diserahkan
kepada pihak kedua dibawah pengurusan dan kekuasaan -

lunas

Amirah Akhidi

W
10/10/12
pihak kedua sepenuhnya, yang diterima oleh pihak kedua tanah dimaksud, dan dengan ketentuan segala keuntungan yang didapat serta segala kerugian/beban yang diderita dengan tanah dimaksud, adalah hak dan kewajiban pihak kedua sepenuhnya. -----

Pasal 3. -----

- Penjual menjamin bahwa tanah hak serta tanaman tersebut diatas tidak dikenakan suatu sitaan atau tersangkut sebagai tanggungan untuk sesuatu piutang atau dibebani dengan beban-beban lainnya. -----

- Seterusnya pihak pertama memberi izin dan kuasa kepada pihak kedua untuk resiko dan atas nama pihak kedua sendiri melakukan segala perbuatan kekuasaan hak milik atas tanah dimaksud diatas, dengan demikian antara lain melakukan semua perubahan, perbaikan pembetulan, pembongkaran, menyewakan, menggadai, atau menjual kepada pihak lain tanah tersebut, menyimpang dari perjanjian pokok untuk membeli tanah dimaksud, -- juga untuk menjual kepada pihak lain, untuk itu minta /memberi keterangan, menyuruh membuat surat ukur, -- melakukan pembayaran, minta/memberi kwitansi, menetapkan harganya, dengan singkat menentukan isi perjanjian dimaksud yang dianggapnya baik, tidak ada yang dikecualikan. -----

- Bilamana terjadi dengan tanah baik mengenai hak hukum maupun kenyataan, melakukan pemberitahuan, pengaduan dan gugatan, menghadap kepada pembesar Sipil/Militer kejaksaan atau Hakim, Kepaniteraan, dan seterusnya mengambil segala tindakan berhubung dengan menjalankan perkara. -----

- Menanda-tangani, membuat surat-surat rekes, memori, minta, menerima dan menolak sumpah, mengumpan saksi - atau Hakim minta putusan dilaksanakan, naik banding, - mengambil pengacara dengan singkat menempuh semua - - - jalan menurut Hukum, yang dianggapnya baik dalam - - - perkara. - - - - -

Pasal 4.

- Izin-izin dan kuasa-kuasa dimaksud diatas kepada -- pihak kedua tidak dapat dicabut kembali atau batal -- serta tidak berakhir karena sebab apapun juga, berke- -- naan Undang-undang yang mengakibatkan kuasa-kuasa/ -- izin-izin dimaksud menjadi batal atau berhenti. - - - - -

Pasal 5.

- Biaya akte ini dan biaya balik nama, keatas nama -- pihak kedua dipikul dan dibayar oleh pihak kedua. - - - - -

Pasal 6.

- Segala sesuatu yang tidak/belum cukup diatur dalam -- perjanjian ini, akan diputuskan oleh dan diantara -- pihak secara musyawarah kekeluargaan. - - - - -

Pasal 7.

- Tentang perjanjian ini dan segala akibatnya para -- pihak memilih tempat kedudukan yang umum dan tidak -- dapat dirubah di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri -- di Surabaya. - - - - -

- Akhirnya para penghadap dengan ini, memberi kuasa -- kepada pihak kedua dan

*

U n t u k;

- Pada waktunya nanti melakukan jual beli dimaksud -- diatas, untuk itu mengajukan permohonan-permohonan --

untuk persetujuan dari yang berwenang, mohon surat --
Ukur, minta/menerima informasi, melakukan semua pemba-
yaran, mengisi dan menanda-tangani akte jual-beli, --
mengajukan permohonan untuk pihak kedua, memperoleh --
sesuatu hak atas tanah tersebut diatas. -----

----- DEMIKIANLAH AKTE INI. -----

- Dibuat sebagai minit dan diresmikan di Surabaya, --
pada hari dan tanggal tersebut diatas, dengan disaksi-
kan oleh Tuan Sukardi dan Tuan Sutikno keduanya-----
pegawai Kantor Notaris, bertempat tinggal di Surabaya
- Setelah akte ini dibacakan oleh saya, Notaris kepa-
da para penghadap dan para saksi, maka pada ketika --
itu juga para penghadap, para saksi dan saya, Notaris
menanda tangannya. -----

- Dilaksanakan dengan sembilanbelas renvooi yaitu----
empat tambahan, enam gantian dan sembilan coretan. ----

- Asli sahah akte ini telah ditanda-tangani dengan --
secukupnya. -----

----- DIBERIKAN SEBAGAI TURUNAN. -----



14.11.2012

COPY

KEPADA YAHYDI KEMENTERIAN AGRI

Nomor 30 --

- Pada hari ini, hari Rabu, tanggal enam (6) Agustus seribu sembilan ratus delapan puluh tiga (1983) --

- Telah menghadap kepada saya, WIPANUS BILIRUMATIA berjabatan Notaris, Notaris di Surabaya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, Notaris kenal dan nama-namanya akan disebutkan dibagian akhir akte ini :

1. tuan BAKANG HERWANTO, partikelir, bertempat tinggal di Surabaya, jalan Kabong Kengongo nomor 52 --

menurut ketertanggungannya dalam hal ini bertindak berdasarkan surat kuasa dibawah tangan berketerni cukup tertanggal dan (2) Agustus seribu sembilan ratus delapan puluh tiga (1983) surat kuasa nama dilekatkan pada asli akte ini, demikian sebagai kuasa dari-dan oleh karena itu untuk dan atas nama tuan SUELIYONO, partikelir, bertempat tinggal di Surabaya, jalan Kabong Kengongo nomor 52, --

Pihak pertama, penjual --

2. tuan SUELIYONO, Pimpinan UD. DA. BILIHAN SOLO, bertempat tinggal di Surakarta, jalan Slamet Riyadi nomor 149 --

menurut ketertanggungannya bertindak sebagai kuasa lisan demikian menjajin serta mengangkat diri untuk dan atas nama firma "WANI HASSAN ALI & SON'S" berkedudukan di Jakarta, --

Pihak kedua, pembeli --

- Para penghadap telah saya, Notaris, kenal --

- Para penghadap sebelumnya terlebih dahulu kuasa pihak pertama berdasarkan surat serta keterangan objek untuk ketetapan Ipeka Sektor Pertanahan dan Sektor Perkebunan dari Kantor Inspeksi Ipeka Sektor Pertanahan dan Sektor Perkebunan nomor 703 surat kuasa telah diperlihatkan kepada saya, Notaris, telah saya terima : --

- sebidang tanah Hak Milik bekas Tanah, perseil nomor 54, D.II, seluas ± 14.160 m² (lebih kurang empatbelas ribu seratus enam puluh meter persegi), berupa kebun Kopi, terletak di Kecamatan Palang, setempat dikenal sebagai tanah di Desa Tlekung.

- selanjutnya pihak pertama sekarang ini mengikat dirinya untuk pada waktunya nanti menjual kepada pihak kedua yang dengan ini mengikat dirinya untuk pada waktunya nanti membeli dari pihak pertama :

- sebidang tanah Hak Milik bekas Tanah, patah nomor 763, perseil nomor 94, D.II, seluas ± 1.4160 m² (lebih kurang empatbelas ribu seratus enam puluh meter persegi), berstatus dengan segala apa yang berdiri dan terdapat di atasnya, yaitu berupa kebun Kopi, terletak di Propinsi Jawa Timur, Kecamatan Palang, Kecamatan Batu, Kelurahan Tlekung, setempat dikenal sebagai tanah kebun di Desa Tlekung, dengan batas-batasnya yang telah dibatasi oleh para pihak sekarang tidak perlu digambarkan dalam akte ini.

- Para pihak menyetujui bahwa perjanjian ini dibuat karena pihak pertama ingin dilunasi hartanya sekarang juga, sambil menunggu diperolehnya persetujuan dan penyelesaian dari yang berwenang terlebih dahulu untuk jual-beli, yang kini sedang diusahakan dan harus kepada yang berwenang serta surat-surat lain yang diperlukan.

- selanjutnya para pihak menyetujui, bahwa harga jual-beli ditetapkan sekarang juga dan mengikat sebesar Rp.10.000.000, (sepuluh juta rupiah), harga mana menurut keterangan para pihak telah dibayar seluruhnya oleh pihak kedua kepada pihak pertama. Oleh karena akte ini ditanda-tangani, dan oleh lain akte ini dapat dianggap sebagai jaminan yang nyata.

- akte perjanjian ini para pihak telah saling berprestasi menyca-

dan syarat-syarat perjanjian sebagai berikut :

Pasal 1

- Dilakukan persetujuan dari yang berwenang untuk jual-beli dimaksud karena sebelum apapun juga tidak diperoleh, maka kejadian ini dipikul dan ditanggung oleh pihak kedua.

Pasal 2

- Untuk perjanjian lebih lanjut terlaksananya jual-beli tersebut diatas, maka mulai hari ini diserahkan kepada pihak kedua dibawah pengurusan dan kekuasaan pihak kedua sepenuhnya, yang diterima oleh pihak kedua tanah dimaksud, dan dengan ketentuan segala keuntungan yang didapat serta segala kerugian/beban yang diderita dengan tanah dimaksud, adalah hak dan kewajiban pihak kedua sepenuhnya.

Pasal 3

- Penjual menjamin bahwa tanah hak serta tanaman tersebut diatas tidak dikenakan mutasi sitaan atau terangkut sebagai tanggungan untuk sesuatu piutang atau diliputi dengan beban-beban lainnya.
- Seterusnya pihak pertama memberi izin dan kuasa kepada pihak kedua untuk resiko dan atas nama pihak kedua sendiri melakukan segala perbuatan kekuasaan hak milik atas tanah dimaksud diatas, dengan demikian antara lain melakukan semua peralihan, perlikan, pembatalan, pembongkaran, menyewakan, mengundikan, atau menjual kepada pihak lain tanah tersebut, menyimpang dari perjanjian pokok untuk membeli tanah dimaksud, juga untuk menjual kepada pihak lain, untuk itu eduta/memberi keterangan, menyuruh membuat surat ukur, melakukan pembayaran, minta/memberi kwitansi, mencairkan hartanya, dengan singkat menentukan isi perjanjian dimaksud yang dianggapnya baik, tidak ada yang dikawalikan.
- Bilamana terjadi dengan tanah baik mengenai hak milik maupun tanggungan, melakukan pemberitahuan, pengaduan dan gugatan, —

menyampaikan kepada pembesar diplo-mator kerajaan atau hakim,
Kepaniteraan, dan seterusnya mengambil segala tindakan berhubung
dengan menjalankan portura

- Menanda-tangani, membuat surat-surat rekan, memori, minta, --
menorah, dan menolak swajah, mengemukakan saksi atau saksi, minta
putusan dilakukannya, naik banding, mengambil pengacara dengan
dibayar menempuh semua jalan menurut hukum, yang dianggapnya --
baik dalam perkara

Penal 4

- Isin-isin dan kuasa-kuasa dimaksud diatas kepada pihak kedua-
tidak dapat dicabut kembali atau batal serta tidak berakibat --
karena sebab apapun juga, berkenaan Undang-undang yang menyaki-
latkan kuasa-kuasa/isin-isin dimaksud menjadi batal atau berhenti.

Penal 5

- Biaya ekte ini dan biaya balik nama kuasa nama pihak kedua --
dipikul dan dibayar oleh pihak kuasa

Penal 6

- Segala sesuatu yang tidak/belum cukup diatur dalam perjanjian
ini, akan diputuskan oleh dan diantara pihak secara musyawarah
kekeluargaan

Penal 7

- Tentang perjanjian ini dan segala akibatnya para pihak memilih
tempat kedudukan yang umum dan tidak dapat dirubah di Kantor --
Kepaniteraan Pengadilan Negeri di Surabaya

- Demikian para penghadap dengan ini, memberi kuasa kepada pihak
kedua dan

u n t u k

- Pada waktunya nanti melakukan jual-beli dimaksud diatas, untuk

itu mengajukan permohonan-permohonan untuk persetujuan dari yang-
berwenang, mohon surat Ukur, minta/menerima Informasi, melakukan
pemua pembayaran, mengiol dan menanda-tangani akte jual-beli, me-
ajukan permohonan untuk pihak kedua; memperoleh sesuatu hak atas
tanah tersebut diatas .

DEMikianlah AKTE INI

- Dibuat sebagai minit dan diromikan di Surabaya, pada hari dan
tanggal tersebut diatas, dengan disaksikan oleh tuan SUKARDI dan
tuan SUTIKHO, keduanya pegawai Kantor Notaris dan bertempat ting-
gal di Surabaya .

- Setelah akte ini dibuatkan oleh saya, Notaris, kepada para
penghadap dan para saksi, maka pada ketika itu juga para penghadap
para saksi dan saya, Notaris, menanda-tanganinya .

- Dilampirkan dengan sembilan revooi, yaitu tiga tambahan,
sembilan corotan dan empat gantian .

- Asli sahah akte ini telah ditanda-tangani sepenuhnya .

Demikian sebagai Terusan .