

AKIBAT HUKUM TERHADAP PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN JUAL BELI TANAH

(Studi Putusan Mahkamah Agung RI No : 416 PK/Pdt/1998
tanggal 15 Mei 2002)

SKRIPSI



Bilik IPT Perpustakaan
UNIVERSITAS JEMBER

Diajukan guna memenuhi tugas akhir dan memenuhi
syarat-syarat untuk menyelesaikan program
studi Ilmu Hukum dan mencapai
Gelara Sarjana Hukum

Acei

Widada
Perbaikan

3

Etas

Oleh :

Karuniati

No. Induk

29 JUN 2004

346.02

KAR
a

KARUNIATI

NIM : 000710101199

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM

2004

**AKIBAT HUKUM TERHADAP PERBUATAN MELAWAN HUKUM
DALAM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN JUAL BELI TANAH**

(Studi Putusan Mahkamah Agung RI No : 416 PK/Pdt/1998

tanggal 15 Mei 2002)



**AKIBAT HUKUM TERHADAP PERBUATAN MELAWAN HUKUM
DALAM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN JUAL BELI TANAH
(Studi Putusan Mahkamah Agung RI No : 416 PK/Pdt/1998
tanggal 15 Mei 2002)**

SKRIPSI

Oleh :

Karuniati

NIM.000710101199

Pembimbing :

H. Arie Sudjatno, S.H

NIP. 130 368 777

Pembantu Pembimbing :

Hidajati, S.H

NIP. 130 781 336

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI

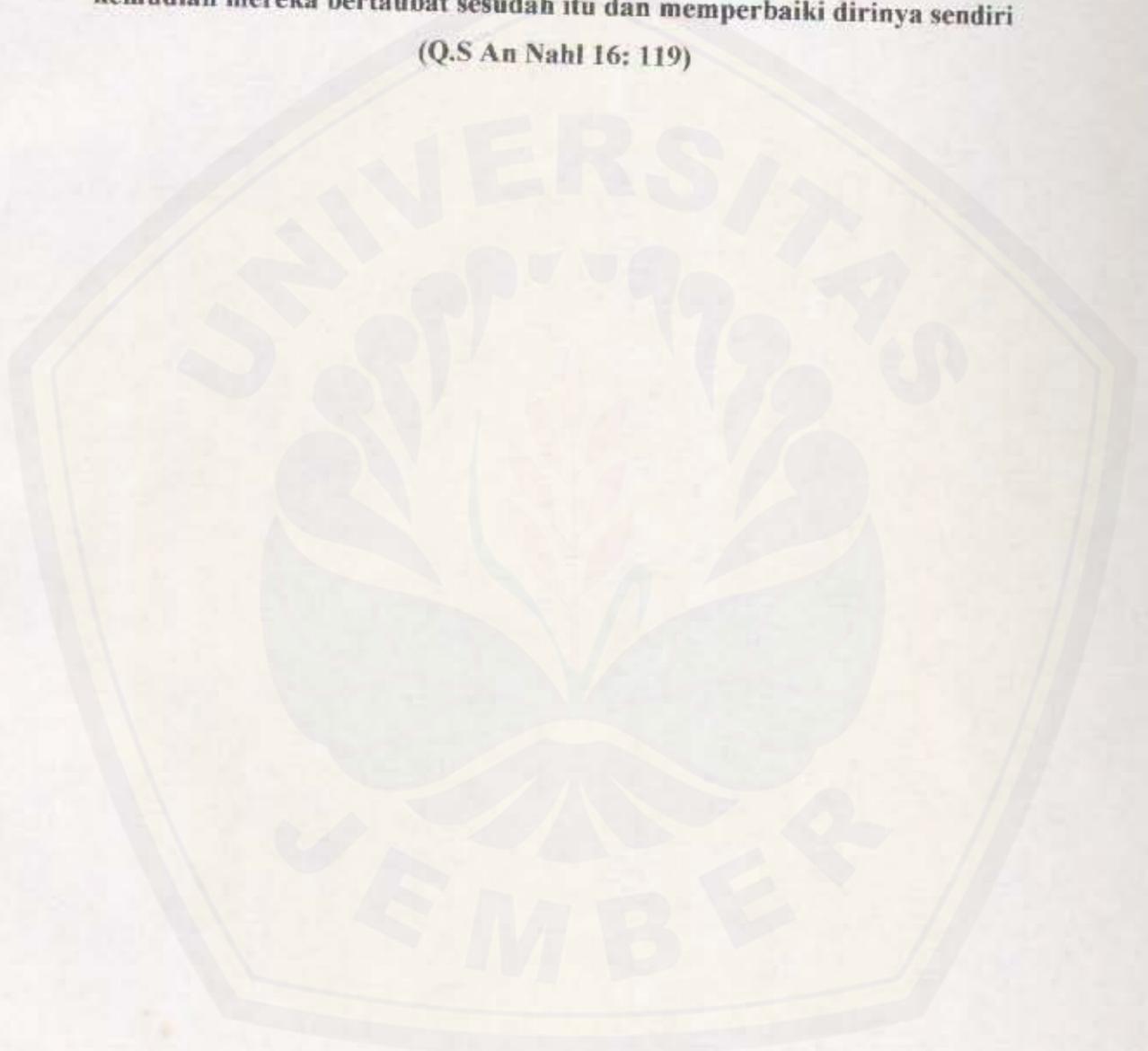
UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2004

MOTTO

**Sesungguhnya Tuhanmu (mengampuni) bagi orang-orang
yang mengerjakan kesalahan karena kebodohnya,
kemudian mereka bertaubat sesudah itu dan memperbaiki dirinya sendiri
(Q.S An Nahl 16: 119)**



PERSETUJUAN

Dipertahankan di hadapan panitia penguji pada:

Hari : Jum'at

Tanggal : 28

Bulan : Mei

Tahun : 2004

Diterima oleh panitia penguji fakultas Hukum Universitas Jember,

Panitia penguji,

Ketua

Sekretaris

DR. H. IMAM CHUMAI, S.H., M.S
NIP. 130 355 404

EDY SRIONO, S.H
NIP. 131 386 676

Anggota Panitia Penguji

1. H. ARIE SUDJATNO, S.H
NIP. 130 368 777

1.



2. HIDAJATI, S.H
NIP 130 781 336

2.

PERSEMBAHAN

1. Almamaterku yang tercinta Universitas Jember .
2. Ayahanda Sagiyo dan Ibunda Sumardilah atas segala limpahan doa dan kasih sayangnya yang selalu menyertai jalan hidupku.
3. Guru-guru dan semua Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan suri tauladan sebagai bekal dalam hidupku.
4. Kakakku Yhatie yang telah memberikan semangat dan dorongan selama ini.
5. Seseorang yang telah memberi warna kebahagiaan dalam hidupku.

PERSEMBAHAN

1. Almamaterku yang tercinta Universitas Jember .
2. Ayahanda Sagiyo dan Ibunda Sumardilah atas segala limpahan doa dan kasih sayangnya yang selalu menyertai jalan hidupku.
3. Guru-guru dan semua Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan suri tauladan sebagai bekal dalam hidupku.
4. Kakakku Yhatie yang telah memberikan semangat dan dorongan selama ini.
5. Seseorang yang telah memberi warna kebahagiaan dalam hidupku.

PERSETUJUAN

Dipertahankan di hadapan panitia penguji pada:

Hari : Jum'at

Tanggal : 28

Bulan : Mei

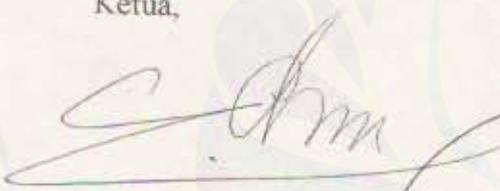
Tahun : 2004

Diterima oleh panitia penguji fakultas Hukum Universitas Jember,

Panitia penguji,

Ketua,

Sekretaris,


DR. H. IMAM CHUMAIDI, S.H., M.S

NIP. 130 355 404


EDY SRIONO, S.H

NIP. 131 386 676

Anggota Panitia Penguji

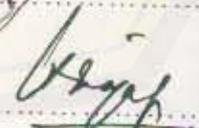
1. H. ARIE SUDJATNO, S.H

NIP. 130 368 777

2. HIDAJATI, S.H

NIP. 130 781 336

1. 

2. 

PENGESAHAN

Disahkan skripsi dengan judul :

AKIBAT HUKUM TERHADAP PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM
PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN JUAL BELI TANAH

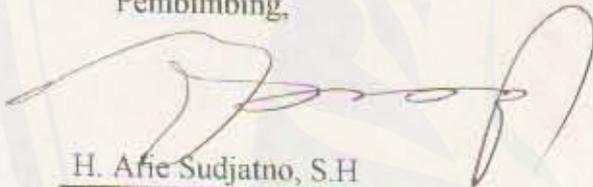
(Studi Putusan Mahkamah Agung RI No: 416 PK/Pdt/1998 tanggal 15 Mei 2002)

Oleh :

Karuniati

NIM.000710101199

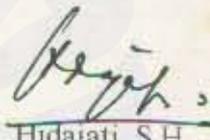
Pembimbing,



H. Afie Sudjatno, S.H

NIP. 130 368 777

Pembantu Pembimbing,



Hidajati, S.H

NIP. 130 781 336

Mengesahkan,

Departemen Pendidikan Nasional RI

Universitas Jember

Fakultas Hukum

Dekan



KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.

NIP : 130 808 985

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT atas segala rahmat dan hidayah-Nya, sehingga Penulis dapat menyelesaikan Karya Tulis Ilmiah (Skripsi) yang berjudul "AKIBAT HUKUM TERHADAP PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN JUAL BELI TANAH (Studi Putusan Mahkamah Agung RI No : 416 PK/Pdt/1998 tanggal 15 Mei 2002)".

Penyusunan skripsi ini diselesaikan untuk memenuhi salah satu syarat dalam menyelesaikan program Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulis menyadari bahwa dalam pembuatan skripsi ini tidak terlepas dari dukungan dan bantuan dari berbagai pihak, sehingga pada kesempatan ini Penulis menyampaikan terima kasih kepada :

1. Bapak H. Arie Sudjatno, S.H selaku Pembimbing yang telah membimbing, memberi petunjuk dan motivasi sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.
2. Ibu Hidajati, S.H selaku Pembantu Pembimbing atas segala bimbingan, pengarahan, motivasi dan petunjuknya.
3. Bapak Kopong Paron Pius, S.H.,S.U selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember.
4. Bapak DR. H. Imam Chumaidi, SH.,MS selaku Ketua Panitia Penguji.
5. Bapak Edy Sriono, S.H selaku Sekertaris Panitia Penguji.
6. Bapak Hardiman, S,H selaku Pembantu Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember.
7. Bapak Multazam Muntaha, S.H selaku Pembantu Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember.
8. Bapak Totok Sudaryanto, S.H selaku Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember.
9. Bapak Moch.Tasrief, S.H selaku Dosen Wali atas bimbingannya selama kuliah.

10. Staf Pengajar serta Karyawan yang ada di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Jember.
11. Sahabat-sahabatku Subic, Didin, Iit, Endah, Naning yang telah memberikan dukungan baik moril dan materiil.
12. Teman-temanku Hoekom'A2 Hilma, Amel, Deva, Aida, Wiwik, Ririn, Yuli yang telah memberikan bantuannya selama ini.
13. Teman-teman di Dekaku Kiki, Piping, Martha, Zulfa, Indah, Ferdi, Sita, Novi atas kebersamaan yang kita jalani.
14. Rekan-rekan seperjuangan angkatan '00 yang telah memberikan bantuan moril maupun spirituil dalam penyusunan skripsi ini.
15. Semua pihak yang telah memberikan dukungan baik materi maupun moriil dalam penyusunan skripsi yang tentunya tidak dapat Penulis sebutkan satu persatu.

Semoga segala kebaikan dari berbagai pihak yang telah berkenan memberikan bantuan dan nasehat, akan mendapat balasan yang setimpal dari Allah SWT.

Akhirnya Penulis berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat, menambah wawasan dan pengetahuan bagi semua pihak sehingga membawa perubahan kearah yang lebih baik. Amin...

Jember, Mei 2004

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PERSETUJUAN	v
HALAMAN PENGESAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR LAMPIRAN	xi
RINGKASAN	xii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Ruang Lingkup	3
1.3. Rumusan Masalah	3
1.4. Tujuan Penulisan	4
1.4.1 Tujuan Umum	4
1.4.2 Tujuan Khusus	4
1.5. Metodologi	4
1.5.1 Pendekatan Masalah	5
1.5.2 Sumber Data	5
1.5.3 Metode Pengumpulan Data	5
1.5.4 Analisis Data	6
BAB II FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI	
2.1. Fakta	7
2.2. Dasar Hukum.....	11
2.3. Landasan Teori.....	13
2.3.1 Perjanjian pada Umumnya.....	13
2.3.2 Jual Beli Tanah.....	16

2.3.3 Akta.....	19
2.3.4 Perbuatan Melawan Hukum.....	22
BAB III PEMBAHASAN	
3.1 Faktor Penyebab Perbuatan Melawan Hukum Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Jual Beli Tanah	25
3.2 Akibat Hukum Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Jual Beli Tanah	30
3.3 Pertimbangan Hukum Hakim Agung Peninjauan Kembali Dalam Membatalkan Akta Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Dibuat Melawan Hukum	34
BAB IV PENUTUP	
4.1 Kesimpulan.....	38
4.2 Saran	39
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR LAMPIRAN

Varia Peradilan, Majalah Hukum Edisi XXX Nomor 213 bulan Juni tahun 2003



RINGKASAN

Dalam kehidupan bermasyarakat seringkali terjadi hubungan hukum antara seseorang atau lebih yang menimbulkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban bagi pihak yang membuatnya. Salah satu bentuknya adalah perjanjian jual beli tanah. Pada umumnya suatu perjanjian jual beli tanah dituangkan dalam bentuk akta, baik akta otentik ataupun akta dibawah tangan yang dibuat secara sengaja oleh para pihak sebagai bukti tentang adanya peristiwa yang terjadi serta disepakati oleh para pihak.

Permasalahan dalam skripsi ini adalah mengenai faktor penyebab perbuatan melawan hukum dalam pembuatan akta perjanjian jual beli tanah, akibat hukum terhadap perbuatan melawan hukum dalam pembuatan akta perjanjian jual beli tanah dan mengkaji pertimbangan hukum Hakim Agung Peninjauan Kembali dalam membatalkan akta perjanjian jual beli tanah yang dibuat melawan hukum.

Metodologi yang digunakan dalam penulisan ini adalah pendekatan masalah secara yuridis normatif. Sumber data yang digunakan adalah data sekunder. Metode pengumpulan data adalah dengan mengumpulkan buku-buku, peraturan perundang-undangan melalui prosedur pengumpulan data secara studi kepustakaan. Analisis yang digunakan adalah deskriptif kualitatif yang kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif.

Perbuatan yang dilakukan oleh Khrisnayana dalam perjanjian jual beli tanah sertifikat Hak Guna Bangunan di jalan Keputran No. 20-22 Kodya Surabaya yang merugikan pihak Fajar Soegito adalah suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata. Tindakan yang dilakukan oleh Khrisnayana adalah suatu perbuatan dengan didorong niat yang buruk disertai dengan tipu daya, untuk membuat konsep-konsep perjanjian jual beli tanah yang isinya penjual diberi waktu 6 bulan untuk menyelesaikan semua dokumen surat-surat tanah, bilamana tidak dapat diselesaikan dalam waktu tersebut, maka penjual memberi kuasa yang tidak dapat ditarik kembali kepada pembeli untuk menyelesaikan surat-suratnya dan pembayaran yang sudah

RINGKASAN

Dalam kehidupan bermasyarakat seringkali terjadi hubungan hukum antara seseorang atau lebih yang menimbulkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban bagi pihak yang membuatnya. Salah satu bentuknya adalah perjanjian jual beli tanah. Pada umumnya suatu perjanjian jual beli tanah dituangkan dalam bentuk akta, baik akta otentik ataupun akta dibawah tangan yang dibuat secara sengaja oleh para pihak sebagai bukti tentang adanya peristiwa yang terjadi serta disepakati oleh para pihak.

Tujuan penulisan skripsi ini adalah untuk mengetahui tentang faktor penyebab perbuatan melawan hukum dalam pembuatan akta perjanjian jual beli tanah, akibat hukum terhadap perbuatan melawan hukum dalam pembuatan akta perjanjian jual beli tanah dan mengkaji pertimbangan hukum Hakim Agung Peninjauan Kembali dalam membatalkan akta perjanjian jual beli tanah yang dibuat melawan hukum.

Metodologi yang digunakan dalam penulisan ini adalah pendekatan masalah secara yuridis normatif. Sumber data yang digunakan adalah data sekunder. Metode pengumpulan data adalah dengan mengumpulkan buku-buku, peraturan perundang-undangan melalui prosedur pengumpulan data secara studi kepustakaan. Analisis yang digunakan adalah deskriptif kualitatif yang kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif.

Perbuatan yang dilakukan oleh Khrisnayana dalam perjanjian jual beli tanah sertifikat Hak Guna Bangunan di jalan Keputran No. 20-22 Kodya Surabaya yang merugikan pihak Fajar Soegito adalah suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata. Tindakan yang dilakukan oleh Khrisnayana adalah suatu perbuatan dengan didorong niat yang buruk disertai dengan tipu daya, untuk membuat konsep-konsep perjanjian jual beli tanah yang isinya penjual diberi waktu 6 bulan untuk menyelesaikan semua dokumen surat-surat tanah, bilamana tidak dapat diselesaikan dalam waktu tersebut, maka penjual memberi kuasa yang tidak dapat ditarik kembali kepada pembeli untuk menyelesaikan surat-suratnya dan pembayaran yang sudah

dilakukan dianggap sudah lunas dan menjadi tanah miliknya pembeli. Hal ini dilakukan oleh Khrisnayana untuk menguasai tanah tersebut tanpa mau membayar sepeserpun harga yang telah disepakati.

Menurut pertimbangan Hakim Agung Peninjauan Kembali, akta perjanjian jual beli tanah yang dibuat dihadapan notaris Nyoman Gede Yudara, S.H, pengganti Notaris Mudiyomo adalah batal demi hukum karena bertentangan dengan syarat obyektif sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata yaitu suatu sebab yang halal. Selain itu akta perjanjian jual beli tanah tersebut dibuat dihadapan Notaris, bukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana diatur dalam pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Selain itu kuasa mutlak atau kuasa yang tidak dapat ditarik kembali yang diberikan oleh Fajar Soegito sebagai pihak penjual kepada Khrisnayana sebagai pihak pembeli adalah suatu perbuatan yang bertentangan dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri No.14 Tahun 1982.

Berdasarkan uraian diatas maka saran yang dapat diberikan berkaitan dengan masalah yang ada yaitu hendaknya Notaris membaca dan menjelaskan terlebih dahulu isi atau pasal-pasal yang terdapat dalam akta perjanjian jual beli tanah beserta akibat-akibat hukumnya kepada para pihak sebelum ditandatangani oleh para pihak; hendaknya pihak penjual lebih memperhatikan dan mengerti secara jelas isi dari akta perjanjian jual beli yang disepakatinya, sehingga tidak menimbulkan kerugian dikemudian hari bagi dirinya; hendaknya para hakim dalam mengadili perkara baik ditingkat Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi dan Hakim Agung di tingkat Kasasi dapat membuat putusan yang memenuhi rasa keadilan sesuai dengan kaidah tersebut.

BAB I
PENDAHULUAN



1.1 Latar Belakang

Masyarakat sebagai wadah dari segala tingkah laku hubungan antara individu yang satu dengan yang lainnya dalam kehidupan sosial atau lebih dikenal dengan interaksi sosial. Manusia dalam kehidupan sosialnya memiliki norma-norma dan peraturan-peraturan yang harus ditaati oleh para anggotanya. Norma dan peraturan tersebut berfungsi untuk mengatur perbuatan manusia yang bersifat lahiriah untuk menciptakan suatu keseimbangan dan ketertiban di dalam masyarakat itu sendiri.

Dalam kehidupan bermasyarakat seringkali terjadi hubungan hukum antara seorang atau lebih dengan seorang atau lebih lainnya yang disebut sebagai suatu perikatan. Perikatan ini menimbulkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban bagi pihak yang membuatnya. Suatu perikatan dapat timbul dari adanya perjanjian yang dilakukan oleh satu orang atau lebih dengan seorang atau lebih lainnya untuk terikat satu sama lain. perjanjian ini dapat berbentuk perjanjian jual beli.

Jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lain (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut (Subekti, 1990:1).

Pada umumnya suatu perjanjian jual beli dituangkan dalam sebuah bentuk akta, baik akta otentik atau akta dibawah tangan.

Akta otentik itu adalah suatu akta yang di dalam bentuknya yang ditentukan oleh Undang-undang yang dibuat oleh atau dihadapan seorang pegawai umum yang berwenang untuk itu dimana akta itu dibuatnya (pasal 1868 KUH Perdata).

Pegawai umum yang dimaksud adalah Notaris, Hakim, Panitera, Juru Sita, Pegawai Catatan Sipil. Akta di bawah tangan adalah akta yang tidak dibuat oleh atau di hadapan seorang pegawai umum yang berwenang untuk itu. Akta

dibuat oleh para pihak sebagai bukti tentang adanya peristiwa yang terjadi serta disepakati oleh para pihak.

Apabila dikemudian hari terjadi masalah di dalam pelaksanaan perjanjian jual beli maka akta otentik dapat dijadikan suatu bukti yang mengikat, yaitu apa yang ditulis dalam akta harus dipercaya oleh hakim, harus dianggap benar di dalam pembuktiannya. Di samping itu akta otentik merupakan suatu bukti yang sempurna, dalam arti bahwa tidak memerlukan suatu penambahan bukti yang lain.

Namun, di dalam kenyataannya suatu akta perjanjian jual beli itu dapat dibuat secara melawan hukum oleh salah satu pihak, baik dari pihak penjual maupun dari pihak pembeli yang menyebabkan kerugian terhadap salah satu pihak.

Perbuatan melawan hukum menurut Setiawan (1992 : 250) didefinisikan sebagai perbuatan yang melanggar hak (subyektif) orang lain ataupun berbuat (atau tidak berbuat) bertentangan dengan kewajiban menurut Undang-Undang atau bertentangan dengan apa yang menurut hukum tidak tertulis seharusnya dijalankan oleh seseorang dalam pergaulannya dengan sesama warga masyarakat satu dan lainnya mengingat adanya alasan pembenaar menurut hukum.

Didalam pasal 1365 KUHPerdara, Munir Fuady (2002:10) menyatakan bahwa suatu perbuatan melawan hukum harus mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

1. Perbuatan melawan hukum.
2. Adanya kesalahan dari pihak pelaku.
3. Adanya kerugian bagi korban.
4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Bagi pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan terhadap pihak yang menyebabkan kerugian akibat kerugian yang diderita oleh pihak yang dirugikan kepada hakim Pengadilan Negeri dan menyatakan batal demi hukum akta perjanjian jual beli karena dibuat melawan hukum.

Hal ini dapat dilihat pada akta perjanjian jual beli tanah Hak Guna Bangunan yang dibuat oleh fajar Soegito selaku pemegang hak dan Khrisnayana

selaku Direktur Utama Badan Hukum PT. Semoga Raya yang objeknya berupa tanah dengan sertifikat HGB seluas 6432 m² di jalan Keputran No. 20-22 Kodya Surabaya. Khrisnayana selaku pihak pembeli mempunyai itikad yang tidak baik dalam membuat akta perjanjian tersebut. Isi dari akta perjanjian jual beli tanah telah direkayasa untuk mengambil alih tanah tanpa membayar uang sepeserpun, sehingga tanah menjadi milik PT. Semoga Raya.

Fajar Soegito setuju menandatangani akta perjanjian jual beli tanah Hak Guna Bangunan tersebut, karena Khrisnayana telah mengatur dan merekayasa terlebih dahulu bagaimana caranya agar fajar Soegito mau tanda tangan.

Berdasarkan kenyataan diatas maka penulis tertarik untuk mengkaji putusan Mahkamah Agung tentang batalnya suatu akta perjanjian jual beli tanah yang dibuat melawan hukum dalam rangka menyelesaikan tugas akhir penyusunan skripsi yang berjudul : **AKIBAT HUKUM TERHADAP PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN JUAL BELI TANAH (Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 416 PK/Pdt/1998 Tanggal 15 Mei 2002).**

1.2 Ruang Lingkup

Membahas suatu permasalahan tentunya harus ditentukan terlebih dahulu ruang lingkup pembahasannya. Hal ini dilakukan agar pembahasan tidak keluar dari jalur kerangka yang telah ditentukan.

Penulisan ini akan membatasi pembahasan mengenai Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 416 PK/Pdt/1998 tanggal 15 Mei 2002 tentang akibat hukum terhadap perbuatan melawan hukum dalam pembuatan akta perjanjian jual beli tanah.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas, maka permasalahan yang akan dibahas dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Apakah yang menjadi faktor penyebab perbuatan melawan hukum dalam pembuatan akta perjanjian jual beli tanah ?

2. Apakah akibat hukum terhadap perbuatan melawan hukum dalam pembuatan akta perjanjian jual beli tanah ?
3. Apakah yang menjadi dasar pertimbangan hukum Hakim Agung Peninjauan Kembali dalam membatalkan akta perjanjian jual beli tanah yang dibuat melawan hukum ?

1.4 Tujuan Penulisan

Tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan skripsi ini ada dua hal, yaitu tujuan umum dan tujuan khusus.

1.4.1 Tujuan Umum

Tujuan umum yang hendak dicapai penulis dalam penulisan skripsi adalah :

1. Untuk memenuhi salah satu syarat pokok yang bersifat akademis, guna mencapai gelar sarjana hukum yang berlaku di Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. Untuk melengkapi bahan referensi sebagai sarana informasi bagi teoritis dan praktisi hukum.
3. Untuk dapat menerapkan ilmu hukum yang telah diperoleh sewaktu belajar dibangku kuliah.

1.4.2 Tujuan Khusus

Tujuan khusus yang hendak dicapai penulis dalam penulisan skripsi adalah:

1. Untuk membahas dan mengkaji faktor penyebab perbuatan melawan hukum dalam pembuatan akta perjanjian jual beli tanah.
2. Untuk membahas dan mengkaji akibat hukum terhadap perbuatan melawan hukum dalam pembuatan akta perjanjian jual beli tanah .
3. Untuk membahas dan mengkaji pertimbangan hukum Hakim Agung Peninjauan Kembali dalam membatalkan akta perjanjian jual beli tanah yang dibuat melawan hukum.

1.5 Metode Penulisan

Dalam penulisan skripsi, penulis menggunakan metodologi sebagai berikut:

1.5.1 Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah pendekatan masalah secara yuridis normatif. “Metode yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang menggunakan data sekunder” (Ronny Hanitijo Soemitro, 1998:10). Data sekunder tersebut dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai data yang mempunyai kekuatan mengikat, sehingga dapat digunakan sebagai dasar untuk memecahkan suatu permasalahan.

Metode pendekatan diatas digunakan dengan mengingat bahwa permasalahan yang diteliti berkisar pada peraturan perundang-undangan beserta peraturan pelaksanaannya, pendapat para sarjana, yurisprudensi, dan dokumen.

1.5.2 Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui kepustakaan yaitu peraturan perundang-undangan, pendapat para sarjana dan dokumen-dokumen yang mempunyai hubungan dengan permasalahan yang ada, sehingga dapat menjawab permasalahan-permasalahan yang ada.

1.5.3 Metode Pengumpulan Data

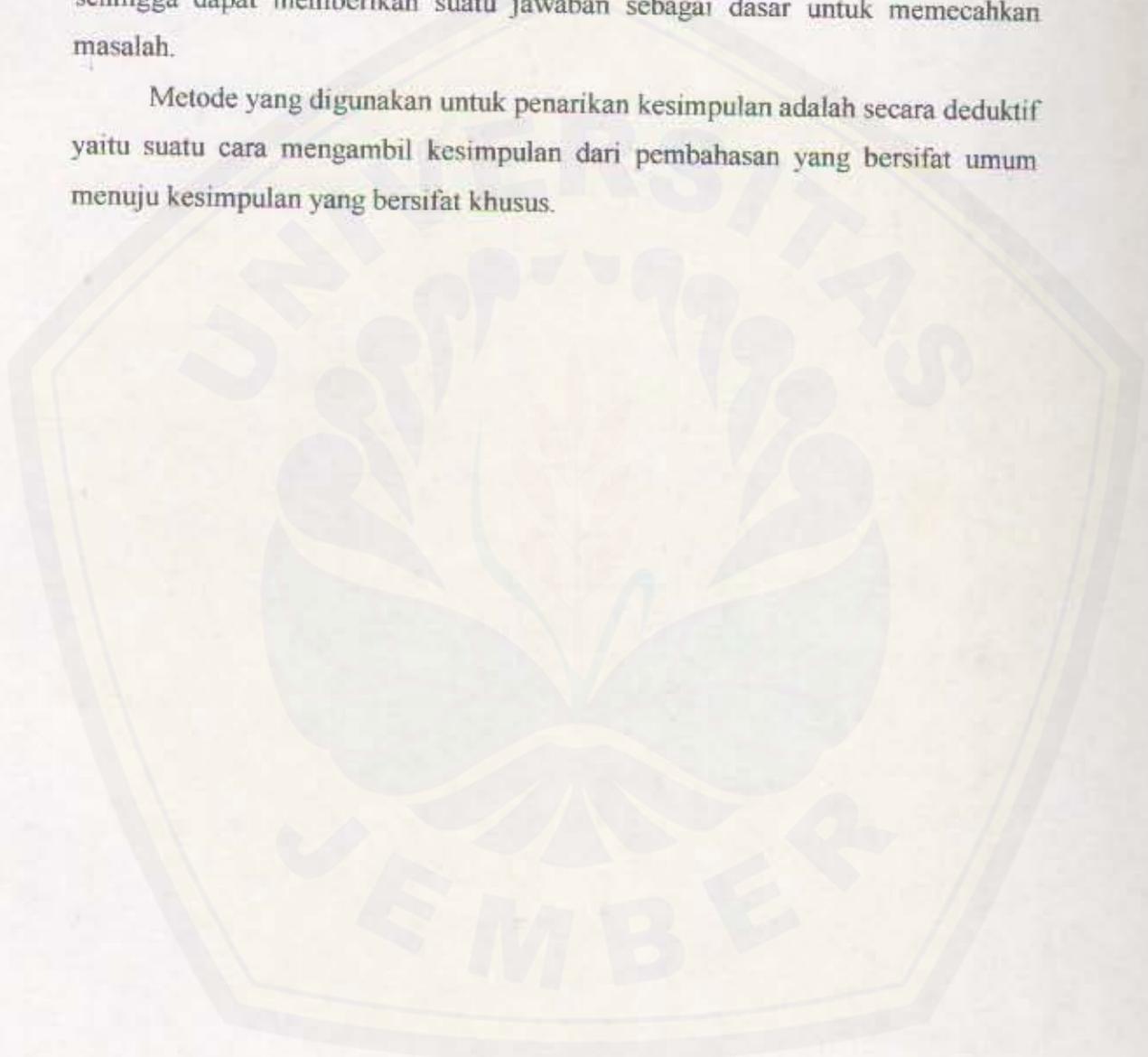
Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah dengan mengumpulkan literatur-literatur dan peraturan perundang-undangan yang erat hubungannya dengan permasalahan yang ada. Adapun prosedur pengumpulan data menggunakan studi kepustakaan.

Studi kepustakaan adalah suatu metode pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mempelajari literatur, peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan yang berkaitan dengan masalah yang ada.

1.5.4 Analisa Data

Metode analisa data yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah deskriptif kualitatif, yaitu suatu metode yang menggunakan data sekunder untuk diolah dan dianalisa berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk memberikan penjelasan mengenai gambaran suatu obyek yang diteliti sehingga dapat memberikan suatu jawaban sebagai dasar untuk memecahkan masalah.

Metode yang digunakan untuk penarikan kesimpulan adalah secara deduktif yaitu suatu cara mengambil kesimpulan dari pembahasan yang bersifat umum menuju kesimpulan yang bersifat khusus.





BAB II

FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI

2.1 Fakta

Fajar Soegito warga Kodya Surabaya memiliki hak atas dua bidang tanah Hak Guna Bangunan Sertifikat HGB No.302 dan No.303 luas 6432 M², di jalan Keputran No. 20-22 Kodya Surabaya. Pada tahun 1977 dihadapan Notaris Surabaya Nyoman Gede Yudara,SH, pengganti Notaris Mudiyomo terjadilah perjanjian jual beli kedua bidang tanah tersebut antara pemegang hak, Fajar Soegito dengan PT. Semoga Raya yang berkedudukan di Jalan Rajawali Kodya Surabaya, di mana Direktur Utama Badan Hukum tersebut dijabat oleh Khrisnayana.

Perjanjian jual beli tanah Sertifikat HGB tersebut dituangkan dalam Akta Notaris No.29, tanggal 27 Oktober 1977 dengan judul dan isi "Ikatan Jual Beli Tanah". Isi Akta Ikatan Jual Beli Tanah tersebut pada intinya adalah Penjual diberi waktu 6 bulan untuk menyelesaikan semua surat-surat izin yang berkaitan dengan tanah Hak Guna Bangunan tersebut, bilamana tidak dapat diselesaikan dalam waktu tersebut, maka Penjual memberi kuasa yang tidak dapat ditarik kembali kepada Pembeli untuk menyelesaikan surat-suratnya dan pembayaran yang sudah dilakukan dianggap sudah lunas dan menjadi tanah Hak Guna Bangunan miliknya Pembeli. Untuk mewujudkan isi perjanjian dalam akta tersebut, oleh Notaris dibuatkan pula pada hari yang sama tanggal 27 Oktober 1977 sebuah Akta No.30 yang judulnya "Surat Kuasa".

Dalam ikatan jual beli tanah ini, Pembeli baru membayar 25% kepada penjual sedangkan sisa 75% sampai sekarang belum dibayar lunas oleh Pembeli yaitu PT. Semoga Raya. Oleh karena itu Penjual merasa dirugikan atas perbuatan Pembeli yang baru membayar sebagian tersebut dan ingin menuntut agar harga tanah tersebut dibayar lunas oleh Pembeli.

Bila Pembeli tidak bersedia melunasinya, maka hak Pembeli tanah hanya seluas 25% dari luas tanah HGB 6432 M² = 1.608 M². Bila Pembeli menghendaki seluruh luas tanah maka ia harus membayar 75% x sisa luas tanah yaitu = 4.824 M² dengan harga pasar pada saat ini (lihat lampiran 1).

Pengadilan Negeri

Karena penyelesaian damai dengan PT. Semoga Raya tidak tercapai, maka Fajar Soegito melalui kuasanya sebagai Penggugat mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Surabaya terhadap Tergugat PT. Semoga Raya. Adapun tuntutan/ petitum yang diajukan adalah sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan obyek sengketa tanah eks HGB No. 302 da No.303 di Jln. Keputran 20-22 Surabaya.
3. Menyatakan batal akta ikatan jual beli tanah.
4. Menghukum Tergugat mengembalikan dua buah bukti asli Sertifikat Tanah HGB dalam waktu 8 hari sejak putusan dijatuhkan.
5. Menghukum Tergugat membayar uang paksa Rp. 1.000.000,- per hari kelambatan mengembalikan dua buah Sertifikat tersebut.

Subsidiar : memberi putusan yang seadil-adilnya.

Pihak Tergugat PT. Semoga Raya atas gugatan penggugat memberikan jawaban yang menyangkal dalil gugatan dan mengajukan "gugat Rekopensi" dengan alasan bahwa Penggugat Rekopensi telah membayar lunas kepada Fajar Soegito untuk jual beli tanah Hak Guna Bangunan sertifikat No.302 dan No.303 seperti diuraikan dalam "Akta Ikatan Jual Beli " No.29 dan Akta Kuasa No.30, masing-masing tanggal 27 Oktober 1977, sehingga ia behak atas tanah Hak Guna Bangunan tersebut.

Hal ini dikarenakan Fajar Soegito (Tergugat Rekopensi) tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk menyelesaikan semua surat-surat atas tanah hak Guna Bangunan tersebut. Dengan demikian Fajar Soegito telah melakukan wanprestasi. Schingga, PT. Semoga Raya tidak wajib untuk menambah pembayaran harga tanah, karena jual beli telah dilakukan dan dinyatakan telah lunas hanya dengan harga pembayaran tahap pertama saja.

Dengan pertimbangan yang pokoknya tersebut diatas, maka Majelis Hakim memberi Putusan sebagai berikut :

Dalam Kompensi : menolak gugatan Penggugat .

Dalam pokok perkara :

1. Mengabulkan gugatan rekopensi.
2. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum akta ikatan jual beli dan akta kuasa.
3. Menyatakan Penggugat rekopensi melakukan wanprestasi.
4. Menyatakan Penggugat Rekopensi tidak mempunyai kewajiban lebih lanjut untuk melakukan tambahan pembayaran.
5. Menyatakan Penggugat Rekopensi telah membayar lunas jual beli tanah tersebut.
6. Menyatakan Penggugat Rekopensi adalah pemilik dan berhak atas dua bidang tanah sengketa.
7. Menyatakan Penggugat Rekopensi berhak atas Sertifikat tanah HGB No.302 dan No.303 beserta akibat hukumnya.

Dalam Rekopensi : mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.

Pengadilan Tinggi

Penggugat Fajar Soegito, menolak putusan Pengadilan Negeri dan mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi. Majelis Hakim Banding dalam putusannya menerima putusan Pengadilan Negeri Surabaya No.152/Pdt.G/1990/PN.Sby yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Konpensi : menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya No.152/Pdt.G/1990/PN.Sby

Dalam Pokok Perkara : menerima permohonan banding dari Pembanding

Dalam Rekonpensi : menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya No.152/Pdt.G/1990/PN.Sby

Mahkamah Agung RI (Dalam Pemeriksaan Kasasi)

Dalam tingkat kasasi Majelis Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Fajar Soegito serta menghukumnya untuk membayar biaya perkara.

Mahkamah Agung RI (Dalam Peninjauan Kembali)

Dalam tingkat Peninjauan Kembali Mahkamah Agung memberi putusan membatalkan :

1. Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No.152/Pdt.G/1990/PN.Sby.
2. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No.510/Pdt/1992/PT.Sby.
3. Putusan Mahkamah Agung No.893 K/Pdt/1993

dan mengadili sendiri :

Dalam Kompensi :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan batal demi hukum Akta Ikatan Jual Beli No.29 dan Akta Kuasa No.30 tanggal 27 Oktober 1977.
3. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan 2 (dua) buah asli Sertifikat HGB No.302 dan No.303 kepada Penggugat.
4. Menghukum Tergugat untuk membayar "Uang Paksa" Rp. 1.000.000,-/tiap hari bila Tergugat lalai mengembalikan .

Dalam Pokok Perkara : mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon.

Dalam Rekonpensi : menolak gugatan seluruhnya.

Dasar dari pertimbangan Majelis Mahkamah Agung dalam peninjauan kembali untuk mengabulkan gugatan Fajar Soegito sebagian karena adanya suatu bukti baru (novum) yang pada hari serta tanggal diajukannya sebagai bukti telah dinyatakan di bawah sumpah dan disahkan oleh Hakim Pengadilan Negeri Surabaya dalam pemeriksaan di sidang Pengadilan sesuai berita Acara Sumpah dari Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 26 Maret 1998 dan membuktikan bahwasanya ikatan jual beli No.29 dan akta kuasa No.30 dibuat dengan rekayasa terlebih dahulu, rangkaian kata-kata bohong atau keadaan palsu demi keuntungan PT. Semoga Raya (Termohon peninjauan kembali) dan merugikan Fajar Soegito (Pemohon peninjauan kembali).

Hal-hal yang dilakukan oleh Khrisnayana adalah suatu perbuatan dengan didorong niat yang buruk disertai dengan tipu daya, untuk membuat konsep-konsep ikatan jual beli, akta kuasa yang kemudian konsep tersebut diserahkan kepada Nyoman Gede Yudara, S.H, Notaris Pengganti MudiyoMo untuk dibuat dalam suatu akta notariil. Khrisnayana juga telah mengatur dan merekayasa terlebih dahulu bagaimana caranya supaya Fajar Soegito mau tanda tangan

dengan maksud dan tujuan tanpa perlu membayar uang sepeserpun dan dapat memiliki dan menguasai atas tanah dan bangunan yang dimiliki oleh Fajar Soegito.

Penandatanganan akta-akta dilakukan oleh Fajar Soegito dikarenakan Khrisnayana terlebih dahulu telah mendoktrin Fajar Soegito bahwa dihadapan notaris tidak perlu bertanya macam-macam, tetapi cukup dengan menandatangani apa yang disuruh ditandatangani dan pada saat itu juga menyerahkan 2 (dua) Sertifikat asli HGB No.302-303 kepada Notaris dengan janji Fajar Soegito dinyatakan telah ikut andil menjadi pemegang saham PT. Semoga Raya, hal mana agar rencana rekayasa PT. Semoga Raya untuk menipu Fajar Soegito lebih berhasil. Karena pada kenyataannya saham PT. Semoga Raya yang dimiliki oleh Fajar Soegito telah diserahkan kembali kepada petugas PT. Semoga Raya bernama Sugijanto untuk mengurus surat-surat ijin yang diperlukan demi kepentingan PT. Semoga Raya di hadapan Notaris.

2:2 Dasar Hukum

Dasar hukum yang dipakai oleh Penulis untuk pembahasan dalam skripsi ini antara lain :

1. Kitab Undang-undang Hukum Perdata

a. Pasal 1266

Syarat batal selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya .

- dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim.
- Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam perjanjian.
- Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, Hakim adalah leluasa untuk menurut keadaan, atas permintaan Tergugat, memberikan suatu jangka waktu untuk masih juga memenuhi kewajibannya jangka waktu mana namun itu tidak boleh lebih dari satu bulan.

- b. Pasal 1256
Semua perikatan adalah batal jika pelaksanaannya semata-mata bergantung pada kemauan orang yang terikat.
- c. Pasal 1313
Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.
- d. Pasal 1320
Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :
1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
 3. Suatu hal tertentu
 4. Suatu sebab yang halal.
- e. Pasal 1328
Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut.
- f. Pasal 1335
Suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.
- g. Pasal 1337
Suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.
- h. Pasal 1339
Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau Undang-undang
- i. Pasal 1365
Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seseorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut.

j. Pasal 1457

Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

k. Pasal 1867

Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan –tulisan dibawah tangan.

l. Pasal 1868

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

2. Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
3. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
4. Peraturan Menteri Dalam Negeri No.14 Tahun 1982 tentang Larangan Pemberian Kuasa Mutlak Yang Tidak Dapat Dicabut Kembali Dalam Peralihan Hak Atas Tanah.

2.3 Landasan Teori

2.3.1 Perjanjian Pada Umumnya

A. Pengertian Perjanjian

Pasal 1313 KUH Perdata memberikan definisi perjanjian sebagai berikut :

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Definisi Perjanjian menurut R.Setiawan (1992:49) persetujuan adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Subekti (1990:1) memberikan definisi perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.

B. Syarat Sah Perjanjian

Syarat-syarat yang dipenuhi untuk sahnya suatu perjanjian yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Syarat pertama ini merupakan syarat subyektif, karena syarat ini mengenai subyek dari perjanjian. Kata sepakat merupakan syarat mutlak yang harus ada dalam suatu perjanjian. Dengan kata sepakat berarti bahwa kedua belah pihak haruslah mempunyai kebebasan berkehendak. Para pihak tidak boleh mendapat suatu tekanan yang mengakibatkan adanya "cacad" bagi perwujudan kehendak. Hal ini juga berdasarkan atas asas perjanjian konsensualisme atau kesepakatan kedua belah pihak.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

Menurut pasal 1329 KUH Perdata pada dasarnya semua orang dianggap cakap. Namun karena hal-hal tertentu maka seseorang itu dianggap tidak cakap. Seseorang dikatakan tidak cakap apabila pada umumnya berdasarkan ketentuan Undang-undang dianggap tidak mampu membuat persetujuan sendiri, persetujuan dengan akibat-akibat hukum yang sempurna. Terdapat ketidak wewenangan jika seorang pada umumnya adalah cakap mengikatkan dirinya, namun demikian tidak dapat melakukan perbuatan hukum tertentu.

Menurut KUH Perdata dianggap cakap bertindak apabila seseorang sudah berumur 18 tahun. Orang yang sudah masuk dalam kategori tidak cakap bertindak adalah :

- a. Orang-orang yang berada di bawah umur;
- b. Orang-orang yang berada di bawah pengampuan;

3. Suatu hal tertentu

Suatu perjanjian haruslah mempunyai obyek tertentu, sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Bahwa obyek dari suatu persetujuan harus tertentu atau dapat ditentukan, paling tidak harus ditentukan jenisnya. Obyek tertentu itu dapat berupa benda yang sekarang ada atau nanti akan ada. Harus jelas obyeknya.

4. Suatu sebab yang halal.

Maksudnya adalah suatu *causa* yang ada dalam perjanjian itu bukan *causa* yang terlarang. Perjanjian haruslah jenis-jenis perjanjian yang jelas dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum (*public policy*).

Syarat sah perjanjian wajib dipenuhi tiap klausulnya. Namun dalam perjanjian itu sendiri terdapat unsur-unsur yang harus dipenuhi juga, yaitu :

- a. Ada pihak-pihak;
- b. Ada persetujuan para pihak;
- c. Ada tujuan yang akan dicapai;
- d. Ada bentuk tertentu;
- e. Ada syarat-syarat tertentu.

C. Asas-Asas Dalam Perjanjian

Asas-asas yang berlaku dalam hukum perjanjian adalah (Subekti, 1990:4)

1. Asas kebebasan berkontrak.

Asas kebebasan berkontrak merupakan salah satu asas yang terpenting dalam perjanjian yang sifatnya universal, artinya tidak hanya diatur dalam KUH Perdata saja. Asas kebebasan berkontrak ini memiliki kekuatan yang mengikat yang terdapat dalam pasal 1338 KUH Perdata yang berbunyi "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". "Semua" mengandung arti meliputi seluruh perjanjian, baik yang namanya dikenal maupun yang tidak dikenal oleh UU. Asas ini berhubungan dengan isi perjanjian, yaitu kebebasan menentukan "apa" dan "siapa" perjanjian itu diadakan.

2. Asas Konsensualisme

Asas ini mengandung arti bahwa perjanjian itu terjadi (ada) sejak saat tercapainya kata sepakat antara para pihak yang membuat perjanjian. Dengan kata lain, perjanjian sudah sah dan mempunyai akibat hukum sejak saat tercapai kata sepakat antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian.

3. Asas Iktikad Baik

Bahwa dalam suatu perjanjian harus didasari atas iktikad yang baik dari kedua belah pihak. Salah satu pihak tidak boleh membuat perjanjian yang bertujuan untuk merugikan pihak lainnya.

4. Asas Obligatoir.

Perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban bertimbal balik antara kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli, belum memindahkan hak milik. Hak milik baru berpindah dengan dilakukannya "leevering" atau penyerahan.

2.3.2 Jual Beli Tanah

UUPA tidak memberikan penjelasan tentang apa yang dimaksud dengan jual beli tanah, tetapi mengingat bahwa hukum agraria sekarang memakai sistem dan asas-asas hukum adat sebagaimana tertuang pada pasal 5 UUPA, maka jual beli tanah harus ditinjau berdasarkan hukum adat pula. Hukum adat yang dimaksud adalah hukum adat yang berlaku secara nasional dan disesuaikan dengan perkembangan modern (Boedi Harsono, 1999:176)

Hukum adat tidak mengenal ketentuan sebagaimana disebut dalam pasal 1320 KUH Perdata, dimana untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan adanya empat syarat, yaitu kesepakatan, kecakapan untuk bertindak, hal yang tertentu dan sebab yang halal. Dalam suatu masyarakat adat yang lebih dipentingkan adalah terlaksananya dan terjadinya perjanjian itu yaitu karena kesepakatan, tunai dan tidak tercela, artinya masyarakat lingkungannya tidak ada yang mempersoalkan dan menganggap bahwa perjanjian itu adalah baik.

Berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960 mengakibatkan penjualan tanah atau peralihan hak atas tanah tetap bersifat tunai, tetapi peranan kepala adat hanya sebagai saksi dan tidak dibenarkan untuk menguatkan perjanjian jual beli itu. Oleh karena itu setelah berlakunya UUPA maka setiap peralihan hak atas tanah harus dilaksanakan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. Pasal 26 ayat (1) UUPA, menyatakan :

“ jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut hukum adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan

untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Untuk melaksanakan pasal ini Pemerintah mengeluarkan PP No.10 Tahun 1961 yang telah diperbaharui dengan PP No.24 Tahun 1997, pada pasal 37 ayat (1) berbunyi :

“peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku”.

Dari ketentuan tersebut, maka setiap jual beli hak atas tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga peralihan hak atas tanah tersebut dapat didaftarkan di kantor pertanahan yaitu dibagian Seksi Pendaftaran Tanah.

Ketentuan pasal 37 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 diatas yang menyatakan bahwa hanya jual beli tanah melalui PPAT yang dapat didaftarkan peralihan haknya, hanya berlaku untuk jual beli tanah sesudah diberlakukannya PP No.24 Tahun 1997 pada tanggal 8 Oktober 1997. Sedangkan jual beli yang dilakukan sebelum berlakunya PP No.24 Tahun 1997 dapat diupayakan pembuktian hak dan peralihannya di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), meskipun jual beli tanah tidak melalui PPAT.

1. Subyek dalam jual beli tanah menurut UUPA

Mengenai subyek dalam perjanjian jual beli ada dua yaitu penjual dan pembeli:

a. Penjual

Subjek penjualan hak atas tanah menurut Undang-undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 pasal 21 adalah orang-orang yang berhak atas tanah tersebut ialah warga negara Indonesia, serta orang asing yang sesudah diberlakukannya UUPA memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta karena perkawinan yang menurut ketentuan pasal 21 ayat (3) diwajibkan melepas hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan,

selain itu seorang yang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing, yang mempunyai hak milik atas tanah wajib melepaskan haknya dalam jangka waktu satu tahun (pasal 21 ayat (4).

Badan hukum juga dapat menjadi subyek penjualan yaitu badan-badan hukum yang mempunyai hak milik atas tanah yang ditetapkan oleh Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (2) UUPA yang menyatakan. "oleh pemerintah ditetapkan badan badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya".

b. Pembeli

Yang dapat menjadi subyek pembeli dalam jual beli hak atas tanah adalah subyek-subyek yang oleh Undang-undang ditetapkan dapat mempunyai hak atas tanah. Adapun subjek-subjek yang memenuhi syarat untuk memiliki tanah menurut Undang-undang adalah :

1. Warga negara Indonesia tunggal.
2. Badan-badan hukum yang diatur PP No.38 Tahun 1963 yang bergerak dalam bidang keagamaan dan sosial, yaitu :
 - a) Bank-bank yang didirikan oleh Pemerintah (Bank Negara);
 - b) Perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan UU No.79 tahun 1958, luasnya tidak melebihi ketentuan UU No.56/Prp/1960;
 - c) Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri setelah mendengar pendapat dari menteri agama;
 - d) Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri setelah mendengar pendapat dari Menteri Sosial.

2. Tanah sebagai obyek jual beli

Jual beli tanah pada hakikatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah dari pihak Penjual kepada pihak Pembeli agar pihak Pembeli dapat menguasai dan mempergunakan tanahnya sesuai dengan fungsinya. Pengalihan hak-hak kepemilikan atas tanah ini tidak hanya meliputi jual beli saja, tetapi pengalihan hak pemilikan dapat terjadi karena hibah, tukar

menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang bermaksud memindahkan hak pemilikan atas tanah.

Adapun macam-macam hak tanah yang dapat dialihkan menurut UUPA adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan. (Effendi Perangin, 1991:9).

Walaupun jual beli hak atas tanah, tentu saja batas-batas tanah harus diketahui supaya tidak terjadi keragu-raguan kalau tanah sudah bersertifikat, sehingga batas-batas tanah harus jelas, panjang dan lebarnya sudah ditulis dalam surat ukur atau gambar situasi. Jika tanah belum bersertifikat, maka batas-batas itu harus dijelaskan oleh penjual kepada pembeli.

Didalam jual beli hak atas tanah, seringkali bangunan dan atau tanaman diatas tanah yang bersangkutan turut menjadi objek jual beli.

2.3.3 Akta

A. Pengertian Akta

Menurut Pitlo (Teguh Samudera, 1992:37) Akta adalah suatu surat yang ditandatangani, diperbuat, untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang untuk keperluan siapa surat itu dibuat. Sedangkan menurut Sudikno Mertokusumo (1982:101) mendefinisikan akta sebagai surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.

B. Jenis-Jenis Akta

1. Akta otentik

Menurut pasal 1868 KUH Perdata yang dimaksud dengan akta otentik adalah: "suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan seorang pegawai umum yang berwenang untuk itu di tempat di mana akta itu dibuatnya".

Menurut Sudikno Mertokusumo (1982:103) akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa, menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa

bantuan dari yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh yang berkepentingan.

Unsur pokok dari suatu akta otentik adalah akta yang dibuat oleh dan atau dihadapan Pejabat umum yang ditentukan oleh Undang-undang. Pejabat umum yang dimaksudkan adalah Notaris, Hakim, Panitera, Juru Sita, Pegawai Pencatat Sipil yang berarti bahwa surat-surat yang dibuat oleh dan atau di hadapan pejabat tersebut.

2. Akta dibawah tangan

Menurut pasal 1874 ayat 1 KUH Perdata yang dimaksud dengan akta di bawah tangan adalah :

“ sebagai tulisan-tulisan di bawah tangan dianggap akta-akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa perantaraan seorang pegawai umum”.

Akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat (Sudikno Mertokusumo, 1982:105).

Jadi akta di bawah tangan adalah akta yang tidak dibuat oleh dan atau dihadapan pegawai umum, melainkan akta yang dibuat dan ditandatangani Sipembuat dengan maksud agar surat itu dapat dipergunakan sebagai alat pembuktian (Teguh Samudera, 1992:45).

Akta dibawah tangan dapat menjadi alat bukti lengkap sepanjang tanda tangan di dalam akta tersebut diakui keasliannya.

C. Fungsi Akta

Di dalam hukum, akta mempunyai bermacam-macam fungsi. Fungsi tersebut antara lain :

1. Syarat untuk menyatakan adanya suatu perbuatan hukum

Suatu akta yang dimaksudkan dengan mempunyai fungsi sebagai syarat untuk menyatakan adanya suatu perbuatan hukum adalah bahwa dengan tidak adanya atau tidak dibuatnya akta, maka berarti perbuatan hukum itu tidak terjadi. Akta digunakan untuk lengkapnya suatu perbuatan hukum.

2. Alat Pembuktian

Fungsi suatu akta sebagai alat pembuktian dimaksudkan bahwa dengan tidak adanya atau tidak dibuatnya akta, maka berarti perbuatan hukum tersebut tidak dapat terbukti. Adanya akta memang sengaja dibuat untuk dijadikan alat pembuktian di kemudian hari. Fungsi akta sebagai alat pembuktian inilah yang paling penting di dalam hukum.

D. Kekuatan Pembuktian Akta

1. Kekuatan Pembuktian Lahir.

Yang dimaksudkan dengan kekuatan pembuktian lahir dari akta yaitu suatu kekuatan pembuktian yang didasarkan atas keadaan lahir, bahwa suatu surat yang kelihatannya seperti akta, diterima atau dianggap seperti akta dan diperlakukan sebagai akta sepanjang tidak terbukti kebalikannya. Jadi surat itu harus diperlakukan seperti akta, kecuali ketidakotentikan akta itu dapat dibuktikan oleh pihak lain. Dengan demikian berarti pembuktiannya bahwa tanda tangan yang di dalam akta dipalsukan. Dengan demikian berarti pembuktiannya bersumber pada kenyataan

2. Kekuatan Pembuktian Formal.

Yang dimaksudkan dengan ketentuan pembuktian formal dari akta yaitu suatu kekuatan pembuktian yang didasarkan atas benar atau tidaknya pernyataan yang ditandatangani dalam akta. Bahwa oleh penandatanganan akta diterangkan apa yang tercantum di dalam akta. Dengan demikian berarti pembuktiannya bersumber atas kebiasaan dalam masyarakat, bahwa orang menandatangani suatu surat itu untuk menerangkan bahwa hal-hal yang tercantum di atas tanda tangan adalah keterangannya.

3. Kekuatan Pembuktian Material.

Yang dimaksud dengan kekuatan pembuktian material akta yaitu suatu kekuatan pembuktian yang didasarkan atas benar atau tidaknya isi dari pernyataan yang ditandatangani dalam akta, bahwa peristiwa hukum yang dinyatakan dalam akta itu benar-benar telah terjadi. Jadi akta memberikan kepastian tentang materi akta.

Dengan demikian berarti pembuktiannya bersumber pada keinginan agar orang lain menganggap keterangannya dan untuk siapa isi dari keterangan itu berlaku, sehingga benar dan bertujuan untuk mengadakan bukti buat dirinya sendiri. Maka dari sudut kekuatan pembuktian material, suatu akta hanya memberikan bukti terhadap si penandatanganan.

2.3.4 Perbuatan Melawan hukum

Dasar hukum perbuatan melawan hukum adalah pasal 1365 KUH Perdata. Pasal 1365 KUH Perdata tidak mengatur definisi tentang perbuatan melawan hukum. Yang diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata tersebut adalah peluang dan kesempatan yang diberikan kepada mereka yang dirugikan karena adanya tindakan melawan hukum untuk menuntut ganti rugi kepada pelaku atau penyebab kerugiannya tersebut.

Sesuai dengan ketentuan pasal 1365 KUH Perdata, Munir Fuady (2002:10) menyatakan bahwa suatu perbuatan melawan hukum harus mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

1. Perbuatan melawan hukum.

Suatu perbuatan maksudnya baik berbuat sesuatu (dalam arti aktif), maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif). Misalnya tidak berbuat sesuatu padahal dia mempunyai kewajiban hukum untuk membuatnya, kewajiban yang timbul itu berasal dari hukum yang berlaku.

Unsur perbuatan melawan hukum diartikan secara luas, yakni meliputi hal-hal sebagai berikut :

- a. Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku;
- b. Perbuatan tersebut melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum;
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku;
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan;
- e. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap baik dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

2. Adanya kesalahan dari pihak pelaku

Kesalahan yang diisyaratkan oleh hukum dalam perbuatan melawan hukum dalam arti kesalahan hukum maupun kesalahan sosial. Perkembangan doktrin perbuatan melawan hukum dengan jelas menunjuk kepada dua jenis kesalahan tersebut. Hukum menafsirkan kesalahan dalam perbuatan melawan hukum sebagai kegagalan seseorang untuk hidup dengan sikap yang ideal, yakni sikap yang biasa dan normal dalam suatu pergaulan masyarakat. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara hukum bila memenuhi salah satu unsur-unsur sebagai berikut :

a. Adanya unsur kesengajaan

Didalam unsur kesengajaan baru dianggap ada manakala ada niat dalam hati pihak pelaku untuk menimbulkan kerugian tertentu bagi korban atau paling tidak dapat mengetahui secara pasti bahwa akibat dari perbuatannya itu akan terjadi. Dengan demikian, dalam perbuatan melawan hukum dengan unsur kesengajaan, niat atau sikap mental menjadi faktor dominan.

b. Adanya unsur kelalaian

Didalam unsur kelalaian, tidak ada niat dalam hati dari pihak pelaku untuk menimbulkan kerugian, bahkan mungkin ada keinginan untuk mencegah terjadinya kerugian tersebut. Didalam unsur ini niat atau sikap mental tersebut tidak menjadi hal yang penting, hal penting dalam kelalaian adalah sikap lahiriah dan perbuatan yang dilakukan.

c. Tidak ada alasan pembeda atau pemaaf (*rechtvaardigingsgrond*) seperti keadaan memaksa (*overmacht*), membela diri, atau tidak waras dan lain-lain

3. Adanya kerugian bagi korban.

Adanya kerugian bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan pasal 1365 KUH perdata dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian wanprestasi yang hanya mengenai kerugian materiil, maka kerugian dengan perbuatan melawan hukum disamping kerugian materiil, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian immateriil, yang juga akan

dinilai dengan uang. Kerugian tersebut harus diganti oleh orang-orang yang dibebankan oleh hukum untuk mengganti kerugian tersebut.

4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian

Hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum.





BAB III

PEMBAHASAN

3.1. Faktor Penyebab Perbuatan Melawan hukum Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Jual Beli Tanah

Di dalam kasus yang terjadi, perbuatan yang dilakukan Khrisnayana selaku pihak pembeli yang menjabat sebagai Direktur Utama Badan Hukum PT. Semoga Raya apabila dihubungkan dengan unsur-unsur perbuatan melawan hukum menurut pasal 1365 KUH Perdata adalah :

1. Perbuatan melawan hukum

Perbuatan dalam arti perbuatan melawan hukum meliputi perbuatan positif yang dalam bahasa aslinya yaitu bahasa Belanda "daad" (pasal 1365 KUH Perdata) dan perbuatan negatif, yaitu dalam bahasa Belanda "nalatigheid" (kelalaian) atau "anuaarzigtheid" (kurang hati-hati), seperti ditentukan dalam pasal 1366 KUH Perdata. Dengan demikian, pasal 1365 KUH Perdata tersebut untuk orang yang betul-betul berbuat, sedangkan pasal 1366 KUH Perdata untuk orang yang tidak berbuat. Pelanggaran kedua pasal ini mempunyai akibat hukum yang sama, yaitu mengganti kerugian. Perumusan perbuatan positif pasal 1365 KUH Perdata dan perbuatan negatif pasal 1366 KUH Perdata hanya mempunyai arti sebelum ada putusan Mahkamah Agung Belanda (*areest hoge raad*) 31 Januari 1919, karena pada waktu itu pengertian perbuatan melawan hukum masih sempit. Setelah adanya putusan Mahkamah Agung tersebut, pengertian melawan hukum menjadi luas, yaitu mencakup juga perbuatan negatif.

Perbuatan Khrisnayana yang melakukan penipuan dalam pembuatan akta perjanjian jual beli tanah yang berstatus Hak Guna Bangunan terhadap Fajar Soegito telah memenuhi unsur-unsur melawan hukum :

a. Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku.

Perbuatan yang dilakukan Khrisnayana terhadap Fajar Soegito merupakan perbuatan yang melanggar ketentuan didalam pasal 1320 KUH Perdata yaitu suatu sebab yang halal, bahwa perjanjian itu harus dibuat berdasarkan suatu sebab yang halal, yang tidak terlarang oleh Undang-

undang, kesusilaan baik atau ketertiban umum. Dalam hal ini Khrisnayana membuat perjanjian dengan Fajar Soegito didasari dengan iktikad yang tidak baik untuk menguasai tanah Fajar Soegito tanpa membayar sepeser pun.

b. Melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum.

Pada saat Fajar Soegito akan menandatangani akta perjanjian jual beli tanah di hadapan Notaris Nyoman Gede Yudara, SH, pengganti Notaris MudiyoMo terlebih dahulu telah didoktrin oleh Khrisnayana agar tidak perlu bertanya macam-macam, tetapi cukup menandatangani apa yang disuruh ditandatanganinya. Dengan demikian Fajar Soegito tidak mengerti secara jelas isi dari akta yang ditandatanganinya karena tidak mendapat penjelasan dari Notaris tentang pasal-pasal dalam akta perjanjian tersebut. Hak yang dimiliki oleh Fajar Soegito telah dilanggar oleh Khrisnayana, karena adalah hak darinya untuk mendapatkan penjelasan dari perjanjian yang dibuatnya, apabila terdapat keragu-raguan di dalamnya.

c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku.

Seseorang yang menimbulkan kerugian pada orang lain dengan cara melanggar suatu ketentuan undang-undang (baik dalam arti materiil maupun formil), maka ia melakukan suatu perbuatan melawan hukum yakni ia bertentangan dengan kewajiban hukumnya. Dalam hal ini ia wajib dalam melakukan perjanjian jual beli dengan iktikad yang baik sesuai dengan suatu sebab yang tidak dilarang oleh undang-undang, kesusilaan baik atau ketertiban umum atau sesuai dengan pasal 1320 tentang salah satu syarat sahnya perjanjian yaitu sebab yang halal.

d. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan.

Didalam membuat suatu perjanjian tidaklah boleh bertentangan dengan apa yang menurut hukum tidak tertulis seharusnya dijalankan oleh seseorang dalam pergaulannya dengan sesama warga masyarakat. Khrisnayana telah menipu Fajar Soegito di dalam perjanjian jual beli tanah dengan itikad yang tidak baik untuk menguasai tanah tanpa membayar sepeserpun kepada Fajar Soegito selaku pemilik tanah, pemegang

Sertifikat Hak Guna Bangunan. Jelas hal ini bertentangan dengan kesusilaan yang ada pada masyarakat, karena pada dasarnya suatu perjanjian jual beli itu dibuat untuk menguntungkan kedua belah pihak yang menimbulkan hak dan kewajiban yang sebanding.

- e. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

Setiap orang dalam memenuhi kepentingannya harus memperhatikan kepentingan orang lain, sehingga tidak merugikan orang lain. Dalam hal ini Khrisnayana tidak memperhatikan kepentingan dari Fajar Soegito sehingga merugikan bagi pihak Fajar Soegito sebagai pihak penjual dan menguntungkan bagi pihak Khrisnayana selaku pihak pembeli.

2. Adanya unsur kesalahan dari pihak pelaku.

Unsur-unsur tindakan yang dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan pertanggung jawabannya adalah :

- a. Adanya unsur kesengajaan

Didalam perbuatan melawan hukum, unsur kesengajaan baru dianggap ada manakala adanya perbuatan yang dilakukan dengan sengaja tersebut, telah menimbulkan konsekuensi tertentu terhadap fisik dan / atau mental atau properti dari korban, meskipun belum merupakan kesengajaan untuk melukai fisik atau mental dari korban tersebut.

- b. Adanya unsur kelalaian

Perbuatan melawan hukum dengan unsur kelalaian berbeda dengan perbuatan melawan hukum dengan unsur kesengajaan. Dengan kesengajaan, ada niat dalam hati dari pihak pelaku untuk menimbulkan kerugian tertentu bagi korban, atau paling tidak ada niat dalam hati para pihak pelaku untuk menimbulkan kerugian tersebut. Dengan demikian dalam perbuatan melawan hukum dengan unsur kelalaian, niat atau sikap mental tersebut tidak menjadi hal yang penting. Yang penting dalam kelalaian adalah sikap lahiriah dan perbuatan yang dilakukan, tanpa terlalu mempertimbangkan apa yang ada dalam pikirannya.

c. Tidak adanya alasan pembenar atau pemaaf.

Menurut Munir Fuady (2002:148), ada beberapa alasan bagi para pihak yang dituduh sebagai pelaku perbuatan melawan hukum untuk mengelak dari tuduhan tersebut yaitu :

1. Ada hak pribadi sebagai dasar.
2. Pembelaan diri.
3. Membela diri orang lain.
4. Mempertahankan harta bendanya.
5. Menguasai kembali harta bendanya.
6. Masuk kembali ke tanah/ rumahnya.
7. Menjalankan ketentuan hukum.
8. Melaksanakan disiplin.
9. Keadaan memaksa (*overmacht*).
10. Ada persetujuan korban.
11. *Comparative negligence* (kelalaian komparatif).
12. *Contributory negligence* (kelalaian kontributor).
13. Asumsi resiko oleh pihak korban.
14. Penyebab intervensi.
15. Kadaluwarsa.
16. Kekebalan.
17. Menjalankan perintah jabatan.
18. Perbuatan yang dilakukan oleh anak-anak dan orang gila.
19. Tidak melakukan mitigasi kerugian.
20. Tidak memenuhi unsur-unsur melawan hukum.
21. Tidak memenuhi persyaratan prosedural.

Yang telah dilakukan oleh Khrisnayana adalah suatu perbuatan melawan hukum yang mengandung unsur kesengajaan, yaitu :

- a. Adanya kesadaran (*state of mind*) untuk melakukan.
- b. Adanya konsekuensi dari perbuatan. Jadi, bukan hanya adanya perbuatan saja.
- c. Kesadaran untuk melakukan, bukan hanya untuk menimbulkan konsekuensi, melainkan juga adanya kepercayaan bahwa dengan tindakan tersebut "pasti" menimbulkan konsekuensi.

Jelas sejak awal Khrisnayana mengetahui secara pasti akibat hukum dari akta perjanjian jual beli tanah yang akan ditandatangani oleh Fajar Soegito, bahwa perjanjian tersebut akan menguntungkannya dan merugikan Fajar Soegito yaitu pihaknya cukup membayar 25% dari harga tanah pada tahap pembayaran pertama

saja, maka dapat menguasai tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan milik Fajar Soegito dan apabila dikemudian hari terdapat masalah maka ia berada dalam pihak yang benar, karena akta yang ditandatangani oleh Fajar Soegito dilakukan di hadapan Notaris Nyoman Gede Yudara, SH, pengganti Notaris Mudiyo yang berkekuatan hukum sempurna.

3. Adanya kerugian bagi korban.

Menurut KUH Perdata, ganti rugi ada dua pendekatan, yaitu :

- a. Ganti rugi umum, yang terdiri dari biaya, rugi dan bunga.
- b. Ganti rugi khusus, yang terdiri dari :
 1. Ganti rugi untuk semua perbuatan melanggar hukum (pasal 1365 KUH Perdata)
 2. Ganti rugi untuk perbuatan yang dilakukan oleh orang lain (pasal 1366 KUH Perdata).
 3. Ganti rugi untuk pemilik binatang (pasal 1368 KUH Perdata).
 4. Ganti rugi untuk pemilik gedung (pasal 1369 KUH Perdata).
 5. Ganti rugi untuk keluarga yang ditinggalkan oleh orang yang dibunuh (pasal 1370 KUH Perdata)
 6. Ganti rugi karena orang telah luka atau cacat anggota badan (pasal 1371 KUH Perdata)
 7. Ganti rugi karena tindakan penghinaan (pasal 1372 sampai dengan pasal 1380 KUH Perdata).

Kerugian yang diderita Fajar Soegito dengan isi dari akta yang menyatakan bahwa pembayaran telah dianggap lunas apabila Fajar Soegito tidak dapat menyelesaikan surat-surat tanah dalam jangka waktu 6 bulan dan untuk itu diberi kuasa yang tidak dapat ditarik kembali untuk mengurus surat-surat tanah tersebut. dalam hal ini Fajar Soegito wanprestasi, sehingga pembayaran sebesar 25 % dianggap lunas. Jelas hal ini sangat merugikan bagi pihak Fajar Soegito, karena sisa pembayaran sebesar 75% tidak dibayar. Selain itu Fajar Soegito juga menderita kerugian akibat janji yang dinyatakan oleh Khrisnayana bahwa dirinya dinyatakan ikut andil dalam saham PT. Semoga Raya, tetapi itu semua hanyalah tipu daya yang dilakukan oleh Khrisnayana agar Fajar Soegito mau menandatangani akta perjanjian jual beli tanah tersebut.

4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Adanya perbuatan Khrisnayana yang telah merekayasa konsep dari akta perjanjian jual beli tanah sebelum diserahkan kepada Notaris Nyoman Gede Yudara, SH, pengganti Notaris Mudiyomo, telah merugikan Fajar Soegito. Adapun Fajar Soegito setuju untuk menandatangani akta perjanjian jual beli tanah tersebut karena telah dibujuk dengan mengatakan ikut andil dalam saham PT. Semoga Raya dan sebelum penandatanganan telah didoktrin oleh Khrisnayana agar tidak perlu bertanya macam-macam kepada notaris dan tinggal menandatangani apa yang harus ditandatangani. Semua ini sangat merugikan Fajar Soegito selaku pihak penjual.

3.2. Akibat Hukum Terhadap Perbuatan Melawan hukum Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Jual Beli Tanah

Menurut pasal 1320 KUH Perdata, sebagai syarat keabsahan sebuah perjanjian antara lain :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Artinya kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian itu harus saling sepakat mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang diadakan sehingga yang dikehendaki oleh salah satu pihak juga dikehendaki oleh pihak lain.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

Pihak dalam suatu perjanjian disebut sebagai subyek perjanjian. Subyek perjanjian ini dapat berupa manusia pribadi dan badan hukum. Subyek perjanjian ini harus mampu atau berwenang melakukan perbuatan hukum seperti yang ditetapkan dalam undang-undang. Pihak yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum.

3. Suatu hal tertentu.

Didalam suatu perjanjian, hal perlu ditentukan karena ada ketentuan undang-undang bahwa hanya dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan kekuatan bukti. Bentuk tertentu itu biasanya berupa akta. Perjanjian itu dapat dibuat secara lisan, artinya dengan kata-kata yang jelas maksud dan tujuannya yang dipahami

oleh pihak-pihak itu sudah cukup, kecuali jika pihak-pihak menghendaki supaya dibuat secara tertulis (akta). Akta itu sendiri dapat berupa akta otentik atau akta dibawah tangan.

4. Sebab yang halal.

Sebab yang halal maksudnya adalah sebab dalam arti isi perjanjian sendiri yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh pihak-pihak. Isi perjanjian itu bukan merupakan hal yang dilarang oleh undang-undang dan bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. Akibat hukum perjanjian yang berisi sebab yang tidak halal maka perjanjian itu batal demi hukum.

Dua syarat pertama dinamakan syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian. Dua syarat yang terakhir dinamakan syarat obyektif, karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu. Apabila syarat obyektif tidak dipenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum, artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Apabila syarat subyektif tidak dipenuhi, perjanjian bukan batal demi hukum, tetapi salah satu pihak dapat meminta supaya perjanjian itu dibatalkan.

Dengan demikian akta perjanjian jual beli tanah yang dibuat oleh Fajar Soegito dan Khrisnayana adalah batal demi hukum, karena akta perjanjian jual beli tanah dengan status Hak Guna Bangunan dibuat dengan itikad tidak baik oleh Khrisnayana untuk menguasai tanah milik Fajar Soegito tanpa mau membayar sepeser pun. Hal ini dilakukan dengan dengan cara menipu Fajar Soegito dalam merekayasa isi dari akta perjanjian jual beli tanah yang menguntungkan pihak Khrisnayana. Dengan demikian akta tersebut batal demi hukum karena isinya bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan yang merupakan syarat obyektif dari sahnya suatu perjanjian

Dalam hal penipuan yang dilakukan oleh Khrisnayana kepada Fajar Soegito menurut pasal 1328 KUH Perdata ialah :

“penipuan merupakan suatu alasan pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut”.

Apabila Fajar Soegito sebelumnya telah mengetahui terlebih dahulu bahwa dirinya di dalam perjanjian jual beli tanah dengan status Hak Guna Bangunan, selaku pemegang Sertifikat Hak Guna Bangunan akan dirugikan, tentu tidak akan setuju menandatangani akta perjanjian jual beli tanah tersebut. Namun karena Khrisnayana menyatakan apabila Fajar Soegito setuju untuk menandatangani akta perjanjian jual beli tanah dan menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan miliknya kepada Khrisnayana dihadapan Notaris Nyoman Gede Yudara, SH, pengganti Notaris Mudiyo, maka Fajar Soegito dinyatakan ikut andil dalam saham PT. Semoga Raya. Dengan adanya tipu muslihat ini maka Fajar Soegito setuju untuk menandatangani akta perjanjian jual beli tanah tersebut, walaupun pada akhirnya saham milik Fajar Soegito di PT. Semoga Raya diserahkan kembali kepada PT. Semoga Raya dengan alasan untuk membereskan surat-surat tanah demi kepentingan PT. Semoga Raya.

Selain itu Khrisnayana juga telah mendoktrin Fajar Soegito agar tidak banyak bertanya pada saat penandatanganan akta di hadapan Notaris, ia hanya menandatangani apa yang disuruh ditandatangani. Hal ini dimaksudkan agar Fajar Soegito tidak mengerti secara jelas isi akta perjanjian jual beli tanah yang merugikan dirinya selaku pihak penjual dan menguntungkan Khrisnayana selaku pihak pembeli. Apabila dikemudian hari timbul masalah diantaranya maka pihak Khrisnayana mempunyai bukti yang sempurna dan akan menguntungkan dirinya didalam pembuktian.

Sesungguhnya perjanjian jual beli tanah Hak Guna Bangunan antara Fajar Soegito dan Khrisnayana adalah tidak sah, karena menurut pasal 26 ayat (1) UUPA menyatakan :

“jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut hukum adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan Hak Guna Bangunan milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Pemerintah telah mengeluarkan PP No.10 Tahun 1961 yang telah diperbaharui dengan PP No. 24 Tahun 1997, untuk melaksanakan pasal 26 (1) yaitu pasal 37 ayat (1) yang berbunyi :

“peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum, pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Perjanjian jual beli tanah yang dibuat oleh Khrisnayana dan Fajar Soegito hanya dihadapan notaris dan bukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana menurut undang-undang.

Demikian pula surat kuasa yang dibuat oleh Fajar Soegito dan Khrisnayana di hadapan Notaris Nyoman Gede Yudara, SH, pengganti Notaris Mudiyo mo adalah perbuatan melanggar hukum, karena memberikan kuasa mutlak atau kuasa yang tidak dapat ditarik kembali kepada Khrisnayana sebagai pembeli dan penerima kuasa dari Fajar Soegito selaku penjual dan pemberi kuasa untuk mengurus surat-surat tanah apabila dalam jangka waktu 6 bulan pihak penjual tidak mampu melengkapi surat-surat tanah tersebut. karena berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri No.14 Tahun 1982 bahwa kuasa mutlak itu tidak diperbolehkan, yang disebabkan dalam suatu surat kuasa mutlak jangka waktu pemberian kuasa yang tidak terbatas dan tidak dapat ditentukan akhirnya.

Hal-hal yang dilakukan oleh Khrisnayana dalam menguasai tanah sertifikat Hak Guna Bangunan di jalan Keputran No.20-22 Kodya Surabaya adalah perbuatan melanggar hukum yang memenuhi unsur-unsur perbuatan melanggar hukum, dan menyebabkan kerugian bagi pihak lain, dalam hal ini adalah Fajar Soegito selaku pemilik Hak Guna Bangunan atas tanah tersebut. Khrisnayana melakukan perbuatan melanggar hukum didasari adanya itikad tidak baik untuk menguasai tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan milik Fajar Soegito tanpa membayar harga sepeserpun. Dalam pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah harus dilaksanakan dengan itikad baik. Dalam hal ini itikad tidak baik ini muncul dalam pembuatan akta perjanjian yang tidak sesuai dengan kepatutan, kebiasaan dan norma-norma

yang ada dalam masyarakat, sehingga kedudukan antara pihak pembeli yaitu Khrisnayana dan pihak penjual yaitu Fajar Soegito tidaklah dalam kedudukan yang seimbang.

Dengan demikian akta perjanjian dan akta kuasa yang dibuat oleh Fajar Soegito dan Khrisnayana dihadapan Notaris Nyoman Gede Yudara, SH, pengganti Notaris Mudiyomo adalah batal demi hukum. Terhadap akta otentik yang batal demi hukum maka akan batal dengan sendirinya sejak akta tersebut dibuat, dan pembatalannya dapat dimintakan melalui putusan hakim.

Pembatalan suatu akta mempunyai akibat hukum setelah adanya putusan hakim atas batalnya akta tersebut. Dengan dibatalkannya akta tersebut maka hapuslah hak dan kewajiban para pihak yang melakukan perjanjian, sehingga akta tersebut tidak mempunyai akibat hukum apapun.

Akta perjanjian jual beli tanah dan akta kuasa yang dibuat oleh Fajar Soegito dan Khrisnayana dapat dimohonkan pembatalannya dan permohonan tersebut diterima oleh hakim, karena perjanjian jual beli tanah tersebut tidak memenuhi unsur-unsur syarat sahnya suatu perjanjian dan dilakukan dengan itikad tidak baik oleh salah satu pihak yang mengadakan perjanjian yang menyebabkan kerugian bagi pihak lain sebagai suatu perbuatan melawan hukum.

3.3. Pertimbangan Hukum Hakim Agung Peninjauan Kembali Dalam Membatalkan Akta Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Dibuat Melawan hukum.

Setelah gugatan diajukan dan diadakan pemeriksaan didepan Pengadilan Negeri Surabaya, majelis hakim di tingkat Pengadilan Negeri memutuskan bahwa menyatakan sah dan berharga serta mempunyai hukum kekuatan hukum berlaku akta ikatan jual beli dan akta kuasa yang dibuat di hadapan Notaris Nyoman Gede Yudara, SH, pengganti Notaris Mudiyomo di Surabaya, dan Penggugat Rekopensi (Khrisnayana) adalah pemilik atas dua bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan tanpa mempunyai kewajiban lebih lanjut untuk melakukan tambahan pembayaran karena Penggugat melakukan wanprestasi dengan tidak memenuhi kewajibannya,

sehingga jual beli tanah telah dilakukan dan diterima mengikat hanya dengan harga pembayaran tahap pertama saja atau telah membayar lunas jual beli tanah tersebut serta menghukum Tergugat Rekopensi (Fajar Soegito) untuk membayar biaya perkara.

Tergugat Rekopensi yaitu Fajar Soegito merasa tidak puas dengan putusan Pengadilan Negeri Surabaya, sehingga ia mengajukan permohonan banding ke Pengadilan Tinggi Surabaya. Majelis hakim banding dalam putusannya telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya dan menghukum Penggugat Kopensi/Tergugat Rekopensi untuk membayar biaya perkara. Karena Penggugat Kopensi/Tergugat Rekopensi tidak puas dengan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya, sehingga mengajukan permohonan kasasi ke Mahkamah Agung. Selanjutnya di tingkat Kasasi Majelis Hakim Agung memutuskan bahwa menolak permohonan kasasi dari Pemohon kasasi yaitu Fajar Soegito.

Pihak Fajar Soegito masih merasa belum puas dengan putusan kasasi Mahkamah Agung, sehingga mengajukan Peninjauan Kembali. Selanjutnya di tingkat Peninjauan Kembali Majelis Hakim Agung memutuskan bahwa Pengadilan Negeri Surabaya, Pengadilan Tinggi Surabaya dan Mahkamah Agung dalam tingkat Kasasi telah nyata keliru dan sesat dalam memberikan putusannya. Oleh karena itu putusan kasasi Mahkamah Agung harus dibatalkan. Mahkamah Agung dalam Peninjauan Kembali memutuskan untuk mengadili sendiri perkara ini.

Dasar pertimbangan hukum dari Hakim Agung adalah adanya suatu novum (bukti baru) yang pada hari serta tanggal ditemukannya telah dinyatakan dibawah sumpah dan disahkan oleh Hakim Pengadilan Negeri Surabaya dalam pemeriksaan di sidang Pengadilan Negeri sesuai Berita Acara Sumpah dari Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 26 Maret 1998 sudah memenuhi ketentuan pasal 69 huruf b Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sehingga absah sebagai alat bukti surat baru dan membuktikan bahwasanya Khrisnayana, mantan Presiden Direktur PT. Semoga Raya (Termohon Peninjauan Kembali) pada tanggal 27 Oktober 1977 menyatakan Akta Ikatan Jual Beli dengan Fajar Soegito (Pemohon Peninjauan Kembali) atas 2 (dua) bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan

No.302 dan 303/ Lingkungan darmo II seluas 6432 M2 atas nama Fajar Soegito telah direkayasa, dibuat dengan cara tipu muslihat, rangkaian kata-kata bohong atau keadaan palsu demi keuntungan PT. Semoga Raya oleh Khrisnayana selaku Presiden Direktur PT. Semoga Raya saat itu untuk mengambil alih lahan milik Fajar Soegito tanpa membayar uang agar menjadi milik PT. Semoga Raya.

Bahwa perbuatan penipuan yang dilakukan oleh PT. Semoga Raya yang diwakili oleh Khrisnayana selaku Presiden Direktur telah direkayasa terlebih dahulu dengan cara dibuat akta ikatan jual beli No.29 tertanggal 27 Oktober 1977, kemudian pada hari dan tanggal yang sama dibuat lagi akta kuasa no.30 tertanggal 27 Oktober 1977. Padahal kalau ditinjau dari pasal 5 dan 10 dari akta ikatan jual beli tersebut jelas disebutkan bahwa bilamana dalam waktu 6 bulan pihak pertama Fajar Soegito belum dapat menyelesaikan semua surat-surat yang berkaitan dengan tanah yang menjadi objek sengketa tersebut, barulah pihak pertama/Fajar Soegito memberikan kuasa kepada pihak kedua/PT. Semoga Raya untuk menyelesaikan surat-surat yang berkaitan tersebut. Namun dengan tipu daya dari Khrisnayana ternyata akta kuasa dibuat pada saat yang bersamaan sengan akta perjanjian jual beli, yaitu dibuat sama pada tanggal 27 Oktober 1977. Kalau diperhatikan akan akta kuasa tersebut isinya adalah memberi kuasa tanpa dapat dicabut kembali oleh pihak pertama/Fajar Soegito kepada pihak kedua/PT. Semoga Raya selaku pembeli untuk menyelesaikan surat-surat izin yang berkaitan dengan tanah yang menjadi obyek jual beli, dengan sanksi bilamana surat-surat tersebut tidak selesai maka pihak pertama/Fajar Soegito dinyatakan ingkar janji dan dinyatakan jual beli telah terjadi dan sah antara Fajar Soegito dengan PT. Semoga Raya, dan selanjutnya PT. Semoga Raya tidak perlu lagi membayar kepada Fajar Soegito, sedangkan dipihak lain Fajar Soegito diharuskan menyelesaikan surat-surat izin yang berkaitan dengan obyek sengketa. Sehingga jelas Fajar Soegito/Pemohon Peninjauan Kembali tidak dapat melaksanakan kewajiban sebagaimana ditentukan dalam akta perjanjian jual beli, karena Termohon Peninjauan Kembali/PT. Semoga Raya secara pasti tidak akan melaksanakan kuasa yang telah diberikan oleh Pemohon sesuai akta kuasa, agar terjadi wanprestasi oleh Fajar Soegito atas perbuatan yang dilakukan PT. Semoga

Raya tersebut dan dengan demikian maka seluruh obyek sengketa dapat dikuasai oleh PT. Semoga Raya/Termohon dengan tanpa membayar sepeserpun kepada Pemohon Peninjauan Kembali

Disamping itu akta ikatan jual beli tanah yang dibuat oleh Fajar Soegito dan Khrisnayana yang dibuat oleh notaris adalah bukan akta perjanjian jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena akta perjanjian jual beli tidak memiliki daya pembuktian (*bewijskracht*) berupa bukti wajib (*plicht-bewijs*) sebagaimana dipunyai oleh akta jual beli dan bukti wajib ini ditentukan sendiri oleh pasal 37 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dengan rangkaian kata “peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah harus dibuktikan” sehingga akta ikatan jual beli hanya mempunyai daya pembuktian berupa bukti bebas sebab tidak diperintahkan oleh pembentuk Undang-Undang.

Dengan demikian Hakim Agung memutuskan bahwa menyatakan Batal Demi Hukum akta ikatan jual beli dan akta kuasa yang dibuat dihadapan Notaris Nyoman Gede Yudara, SH, pengganti Notaris Mudiyomo karena dibuat secara melawan hukum dan cacat hukum, dan Termohon adalah pihak yang dikalahkan dan harus membayar biaya perkara dalam tingkat Peninjauan Kembali sebanyak Rp. 150.000,-

Pertimbangan Hakim Agung Peninjauan Kembali dalam kasus ini sudah tepat, yaitu Termohon Peninjauan Kembali/PT. Semoga Raya dinyatakan bersalah dan dihukum untuk mengembalikan Sertifikat Hak Guna Bangunan dalam waktu 8 hari sejak putusan tersebut dijatuhkan. Apabila didalam waktu tersebut Tergugat lalai dalam mengembalikan, maka dihukum pula untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya.

BAB IV
KESIMPULAN DAN SARAN



4.1 Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan mengenai akibat hukum terhadap perbuatan melawan hukum dalam pembuatan akta perjanjian jual beli tanah dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Faktor penyebab perbuatan melawan hukum dalam pembuatan akta perjanjian jula beli tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan yang dilakukan oleh Khrisnayana sebagai pihak pembeli adalah suatu perbuatan yang didasarkan suatu itikad tidak baik untuk menguasai tanah sertifikat Hak Guna Bangunan milik Fajar Soegito dengan melakukan penipuan dan merekayasa terlebih dahulu akta ikatan jual beli dan akta kuasa yang menguntungkan pihaknya dan merugikan pihak Fajar Soegito, yang isinya adalah penjual diberi waktu 6 (enam) bulan untuk menyelesaikan semua dokumen-dokumen surat tanah, bilamana tidak dapat diselesaikan dalam waktu tersebut maka penjual memberi kuasa yang tidak dapat ditarik kembali kepada pembeli untuk menyelesaikan surat-suratnya dan pembayaran yang sudah dilakukan dianggap sudah lunas dan menjadi tanah miliknya pembeli, dan untuk itu maka dibuat suatu surat kuasa.
2. Akibat hukum terhadap perbuatan melawan hukum dalam pembuatan akta perjanjian jual beli tanah adalah akta tersebut batal demi hukum karena didasarkan pada sebab yang tidak halal, bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan yang yang merupakan syarat objektif sahnya suatu perjanjian.
3. Pertimbangan yang digunakan oleh Hakim Agung Peninjauan Kembali dalam membatalkan akta perjanjian jual beli yang dibuat melawan hukum tersebut adalah :
 - a. Adanya suatu bukti baru (novum) yang dibuat oleh Khrisnayana mantan Presiden Direktur PT. Semoga Raya yang menyatakan akta perjanjiann jual beli tanah dengan Fajar Soegito atas 2 bidang tanah sertifikat Hak Guna Bangunan seluas 6432M2 atas nama Fajar Soegito direkayasa oleh,

Khrisnayana untuk mengambillalih lahan tanpa membayar uang sepeserpun agar menjadi milik PT. Semoga Raya.

- b. Surat kuasa yang dibuat adalah sama dengan hari pada akta perjanjian jual beli tersebut ditandatangani, yang seharusnya baru dibuat setelah 6 bulan dari penandatanganan akta perjanjian jual beli tanah. Hal ini seharusnya baru dilakukan apabila pihak penjual tidak dapat menyelesaikan surat-surat tanah dalam jangka waktu 6 bulan. Selain itu suatu kuasa mutlak atau yang tidak dapat ditarik kembali bertentangan dengan Peraturan Menteri dalam Negeri No.14 tahun 1982.
- c. Akta perjanjian jual beli yang dibuat dihadapan Notaris bukan dihadapan PPAT sebagaimana diatur dalam pasal 37 Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, bahwa setiap peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah harus dibuat dihadapan PPAT dimana akta itu dibuat.

4.2 Saran

Berdasarkan pembahasan mengenai akibat hukum terhadap perbuatan melawan hukum dalam pembuatan akta perjanjian jual beli, maka saran yang dapat penulis berikan antara lain :

1. Hendaknya Notaris membaca dan menjelaskan terlebih dahulu isi atau pasal-pasal yang terdapat dalam akta perjanjian jual beli tanah beserta akibat-akibat hukumnya kepada para pihak sebelum ditandatangani oleh para pihak.
2. Hendaknya Penggugat selaku pihak penjual lebih memperhatikan dan mengerti secara jelas isi dari akta perjanjian jual beli yang disepakatinya, sehingga tidak menimbulkan kerugian dikemudian hari bagi dirinya.
3. Hendaknya para hakim dalam mengadili perkara baik ditingkat Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi dan hakim Agung di tingkat Kasasi dapat membuat putusan yang memenuhi rasa keadilan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir, Muhammad. 1992. *Hukum Perikatan*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti
- Budi Harsono. 1999. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya Jilid I*. Jakarta : Djambatan
- Effendi Perangin. 1991. *Hukum Agraria di Indonesia (Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum)*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada
- M. Yahya Harahap. 1986. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung : Penerbit Alumni
- Harun Al Rashid. 1987. *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*. Jakarta : Ghalia Indonesia
- Munir Fuady. 2002. *Perbuatan Melanggar hukum, Pendekatan Kontemporer*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti
- Ronny Hanitijo Soemitro. 1998. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta : Ghalia Indonesia
- Setiawan. 1992. *Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata*. Bandung : Penerbit Alumni
- Satrio. 1995. *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Bandung : Penerbit Alumni
- Subekti. 1990. *Hukum Perjanjian*. Jakarta : PT. Intermasa
- , 2001. *Hukum Pembuktian*. Jakarta : PT. Pradnya Paramita
- Subekti dan Tjitrosudibio. 1996. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta : PT. Pradnya Paramita
- Sudikno Mertokusumo. 1982. *Hukum Acara perdata Indonesia*. Yogyakarta : Liberty
- Simanhadi Widyaprakosa *et al.* 1998. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*. Jember : Badan Penerbit Universitas Jember
- Teguh Samudera. 1992. *Hukum Pembuktian Dalam Acara Perdata*. Bandung : Penerbit Alumni.

PUTUSAN BADAN PERADILAN

HUKUM PERDATA :

PUTUSAN HAKIM DIBATALKAN KARENA KELIRU / KHILAF

KASUS POSISI :

- Fajar Soegito warga Kodya Surabaya memiliki hak atas dua bidang tanah Hak Guna Bangunan Sertifikat HGB No.302 dan No.303 luas 6432 M2, di Jalan Keputran No.20-22 Kodya Surabaya.
- Pada tahun 1977 dihadapan Notaris Surabaya Nyoman Gede Yudara, SH pengganti Notaris Mudiyoemo terjadilah perjanjian jual beli kedua bidang tanah tersebut antara Pemegang hak, Fajar Soegito dengan PT. Semoga Raya yang berkedudukan di Jln. Rajawali Kodya Surabaya, dimana Direktur Utama Badan Hukum tersebut dijabat oleh Khrisnayana.
- Perjanjian jual beli tanah HGB tersebut dituangkan dalam Akta Notaris No.29, tanggal 27 Oktober 1997 dengan judul dan isi : **"Ikatan Jual Beli Tanah"**.
- Isi Akta Ikatan Jual Beli Tanah tersebut pada intinya, penjual diberi waktu 6 bulan untuk menyelesaikan semua dokumen surat-surat tanah, bilamana tidak dapat diselesaikan dalam waktu tersebut, maka penjual memberi kuasa yang tidak dapat ditarik kembali kepada Pembeli untuk menyelesaikan surat-suratnya dan pembayaran yang sudah dilakukan dianggap sudah lunas dan menjadi tanah miliknya Pembeli.
- Untuk mewujudkan isi perjanjian dalam "Akta Ikatan Jual Beli Tanah" tersebut, oleh Notaris dibuatkan pula pada hari yang sama tanggal 27 Oktober 1997 sebuah Akta No.30 yang judulnya : "Surat Kuasa" dengan isinya seperti tersebut diatas.
- Dalam "Ikatan Jual Beli Tanah" ini, pembeli baru membayar 25% kepada penjual sedangkan sisa 75% sampai sekarang belum dibayar lunas oleh pembeli, PT. Semoga Raya.
- Penjual merasa dirugikan atas perbuatan pembeli yang baru membayar sebagian tersebut dan ingin menuntut agar harga tanah

tersebut dibayar lunas oleh pembeli.

- Bila pembeli tidak bersedia melunasinya, maka hak pembeli tanah hanya seluas 25% dari luas tanah HGB 6432 M² = 1.608 M². Bila pembeli menghendaki seluruh luas tanah maka ia harus membayar 75% x sisa luas tanah yaitu = 4.824 M² dengan harga pasar pada saat ini.
- Karena penyelesaian damai dengan PT. Semoga Raya tidak tercapai, maka Fajar Soegito, melalui kuasanya sebagai Penggugat mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Surabaya terhadap Tergugat PT. Semoga Raya, dengan tuntutan (petitum) yang pada pokoknya sebagai berikut :
 1. Mengabulkan gugatan Penggugat.
 2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan objek sengketa tanah eks HGB No.302 dan No.303 Jln. Keputran 20-22 Surabaya.
 3. Menyatakan batal "Akta Ikatan Jual Beli" No.29, tanggal 27 Oktober 1997 dan "Akta Kuasa" No.30 tanggal 27 Oktober 1997 untuk tanah seluas 75% x 6.432 M² = 4.824 M² yang belum dibayar Tergugat atau bila Tergugat hendak membeli tanah sisa 4824 M² dikalikan harga pasar saat ini.
 4. Menghukum Tergugat mengembalikan dua buah bukti asli Sertifikat Tanah HGB No.302 dan No.303 dalam waktu 8 hari sejak putusan ini.
 5. Menghukum Tergugat membayar uang paksa Rp. 1.000.000,- per hari kelambatan mengembalikan dua buah sertifikat tersebut.
 6. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dijalankan lebih dulu, walau ada banding, verzet atau kasasi.Atau : Memberi putusan yang seadil-adilnya.

PENGADILAN NEGERI :

- Dalam persidangan di Pengadilan Negeri Surabaya, pihak Tergugat PT. Semoga Raya atas gugatan Penggugat tersebut diatas memberikan jawaban yang menyangkal dalil gugatan dan mengajukan "gugat Rekonpensi" dengan alasan yang pokoknya sebagai berikut :
- Bahwa Penggugat Rekonpensi (P.R) telah membayar lunas kepada Tergugat Rekonpensi (T.R) untuk jual beli tanah sengketa seperti yang diuraikan dalam "Akta Ikatan Jual Beli" No.29 dan Akta Kuasa No.30, masing-masing tanggal 27 Oktober 1997.



PUTUSAN BADAN PERADILAN

- Dengan demikian "P.R" yang berhak atas Sertifikat HGB No.302 dan No.303.
- Tergugat Rekonpensi (T.R) tidak dapat memenuhi pasal 5 sub I - II - III dan tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membebaskan seluruh areal tanah dan mengosongkannya sesuai dengan janjinya dalam Akta No.29, maka "T.R" telah **"wanprestasi"**.
- Karena "T.R" telah wanprestasi maka "PR" sebagai pembeli tanah tidak berkewajiban untuk menambah pembayaran harga tanah, sehingga jual beli tanah sengketa telah dilakukan dan diterima mengikat hanya dengan "harga pembayaran tahap pertama" saja, sesuai dengan pasal 3.a Akta Ikatan Jual Beli No.29.
- Akta Ikatan Jual Beli No.29 dan "Akta Kuasa" No.30, masing-masing tanggal 27 Oktober 1997 adalah sah menurut hukum.
- **Tuntutan "Gugatan Rekonpensi"** tersebut sebagai berikut :
 1. Mengabulkan gugatan Rekonpensi.
 2. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum
 - a. Akta Ikatan Jual Beli No.29 tanggal 27 Oktober 1977.
 - b. Akta Kuasa No.30 tanggal 27 Oktober 1977.
 3. Menyatakan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Rekonpensi melakukan **wanprestasi**dst.....dst.
 4. Menyatakan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Rekonpensi tidak mempunyai kewajiban lebih lanjut untuk melakukan "tambahan pembayaran" dengan demikian maka jual beli tanah sengketa dalam Akta No.29 telah mengikat dan lunas **dengan harga pembayaran tahap pertama saja**, (ex pasal 3.a).
 5. Menyatakan Penggugat Rekonpensi (Tergugat Rekonpensi) telah **membayar lunas** jual beli tanah sengketa dalam Akta Ikatan Jual Beli No.29, tanggal 27 Oktober 1977.
 6. Menyatakan Penggugat Rekonpensi adalah **Pemilik** dan berhak penuh atas dua bidang tanah sengketa luas 6432 M2 dalam Sertifikat HGB No.302 dan No.303dst.....dst.
 7. Menyatakan Penggugat Rekonpensi berhak atas Sertifikat Tanah HGB No.302 dan No.303 beserta akibat hukumnya.
 8. Menghukum Tergugat Rekonpensi mentaati putusan ini dan
 9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih duludst.....dst.
- Majelis Hakim **Pengadilan Negeri Surabaya** yang memeriksa dan mengadili perkara ini setelah memberikan pertimbangan hukumnya, akhirnya menjatuhkan **putusan** yang amarnya sebagai berikut :

Mengadili :

- Dalam Kompensi :
Menolak gugatan Penggugat.
- Dalam Rekonpensi :
Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.

PENGADILAN TINGGI :

- Penggugat Fajar Soegito, menolak putusan Pengadilan Negeri tersebut diatas dan mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi.
- Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya memberikan putusan No.510/Pdt/1992/PT.Sbya tanggal 25 Nopember 1992 yang amarnya sebagai berikut :

Mengadili :

- Menerima permohonan banding dari Pemanding.
- Dalam Kompensi :
Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya No.152/Pdt.G/1990/PN.Sby tanggal 19 Desember 1991.
- Dalam Rekonpensi :
Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya No.152/Pdt.G/1990/PN.Sbya, tanggal 19 Desember 1991.
Dst.....dst.....dst.....

MAHKAMAH AGUNG RI (Dalam Pemeriksaan Kasasi) :

- Penggugat Fajar Soegito menolak putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur tersebut diatas dan mengajukan pemeriksaan kasasi dengan mengajukan beberapa keberatan dalam "Memori Kasasi".
- Majelis Mahkamah Agung yang memeriksa dan mengadili perkara perdata kasasi tersebut, setelah mempertimbangkannya akhirnya memberi putusan pada tanggal 2 Oktober 1997 Reg No.893.K/Pdt/1993 yang amarnya sebagai berikut :

Mengadili :

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Fajar Soegito.
- Menghukum Pemohon kasasi membayar biaya perkara.

MAHKAMAH AGUNG RI - Dalam Peninjauan Kembali :

- Putusan Mahkamah Agung dalam pemeriksaan kasasi atas perkara ini No.893-K/Pdt/1993 tanggal 2 Oktober 1997 telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

PUTUSAN BADAN PERADILAN

- Pada 16 Maret 1998, melalui "Kuasa Khusus" Penggugat Fajar Soegito mengajukan permohonan "**Peninjauan Kembali**" disertai "Memori Alasan "P.K" yang diterima di Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 16 Maret 1998 yang pada pokoknya sebagai berikut:
 1. Adanya bukti baru (Novum) berupa : **Akta Penyimpanan (Acta van depot) No.114** tanggal 28 Oktober 1993 yang dibuat oleh S.T. Sindhunata, SH, Notaris di Surabaya tentang Pernyataan Tn. Khrisnayana, Presiden Direktur PT. Semoga Raya (bukti PK.4).
 2. Adanya Pernyataan dari Tn. Khrisnayana tentang keadaan yang sebenarnya dalam Akta No.7 tanggal 22 Juli 1996, Notaris Surabaya Henrika Suwarti Soegiono, SH.
 3. Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No.455/Pdt.G/1996/PN.Sbya, tanggal 15 Agustus 1996 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (bukti PK.7).
 4. B.A.P tersangka Khrisnayana, tanggal 29 Oktober 1996 di Kepolisian Negara RI Wilayah Kota Besar Surabaya dalam perkara penipuan dan memberi keterangan palsu dalam akta otentik (bukti PK 8).
- Berdasar bukti baru (Novum) tersebut, baik fakta maupun hukum dalam putusan Pengadilan Negeri Surabaya dan Pengadilan Tinggi Jawa Timur serta putusan Kasasi Mahkamah Agung telah **keliru** dan **sesat** dalam memberi putusan.
- Berdasar Akta van Depot No.114 tanggal 28 Oktober 1993, secara tegas dan jelas Tn. Khrisnayana, ex Direktur Utama PT. Semoga Raya menyatakan pada pokoknya sebagai berikut :
- Pembuatan Akta Notaris "Ikatan Jual Beli" No.29 dan Akta Kuasa No.30 adalah benar terjadi karena adanya rekayasa Khrisnayana selaku Pres. Dir PT. Semoga Raya untuk mengambil alih tanah sengketa tanpa membayar uang, sehingga tanah menjadi milik PT. Semoga Raya.
- Setelah perbuatan tersebut, Sdr. Khrisnayana menderita sakit keras dan bersumpah bila dapat sembuh akan segera meluruskan dan mengembalikan tanah haknya Fajar Soegito tersebut. Dan mohon kepada Instansi yang berwenang untuk membatalkan Akta Notaris : Ikatan Jual-Beli No.29 (bukti PK 9) dan Akta Kuasa No.30 (bukti PK 10).
- Dengan adanya Novum tersebut, maka menurut hukum Akta Notaris No.29 dan No.30 adalah **cacat hukum** serta dibuat secara

melawan hukum dan karenanya harus dinyatakan batal demi hukum.

- Majelis Mahkamah Agung yang memeriksa perkara **Peninjauan Kembali** atas Putusan Kasasi MA-RI No.893-K/Pdt/1993 tanggal 3 Oktober 1997 dalam putusannya memberi pertimbangan yang intisarinnya sebagai berikut :
- Mahkamah Agung terlebih dulu membahas tentang formalitas permohonan "Peninjauan Kembali" ini dapat diterima atau tidak.
- Majelis berpendirian bahwa hari dan tanggal penemuan bukti baru (Novum) PK 4 dan PK 5 yang dinyatakan dibawah sumpah oleh saksi Khrisnayana dan saksi Iwan Tanujaya dan disjahkan oleh Hakim Pengadilan Negeri Surabaya dalam Berita Acara Sumpah tanggal 26 Maret 1998, telah memenuhi ketentuan pasal 69 huruf "b" UU No.14/tahun 1985; maka tenggang waktu 180 hari pengajuan "P.K" mesti dihitung semenjak putusan kasasi yang mengidap kekhilafan atau kekeliruan tersebut mempunyai kekuatan hukum tetap, bukan dihitung semenjak diketemukan/diajukan kedua surat itu sebagai bukti dalam pemeriksaan kasasi (akta dibawah tangan) yang tidak dipertimbangkan oleh Hakim Kasasi.
- Dengan alasan ini maka permohonan "P.K" yang diajukan oleh Fajar Soegito, pemohon "PK", mesti diterima.
- Alasan-alasan dalam "Memori PK", menurut hemat Majelis Hakim, dapat dibenarkan berdasarkan bukti PK4 - PK5 - PK8 utamanya merupakan "bukti baru" (Novum) yang bersifat menentukan yang pada waktu perkara diputus tidak dapat diketemukan sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 67 huruf "b" UU No.14/tahun 1985 atau belum dipertimbangkan secara khusus dalam Putusan Kasasi MA-RI No. 893.K/Pdt/1993 jo Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 510/Pdt/1992/PT.Sbya jo Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No.152/Pdt.G/1990, sehingga pada semua putusan tersebut terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata ex pasal 67 huruf "f" UU No.14/tahun 1985.
- Bukti Baru PK 4 dan PK 5 merupakan acta in originali, yaitu akta No.114/tanggal 28 Oktober 1993 dan Akta No.7/tanggal 22 Juli 1996 bermuatan keterangan Khrisnayana, Mantan Presiden Direktur PT. Semoga Raya - bahwa "Akta Ikatan Jual Beli" No.29 dan "Akta Kuasa" No.30 suatu usaha untuk mengambil alih tanah milik Fajar Soegito tanpa membayar agar menjadi milik PT. Semoga Raya.
- bahwa bukti PK4 dan PK5 sebagai Surat Bukti Baru (Novum) yang

PUTUSAN BADAN PERADILAN

pada hari dan tanggal diketemukannya telah dinyatakan dibawah sumpah dan disyahkan oleh Pengadilan Negeri Surabaya dalam Pemeriksaan Sidang sesuai dengan Berita Acara Sumpah dari Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 26 Maret 1998, sudah memenuhi pasal 69 huruf "b" dari UU no.14/tahun 1985, sehingga **absah sebagai "alat bukti baru"** yang membuktikan bahwa Akta Ikatan Jual Beli No.29 dan Akta Kuasa No.30 (bukti PK9 dan PK10) dibuat dengan cara tipu muslihat, rangkaian kata bohong atau keadaan palsu demi keuntungan PT. Semoga Raya (Termohon PK) dan merugikan Fajar Soegito (Pemohon PK).

- bahwa Akta Ikatan Jual Beli No.30 yang dibuat oleh Notaris bukan merupakan Akta Jual Beli Tanah yang dibuat dihadapan PPAT, sehingga Akta tersebut tidak memiliki daya pembuktian yang ditentukan oleh pasal 19 P.P No.10/tahun 1961.
- Putusan **Judex Facti** - Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi serta **Judex Juris** (Hakim Kasasi MA-RI) yang memusatkan pertimbangan hukumnya (obiter dictum) pada bukti PK 9 dan PK 10 (Akta No.29 dan No.30) merupakan suatu **kekhilafan Hakim akan suatu kekeliruan yang nyata** sebagaimana pasal 67 huruf "f" dari UU No.14/tahun 1985.
- Kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata itu terdapat pada pasal 3 huruf b - pasal 5 dan pasal 10 dari Bukti PK 9 dan derivaatnya Bukti PK 10, karena syarat yang ditentukan dalam pasal 3 - pasal 4 dan pasal 10 a'quo justru telah melampaui batas-batas dari suatu "Perjanjian Timbal Balik" i.c. Jual Beli Tanah sengketa dalam Buku Tanah di BPN dan memiliki Sertifikat HGB, sehingga akibatnya bertentangan dengan kaidah hukum yang berlaku.
- Kaidah Hukum yang terlanggar, yaitu pasal 1266 KUHPerdara - Pasal 1256 KUHPerdara pasal 2 ayat 1 UU Riba/Waeker Ordonantie S.1938 No.524 serta Peraturan Menteri Dalam Negeri No.14/1982 tentang Larangan Pemberian "Kuasa Mutlak" dalam peralihan hak tanah.
- Berdasarkan pertimbangan diatas, maka Bukti PK9 dan Bukti PK10, (Akta Ikatan Jual Beli No.29 dan Akta Kuasa No.30) menjadi **batal demi hukum**, sehingga **putusan Judex facti dan Judex juris a'quo tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan** sehingga "Majelis Mahkamah Agung dalam Acara P.K" akan **mengadili kembali perkara ini**.
- Akhirnya Mahkamah Agung dalam Acara Peninjauan Kembali (PK) memberi putusan yang amarnya pada pokoknya sebagai berikut :

Mengadili :

- Mengabulkan permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon.

Membatalkan :

- Putusan/Pengadilan Negeri Surabaya No.152/Pdt.G/1990/PN.Sby.
- Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No.510/Pdt/1992/PT.Sby.
- Putusan Mahkamah Agung No.893 K/Pdt/1993.

Mengadili Sendiri :

Dalam Kompensi :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
- Menyatakan **batal demi hukum** "Akta Ikatan Jual Beli No.29 dan Akta Kuasa No.30 tanggal 27 Oktober 1977.
- Menghukum Tergugat untuk **mengembalikan 2 (dua) buah Asli Sertifikat HGB No.302 dan No.303** kepada Penggugat.
- Menghukum Tergugat untuk membayar "**uang paksa**" Rp.1:000.000,-/tiap hari bila Tergugat lalai mengembalikan dua buah Asli Sertifikat HGB No.302 dan No.303/Lingkungan Darmo II kepada Penggugat, sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

Dalam Rekompensi :

- Menolak gugatan seluruhnya.
- Dst.....dst.....dst.

CATATAN :

- Abstrak Hukum/Kaidah Hukum yang dapat diangkat sebagai berikut:
- Suatu Akta Notaris No.114 tentang "Pernyataan Seseorang", (ic ex Direktur Utama PT. Semoga Raya), kemudian isi akta tersebut disyahkan oleh Pengadilan Negeri dengan Berita Acara Sumpah.
- Isi Akta Notaris tersebut berupa pernyataan bahwa Akta Notaris No.29 tentang Ikatan Jual Beli Tanah dan Akta Notaris No.30 tentang Kuasa (bukti PK9 dan PK10) telah dibuat dengan niat buruk, tipu muslihat dan kebohongan untuk menguntungkan PT. Semoga Raya dengan merugikan pemilik tanah.
- Akta Notaris No.114/tanggal 28 Oktober 1993 yang disyahkan dengan sumpah oleh Pengadilan Negeri tersebut, dapat diterima

PUTUSAN BADAN PERADILAN

oleh Mahkamah Agung sebagai "bukti baru, Novum" ex pasal 67 huruf "b" jo pasal 69 huruf "b" dari UU No.14/tahun 1985, karena pada waktu perkara tersebut diputus oleh Judex facti dan Judex Juris, tidak diketemukan atau belum dipertimbangkan secara khusus.

- Akibat juridis dengan adanya "Novum" tersebut, maka Akta Ikatan Jual Beli Tanah No.29 dan Akta Kuasa No.30, masing-masing tanggal 27 Oktober 1997, menjadi cacat hukum dan batal demi hukum, dan putusan Judex facti dan Judex Juris yang didasarkan atas Akta Notaris No.29 dan Akta No.30 yang cacat hukum tersebut, merupakan suatu putusan Judex Juris yang mengandung kekhilafan atau kekeliruan yang nyata dari Hakim sehingga putusannya harus dibatalkan dan "Majelis Mahkamah Agung dalam Peninjauan Kembali" yang selanjutnya akan mengadili kembali gugatan perdata tersebut.
- Demikian catatan dari putusan diatas.

ali boediarto

- **Pengadilan Negeri Surabaya :**
No. 152/Pdt/G/1990, tanggal 19 Desember 1991.
- **Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya :**
No. 510/Pdt/1992/PT.Sby, tanggal 25 Nopember 1992.
- **Mahkamah Agung RI (Kasasi) :**
No. 893.K/Pdt/1993, tanggal 2 Oktober 1997.
- **Mahkamah Agung RI (Peninjauan Kembali) :**
No. 416. PK/Pdt/1998, tanggal 29 Mei 2002.

Majelis terdiri para Hakim Agung : H. Tjung Abdul Mutallib, SH sebagai Ketua Sidang dengan Anggota : Arbijoto, SH dan Soedarno, SH serta Ny. Umi Kaltimah, SH Panitera Pengganti.

MAHKAMAH AGUNG R.I.

PUTUSAN

Nomor : 416 PK/Pdt/1998

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

M A H K A M A H A G U N G

memeriksa permohonan peninjauan kembali telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara :

FADJAR SOEGITO, bertempat tinggal di Jalan Keputran No. 20 - 22 Surabaya, diwakili oleh kuasanya H.K. KOSASIH, SH.CN., dkk, berkantor di Jln. Baliwerti No. 119-121 Kav. 34 Surabaya, **Pemohon Peninjauan Kembali** (dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat/Pemanding) ;

m e l a w a n

PT. SEMOGA RAYA, berkedudukan di Surabaya, Jln. Rajawali No.09 Surabaya, **Termohon Peninjauan Kembali**, (dahulu Termohon Kasasi/Tergugat Terbanding) ;

Mahkamah Agung tersebut;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata pemohon peninjauan kembali dahulu sebagai pemohon kasasi/penggugat/pemanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 2 Oktober 1997 No.893 K/Pdt/1993 yang telah berkekuatan hukum yang tetap, dalam perkaranya melawan termohon peninjauan kembali dahulu, sebagai Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding dengan posita perkara sebagai berikut :

bahwa Penggugat adalah pemilik bangunan yang terletak di Jalan Keputran No. 20-22 Surabaya, seluas ± 6.432 M2 eks. Hak Guna Bangunan No. 302 dan 303 (foto copy bukti P.I, P.II), karena aslinya berada ditangan Tergugat melalui perantaraan bapak Nyoman Gede Yudara, SH, selaku pengganti Notaris Mudiyomo dibuatkan Ikatan Jual Beli dengan akta No.29 tanggal 27 Oktober 1977 (bukti P.III) dengan batas-batas dan letaknya seperti yang tersebut dalam gugatan ;

bahwa untuk merealisasikan terlaksananya jual beli tersebut, pihak Penggugat memberikan kuasa kepada Tergugat sepenuhnya berdasarkan Akta Kuasa No. 30 tanggal 27 Oktober 1977 sebagaimana ternyata dalam bukti

PUTUSAN BADAN PERADILAN

P.IV, sehingga praktis Penggugat menunggu usaha Tergugat untuk terlaksananya jual beli, karena sampai saat ini baru dibayar sebagian 25% sedangkan sisanya sebesar 75% belum Penggugat terima sampai saat ini ;

bahwa sejak pemberian surat kuasa hingga gugatan ini diajukan belum ada tanda-tanda penyelesaian, maka pihak Penggugat menginginkan pembatalan kuasa Ikatan Jual Beli (bukti P.I dan P.II) untuk sisa tanah $75\% \times 6.432 \text{ M}^2 = 4.824 \text{ M}^2$, sedangkan yang Penggugat jual adalah 25% dari harga tanah yang sudah dijual yakni $25\% \times 6.432 \text{ M}^2 = 1.608 \text{ M}^2$ atau bilamana pihak Tergugat masih menginginkan terlaksananya jual beli secepatnya diadakan pembayaran sebesar 4.824 M2 dikalikan harga pasaran saat ini, karena usaha Tergugat untuk mengosongkan bangunan belum juga terealisasi, hal mana dapat dilihat dari Surat Tugas No.01.TGS/XII/1988 tanggal 31 Desember 1988 (bukti P.V) belumlah terwujud sampai saat ini, sehingga jelas kepentingan Penggugat sangat dirugikan, karenanya berdasarkan kepatutan adalah beralasan untuk mengabulkan gugatan Penggugat, dan menghukum pihak Tergugat untuk mengembalikan bukti asli sertifikat Hak Guna Bangunan No. 302 dan 303 (bukti P.I dan P.II) dalam waktu 8 hari sejak putusan ini diucapkan dan dihukum pula membayar uang paksa Rp 1.000.000,- perhari kelambatan pengembalian 2 buah bukti asli sertifikat tersebut diatas;

bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak sia-sia dan menjaga agar pihak Tergugat menghindari tanggung jawabnya, mohon diadakan sita jaminan atas obyek sengketa eks. Hak Guna Bangunan No. 302 dan 303 di Jalan Keputran No. 20-22 Surabaya ;

bahwa karena alat bukti Penggugat sah dan autentik mohon putusan atas perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada banding, verzet ataupun kasasi;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Surabaya berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima baik serta mengabulkan gugatan Penggugat ;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas obyek sengketa Eks. HGB No. 302 dan 303 di Jalan Keputran 20-22 Surabaya ;
3. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan berlaku Surat Kuasa dengan akta No. 30 tanggal 27 Oktober 1977 (bukti P.II) dan Ikatan Jual Beli No. 29 tanggal 27 Oktober 1977 (bukti P.I) untuk bangunan/tanah seluas $75\% \times 6.432 \text{ M}^2 = 4.824 \text{ M}^2$ yang belum dibayar Tergugat atau bilamana Tergugat hendak membeli bangunan/tanah sisa 4.824 M2 dikalikan harga pasaran saat ini ;
4. Menghukum Tergugat mengembalikan 2 buah bukti asli sertifikat HGB No. 302 dan No. 303 dalam waktu 8 hari sejak putusan ini diucapkan ;

5. Menghukum Tergugat membayar uang paksa Rp.1.000.000,- per-hari kelambatan mengembalikan 2 buah sertifikat HGB No. 302 dan No. 303 sejak 8 hari putusan ini diucapkan;
6. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu, walaupun ada banding, verzet ataupun kasasi ;
7. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara;

Atau :

- Memberikan keputusan yang seadil-adilnya;

bahwa dengan adanya gugatan dari Penggugat tersebut diatas, maka Tergugat telah mengajukan **gugatan balik/rekonpensi** atas dalil-dalil sebagai berikut :

bahwa Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi mohon agar segala sesuatunya yang tertulis dan tercantum dalam Konpensi diatas, mohon dianggap sebagai yang terulang dan tertulis dalam gugatan rekonpensi ;

bahwa dengan menunjuk pada Ikatan Jual Beli No. 29 tanggal 27 Oktober 1977 dan Akta Kuasa tanggal 27 Oktober 1977 No. 30 dan ketentuan dari pasal 5 sub I, II dan III serta pasal 5 ayat 2 khususnya serta pasal lainnya pada akta lampiran T-1 dan T-2 tersebut, maka menjadi sangat pasti dalam hukum bahwa Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi tidak mempunyai kewajiban lebih lanjut untuk melakukan tambahan pembayaran, dengan demikian jual beli tanah-tanah dan bangunan tersebut diantara Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi dengan Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi telah dilakukan dan diterima mengikat hanya dengan harga tahap pertama saja (vide pasal 3.a dalam akta lampiran T-1) ;

bahwa demikian Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi telah membayar lunas kepada Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi seluruhnya 2 bidang tanah HGB yang satu dan yang lain saling berdekatan dengan luas seluruhnya 6.432 M2 yaitu tanah HGB No. 302 dan 303 masing-masing diuraikan dalam surat ukur tanggal 30 Oktober 1939 No. : 430/1939 se luas 502 M2 dan surat ukur tanggal 30 Oktober 1939 No.428/1939 seluas 5.930 M2;

bahwa karenanya Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi adalah pemilik yang sah atas tanah-tanah tersebut diatas beserta bangunan-bangunan yang berdiri diatasnya, demikian Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi adalah yang berhak atas sertifikat HGB No. 302 dan 303 beserta segala akibat yang dapat timbul padanya ;

bahwa selain daripada itu oleh karena Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi tidak dapat memenuhi kewajiban-kewajibannya antara lain tidak

PUTUSAN BADAN PERADILAN

dapat memenuhi ketentuan-ketentuan sebagaimana tersebut dalam pasal 5 sub I, II, III dan juga tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membebaskan seluruh areal tanah-tanah serta tidak dapat menyelesaikan pengosongannya, maka Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi telah melakukan wanprestasi;

bahwa oleh karena Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi telah wanprestasi, maka selanjutnya Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi tidak mempunyai kewajiban lebih lanjut untuk melakukan tambahan pembayaran dengan demikian jual beli tanah dan bangunan tersebut telah dilakukan dan diterima mengikat hanya dengan harga pembayaran tahap pertama saja, pasal 3.a lampiran T-1 tersebut ;

bahwa akta Ikatan Jual Beli No. 29 tanggal 27 Oktober 1977 dan Akta Kuasa No. 30 tanggal 27 Oktober 1977 sebagaimana termuat dalam T-1 dan T-2 adalah sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum berlaku ;

bahwa Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi sebagai pembeli yang beritikad baik, oleh karenanya harus mendapatkan perlindungan hukum ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, **Penggugat Rekonpensi mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar memberikan putusan** sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Rekonpensi dari Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum berlaku akta-akta :
 - a. Ikatan Jual Beli No. 29 tanggal 27 Oktober 1977, dan
 - b. Kuasa No. 30 tanggal 27 Oktober 1977, yang kedua-duanya dibuat dihadapan Nyoman Gede Yudara, SH, selaku pengganti Notaris Mudiyo mo di Surabaya ;
3. Menyatakan bahwa Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi telah melakukan wanprestasi dengan tidak mau memenuhi / serta melakukan kewajiban-kewajibannya sebagaimana tercantum dalam akta Ikatan Jual Beli No. 29 tanggal 27 Oktober 1977 dibuat dihadapan Nyoman Gede Yudara, SH, selaku pengganti Notaris Mudiyo mo di Surabaya ;
4. Menyatakan bahwa Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi tidak mempunyai kewajiban lebih lanjut untuk melakukan tambahan pembayaran, dengan demikian jual beli tanah-tanah dan bangunan tersebut (berdasarkan Ikatan Jual Beli No. 29 tanggal 27 Oktober 1977 dibuat dihadapan Nyoman Gede Yudara, SH, selaku pengganti Notaris Mudiyo mo di Surabaya) telah dilakukan dan diterima mengikat hanya dengan harga pembayaran tahap pertama saja (pasal 3.a lampiran T-1 tersebut) ;

5. Menyatakan bahwa Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi telah membayar lunas jual beli tanah-tanah dan bangunan tersebut (berdasarkan akta Ikatan Jual Beli No. 29 tanggal 27 Oktober 1977 dibuat dihadapan Nyoman Gede Yudara, SH, selaku pengganti Notaris Mudiyomo di Surabaya) ;
6. Menyatakan bahwa Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi adalah pemilik/dan yang berhak penuh serta sah atas dua bidang tanah Hak Guna Bangunan yang satu dengan yang lainnya saling berdekatan beserta bangunan yang berdiri diatas dua-bidang tanah-tanah tersebut seluruhnya seluas 6.432 (enam ribu empat ratus tiga puluh dua) meter persegi, tanah-tanah tersebut terdiri dari tanah Hak Guna Bangunan No. 302 dan 303 masing-masing surat ukur tanggal 30 Oktober 1939 No. 430/1939 seluas 502 M2 dan surat ukur tanggal 30 Oktober 1939 No. 428/1939 seluas 5.930 M2 ;
7. Menyatakan bahwa Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi adalah yang berhak penuh atas sertifikat-sertifikat Hak Guna Bangunan No. 302 dan No. 303 beserta segala akibat hukumnya yang dapat timbul padanya;
8. Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk mentaati isi keputusan dalam perkara ini ;
9. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya-upaya banding-verzet, kasasi ataupun peninjauan kembali;
10. Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar semua biaya perkara;

Atau :

- Memberikan keputusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 19 Desember 1991 No. 152/PDT.G/1990/PN.SBY. adalah sebagai berikut :

Dalam Kompensi :

- Menolak gugatan Penggugat;

Dalam Rekonpensi :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi;
2. Menyatakan sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum berlaku akta-akta :
 - a. Ikatan Jual Beli No. 29 tanggal 27 Oktober 1977, dan
 - b. Kuasa No. 30 tanggal 27 Oktober 1977, yang kedua-duanya dibuat dihadapan Nyoman Gede Yudara, SH, selaku pengganti Notaris Mudiyomo di Surabaya ;

PUTUSAN BADAN PERADILAN

3. Menyatakan bahwa Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi telah melakukan wanprestasi dengan tidak mau memenuhi / serta melakukan kewajibankewajibannya sebagaimana tercantum dalam akta Ikatan Jual Beli No. 29 tanggal 27 Oktober 1977 dibuat dihadapan Nyoman-Gede Yudara, SH, selaku pengganti Notaris Mudiyo mo di Surabaya ;
4. Menyatakan bahwa Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi tidak mempunyai kewajiban lebih lanjut untuk melakukan tambahan pembayaran, dengan demikian jual beli tanah-tanah dan bangunan tersebut (berdasarkan Ikatan Jual Beli No. 29 tanggal 27 Oktober 1977 dibuat dihadapan Nyoman Gede Yudara, SH, selaku pengganti Notaris Mudiyo mo di Surabaya) telah dilakukan dan diterima mengikat hanya dengan harga pembayaran tahap pertama saja;
5. Menyatakan bahwa Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi telah membayar lunas jual beli tanah-tanah dan bangunan tersebut (berdasarkan akta Ikatan Jual Beli No. 29 tanggal 27 Oktober 1977 dibuat dihadapan Nyoman Gede Yudara, SH, selaku pengganti Notaris Mudiyo mo, di Surabaya) ;
6. Menyatakan bahwa Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi adalah pemilik/dan yang berhak penuh serta sah atas dua bidang tanah Hak Guna Bangunan yang satu dengan yang lainnya saling berdekatan beserta bangunan yang berdiri diatas dua bidang tanah-tanah tersebut seluruhnya seluas 6.432 (enam ribu empat ratus tiga puluh dua) meter persegi, tanah-tanah tersebut terdiri dari tanah Hak Guna Bangunan No. 302 dan 303 masing-masing surat ukur tanggal 30 Oktober 1939 No. 430/1939 seluas 502 M2 dan surat ukur tanggal 30 Oktober 1939 No. 428/1939 seluas 5.930 M2 ;
7. Menyatakan bahwa Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi adalah yang berhak penuh atas sertifikat-sertifikat Hak Guna Bangunan No. 302 dan No. 303 beserta segala akibat hukumnya yang dapat timbul padanya;
8. Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk mentaati isi keputusan dalam perkara ini ;
9. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya-upaya banding-verzet, kasasi ataupun peninjauan kembali;

Dalam Konvensi/Rekonpensi :

- Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 48.000,-(empat puluh delapan ribu rupiah) ;
- Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 25 Nopember 1992 No. 510/Pdt/1992/PT.Sby. adalah sebagai berikut :

Menerima permohonan banding dari "Pembanding semula Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi", tersebut ;

DALAM KONPENSI :

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 19 Desember 1991 No. 152/Pdt.G/1990/PN.Sby. ;

DALAM REKONPENSI :

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 19 Desember 1991 No. 152/Pdt.G/1990/PN.Sby. yang dimohonkan banding;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum "Pembanding semula Penggugat Kompensi Tergugat Rekonpensi", untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, biaya tingkat banding saja dianggar sebesar Rp 20.000,- (dua puluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa amar putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 2 Oktober 1997 No. 893 K/Pdt/1993 yang telah berkekuatan tetap tersebut adalah sebagai berikut :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon kasasi : FAJAR SUGITO ;

Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut i.c putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 2 Oktober 1997 No. 893 K/Pdt/1993 diberitahukan kepada Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding pada tanggal 23 Pebruari 1998 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Peninjauan Kembali, dahulu Pemohon Kasasi / Penggugat / Pembanding dengan perantaraan kuasanya khusus berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Pebruari 1998 diajukan permohonan peninjauan kembali secara tertulis di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 16 Maret 1998, dengan disertai memori alasan - alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 16 Maret 1998 (pada hari itu juga) ;

Menimbang, bahwa tentang permohonan peninjauan kembali tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama pada tanggal 29 Mei 1998, kemudian terhadapnya oleh pihak lawannya telah diajukan jawaban yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 27 Agustus 1998 ;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauankembali a quo beserta alasan-alasannya yang telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan

PUTUSAN BADAN PERADILAN

saksama dan diajukan dalam tenggang waktu serta dengan cara yang ditentukan Undang Undang, maka oleh karena itu formil dapat diterima

Menimbang, pemohon Peninjauan kembali telah mengajukan alasan-alasan peninjauan kembali yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

A. ADANYA BUKTI BARU/NOVUM, YANG BERUPA :

- a. Akte Penyimpanan (Acte Van Depot) No.114, tanggal 28 Oktober 1993, yang dibuat oleh ST. Sindhunata, SH, Notaris di Surabaya, tentang pernyataan dari Tuan Khrisnayana semasih selaku Presiden Direktur PT.Semoga Raya (vide surat bukti PK-4) ;
- b. Akta Pernyataan Tentang Hal Yang Sebenarnya No. 07 tanggal 22 Juli 1996, yang dibuat dihadapan Henrika Suwarti Sugiono, S.H. Notaris di Surabaya, dari Tuan Khrisnayana, mantan Presiden Direktur Perseroan Terbatas PT. Semoga Raya (Termohon) (vide bukti PK-5);
- c. Putusan Pengadilan Negeri Surabaya dalam perkara perdata No. : 455/Pdt.G/1996/PN.Sby. tanggal 15 Agustus 1996, yang telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti dan tetap (vide surat bukti tertanda PK-6) ;
- d. Putusan Pengadilan Negeri Surabaya dalam perkara perdata No. 569/Pdt.G/1996/PN.Sby. tanggal 28 Mei 1997 (vide surat bukti tertanda PK-7) ;
- e. Berita Acara Pemeriksaan (Tersangka) Khrisnayana, tanggal 29 Oktober 1996, di Kepolisian Negara Republik Indonesia Wilayah Kota Besar Surabaya, Resort Kota Surabaya Selatan, dimana Saudara Khrisnayana sebagai Tersangka dalam perkara penipuan dan atau memberikan keterangan palsu dalam Akta otentik sebagaimana dimaksud dalam pasal 378 jo 266 (1) KUHP (vide bukti PK-8);

B. Bahwa pokok permasalahan berkaitan dengan surat bukti dibawah :

- a. Akta Ikatan Jual Beli No. 29, tanggal 27 Oktober 1997, Notaris Nyoman Gede Yudara, SH, pengganti daripada Mudiyomo, Notaris di Surabaya (vide bukti tertanda PK-9) ;
- b. Akta Surat Kuasa No. 30 tanggal 27 Oktober 1977, Notaris Nyoman Gede Yudara, SH, pengganti daripada Mudiyomo, Notaris di Surabaya (vide bukti PK-10) ;

Bahwa berdasarkan novum/bukti baru tersebut, secara fakta hukum baik Pengadilan Negeri Surabaya jo. Pengadilan Tinggi Surabaya maupun Mahkamah Agung RI telah nyata keliru dan sesat dalam memberikan putusannya, sehingga sangat merugikan Pemohon sebagai Pencari Keadilan

adapun kekeliruan tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Bahwa berdasarkan surat bukti/novum tertanda PK-4 yaitu Akta Penyimpanan (Acte Van Depot) tertanggal 28 Oktober 1993 No. 114, secara tegas dan jelas Tuan Khrisnayana telah menyatakan dan menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa benar Tuan Khrisnayana pada tanggal 27 Oktober 1977 selaku Presiden Direktur PT.Semoga Raya (Termohon) telah mengadakan Ikatan Jual Beli dengan Pemohon Peninjauan Kembali atas 2 (dua) bidang tanah Hak Guna Bangunan seluas 6432 M2, tanah-tanah mana terdiri dari Hak Guna Bangunan No. 302 dan No. 303 masing-masing Surat Ukur tanggal 30 Oktober 1939 No. 430/1939 seluas 502 M2 dan Surat Ukur No.428/1939 seluas 5.930 M2, sesuai dengan :
 - Akta Ikatan Jual Beli No. 29 tanggal 27 Oktober 1977 (vide surat bukti tertanda PK-9), dan :
 - Akta Kuasa No. 30 tanggal 27 Oktober 1977, keduanya dibuat dihadapan Nyoman Gede Yudara, SH, selaku pengganti Notaris Mudiyomo di Surabaya (vide bukti PK-10) ;
 - Bahwa dalam pembuatan Akta Ikatan Jual Beli No. 29 dan Akta Kuasa No. 30 tersebut, adalah benar terjadi karena adanya rekayasa dari Tuan Khrisnayana selaku Presiden Direktur PT.Semoga Raya (Termohon) untuk mengambil alih lahan di Jalan Keputran No. 20-22/Jalan Urip Sumoharjo No. 35-37 Surabaya (HGB No. 302 dan HGB No.303) milik Pemohon (Fajar Sugito) tanpa membayar uang sepeserpun dapat menjadi milik dan dikuasai oleh PT. Semoga Raya (Termohon) dengan cara-cara sebagai berikut :
 - a. Bahwa didorong dengan niat yang buruk disertai dengan tipu muslihat, telah dibuat oleh Khrisnayana selaku Presiden Direktur PT. Semoga Raya (Termohon) konsep-konsep Ikatan Jual Beli, Akta Kuasa dan Akta Pernyataan, yang selanjutnya konsep-konsep tersebut diserahkan kepada Nyoman Gede Yudara, S.H, Notaris Pengganti Mudiyomo, untuk dibuat dalam suatu akta Notariil;
 - b. Bahwa pada tanggal 27 Oktober 1977 Saudara Khrisnayana telah mengatur dan merekayasa terlebih dahulu bagaimana cara-caranya supaya Pemohon (Fajar Sugito) mau tanda tangan dengan maksud dan tujuan tanpa perlu membayar uang sepeserpun dapat memiliki dan menguasai atas tanah dan bangunan di Jalan Keputran No. 20-22 Surabaya tembus Jalan Urip Sumoharjo No. 35-37 Surabaya ;

PUTUSAN BADAN PERADILAN

- c. Bahwa penandatanganan Akta-akta tersebut oleh Pemohon Peninjauan Kembali dikarenakan Sdr. Khrisnayana telah mendoktrin Fadjar Soegito bahwa dihadapan Notaris tidak perlu bertanya macam-macam, tetapi cukup menandatangani apa yang disuruh di tanda tangani dan pada saat itu juga menyerahkan 2 (dua) Sertifikat asli HGB No. 302 dan HGB No. 303 kepada Notaris, dengan janji Fadjar Sugito (Pemohon) dinyatakan telah ikut andil menjadi pemegang saham PT. Semoga Raya (Termohon), hal mana agar rencana rekayasa PT. Semoga Raya untuk menipu Sdr. Fadjar Soegito tersebut lebih berhasil ; Bahwa selanjutnya Sdr.Khrisnayana menerangkan kepada Pemohon Peninjauan Kembali bahwa sahamnya pada PT. Semoga Raya sebanyak Rp. 72.360.000,- (tujuh puluh dua juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah) telah diserahkan dihadapan Notaris kepada petugas PT. Semoga Raya bernama Sugijanto untuk mengurus surat-surat ijin yang diperlukan demi kepentingan PT. Semoga Raya;
 - d. Bahwa Sdr. Khrisnayana yang telah menipu Sdr. Fadjar Soegito mendengar bahwa Pemohon Peninjauan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Surabaya supaya Akta No. 29, Akta No. 30 serta Akta No.33 dibatalkan semuanya dengan disertai tuntutan pengembalian kedua Asli Sertifikat HGB No. 302 dan No. 303 kepada Pemohon Peninjauan Kembali ;
 - e. Bahwa setelah kejadian tersebut, Saudara Khrisnayana menderita sakit keras yang agak lama, karena merasa berdosa kepada Pemohon Peninjauan Kembali, dan bersumpah apabila ia disembuhkan dan sehat wal'afiat, maka akan segera meluruskan dan mengembalikan seperti semula hak-haknya Pemohon Peninjauan Kembali atas lahan tanah Hak Guna Bangunan No.302 dan No. 303 sebagai pemilik yang sah ; Dan untuk itu Sdr.Khrisnayana memohon supaya instansi yang berwenang membatalkan Akta Ikatan Jual Beli No. 29 (vide bukti PK- 9), Akta Kuasa No. 30 (vide bukti PK-10) ;
3. Bahwa berkaitan dengan surat bukti PK-4 tersebut diatas kemudian Sdr. Khrisnayana pada tanggal 22 Juli 1996 dihadapan Henrika Suwarti Sugiono, SH, Notaris di Surabaya, telah membuat Akta No. 07 tentang Pernyataan Tentang Hal yang Sebenarnya (vide bukti PK-5) ;
 - Bahwa dengan adanya fakta-fakta hukum dalam surat bukti PK-4, PK-5 dan PK-8 tersebut diatas, apabila dihubungkan dengan Akta Ikatan Jual Beli No.29 dan Akta Kuasa No. 30 yang keduanya tertanggal 27 Oktober 1977 yang dibuat dihadapan Nyoman Gede

Yudara, SH, Notaris pengganti daripada Mudiyomo, Notaris di Surabaya (vide surat bukti PK-9 dan PK-10), maka menurut hukum kedua Akta No. 29 dan No. 30 tersebut adalah **cacat hukum dan tidak sah** serta dibuat secara melawan hukum dan sangat merugikan Pemohon Peninjauan Kembali, dan karenanya harus dinyatakan Batal Demi Hukum ;

Bahwa perbuatan penipuan yang dilakukan oleh PT. Semoga Raya/ Termohon Peninjauan Kembali yang diwakili oleh Sdr. Khrisnayana selaku Presiden Direktur, hal mana terbukti sebagai berikut :

- a. Bahwa berkaitan dengan rekayasa dari Saudara Khrisnayana yang telah mengatur agar penipuan terhadap Pemohon Peninjauan Kembali dengan cara dibuat Akta Ikatan Jual Beli No. 29 tertanggal 27 Oktober 1977, dan kemudian pada hari dan tanggal yang sama dibuat lagi Akta Kuasa No. 30 tertanggal 27 Oktober 1977.
Padahal kalau ditinjau dari pasal 5 dan 10 dari Akta Ikatan Jual Beli No. 29 tersebut jelas disebutkan bahwa bilamana dalam waktu 6 bulan pihak Pertama/Fajar Soegito belum dapat menyelesaikan semua Surat-surat yang berkaitan dengan tanah yang menjadi objek sengketa tersebut, barulah pihak pertama / Fajar Sugito memberikan kuasa kepada pihak kedua/PT. Semoga Raya untuk menyelesaikan surat-surat yang berkaitan tersebut ;
- b. Bahwa akan tetapi dengan tipu daya dari saudara Khrisnayana, ternyata Akta Kuasa No. 30 dibuat pada saat yang bersamaan dengan Akta Ikatan Jual Beli No. 29, yaitu dibuat sama pada tanggal 27 Oktober 1977 Kalau diperhatikan akan Akta Kuasa No. 30 tersebut, isinya adalah memberi kuasa tanpa dapat dicabut lagi oleh pihak pertama / Fajar Sugito kepada pihak PT. Semoga Raya selaku calon pembeli untuk menyelesaikan Surat-surat ijin yang berkaitan dengan obyek sengketa, dengan sanksi bilamana surat-surat tersebut tidak selesai maka pihak pertama/ Fajar Sugito dinyatakan ingkar janji dan dinyatakan jual beli telah terjadi dan sah antara Fajar Sugito dengan PT. Semoga Raya, dan selanjutnya PT. Semoga Raya tidak perlu lagi membayar kepada Sdr. Fadjar Soegito / Pemohon Peninjauan Kembali, sedangkan dilain pihak dalam Akta Ikatan Jual Beli No. 29. Pemohon Peninjauan Kembali / Fadjar Soegito diharuskan menyelesaikan surat-surat ijin yang berkaitan dengan obyek sengketa ;
Sehingga jelas Sdr. Fadjar Soegito/Pemohon tidak dapat melaksanakan kewajiban sebagaimana ditentukan dalam Akta Ikatan

PUTUSAN BADAN PERADILAN

Jual Beli No. 29, karena Termohon Peninjauan Kembali/PT. Semoga Raya secara pasti tidak akan melaksanakan Kuasa yang telah diberikan oleh Pemohon sesuai Akta No. 30, agar terjadi wanprestasi oleh Fadjar Soegito atas perbuatan yang dilakukan PT. Semoga Raya tersebut dan dengan demikian maka seluruh obyek sengketa dapat dikuasai oleh PT. Semoga Raya / Termohon dengan tanpa membayar sepeserpun kepada Pemohon Peninjauan Kembali ;

- Bahwa berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, atas Obyek Sengketa yaitu HGB No. 302 dan HGB No.303, yang menjadi Obyek Ikatan Jual Beli dalam Akta Ikatan Jual Beli No. 29 antara Pemohon dengan Termohon, terhitung sejak tanggal 24 September 1980, HGB No. 302 dan HGB No.303 tersebut telah Gugur Haknya menjadi Tanah Negara ; Maka adalah sangat tidak mungkin Putusan Mahkamah Agung RI No. 893 K/Pdt/1993 dapat dilaksanakan, seandainya Ikatan Jual Beli tersebut dilakukan secara benar dan jujur;

- Bahwa selain hal tersebut, dimana secara nyata atas tanah HGB No. 302 dan HGB No. 303, yang pada saat ini telah menjadi Tanah Negara, berdasarkan surat bukti PK-6, telah diputuskan pula oleh Pengadilan Negeri Surabaya dengan putusannya tanggal 15 Agustus 1996 dalam perkara perdata No. 455/Pdt.G/1996/PN.Sby. yang telah Mempunyai Kekuatan Hukum Yang Pasti dan Tetap, telah memutuskan bahwa : PT. Suryainti Permata, berkedudukan di Sidoarjo menurut Hukum adalah Pemilik yang sah dan yang paling berhak atas Tanah Negara Bekas HGB No. 303 Darmo II, luas 6.560 M2 dan tanah HGB No. 302 Darmo II, luas 502 M2 yang keduanya sebenarnya tercatat atas nama Fadjar Soegito/Pemohon Peninjauan Kembali ;

Dengan demikian obyek sengketa selain Gugur Haknya menjadi Tanah Negara, juga atas Tanah Negara yang dinyatakan Paling Berhak adalah PT. Suryainti Permata bukan lagi Pemohon Peninjauan Kembali;

- Bahwa berdasarkan bukti PK - 7, yaitu Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 28 Mei 1997 dalam, perkara Perdata No. 569/Pdt.G/1996/PN.Sby. telah memutuskan Dalam Rekonpensi, pada butir ke4, yang pada intinya berbunyi : Menyatakan Batal Demi Hukum atau setidak-tidaknya batal tindakan Tergugat (PT.Semoga Raya/ Termohon) yang mendasarkan pada Akta Ikatan Jual Beli No. 29 tanggal 27 Oktober 1977 (vide surat bukti PK-9) tersebut terhitung sejak tanggal 27 Oktober 1977 ;

- Bahwa sebagaimana yang terurai di atas maka terbukti adanya itikad

buruk dari PT. Semoga Raya, sehingga sudah sepatutnya pihak dihukum untuk mengembalikan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 302 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 303 tersebut dalam waktu 8 (delapan) hari setelah putusan ini diucapkan;

Bahwa bilamana didalam waktu tersebut diatas tidak dilaksanakan maka dihukum pula untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya;

- Bahwa permohonan peninjauan kembali dilandasi oleh bukti-bukti baru (Novum) yang autentik dan telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam pasal 180 HIR, karenanya sangat beralasan Permohonan Peninjauan Kembali ini dapat kiranya diberikan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad);

Menimbang, terlebih dahulu mengenai formalitas permohonan peninjauan kembali dan diterima tidaknya permohonan a quo ;

bahwa permohonan peninjauan kembali dalam perkara ini sebagaimana diuraikan dalam memori peninjauankembalinya didasarkan atas bukti baru (novum) atau surat-surat bukti yang bersifat menentukan yang pada waktu perkara diperiksa tidak dapat ditemukan sebagaimana ditentukan dalam pasal 67 huruf b Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 berupa bukti PK-4, PK-6, PK-7 dan PK-8 ;

Bahwa tenggang waktu permohonan peninjauan kembali berdasarkan alasan dalam pasal 67 huruf b tersebut adalah 180 (seratus delapan puluh) hari terhitung semenjak diketemukannya surat bukti baru, yang hari serta tanggal ditemukannya harus dinyatakan dibawah sumpah dan disahkan oleh pejabat yang berwenang ditentukan dalam pasal 69 huruf b Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 ;

bahwa masing-masing surat bukti baru ditemukan sebagai berikut :

1. bukti PK-4 diterima / ditemukan Krishnayana pada tanggal 28 Oktober 1993 dari Notaris Sindhunata, SH ;
2. bukti PK-5 diterima / ditemukan Krishnayana pada tanggal 22 Juli 1997 dari Notaris Hendrika Suwarti Sugiono, SH ;
3. bukti PK-8 ditemukan Krishnayana tanggal 27 Nopember 1997 ;

dan masing-masing telah dinyatakan dibawah sumpah dan disahkan oleh Hakim Pengadilan Negeri Surabaya dalam acara pemeriksaan di Pengadilan yang diselenggarakan khusus untuk hal itu pada hari Kamis tanggal 26 Maret 1998 ;

Menimbang, bahwa bukti PK-4 dan PK-5 ditanggapi Termohon peninjauan

PUTUSAN BADAN PERADILAN

kembali dalam Kontra Memori peninjauan kembali adalah bukan novum, sebab sama dengan isi surat pernyataan Krishnayana tanggal 26 Oktober 1991 (sebenarnya tanggal 28 Oktober 1991) dan kesaksian Krishnayana tanggal 24 Maret 1992 sebagai bukti surat dibawah tangan, sudah pernah diajukan sebagai bukti oleh pemohon Peninjauan kembali dalam tingkat kasasi yang dilampirkan pada memori kasasinya dan telah dipertimbangkan oleh Mahkamah Agung dalam putusan kasasinya halaman 13-14 ;

bahwa tanggapan Termohon peninjauan kembali a quo sebahagian yakni mengenai Surat Pernyataan Krishnayana (mantan Presiden Direktur dari Tergugat/Pembanding/Termohon kasasi dahulu, Termohon Peninjauan kembali sekarang) tanggal 26 Oktober 1991 dan kesaksian Krishnayana tanggal 24 Maret 1992 disebut dalam halaman 14 putusan kasasi Mahkamah Agung baris 1 s/d 5 dari atas adalah benar, tapi dalam Kontra Memori Peninjauan kembali dari Termohon Peninjauan kembali, baik surat pernyataan maupun surat kesaksian itu tidak terlampirkan kembali dan atas kedua surat itu putusan kasasi Mahkamah Agung justru belum mempertimbangkannya, karena pertimbangan hukum (obiter dictum) dari amar putusan kasasi Mahkamah Agung tersebut semata-mata mengacu pada ketentuan pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 berupa pemeriksaan tambahan yang diminta Pemohon/Pembanding/Penggugat agar supaya diperintahkan Mahkamah Agung untuk dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri / Pengadilan Tinggi ditolak, dianggap tidak perlu diperintahkan oleh Mahkamah Agung, sebab pertimbangan serta putusan Judex Factie telah didasari atas pemeriksaan yang lengkap ;

bahwa kebijakan (diskresi) Mahkamah Agung menolak permintaan pemeriksaan tambahan atas saksi-saksi dan bukti-bukti lainnya adalah pararel dengan Jurisprudensi, meskipun bukan Jurisprudensi konstan/tetap, karena dalam tingkat kasasi tidak boleh diajukan alat bukti baru (novum), sebab alat bukti baru tidak tunduk pada pemeriksaan kasasi ;

bahwa, terlepas dari benar tidaknya potongan kalimat "dalam tingkat kasasi tidak boleh diajukan bukti sebab tidak tunduk pada pemeriksaan kasasi" karena dari pembuktian dapat memasuki fakta-hukum (rechtsfeiten, legal facts) sehingga diketahui lalai tidaknya memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan (verziium) dari kaidah hukum pasal 30 huruf c Undang-Undang No.14 Tahun 1985, menampakkan sengketa hukum (legal dispute, geschil) mengenai tenggang waktu pengajuan permohonan peninjauan kembali. Yakni sejak kapan tenggang waktu 180 (seratus delapan puluh hari) hari itu mesti dihitung, sedang sengketa hukum itu tidak dapat dipecahkan/selesaikan oleh kaidah hukum pasal 69 huruf b Undang-Undang

Nomor 14 Tahun 1985, apalagi teks itu tidak bersifat ugeran, tapi ujaran, karena tidak menentukan mesti dihitung sejak ditemukan/diajukan dalam tingkat kasasi ;

bahwa, selain itu teks merupakan salah satu aspek dari realitas kehidupan hukum yang partikular, maka pemahaman hukum yang bertumpu pada otoritas teks tanpa menyadari dan memahami konteks psikologis dan sosial, dimana teks a quo dilahirkan berupa instrumen yang menampung kebutuhan masyarakat (societal needs) dan selaku instrumen semestinya menyadari dan memahami dinamika kehidupan bermasyarakat sehingga disimpulkan, terlepas dari sama tidaknya kedua surat pernyataan dan kesaksian itu dengan bukti PK-4 dan PK-5 dan walaupun kedua surat dibawah tangan itu sudah pernah diajukan sebagai bukti dalam pemeriksaan tingkat kasasi, tapi putusan kasasi Mahkamah Agung tidak secara khusus mempertimbangkannya, dan hal-hal ini disadari/ ditemukan oleh pemohon peninjauan kembali setelah putusan kasasi mempunyai kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde zaak) tapi justru. putusan kasasi a quo mengidap suatu kekhilafan atau kekeliruan sebagaimana ditentukan dalam pasal 67 huruf b Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 ;

bahwa hemat majelis peninjauan kembali, berdasarkan realitas tadi hari serta tanggal penemuan bukti PK-4 dan PK-5 sebagai bukti surat baru. (novum) telah dinyatakan dibawah sumpah oleh saksi Krishnayana dan saksi Iwan Tanujaya dan disahkan oleh Hakim Pengadilan Negeri Surabaya dalam berita acara sumpah hari Kamis tanggal 26 Maret 1998 sehingga memenuhi ketentuan dalam pasal 69 huruf b Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985, maka tenggang waktu 180 hari pengajuan permohonan peninjauan kembali mesti dihitung semenjak putusan kasasi Mahkamah Agung yang khilap atau keliru mempunyai kekuatan hukum tetap, bukan dihitung semenjak diketemukan / diajukan kedua surat itu diajukan sebagaimana bukti dalam pemeriksaan tingkat kasasi;

bahwa berdasarkan pertimbangan dan alasan hukum sebagaimana telah diuraikan diatas tadi, maka permohonan peninjauan kembali terhadap putusan kasasi Mahkamah Agung yang telah berkekuatan hukum tetap oleh Fajar Sugito, Pemohon Peninjauan Kembali mesti diterima ;

Menimbang selanjutnya, bahwa alasan-alasan dalam memori peninjauan kembali termaktub, di atas, hemat majelis hakim peninjauan kembali, dapat dibenarkan berdasarkan bukti PK-4, PK-5 dan PK-8 utamanya merupakan surat bukti baru yang bersifat menentukan yang pada waktu perkara diputus tidak dapat ditemukan sebagaimana ditentukan dalam pasal 67 huruf b Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 atau belum dipertimbangkan secara khusus

PUTUSAN BADAN PERADILAN

dalam putusan kasasi Mahkamah Agung tanggal 2 Oktober 1997 No. : 893 K/Pdt/1993 yo putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur tanggal 25 Nopember 1992 No. 510/Pdt/1992/PT.Sby. Yo putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 19 Desember 1991 No. 152/Pdt.G/1990.PN.Sby. sehingga pada putusan tersebut terdapat suatu kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan yang nyata sebagaimana ditentukan pasal 67 huruf f Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 ;

bahwa bukti PK-4 dan PK-5 merupakan akta in originali, masing-masing akta No. 114 tanggal 28 Oktober 1993 dan akta No. 7 tanggal 22 Juli 1996 bermuatan keterangan Krishnayana, mantan Presiden Direktur PT. Semoga Raya (Termohon peninjauan kembali) pada tanggal 27 Oktober 1977 menyatakan Akta Ikatan Jual Beli No. 29 dengan Fajar Sugito (Pemohon peninjauan kembali) atas 2 (dua) bidang tanah Sertifikat HGB No. 302 dan 303/Lingkungan Darmo II seluas 6432 M2 atas nama Fajar Sugito dalam bukti PK-9 (Akta Ikatan Jual Beli No. 29) dan bukti PK-10 (A-akta Kuasa No. 30) direkayasa oleh Krishnayana selaku Presiden Direktur PT. Semoga Raya (Termohon peninjauan kembali) saat itu untuk mengambil-alih lahan milik Fajar Sugito (Pemohon peninjauan kembali) tanpa membayar uang agar menjadi milik PT. Semoga Raya (Termohon peninjauan kembali) ;

bahwa **bukti PK-4 dan PK-5 sebagai surat, bukti baru (novum)** yang pada hari serta tanggal ditemukannya telah dinyatakan dibawah sumpah dan disahkan oleh hakim Pengadilan Negeri Surabaya dalam pemeriksaan di sidang Pengadilan sesuai Berita Acara Sumpah dari Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 26 Maret 1998 sudah memenuhi ketentuan pasal 69 huruf b Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sehingga absah sebagai alat bukti surat baru dan membuktikan bahwasannya ikatan jual beli No. 29 (bukti PK-9) dan akta kuasa No. 30 (bukti PK-10) dibuat dengan cara tipu muslihat, rangkaian kata-kata bohong atau keadaan palsu demi keuntungan PT. Semoga Raya (Termohon peninjauan kembali) dan merugikan Fajar Sugito (Pemohon peninjauan kembali);

bahwa disamping itu, akta ikatan jual beli No. 29 (bukti PK- 9) yang dibuat oleh Notaris adalah bukan akta jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena akta ikatan jual beli tidak memiliki daya pembuktian (bewijskracht) berupa bukti wajib (plicht-bewijs) sebagaimana dipunyai oleh akta jual beli dan bukti wajib ini ditentukan sendiri oleh pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah dengan rangkaian kata "peralihan hak atas tanah harus dibuktikan" sehingga akta ikatan jual beli No. 29 (bukti PK-9) hanya mempunyai daya pembuktian berupa bukti bebas (vrijbewijs), sebab tidak diperintahkan oleh pembentuk Undang-Undang ;

bahwa lebih daripada itu, akta ikatan jual beli itu (bukti PK-9) juga menetapkan lebih jauh dan luas daripada sekedar dan semata-mata pihak penjual mengikatkan diri hanya menjual tanah tersebut pada pihak pembeli, dan pihak pembeli mengikatkan diri untuk hanya akan membeli tanah tersebut dari pihak penjual, melainkan syarat-syarat lainnya dan putusan *judex factie* (Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi) dan *judex juris* (Mahkamah Agung) yang memusatkan pertimbangan hukum (*obiter dictum*) dari amar / *dictum* putusannya pada bukti PK-9 dan PK-10 merupakan suatu kekhilafan hakim akan suatu kekeliruan yang nyata sebagaimana ditentukan dalam pasal 67 huruf f Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985;

bahwa suatu kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan yang nyata itu terdapat dan nampak pula pada pasal 3 huruf b, pasal 5 dan pasal 10 dari bukti PK-9 dan derivatnya yaitu bukti PK-10, karena syarat-syarat yang ditentukan dalam pasal 3 huruf b, pasal 4 dan pasal 10 a quo justru telah melampaui batasan-batasan dari suatu perjanjian timbal balik (*tweerijdege* atau *wederkerige overen komst*), in casu jual beli tanah sengketa yang telah terdaftar dalam Buku Tanah di Badan Pertanahan dan memiliki Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) sehingga akibatnya bertentangan dengan kaidah hukum (*rechts recht*) perundang-undangan yang berlaku;

bahwa, kaidah hukum yang terlanggar tersebut antara lain :

1. Pasal 1266 KUH.Perdata yang menentukan ingkar janji (*wanprestasi*, *lalai*) adalah syarat batal yang dianggap selalu ada dalam perjanjian timbal balik maka bila syarat batal itu terjadi, perjanjian tidak batal demi hukum (*van rechtswege nietig*) tapi kebatalan tersebut dikemukakan pada hakim (*vernietigbaar*). Permintaan batal itu juga harus dilakukan meskipun ingkar janji, *lalai* (*wanprestasi*) sebagai syarat batal tercantum dalam perjanjian;
2. Pasal 1256 KUH.Perdata yang menetapkan, jika pelaksanaan perjanjian semata-mata digantungkan pada kemauan dari orang terkait menyebabkan semua perikatan adalah batal demi hukum (*van rechtswege nietig* menurut pasal 1254 KUH.Perdata), sebab berada diluar kekuasaan Fajar Sugito (Pemohon peninjauan kembali), selaku penjual tanah yang bersangkutan ;
3. Bunga yang diperjanjikan sebesar lebih dari 6% setahun, dalam Akta Ikatan Jual Beli No. 29 (bukti PK-9) termasuk riba, sebab menimbulkan ketidakseimbangan yang luar biasa (*buitensproge uneverendigheid*) antara kewajiban kreditur (penjual) dan debitur (pembeli) sebagaimana

PUTUSAN BADAN PERADILAN

ditentukan dalam pasal 2 ayat 1 Undang-Undang Riba/ Woeker Ordonantie, S.1938 No. 524;

bahwa selain itu, dalam jual beli diisyaratkan kedudukan yang seimbang antara kedua belah pihak dalam menanggung resiko (baik untung maupun rugi). Tidak boleh salah satu pihak mendapat keuntungan yang pasti dan sejumlah uang tertentu dengan mengorbankan pihak lain. Batal perjanjian timbal balik jika salah satu pihak atau masing-masing pihak menentukan syarat-syarat khusus untuk dirinya, sebab bertentangan dengan kepatutan dan keadilan (*redelijkheid en billijkheid*). Dan bila hal-hal itu tertuang dalam akta notariil maka akta itu demi hukum batal (pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Riba) ;

- Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 mengenai larangan pemberian kuasa mutlak yang tidak dapat dicabut kembali dalam peralihan atas tanah ; dan
- Surat Menteri Pertanian dan Agraria No. Unda 9/ 1/14 tanggal 8 Februari 1964, perihal Instruksi larangan memindahkan hak atas tanah tanpa sekaligus memindahkan hak atas bangunan-bangunan di atasnya ;

bahwa, berdasarkan pertimbangan dan alasan hukum seperti telah diuraikan diatas, maka bukti PK-9 dan PK-10 menjadi batal demi hukum dan oleh karena itu putusan *judex factie* dan *judex juris* tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, sehingga Mahkamah Agung dalam acara peninjauan kembali akan mengadili kembali perkara ini sebagaimana akan tertera dalam amar putusan ini ;

Menimbang, bahwa tanah obyek sengketa eks HGB No. 302 dan No. 303/ lingkungan Darmo II tidak pernah diletakkan sita jaminan oleh *judex factie* Pengadilan Negeri atau Pengadilan Tinggi) dan putusan ini merupakan putusan peninjauan kembali Mahkamah Agung, maka tuntutan angka 2 dan 3 dari gugatan semula harus dikesampingkan / ditolak dan oleh karena itu gugatan kompensasi dikabulkan sebagian saja ;

Menimbang, bahwa gugatan kompensasi dikabulkan maka pertimbangan hukum dalam bagian gugatan kompensasi mutatis mutandis mesti diberlakukan, diterapkan juga sebagai pertimbangan hukum pada bahagian gugatan rekompensasi sehingga gugatan rekompensasi mesti ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa Termohon peninjauan kembali selaku pihak berperkara yang kalah maka biaya perkara dalam semua tingkat peradilan mesti dibebankan pada Termohon peninjauan kembali;

Memperhatikan pasal 67 jo pasal 74 ayat (1) Undang-Undang No. 14 tahun 1985 yang bersangkutan;

MENGADILI :

Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari : FADJAR SOEGITO sebagai Pemohon Peninjauan Kembali yang diwakili oleh HK. KOSASIH, SH.CN. dan HADI R. KOSASIH, SH.CN, tersebut ;

Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 19 Desember 1991 No. 152/Pdt/G/1990/PN.Sby. Yo. putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 25 Nopember 1992 No. 510/Pdt/1992/PT.Sby. Yo. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 2 Oktober 1997 No. 893 K/Pdt/1993 ; dan

MENGADILI KEMBALI :

Dalam Kompensi :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan batal demi hukum Surat Kuasa dengan Akta No. 30 tanggal 27 Oktober 1977 dan Ikatan Jual Beli No. 29 tanggal 27 Oktober 1977 ;
3. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan 2 (dua) buah asli Sertifikat HGB No. 302 dan No. 303/Lingkungan Darmo II dalam keadaan baik pada Penggugat ;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari bila Tergugat lalai mengembalikan 2 (dua) buah asli Sertifikat HGB No. 302 dan No. 303/Lingkungan Darmo II kepada Penggugat, semenjak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Dalam Rekonpensi :

- Menolak gugatan seluruhnya;

Dalam Kompensi dan Rekonpensi :

Menghukum Termohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam acara Peninjauan Kembali ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

PUTUSAN BADAN PERADILAN

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Mahkamah Agung pada hari Rabu, tanggal 15 Mei 2002 oleh H.Tjung Abdul Mutallib, SH Hakim Agung yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang; Arbijoto, SH dan Soedarno, SH sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari: RABU, TANGGAL 29 MEI 2002 oleh Ketua Sidang tersebut dengan dihadiri oleh Arbijoto, SH dan Soedarno, SH Hakim-Hakim Anggota, Ny. Umi Kaltimah, SH Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota :

Ketua :

ttd.

Panitera Pengganti

Biaya-biaya :

1. Meterai	Rp 6.000,-
2. Redaksi	Rp 1.000,-
3. Administrasi peninjauan kembali	Rp 143.000,-
Jumlah	Rp 150.000,-

