

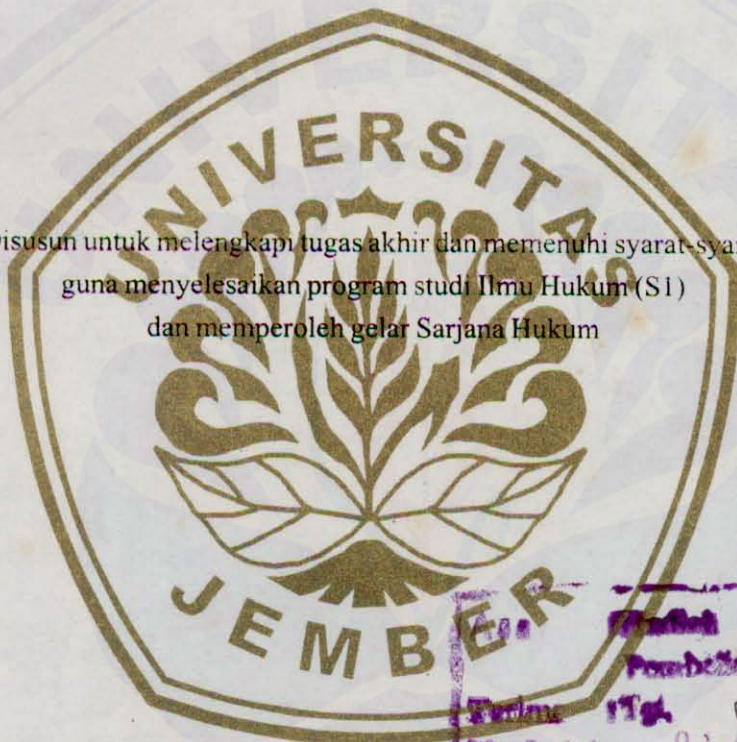
**KAJIAN YURIDIS TENTANG FAKTOR MATERIIL  
DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH**

(Studi Kasus Putusan MARI No: 2136 K/Pdt/1997, tanggal 15 Maret 1999)

**SKRIPSI**



Disusun untuk melengkapi tugas akhir dan memenuhi syarat-syarat  
guna menyelesaikan program studi Ilmu Hukum (S1)  
dan memperoleh gelar Sarjana Hukum



Oleh :



**MOHAMAD YUSRON HABIBI**

Nim. 000710101263

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2004**

**KAJIAN YURIDIS TENTANG FAKTOR MATERIIL  
DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH  
(Studi Kasus Putusan MARI No: 2136 K/Pdt/1997, tanggal 15 Maret 1999)**





**KAJIAN YURIDIS TENTANG FAKTOR MATERIIL  
DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH  
(Studi Kasus Putusan MARI No: 2136 K/Pdt/1997, tanggal 15 Maret 1999)**

Oleh

**MOHAMAD YUSRON HABIBI**  
Nim.000710101263

Pembimbing

**BASTIAN, S.H.**  
NIP. 130 325 902

Pembantu Pembimbing

**NANANG SUPARTO, S.H.**  
NIP. 131 415 666

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM

2004

**MOTTO**

**Jadikan yang telah terjadi sebagai contoh bagi yang akan terjadi,  
karena segala sesuatu banyak mengandung persamaan ( Imam  
Ali, ra )**

---

Sumber: Intisari (1997: 22)



**PERSEMBAHAN**

*Kupersembahkan skripsi ini untuk :*

- 1. Ibu dan Bapakku yang telah memberikan pengorbanan, kasih sayang serta bimbingannya selama ini;*
- 2. Alma materku Fakultas Hukum Universitas Jember;*
- 3. Bapak/Ibu guru yang telah membimbingku dengan penuh kesabaran;*
- 4. Nusa dan Bangsaku tercinta.*

PERSETUJUAN

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Rabu

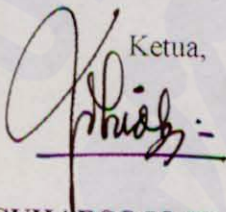
Tanggal : 02

Bulan : Juni

Tahun : 2004

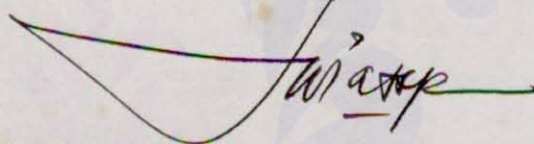
Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji :

Ketua,  


WIDHY SUHARSOJO W. SAPARI, S.H.  
NIP. 130 368 778

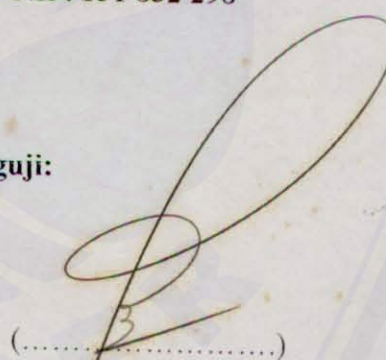
Sekretaris



I. WAYAN YASA, S.H.  
NIP. 131 832 298

Anggota Panitia Penguji:

BASTIAN, S.H.  
NIP.130 325 902

  
(.....)

NANANG SUPARTO, S.H.  
NIP. 131 415 666

  
(.....)



PENGESAHAN

Telah disahkan skripsi dengan Judul:

**KAJIAN YURIDIS TENTANG FAKTOR MATERIIL DALAM  
PERJANJIAN JUAL BELI TANAH ( Studi Kasus Putusan  
MARI No: 2136 K/Pdt/1997, tanggal 15 Maret 1999 ).**

Oleh :

MOHAMAD YUSRON HABIBI

Nim. 000710101263

Pembimbing,

Pembantu Pembimbing

BASTIAN, S.H.  
NIP. 130 325 902

NANANG SUPARTO, S.H.  
NIP. 131 415 666

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 karena dengan Ridlo-Nyalah penulis dapat menyelesaikan Karya Tulis Ilmiah (Skripsi ) dengan judul “KAJIAN YURIDIS TENTANG FAKTOR MATERIIL DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH ( Studi Kasus Putusan MARI No: 2136 K/Pdt/1997, tanggal 15 Maret 1999 ).

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini tidak akan selesai tanpa bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak. Sehubungan dengan hal ini, penulis mengucapkan rasa terima kasih kepada :

1. Bapak Bastian, S.H., sebagai Pembimbing dalam penulisan Skripsi ini;
2. Bapak Nanang Suparto, S.H., sebagai Pembantu Pembimbing dalam penulisan Skripsi ini;
3. Bapak Widhy Suharsojo W. Sapari, S.H., sebagai ketua penguji;
4. Bapak I Wayan Yasa, S.H., sebagai sekretaris penguji dan Dosen Wali;
5. Bapak Kopong Paron Pius, S.H., S.U., sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Bapak Hardiman, S.H., sebagai Pembantu Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Bapak Multazam M, S.H., sebagai Pembantu Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Bapak Totok Sudaryanto, S.H. M.S., sebagai Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
9. Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan segala ilmu dan pengetahuan yang dimilikinya selama ini;
10. Para karyawan/ karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember ;
11. Ibuku Siti Romlah dan Bapakku Mustaqim atas segala pengorbanan, cinta kasih serta dorongannya sehingga penulis bisa menyelesaikan pendidikan;
12. Adik Saidatul Ilmi, Dewi Istiqomah serta Si Mungil keponakanku Putri Fatimatuz Zahro atas segala kasih sayangnya kepada penulis



13. Bapak Abdul Makin serta keluarga yang telah memberiku dorongan moriil serta materiilnya;
14. Teman- teman Terkasih: Bejo, Dimas, Edy, Arie togel, Vivin, Indah, Indri, Doni , Echa, Subic, Cristine, Ozy, Andik, Estiana, Ningrum, Santi, Nita, Mika, Totok, Rudi atas segala utangannya disaat aku nggak punya uang, kompornya saat penulispingin buat mie serta dorongannya disaat aku lagi down;
15. Teman-teman mahasiswa angkatan 2000 Fakultas Hukum Universitas Jember.

Semoga segala kebaikan dari berbagai pihak akan mendapatkan balasan dari Allah SWT.

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

Jember, Juni 2004

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PEMBIMBING .....	ii
HALAMAN MOTTO .....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iv
HALAMAN PERSETUJUAN .....	v
HALAMAN PENGESAHAN .....	vi
HALAMAN KATA PENGANTAR .....	vii
HALAMAN DAFTAR ISI .....	ix
HALAMAN DAFTAR LAMPIRAN .....	xi
HALAMAN RINGKASAN .....	xii
<b>I. PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Ruang Lingkup .....	2
1.3 Rumusan Masalah .....	3
1.4 Tujuan Penulisan .....	3
1.4.1 Tujuan Umum .....	3
1.4.2 Tujuan Khusus .....	3
1.5 Metode Penulisan .....	3
1.5.1 Pendekatan Masalah .....	4
1.5.2 Sumber Bahan Hukum .....	4
a. Sumber bahan hukum primer .....	4
b. Sumber bahan hukum sekunder .....	4
1.5.3 Metode Pengumpulan Bahan hukum .....	4
1.5.4 Analisis Bahan Hukum .....	5
<b>II. FAKTA, DASAR HUKUM, LANDASAN TEORI</b>	
2.1 Fakta .....	6
2.2 Dasar Hukum .....	8

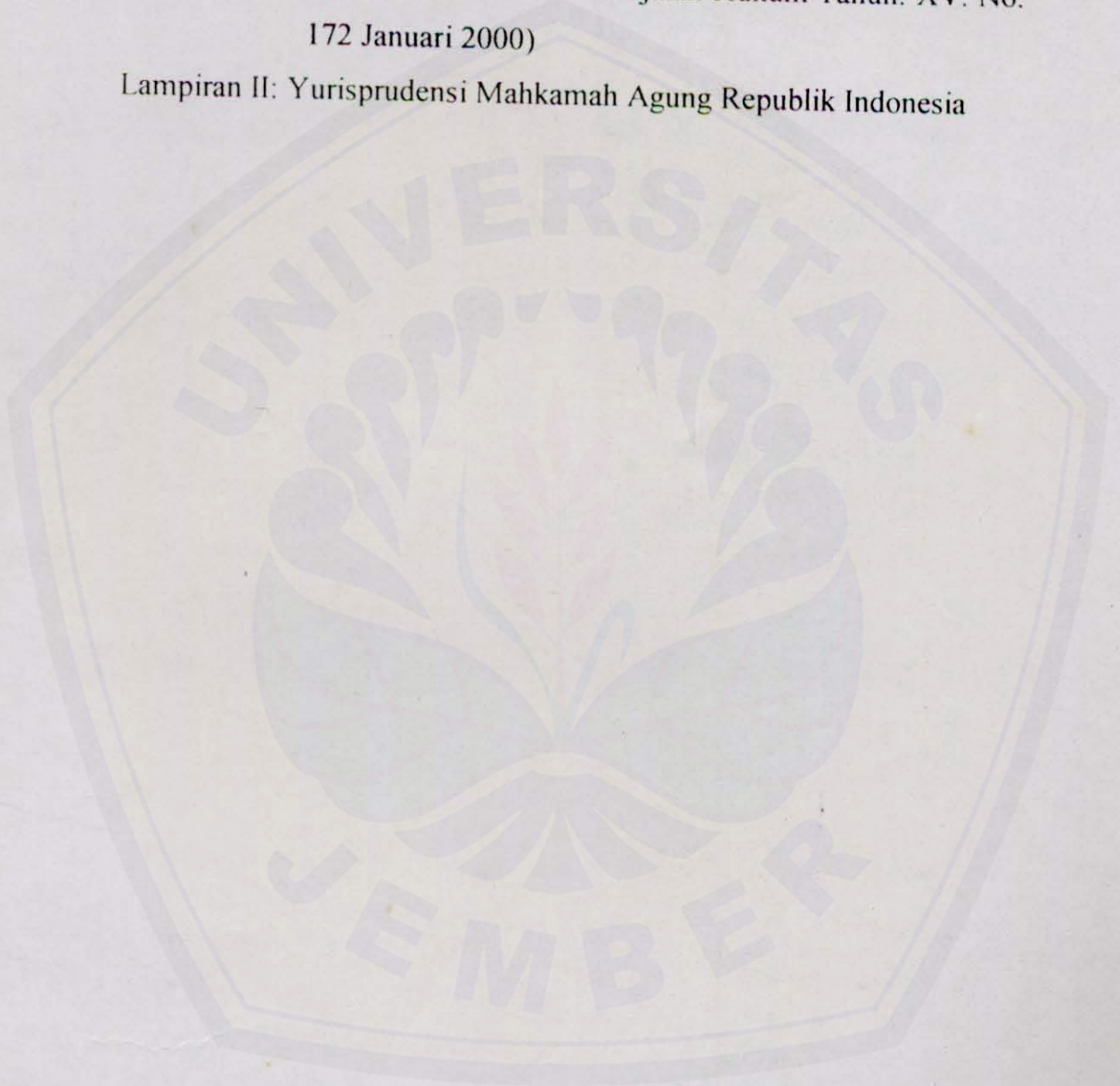


2.3 Landasan Teori .....	10
2.3.1 Pengertian dan sahnya perjanjian .....	10
2.3.2 Pengertian perjanjian jual beli .....	13
2.3.3 Pengertian faktor materiil dan formil dalam perjanjian jual beli ..	16
2.3.3.1 Pengertian faktor materiil dalam perjanjian jual beli .....	16
2.3.3.2 Pengertian faktor formil dalam perjanjian jual beli .....	17
 <b>III. PEMBAHASAN</b>	
3.1 Pengaruh faktor materiil dalam perjanjian jual beli tanah .....	19
3.2 Dasar pertimbangan hakim dalam putusan Mahkamah Agung RI No: 2136 K/Pdt/1997 pada tanggal 15 Maret 1999 .....	25
 <b>IV. KESIMPULAN DAN SARAN</b>	
4.1 Kesimpulan .....	30
4.2 Saran .....	30
 <b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>	

**DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran I : Putusan MARI No:2136 K/Pdt/1997, tanggal 15 Maret  
1999 (Varia Peradilan Majalah Hukum Tahun. XV. No.  
172 Januari 2000)

Lampiran II: Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia





## RINGKASAN

Tata kehidupan masyarakat Indonesia sampai saat ini masih sangat tergantung pada kegiatan-kegiatan dan usaha-usaha yang sebagian besar bersifat agraris. Seringkali dijumpai masyarakat mengalihkan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli yang hanya dibuat dibawah tangan dan disaksikan oleh kepala desa sesuai dengan wilayah hukum tanah tersebut berada. Meskipun telah ada aturan formil dalam hal pengalihan hak atas tanah, namun dalam kenyataannya masyarakat seringkali melakukan transaksi jual beli tanah yang didasarkan rasa saling percaya tanpa mengikuti aturan formil. Berdasarkan hal ini maka penulis tertarik untuk membahas hal tersebut dalam bentuk skripsi yang berjudul : **“Kajian Yuridis Tentang Faktor Materiil Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah ( Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung RI No: 2136 K/Pdt/1997, tanggal 15 Maret 1999 )”**.

Permasalahan yang dibahas penulis dalam skripsi ini adalah mengenai pengaruh dari faktor materiil dalam perjanjian jual beli tanah dan juga menganalisa dasar pertimbangan hakim, fakta yang diambil untuk mempermudah pembahasan tersebut adalah dari putusan MARI No: 2136 K/Pdt/1997, tanggal 15 Maret 1999. Secara umum tujuan penulisan skripsi ini adalah untuk memperoleh gelar sarjana hukum serta memberikan sumbangan pemikiran bagi ilmu pengetahuan sedangkan secara khusus menganalisa secara yuridis pengaruh faktor materiil dalam perjanjian jual beli tanah dan dasar pertimbangan hakim.

Dalam mempelajari dan menganalisa bahan-bahan hukum yang ada guna penulisan skripsi ini, penulis menggunakan suatu metode penulisan. Bahan-bahan hukum yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini adalah bahan hukum sekunder yang mencakup sumber bahan hukum primer dan sumber bahan hukum sekunder. Adapun pengumpulan bahan hukum dilakukan penulis dengan cara membaca dan mempelajari kasus atau fakta yang diaplikasikan dengan sumber bahan hukum yang ada. Analisis yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah dengan metode normatif kualitatif.



Dalam fakta telah terjadi suatu kesepakatan lisan yang dicantumkan melalui konsep perjanjian mengenai pengalihan hak atas tanah yang dilakukan oleh Asmar Ayung (penjual) dan Juanda Lesmana (pembeli) pada tanggal 12 Agustus 1995. Perbuatan hukum yang dilakukan oleh kedua belah pihak dalam kasus yang terjadi tidak dilakukan dihadapan PPAT seperti yang ditegaskan oleh pasal 19 PP No. 10 tahun 1961. Dalam artian para pihak tidak memenuhi aturan formil, namun hanya memenuhi aturan materiil menurut kebiasaan yang berlaku dalam masyarakat. Berdasarkan Yurisprudensi MARI No.122 K/SIP/1973 dan Yurisprudensi MARI No.601 K/SIP/1972, maka perjanjian jual beli yang tidak dilakukan dihadapan PPAT asalkan syarat-syarat materiilnya telah terpenuhi adalah sah sedangkan aturan formil tidak bisa membatalkan perjanjian tersebut. Sehingga faktor materiil memiliki pengaruh yang kuat dan aturan formil yang ada tidak bisa membatalkan perjanjian ini karena hanya bersifat administratif.

Penulis berpendapat bahwa dasar pertimbangan Mahkamah Agung yang melalui putusannya tersebut telah memenuhi unsur keadilan dan kepastian hukum. Hal ini tercermin dari putusannya yang menyatakan sah perjanjian jual beli yang terjadi pada tanggal 12 Agustus 1995 karena telah memenuhi syarat subyektif dan obyektif perjanjian dan memerintahkan kepada penjual untuk melakukan penyerahan dihadapan PPAT. Namun, untuk mengurangi terjadinya sengketa pertanahan, maka para pihak yang akan melakukan pengalihan hak atas tanah selayaknya memenuhi aturan formil juga untuk mendapatkan sertifikat

Berdasarkan uraian diatas penulis menyimpulkan bahwa pengaruh kekuatan dari faktor materiil dalam perjanjian jual beli tanah adalah kuat, sedangkan faktor formil memiliki sifat administratif. Mahkamah agung telah memenuhi rasa keadilan dan kepatian hukum dalam putusannya tersebut.

Saran-saran yang dapat diberikan yaitu dalam hal peralihan hak atas tanah hendaknya memenuhi prosedur administrasi guna mendapatkan suatu kepastian hukum dan hakim seyogyanya selalu menjunjung tinggi hak asasi manusia, rasa keadilan dan kepastian hukum. guna menegakkan supremasi hukum di Indonesia.





BAB I

PENDAHULUAN

**1.1 Latar Belakang**

Tata kehidupan masyarakat Indonesia sampai saat ini masih sangat tergantung pada kegiatan-kegiatan dan usaha-usaha yang sebagian besar bersifat agraris, sehingga tanah merupakan tumpuan harapan bagi rakyat guna dapat melangsungkan tata kehidupannya.

Landasan kebijaksanaan politik pertanahan Indonesia adalah pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA yang mengamanatkan bahwa negara sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat Indonesia pada tingkatan tertinggi diberi kewenangan untuk mengelola tanah bagi kesejahteraan bangsa Indonesia. Hal tersebut dimaksudkan agar tanah dapat memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat, bangsa dan negara yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.

Saat ini banyak bermunculan masalah-masalah pertanahan yang mengkristalisasi dalam bentuk sengketa-sengketa tanah. Permasalahan yang merupakan titik awal dari adanya sengketa adalah menyangkut status tanah yang dalam hal ini menyangkut keabsahan tanah yang dimiliki atau dikuasai seseorang. Seringkali dijumpai dalam masyarakat mengalihkan hak atas tanah mereka melalui perjanjian jual beli yang hanya dibuat dibawah tangan dan disaksikan oleh kepala desa sesuai dengan wilayah hukum tanah tersebut berada. Para pihak dalam perjanjian tersebut harus mengetahui adanya konsekuensi atas dasar kesepakatan terhadap hal-hal yang terjadi setelah perjanjian itu dilaksanakan. Hal ini untuk menjaga jangan sampai terjadi gangguan dalam kehidupan masyarakat yang bisa menyebabkan kegoncangan. Jual beli, begitu juga dengan hibah dan tukar-menukar adalah merupakan suatu perbuatan hukum untuk memindahkan hak milik atas sesuatu barang. Hak milik itu sendiri merupakan hak kebendaan atau hak seseorang atau suatu pihak atas benda tertentu, terkuat, terpenuh dan paling sempurna daripada hak-hak kebendaan lainnya. Dikatakan



demikian karena pemegang hak milik ini dapat berbuat apa saja terhadap benda miliknya itu, misalnya memakai sendiri, menjual, menyewakan, meminjamkan dengan cara apapun kepada pihak lain bahkan sampai memusnahkannya yang secara yuridis tidak dilarang sepanjang tidak mengganggu ketertiban umum atau kepentingan orang lain.

Telah ada aturan formil mengenai perpindahan hak seperti UUPA No. 5 Tahun 1960, PP no 10 tahun 1961 yang diperbarui dengan PP no. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan-peraturan lainnya yang menyangkut hal tersebut dalam KUHperdata. Dalam PP No. 10 Tahun 1961, terutama pasal 19 dijelaskan bahwa segala perbuatan hukum dalam bentuk perjanjian yang bermaksud untuk memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria.

Namun dalam kenyataan di masyarakat, seringkali dijumpai bahwa mereka sering melakukan suatu perbuatan hukum berupa perjanjian peralihan hak-hak atas tanah dengan jalan jual beli hanya didasarkan pada saling percaya mempercayai antara keduanya tanpa mengikuti aturan-aturan formil.

Berdasarkan uraian diatas penulis tertarik untuk membahas hal tersebut dalam bentuk skripsi yang berjudul : **“ Kajian Yuridis Tentang Faktor Materiil Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah ( Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung RI No: 2136 K/Pdt/1997, tanggal 15 Maret 1999 )**

## **1.2 Ruang Lingkup**

Berdasarkan uraian diatas, perlu adanya ruang lingkup dalam penulisan skripsi ini guna menghindari adanya penulisan yang menyimpang dari pokok permasalahan serta untuk mempermudah pembahasan selanjutnya. Adapun ruang lingkup permasalahannya adalah mengenai pengaruh kekuatan faktor materiil dalam perjanjian jual beli tanah.



### 1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan ruang lingkup yang telah dikemukakan tersebut, maka permasalahan yang diambil dalam skripsi ini adalah:

1. Bagaimanakah pengaruh faktor materiil dalam jual beli tanah terhadap keabsahan perjanjian jual beli ?
2. Apakah dasar dan pertimbangan hakim agung dalam putusan No. 2136 K/Pdt/1997, tanggal 15 maret 1999 sudah benar menurut hukum yang berlaku ?

### 1.4 Tujuan Penulisan

Didalam penulisan skripsi ini penulis mengharapkan dapat mencapai tujuan sebagai berikut :

#### 1.4.1 Tujuan Umum

1. Untuk memenuhi dan melengkapi tugas sebagai persyaratan yang telah ditentukan guna meraih gelar sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. Untuk disumbangkan kepada almamater tercinta dalam menambah perbendaharaan tulisan atau karya tulis ilmiah dan wawasan.
3. Untuk memberikan sumbangan pemikiran bagi ilmu pengetahuan, khususnya pada bidang hukum yang diperoleh dari perkuliahan yang bersifat teoritis dengan kenyataan yang ada dalam masyarakat

#### 1.4.2 Tujuan Khusus

1. Untuk menganalisis secara yuridis mengenai pengaruh faktor materiil dalam jual beli tanah terhadap keabsahan perjanjian jual beli.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis dasar pertimbangan hakim agung dalam putusan Mahkamah Agung no. 2136 K/Pdt/1997, tanggal 15 Maret 1999.

### 1.5 Metode Penulisan

Suatu penulisan yang bersifat ilmiah harus mempergunakan suatu metodologi agar bisa mencapai hasil yang obyektif dan memiliki nilai ilmiah. Suatu karya ilmiah harus mengandung kebenaran yang dapat



dipertanggungjawabkan serta dapat dibuktikan dengan mengajukan data-data yang sebenarnya sehingga tulisan mampu menunjukkan sifat ilmiahnya. Metode penulisan pada hakekatnya memberikan pedoman tentang tata cara ilmuwan dalam mempelajari dan menganalisa serta memahami lingkungan yang dihadapinya (Soekanto,1986:6). Dalam penulisan skripsi ini adapun metode yang digunakan penulis sebagai berikut:

#### **1.5.1 Pendekatan Masalah**

Metode pendekatan masalah yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini adalah metode yuridis normatif, yaitu pendekatan masalah yang dilakukan dengan mengkaji peraturan perundangan, teori hukum dan pendapat para sarjana hukum, terutama yang berhubungan dengan permasalahan (Soemitro,1998:10).

#### **1.5.2 Sumber Bahan Hukum**

Di dalam penulisan skripsi ini, sumber bahan hukum yang dipergunakan untuk memecahkan masalah adalah sumber bahan hukum sekunder. Sumber bahan hukum sekunder ini merupakan sumber bahan hukum hasil penelitian dan pengolahan orang lain yang biasanya disediakan di perpustakaan atau milik pribadi penulis.

Sumber bahan hukum sekunder ini mencakup dua hal, yaitu:

- a. Sumber bahan hukum primer sebagai sumber yang diambil dari peraturan dasar, peraturan perundangan, bahan hukum yang tidak dikodifikasi, yurisprudensi serta dokumen-dokumen yang mendukung penulisan skripsi.
- b. Sumber bahan hukum sekunder yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu dalam mengadakan analisis (Soekanto,1986:15)

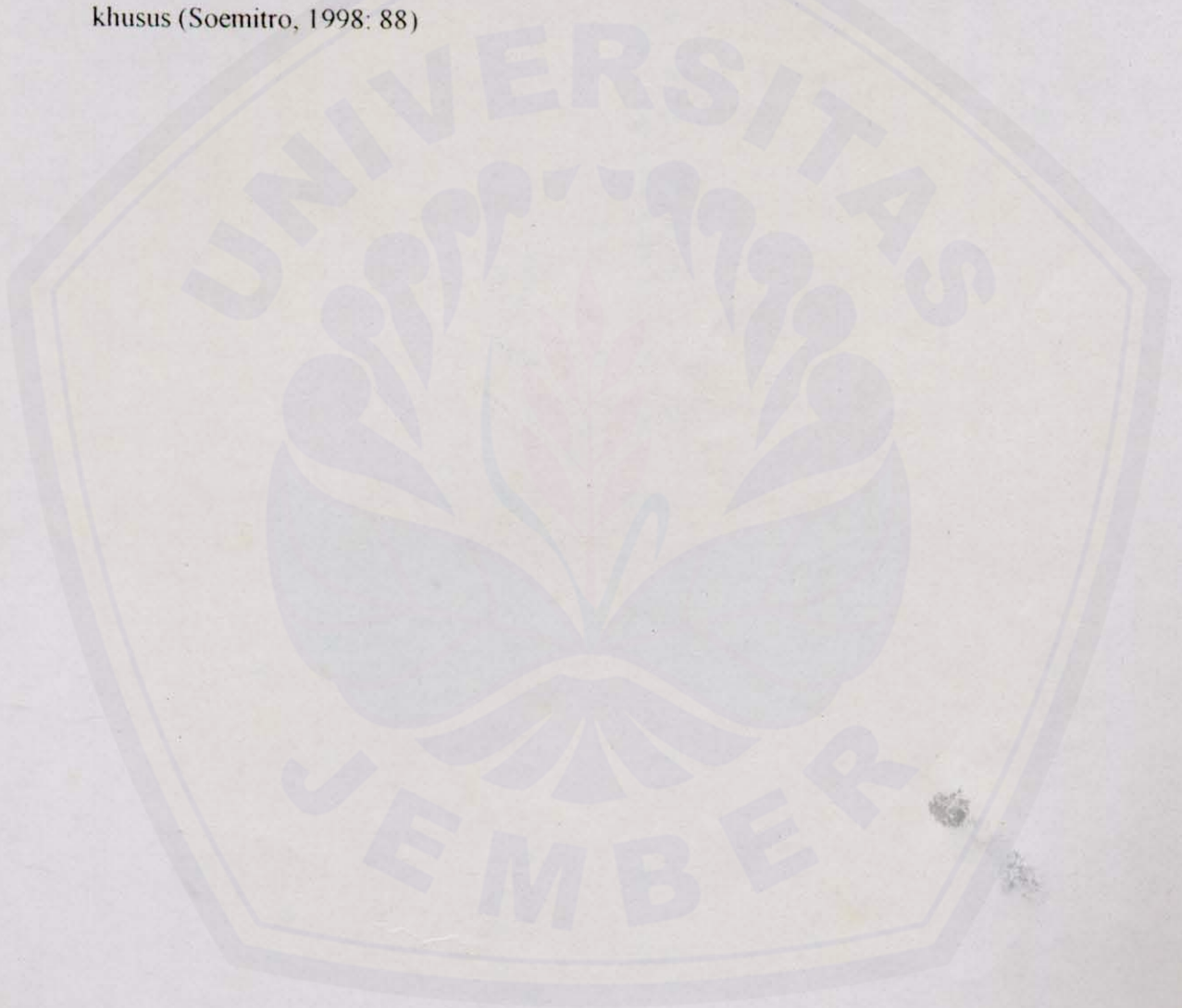
#### **1.5.3 Metode Pengumpulan Bahan Hukum**

Pengumpulan bahan hukum merupakan suatu langkah yang penting dalam metode ilmiah. Dalam skripsi ini, pengumpulan bahan hukum yang penulis lakukan adalah dengan cara membaca dan mempelajari kasus yang diaplikasikan dengan bahan hukum yang diperoleh dari literatur atau studi kepustakaan yang berkaitan dengan masalah yang dibahas dan sebagai bahan perbandingan antara teori dan kenyataan yang ada.



#### 1.5.4 Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah normatif kualitatif, yaitu suatu metode untuk mendapatkan gambaran singkat mengenai suatu permasalahan yang tidak didasarkan pada angka-angka bilangan statistik namun didasarkan pada analisa yang telah teruji dengan norma-norma atau kaedah yang berhubungan dengan masalah yang dibahas. Langkah selanjutnya adalah menarik kesimpulan secara deduktif yaitu menarik dan menyimpulkan dari hal-hal yang bersifat umum menuju ke hal-hal yang bersifat khusus (Soemitro, 1998: 88)





## BAB II

### FAKTA, DASAR HUKUM, LANDASAN TEORI

#### 2.1 Fakta

Asmar Ayung dan Hadi Susanto, penduduk Tarakan memiliki beberapa bidang tanah yang terletak di jalan Yos Sudarso Kotif Tarakan. Sebagian tanah tersebut bersertifikat baik hak milik maupun HGB dan sebagian lagi belum bersertifikat, baru berupa surat keterangan kepemilikan dari Kepala Desa Sakemit. Luas tanah seluruhnya 6.700 m<sup>2</sup>.

Juanda Lesmana dan Anggunawan, pengusaha berkeinginan mencari tanah yang berlokasi di jalan Yos Sudarso untuk investasi membangun sebuah hotel bertaraf internasional dalam rangka menyambut ditingkatkannya Kotif menjadi Kotamadya Tarakan..

Melalui perantara Ling, dipertemukan Asmar Ayung dengan Juanda cs untuk berbincang tentang rencana pembangunan hotel di Tarakan.

Pada tanggal 12 Agustus 1995 terjadi kesepakatan lisan antara kedua belah pihak yang kemudian ditulis dalam kertas konsep yang berisi kesepakatan bahwa Asmar Ayung cs setuju menjual tanahnya kepada Juanda cs dengan harga Rp. 1.3 milyar yang pembayarannya dilakukan oleh Juanda secar bertahap beberapa kali pembayaran. Konsep perjanjian jual-beli ini belum ditandatangani oleh kedua belah pihak.

Juanda menyerahkan kepada asmar ayung cek senilai Rp. 50.000.000,- sebagai tanda jadi pengikat.

Beberapa minggu kemudian, Asmar Ayung ingin menemui Juanda cs, namun tidak berhasil. Kepada Kardono, kakak Juanda, Asmar ayung memberitahukan bahwa kesepakatan lisan dengan Juanda untuk rencana jual-beli tanah dibatalkan dan cek senilai Rp. 50 juta dikembalikan kepada Juanda melalui Kardono.

Juanda cs tidak menerima tanah yang telah disepakati dijual kepadanya itu, dibatalkan secara sepihak oleh Asmar Ayung dan tanah tersebut dijual lagi kepada orang lain yakni Edi cs. Juanda berpendapat Ayung telah ingkar janji atas perjanjian pengikatan untuk jual beli tanah tanggal 12 Agustus 1995 seperti yang



telah dituangkan dalam konsep perjanjian, meski belum ditandatangani oleh kedua belah pihak. Kesepakatan lisan sudah tercapai dengan diberikannya uang muka berupa cek senilai 50 juta rupiah kepada Asmar Ayung sebagai tanda jadi.

Juanda Lesamana dan Anggunawan kemudian mengajukan gugatan perdata terhadap para tergugat, yakni: 1. Asmar Ayung 2. Hadi Susanto 3. Sari Asmara 4. Edi 5. valid dan Notaris/ PPAT di pengadilan negeri Tarakan Kaltim dengan tuntutan

Dalam pokok perkara:

- Menyatakan sah perjanjian ikatan jual beli antara penggugat dan Tergugat tanggal 12 Agustus 1995.
- Menyatakan Tergugat I Ingkar janji.
- Memerintahkan kepada tergugat I dan II untuk melaksanakan perjanjian tanggal 12 Agustus 1995 dan menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp.1.000.000,-/hari

Atas gugatan Penggugat tersebut diatas, pihak Tergugat menyangkal dan menolak dalil gugatan tersebut dan mengajukan eksepsi serta menolak gugatan kompensasi tersebut dan selanjutnya para Tergugat mengajukan **gugatan rekonpensasi** dengan tuntutan atau petitum sebagai berikut :

- Menolak gugatan kompensasi
- Menyatakan surat perjanjian jual beli tanah pada tanggal 12 Agustus 1995 adalah cacat hukum dan tidak sah

Adapun bunyi dari **Putusan Pengadilan Negeri Tarakan No. 19/Pdt. C-1996/PN TRK, Tanggal 27 November 1996** menolak Eksepsi;serta mengabulkan pokok perkara untuk sebagian yang pada intinya adalah :

- Menyatakan perjanjian jual-beli tanggal 12-8-1995 atas tanah sengketa antara penggugat dan tergugat adalah sah dan mengikat menurut hukum
- Memerintahkan tergugat I-II-III untuk memenuhi perjanjian pengikatan jual beli tanggal 12 Agustus 1995 dan menerima pembayaran harga tanah sengketa dari para penggugat dan melakukan penyerahan hak milik kepada penggugat melalui akta jual beli PPAT



Sedangkan **Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda No. 16/Pdt/1997/PT. Smd. Tanggal 6 februari 1997** memutuskan sebagai berikut ;

- Menguatkan putusan tentang eksepsi
- Mengadili : membatalkan putusan P.N. Tarakan no. 19/Pdt. C-/1996/PN Trk
- Dan mengadili sendiri : dalam konpensi menolak gugatan penggugat seluruhnya dan dalam rekompensi menolak gugatan rekompensi seluruhnya. Sedangkan putusan **Mahkamah Agung RI** adalah :
- Mengadili, membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur No. 16/pat/1997 putusan Pengadilan Negeri Tarakan no. 19/Pat.C-/1996
- Mengadili sendiri dengan mengabulkan tuntutan provisi untuk sebagian serta menolak eksepsi para tergugat
- Dalam pokok perkara mengabulkan gugatan penggugat sebagian
- Dalam rekompensi menolak gugatan rekompensi untuk seluruhnya.

## 2.2 Dasar Hukum

Dasar hukum yang dijadikan sebagai landasan yuridis dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

### 1. Kitab Undang-undang Hukum Perdata

#### a. Pasal 1320 KUH Perdata :

Untuk syarat sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal

#### b. Pasal 1338 KUH Perdata :

ayat (1): Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya

ayat (3) : Suatu perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik

#### c. Pasal 1340 KUH Perdata :

Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya



d. Pasal 1365 KUH Perdata :

Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut

e. Pasal 1464 KUH Perdata :

Jika pembelian dibuat dengan memberi uang panjar tak dapatlah salah satu pihak meniadakan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya

**2. UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria**

a. Pasal 5 :

Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agraria

b. Pasal 19 ayat (1):

Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah seluruh wilayah RI menurut ketentuan-ketentuan yang diatur peraturan pemerintah

**3. PP No. 10 Tahun 1961**, Pasal 19 ayat (1) :

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

**4. PP No. 24 Tahun 1997**, pasal 3 ayat (1) mengenai tujuan pendaftaran tanah :

Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak tersebut .



## 5. Yurisprudensi

### a. Yurisprudensi MARI No. 122 K/Sip/1973

Belum dinyatakan jual beli tanah sengketa dimuka PPAT tidaklah menyebabkan batalnya perjanjian karena hal tersebut hanya merupakan persyaratan administratif saja

### b. Yurisprudensi MARI No. 601 K/Sip/1972

Jual beli tanah yang dilaksanakan didesa dan diketahui oleh lurah dan camat selaku pejabat akta tanah sudah cukup membuktikan adanya jual beli yang sah (syarat untuk sahnya sudah dipenuhi) dan syarat-syarat pasal 19 UUPA no. 5 Tahun 1960 mengenai ini bukan menentukan syarat sah tidaknya perjanjian jual beli tetapi hanyalah suatu syarat pembuktian yang harus diikuti setelah terjadinya suatu perjanjian jual beli yang sah

### c. Yurisprudensi MARI No. 123 K/Sip/1970

Dalam hukum adat tindakan yang menyebabkan pemindahan hak bersifat kontan, sedangkan pendaftaran sesuai dengan UUPA no 5 Tahun 1960 dan peraturan pelaksanaannya bersifat administratif belaka.

## 2.3 Landasan Teori

### 2.3.1 Pengertian dan sahnya perjanjian

Hofmann yang mengartikan perikatan adalah suatu hubungan hukum antara sejumlah terbatas subyek-subyek sehubungan dengan itu seorang atau beberapa orang daripadanya (debitur atau para debitur) mengikatkan dirinya untuk bersikap menurut cara-cara tertentu terhadap pihak yang lain, yang berhak atas sikap demikian itu.

Pitlo memberikan definisi perikatan sebagai suatu hubungan hukum yang bersifat harta kekayaan antara dua orang atau lebih, atas dasar mana pihak yang satu berhak (kreditur) dan pihak lain berkewajiban (debitur) atas sesuatu prestasi “ (Setiawan, 1987 :2).

Suatu perjanjian atau perikatan bisa terjadi baik melalui persetujuan atau karena undang-undang (pasal 1233 KUH Perdata). Persetujuan itu sendiri adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih (pasal 1313 KUH Perdata). Persetujuan pada dasarnya hanya mengikat pihak-pihak yang membuat persetujuan saja. Sedangkan



perikatan atau perjanjian yang timbul dari undang-undang menurut pasal 1352 KUH Perdata timbul dari undang-undang sebagai akibat dari perbuatan orang. Untuk hal ini terjadinya harus selalu dikaitkan dengan suatu kenyataan atau peristiwa (*rechtfait*).

Ada beberapa asas dalam hukum perjanjian, yaitu :

1. Asas kebebasan berkontrak, artinya setiap orang bebas dalam membuat ataupun mengadakan suatu perjanjian baik yang sudah diatur dalam perjanjian ataupun belum. Meskipun demikian ada batasan-batasan dalam hal ini, yaitu tidak bertentangan dengan kesusilaan, ketertiban umum seperti yang tercantum dalam pasal 1337 KUH Perdata.
2. Asas itikad baik, artinya para pihak harus memiliki kejujuran dalam melaksanakan perjanjian, dimana sikap ini terfokus dalam batin seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum dan perjanjian tersebut harus didasarkan pada norma kepatutan atau apa-apa yang dirasakan sesuai dengan kepatutan masyarakat.
3. Asas Pacta Sun Servanda, artinya perjanjian yang telah disepakati dan dibuat secara sah itu mengikat seperti halnya undang-undang dan memberikan perlindungan kepada para pembeli agar mereka tidak khawatir akan hak-haknya, sehingga pihak ketiga tidak dapat mengambil keuntungan ataupun kerugian dari perbuatan mereka kecuali dalam perjanjian tersebut telah diperjanjikan.
4. Asas konsensual, artinya dalam suatu perjanjian cukup ada suatu kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian tanpa diikuti perbuatan hukum lain kecuali perjanjian itu bersifat formil dan pada detik itu juga (kesepakatan) perjanjian itu sudah mempunyai akibat hukum. Asas ini terdapat dalam pasal 1320 KUH Perdata

Untuk sahnya perjanjian menurut pasal 1320 KUH Perdata ada 4 (empat) syarat, yaitu: sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; cakap untuk membuat perikatan; suatu hal tertentu; suatu sebab atau causa yang halal.

Unsur kesepakatan dan kecakapan yang menyangkut subyek perjanjian, keduanya disebut syarat subyektif. Unsur yang berkenaan dengan materi atau



obyek perjanjian, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal, disebut syarat obyektif. Dengan mengadakan pembedaan ini, akibat hukum yang ditimbulkan juga berbeda seperti ada perjanjian yang dapat dibatalkan dan ada yang batal dengan sendirinya disebut batal demi hukum. Dalam hal ini apabila unsur subyektif tidak terpenuhi, akibat hukum perjanjian adalah dapat dibatalkan (*vernietigbaar*). Artinya perjanjian yang dibuat tanpa memenuhi unsur tersebut dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim melalui pengadilan. Sedangkan apabila syarat subyektif dalam perjanjian tidak terpenuhi, akibat hukumnya adalah batal demi hukum (*null and void atau nietig verklaard*). Artinya sejak awal tidak pernah lahir suatu perjanjian sehingga tidak pernah ada perikatan. Jadi, tidak pernah lahir perjanjian, tidak ada akibat hukum apapun sehingga tidak ada dasar hukum yang dapat dijadikan alas hak untuk melakukan gugatan atau penuntutan.

Pembatalan suatu perjanjian harus memenuhi 3 syarat (pasal 1266 KUHPerdata), yaitu

1. harus ada persetujuan timbal balik
2. harus ada ingkar janji
3. putusan hakim

Dalam hukum adat yang dimaksud dengan hukum perjanjian adalah hukum adat yang meliputi uraian tentang hukum perhutangan (*schuldenrecht*) termasuk soal transaksi-transaksi tanah (*grondtransakties*) dan transaksi-transaksi yang menyangkut tanah (*transakties waarbij grond betrokken is*), sepanjang hal itu ada hubungannya dengan masalah perjanjian menurut hukum adat. Antara hukum perjanjian adat dan hukum perjanjian barat atau hukum perjanjian menurut perundang-undangan sebagaimana terdapat dalam KUHPerdata terdapat perbedaan. Perbedaan mana adalah disebabkan latar belakang alam pikiran kebudayaan masyarakat yang melahirkan hukum itu berbeda. Sebagaimana yang dikatakan Von Savigny "*Das Recht wind nicht gemacht, es ist und wird mit dein volke*" (hukum itu bukan dibuat tetapi ia adalah bersama masyarakat). Perbedaan yang jelas nampak antara hukum perjanjian adat dan hukum perjanjian barat ialah terletak pada dasar kejiwaan. Menurut Prof Subekti yang menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau



dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Perjanjian yang menerbitkan suatu perikatan antara para pihak yakni dua orang yang membuatnya. Kemudian Wirjono Projodikoro (1960:9) mengemukakan perjanjian sebagai suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.

Sesuai pengertian ini bisa diketahui bahwa hukum perjanjian barat bertitik tolak pada dasar kejiwaan kepentingan perseorangan dan bersifat kebendaan sedangkan hukum perjanjian adat bertitik tolak pada dasar kejiwaan, kekeluargaan dan kerukunan dan bersifat tolong menolong. Perjanjian menurut hukum barat menerbitkan perikatan sedangkan menurut paham adat untuk mengikatnya perjanjian harus ada tanda pengikat.

### **2.3.2 Pengertian perjanjian jual beli**

Mengenai jual beli itu sendiri menurut pengertian yang diberikan oleh KUH Perdata adalah suatu perjanjian atau persetujuan timbal balik antara pihak yang satu selaku penjual yang berjanji untuk menyerahkan suatu barang kepada pihak lain selaku pembeli dan pembeli membayar harga yang telah dijanjikan. Sesuai pengertian ini muncullah hak dan kewajiban bagi penjual dan pembeli, yaitu:

1. pihak penjual berhak untuk menuntut uang pembayaran dari pembeli atau sebaliknya pembeli berkewajiban untuk membayar harga yang telah disepakati
2. pihak pembeli berhak untuk menuntut penyerahan benda obyek jual beli atau sebaliknya penjual berkewajiban untuk menyerahkan benda objek jual beli kepada pembeli
3. pihak penjual berkewajiban untuk menanggung terhadap adanya cacat tersembunyi atau sebaliknya pembeli berhak untuk menuntut jaminan seperti itu.

Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah para pihak yang bersangkutan mencapai kata sepakat tentang harga dan barang.



meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar (pasal 1458 KUH Perdata).

Pada dasarnya jual beli menurut KUH Perdata bersifat obligatoir, yaitu yang baru meletakkan hak dan kewajibannya kepada para pihak perlu diikuti suatu penyerahan atas barang sehingga hak milik berpindah dari penjual ke pembeli. Untuk melakukan levering atau penyerahan ini harus dilakukan oleh orang yang berhak berbuat bebas atas barang tersebut, yaitu si pemilik barang atau orang yang secara khusus diberi kuasa olehnya. Sesuai dengan pernyataan ini bisa penulis nyatakan bahwa dalam setiap pemindahan hak milik yang telah memenuhi ketentuan undang-undang, pengalihannya adalah sah. Namun, apabila yang terjadi adalah sebaliknya (terdapat cacat hukum dalam pelaksanaannya) maka penyerahannya pun menjadi batal atau bisa dinyatakan pemindahan hak milik dianggap tidak pernah terjadi.

Dalam hukum adat jual beli tanah yang menyebabkan beralihnya hak milik tanah dari penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya disebut jual lepas, yang dalam bahasa Jawa disebut adol plas atau sade plas. Beberapa sarjana menyatakan tentang jual lepas sebagai berikut :

1. Van Vollenhoven menyatakan jual lepas dari sebidang tanah atau perairan ialah penyerahan dari benda itu dihadapan petugas-petugas hukum adat dengan pembayaran sejumlah uang pada saat itu atau kemudian;
2. S.A. Hakim menyatakan penyerahan sebidang tanah (termasuk air) untuk selama-lamanya dengan penerimaan uang tunai (atau dibayar dulu sebagian), uang mana disebut uang pembelian;
3. Imam Sudiyat menyatakan menjual lepas (Indonesia) atau adol plas run temurun, pati bogor (Jawa) atau menjual jaja (Kalimantan), yaitu menyerahkan tanah untuk menerima pembayaran sejumlah uang secara tunai, tanpa hak menebus kembali, jadi penyerahan itu berlaku untuk seterusnya (Hilman, 1986:120-121)

Perbuatan jual lepas dalam transaksi tanah adalah suatu perbuatan tunai yang berlaku riil dan konkrit artinya nyata dan jelas dan dapat ditangkap oleh panca indera. Pada perbuatan jual lepas tanah kebanyakan berlaku dengan sistem panjer, jika perjanjian dibuat tanpa memberi panjer maka berbicara yang terjadi antara para pihak baru merupakan janji omong saja dan belum merupakan kesepakatan apalagi suatu perikatan dan janji omong itu tidak berakibat timbulnya



kewajiban. Sebagaimana yang dikatakan Holleman suatu *afspraak* itu tidak mengikat, ia hanya merupakan kewajiban perasaan untuk melaksanakannya. Tetapi jika janji itu diikuti dengan pemberian tanda jadi, tanda pengikat atau sering dikenal dengan panjer maka janji itu menimbulkan kewajiban untuk berbuat dalam arti untuk melaksanakan pembelian. Tanpa adanya ikatan panjer maka orang tidak akan merasa ada ikatan untuk berbuat (Hilman, 1986:126)

UUPA tidak memberikan penjelasan mengenai apa yang dimaksud dengan jual beli hak milik atas tanah. Mengingat hukum agraria memakai sistem dan asas-asas hukum adat maka terjadinya jual beli hak milik atas tanah harus bersandar pada hukum adat, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 5 UUPA Tahun 1960, yaitu :

“ Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan kepentingan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan segala peraturan perundangan lainnya, segala sesuai dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agraria “

Selanjutnya dalam pasal 26 ayat (1) UUPA No. 5/1960 menyatakan bahwa :

“Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk menurut adat dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah “

Ketentuan pasal diatas dapat diketahui bahwasanya setiap peralihan hak hak milik atas tanah mendapatkan pengawasan dari pemerintah, hal ini bertujuan untuk melindungi pihak ekonomi lemah dan juga untuk membantu dalam memberikan kemudahan administrasi pertanahan yang menyangkut segala pencatatan dan pendataan bagi masyarakat yang telah melakukan pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan. Untuk memudahkan pengawasan oleh pemerintah maka setiap jual beli hak milik atas tanah harus didaftarkan sesuai dengan ketentuan pasal 19 ayat (1) UU No.5/1960.



### 2.3.3 Pengertian faktor materiil dan formil dalam perjanjian jual beli

#### 2.3.3.1 Pengertian faktor materiil dalam perjanjian jual beli

Faktor materiil merupakan faktor-faktor yang ada dalam perjanjian yang dipengaruhi oleh kebiasaan-kebiasaan yang terjadi dimasyarakat dalam melakukan suatu perjanjian jual beli. Faktor ini berkaitan dengan perbuatan yang mendasarkan pada hukum adat. Dalam hukum adat sendiri dijelaskan bahwa suatu perbuatan jual beli atau jual lepas adalah bersifat tunai yang berlaku secara riil dan konkrit artinya jelas dan nyata dapat ditangkap oleh panca indera. Jadi perjanjian ini sah apabila pihak-pihak telah memiliki sepakat untuk melakukan perjanjian dengan disertai saksi-saksi yang biasanya kepala adat atau kepala persekutuan. Selain itu dalam hukum adat yang sangat menonjol adalah adanya dasar dalam melakukan suatu perbuatan antara masyarakat yang satu dengan yang lain yaitu saling rasa percaya.

Kepatuhan masyarakat dalam melakukan perbuatan peralihan hak secara materiil disebabkan dalam hukum adat terdapat unsur-unsur yang yang menimbulkan kewajiban hukum dari masyarakat. Unsur-unsur ini adalah:

1. Unsur kenyataan : bahwa hukum adat itu dalam keadaan yang sama selalu diindahkan oleh rakyat;
2. Unsur psikologis : bahwa terdapat adanya keyakinan pada rakyat, bahwa adat yang dimaksud mempunyai kekuatan hukum (Soerojo, 1995:18).

Disamping hal tersebut, hukum adat memiliki beberapa corak, yaitu:

1. Mempunyai sifat kebersamaan atau komunal yang kuat, artinya manusia menurut hukum adat merupakan mahluk dalam ikatan kemasyarakatan yang erat;
2. Mempunyai corak religio-magis yang berhubungan dengan pandangan hidup alam masyarakat Indonesia;
3. Hukum adat diliputi oleh pikiran penataan serba konkrit;
4. Hukum adat mempunyai sifat yang universal artinya perhubungan hukum adat dianggap hanya terjadi, oleh karena ditetapkan dengan ikatan yang dapat dilihat (Soerojo, 1995:68)



### 2.3.3.2 Pengertian faktor formil dalam perjanjian jual beli

Faktor formil merupakan faktor yang sesuai aturan perundangan yang ada mengatur masalah suatu peralihan hak atas tanah. Menurut ketentuan PP No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa setiap peralihan dan pembebanan hak atas tanah hanya dapat didaftar apabila dibuktikan dengan akta PPAT. Dalam PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah terutama pada pasal 2 ayat (1) dijelaskan mengenai tugas pokok PPAT, yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Dalam hal pembuatan akta PPAT adalah wajib dilakukan dikantor PPAT, kecuali apabila salah satu pihak atau kuasanya tidak datang karena alasan yang sah. Dalam hal demikian PPAT diperbolehkan untuk membuat akta ditempat orang tersebut berada dengan ketentuan bahwa para pihak yang bersangkutan harus hadir bersama dihadapan PPAT.

Oleh karena akta PPAT dipergunakan sebagai bukti otentik mengenai perbuatan hukum yang mengakibatkan perubahan data yuridis pendaftaran tanah, demi kejelasan tanggung jawab maka PPAT harus mengetahui mengenai kebenaran dari kejadian yang termuat dalam akta; mengetahui mengenai obyek perbuatan hukum baik data fisik maupun yuridisnya dan mengenai identitas para penghadap (para pihak).

Ada beberapa hal yang harus dilakukan pada tahap awal dalam melakukan peralihan hak atas tanah dihadapan PPAT.

- a. Pertama untuk jual beli tanah yang sudah bersertifikat sebaiknya meminta SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) yang menentukan status tanah yang akan diperjualbelikan tersebut pada Kantor Agraria. Maksud untuk memperoleh SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) ini antara lain untuk mengetahui dengan pasti apakah data yang tercantum dalam fotocopy sertifikat yang diterima dari calon penjual atau kuasanya cocok dengan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) yang dimintanya. Keterangan dari



sertifikat tanah meungkin sudah tidak sama lagi dan ini baru diketahui setelah mendapatkan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) tersebut. Disamping itu juga untuk mengetahui siapa yang sebenarnya berhak atas tanah yang akan dibelinya, lokasi dan berapa luas tanah yang akan dibeli serta untuk mengetahui status hukum dari tanah tersebut. Selanjutnya pemilik atau pemegang hak atas tanah harus membawa sertifikat tanah beserta akta jual beli untuk dimintakan suatu balik nama pada Kantor Agraria dan didaftarkan atas nama pembeli tanah tersebut sebagai pemilik yang baru.

- b. Kedua, bagi jual beli yang belum bersertifikat maka harus dilakukan dihadapan PPAT untuk mendapatkan akta sebagai syarat pendaftaran tanah. Sebelumnya para pihak harus membawa kuitansi pembayaran yang diperlihatkan kepada PPAT. Dihadiri oleh dua orang saksi, dihadapan PPAT penjual dan pembeli mengisi formulir permohonan ijin pemindahan haknya atas tanah dan menandatangani akte jual beli tanah tersebut. Sebelum PPAT membuat akta peralihan hak atas tanah harus diperlihatkan lebih dahulu sertifikat tanah yang bersangkutan, bila tanah itu telah didaftarkan atau dibukukan dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan. Dalam hal tanah belum didaftarkan atau dibukukan pada Kantor Pertanahan, maka sebagai pengganti sertifikat tanah, harus diserahkan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) dari Kantor Pertanahan. Selanjutnya PPAT memproses permohonan untuk melakukan pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertifikat sebagai alat bukti hak.



### BAB III PEMBAHASAN

#### 3.1 Pengaruh faktor materiil dalam perjanjian jual beli tanah

Sistem pengaturan hukum perjanjian bersifat open system yang merupakan kebalikan dari system tertutup, ini berarti system ini memungkinkan orang dapat membuat perjanjian mengenai apapun juga, baik yang ada ketentuannya dalam peraturan perundangan maupun dapat juga mengadakan perjanjian jenis baru yang belum dikenal dalam undang-undang. Sifat-sifat peraturannya adalah "*anvullenrecht*" (merupakan hukum pelengkap) sedangkan sifat peraturan dalam hukum benda bersifat "*dwingenrecht*" (hukum pemaksa/hukum yang memaksa). Maksudnya para pihak dalam perjanjian dapat menyimpang atau mengesampingkan barlakunya ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam buku III KUH Perdata manakala mengenai sesuatu hal para pihak membuat ketentuan sendiri. Kemungkinan lain KUH Perdata bisa berlaku seluruhnya bilamana para pihak tidak mengaturnya sama sekali dan bisa bersifat melengkapi manakala sesuatu hal para pihak mengaturnya tidak lengkap.

Dalam setiap perjanjian pasti ada pihak-pihak yang saling memiliki kemauan dan kesepakatan bersama serta obyek yang jelas dan halal. Kesesuaian kehendak para pihak disertai adanya itikad baik berupa kejujuran dan kepatuhan dalam melaksanakan perjanjian adalah sesuatu yang diperlukan untuk menghindari kerugian yang dialami oleh salah satu pihak. Peristiwa semacam ini dikenal dengan peristiwa hukum tindakan manusia. Artinya tindakan ini menimbulkan akibat hukum dan akibat hukum tersebut dikehendaki atau paling tidak dianggap dikehendaki oleh sipelaku.

Hal ini tercermin pada kesepakatan lisan yang terjadi antara Asmat Ayung selaku penjual dan Juanda Lesmana selaku pembeli yang telah melakukan peralihan hak atas tanah melalui perbuatan hukum berupa jual beli yang terjadi pada tanggal 12 Agustus 1995. Itikad baik telah ditunjukkan oleh pihak pembeli dengan menyerahkan uang muka atau panjer berupa cheque senilai Rp.50.000.000,- yang kemudian diterima oleh pihak penjual dengan disertai



kesepakatan pembeli akan melakukan pembayaran beberapa kali. Dalam pasal 1464 KUH Perdata telah dijelaskan bahwa bila pembelian dibuat dengan pemberian uang panjer, maka salah satu pihak tidak boleh membatalkan perjanjian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjer. Namun menurut Hilman Hadikusuma (1986:108), pasal ini tidak sesuai dengan hukum adat, oleh karena perjanjian yang dibuat itu tidak boleh mengandung paksaan, harus berlaku atas dasar suka sama suka dan panjer bukanlah suatu tanda pengikat yang memaksa dan bersifat mutlak .

Perbuatan hukum yang dilakukan oleh kedua belah pihak dalam kasus yang terjadi pada tanggal 12 Agustus 1995 tidak dilakukan dihadapan PPAT seperti yang ditegaskan oleh pasal 19 PP No. 10 tahun 1961. Dalam artian para pihak tidak memenuhi aturan formil dalam melakukan perbuatan peralihan hak atas tanah, namun hanya memenuhi aturan materiil menurut kebiasaan yang berlaku dalam masyarakat.

Dalam kasus yang terjadi, para pihak tidak melakukan perjanjian dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) sebagaimana diwajibkan oleh PP No. 10 Tahun 1961 pada pasal 19 yang intinya menyatakan bahwa setiap peristiwa peralihan hak atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT. Ada yang berpendapat bahwa pasal 19 PP No.10/1961 mengharuskan jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta PPAT. Pendapat lain menyatakan bahwa pasal ini diadakan dalam rangka acara pendaftaran pemindahan hak atas tanah yang bertujuan memberikan alat pembuktian yang kuat kepada pembeli.

Untuk diselenggarakannya pendaftaran tanah menurut pasal 19 PP No.10 Tahun 1961, maka diadakan sanksi pidana pada pasal 43 dan 44 Peraturan Pemerintah tersebut. Adapun bunyi dari kedua pasal tersebut adalah:

pasal 43 : “Barang siapa membuat akta yang dimaksud dalam pasal 19, tanpa ditunjuk oleh Menteri Agraria sebagai pejabat dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan atau denda sebanyak-banyaknya Rp.10.000,-“

pasal 44 yaitu:

ayat (1) :” Kepala Desa dilarang menguatkan perjanjian yang dimaksud dalam pasal 22 dan 25 yang dibuat tanpa akta oleh pejabat”



ayat (2) :” Pelanggaran terhadap larangan tersebut pada ayat (1) pasal ini dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan atau denda sebanyak-banyaknya Rp.10.000,-“

Kedua pasal ini tidak ada ketentuan yang menyatakan apabila perjanjian yang dilakukan tanpa melalui pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria menjadi tidak sah. Namun ketentuan ini diadakan demi ketertiban umum dan tujuan pasal-pasal ini agar mereka yang bersangkutan bisa melakukan jual beli dihadapan PPAT.

Ada beberapa yurisprudensi dari Mahkamah Agung RI, yaitu :

1. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI no. 122 K/SIP/1973 yang menyatakan bahwa :“Belum dinyatakan jual beli tanah sengketa dimuka PPAT tidaklah menyebabkan batalnya perjanjian karena hal tersebut hanya merupakan persyaratan administratif saja” dan

2. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 601K/SIP/1972 yaitu, “ Jual beli tanah yang dilaksanakan didesa dan diketahui oleh lurah dan camat selaku pejabat akta tanah sudah cukup membuktikan adanya jual beli yang sah (syarat untuk sahnya sudah dipenuhi) dan syarat-syarat pasal 19 UUPA no. 5 Tahun 1960 mengenai ini bukan menentukan syarat sah tidaknya perjanjian jual beli tetapi hanyalah suatu syarat pembuktian yang harus diikuti setelah terjadinya suatu perjanjian jual beli yang sah”

3. Yurisprudensi MARI No. 123 K/Sip/1970 yaitu, “ Dalam hukum adat tindakan yang menyebabkan pemindahan hak bersifat kontan, sedangkan pendaftaran sesuai dengan UUPA No 5 Tahun 1960 dan peraturan pelaksanaannya bersifat administratif belaka.

Atas pertimbangan itulah, maka biarpun tidak dilakukan dihadapan PPAT, akan tetapi bilamana syarat-syarat yang bersifat materiil dipenuhi, yaitu syarat subyektif dan obyektif maka jual beli itu adalah sah.

Peristiwa peralihan hak atas tanah yang terjadi pada tanggal 12 Agustus 1995 dilakukan oleh para pihak sesuai dengan kebiasaan yang telah dianut oleh masyarakat dan terus-menerus dilakukan oleh mereka yang akan melakukan tindakan yang serupa.

Dalam ketentuan pasal 1875 KUH Perdata dinyatakan bahwa akta dibawah tangan yang diakui oleh para pihak maka kekuatan yang dimiliki seperti akta otentik. Jadi, dari sini bisa diketahui bahwa pengakuan dari para pihak adalah



penting sekali yang didasari pula dengan itikad baik dalam melakukan perjanjian seperti yang dinyatakan pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata.

Pada dasarnya apabila pasal 19 PP No. 10 tahun 1961 diadakan maka banyak sekali perjanjian jual beli yang menjadi tidak sah, maka mengingat pasal 5 UU No. 5 tahun 1960 pemerintah memperbarui PP No. 10 Tahun 1961 dengan PP No.24 Tahun 1997. PP 24 Tahun 1997 ini memiliki sifat yang sesuai dengan pribadi bangsa dan kebiasaan masyarakat. Hal ini tercermin dalam bunyi pasal 37, yaitu :

(1). Pemindahan hak atas tanah dari hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli tanah, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundangan yang berlaku

(2). Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri. Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, dilakukan diantara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Penulis bisa menemukan kemudahan dalam melakukan perbuatan hukum perjanjian sebagaimana yang tercantum dalam PP No. 24 tahun 1997 pasal 37 terutama seperti apa yang tercantum pada ayat (2) yakni masyarakat bisa melakukan perjanjian menurut kebiasaan atau adat setempat. Namun perlu diperhatikan bahwa ketentuan yang tercantum dalam pasal 37 ayat (2) ini bukan untuk menciptakan hukum baru melainkan hanya melakukan penerapan ketentuan hukum yang sudah ada dan ada dalam hukum adat.

Sumber hukum dari UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah hukum agraria adat yang disaneer yakni telah disempurnakan dan disesuaikan dengan keadaan masyarakat Indonesia.

Hukum Agraria sekarang ini tidak mengenal lembaga "*Eigendomsuitwijzing*" yang diatur dalam pasal 621,622 dan 623 KUHperdata atau "*Milik Uitwijzing* " yang diatur dalam S.1872 no. 177, maka pembeli tidak dapat meminta kepada pengadilan agar jual beli hak atas tanah itu dinyatakan sah menurut hukum dan dengan demikian tidak dapat dinyatakan sebagai pemilik



yang sah dari hak atas tanah yang dibelinya, kecuali pihak pembeli bisa melakukan pembuktian dan meyakinkan hakim. Pemilik juga harus memiliki bukti yang menyatakan sebagai pemilik yang sah dalam wujud sebuah akta.

Terhadap hak atas tanah yang belum dibukukan, pernyataan sebagai pemilik diluar sengketa hanya dapat dilakukan menurut acara yang diatur dalam Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 2 tahun 1962 dan Peraturan Pemerintah No. 10/1961.

Pernyataan pengakuan hak itu diberikan oleh Gubernur (Kepala Inspeksi Pertanahan ) atau dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat dalam rangka pembuatan buku tanah dan sertifikatnya. Permintaan pengakuan hak dan pembukuan hak oleh pembeli tidak akan dilayani oleh instansi-instansi itu jika tidak disertakan akta jual belinya yang dibuat oleh PPAT.

Sebagaimana yang diketahui bahwa fungsi daripada akta yang dibuat dihadapan atau oleh PPAT itu adalah untuk membuktikan bahwa benar telah terjadi jual beli hak atas tanah yang disebutkan di dalamnya, sedangkan jual beli hak atas tanah menurut pengadilan telah terjadi yang berarti bahwa haknya sudah beralih kepada pembeli maka dapatlah pembeli dengan keputusan itu datang kepada Kepala kantor Pertanahan kabupaten/Kotamadya yang berwenang untuk meminta agar diselenggarakan peralihan hak atas tanah. Pencatatan itu harus dilakukan setelah pembeli mendapatkan ijin dari instansi pertanahan yang berwenang. Dalam penyelenggaraan peralihan hak atas tanah ada kesukaran yang dihadapi yaitu jika tanahnya sudah dibukukan dan sudah dikeluarkan sertifikatnya, tetapi sertifikat itu tidak diserahkan kepada pembeli.

Oleh karena itu untuk menghindari kesulitan seperti ini, maka pengadilan sebaiknya menyerahkan sertifikat hak atas tanah kepada pembeli.

Bila seandainya Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya yang berwenang keberatan untuk menerima suatu keputusan pengadilan sebagai pengganti akta PPAT, maka kemungkinan satu-satunya untuk dapat diselenggarakannya pencatatan peralihan hak itu adalah dengan jalan mengulangi kembali perbuatan jual beli tersebut dihadapan PPAT. Akan tetapi hal inipun masih mengalami kesulitan, yaitu jika penjual sudah meninggal dunia atau penjual



tidak bersedia melakukan jual beli sekali lagi, sehingga pembeli atau ahli warisnya tidak mungkin dapat mengalihkan kepada pihak lain atau membebani dengan hak tanggungan, meskipun menurut hukum pembeli dan ahli warisnya menjadi pemilik tanah yang bersangkutan.

Sebagaimana dikemukakan diatas, maka jalan yang terbaik adalah mengulangi jual belinya dihadapan PPAT. Tetapi apabila hal itu tidak dapat dilakukan, maka satu-satunya jalan atau cara yang dapat dilakukan oleh mereka adalah tafsiran bahwa dengan keputusan pengadilan yang mengatakan bahwa jual beli tersebut sah menurut hukum, maka Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/Kotamadya yang berwenang dapat mencatat peralihan hak yang bersangkutan dalam buku tanah dan sertifikatnya setelah memperoleh ijin pemindahan dari instansi pertanahan yang berwenang dan sudah berperkara dimuka pengadilan.

Pihak pembeli akan mengalami kesukaran bilamana jual beli ini tidak dilakukan dihadapan PPAT yaitu :

1. Bagi pembeli untuk memperoleh ijin pemindahan hak dari instansi yang berwenang akan mengalami kesulitan;
2. Kantor Pertanahan pun akan menolak untuk melakukan pencatatan peralihan haknya;

Untuk menjamin suatu kepastian hukum maka seharusnya masyarakat dalam melakukan peralihan hak atas tanah dilakukan pada pejabat yang ditunjuk (PPAT) untuk memperoleh akta otentik. Hal ini juga didasarkan atas bunyi dari yurisprudensi MARI No.601 K/SIP/1972 yakni jual beli tanah yang dilaksanakan didesa dan diketahui oleh lurah dan camat selaku pejabat akta tanah sudah cukup membuktikan adanya jual beli yang sah (syarat untuk sahnya sudah dipenuhi) dan syarat-syarat pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960 mengenai ini bukan menentukan syarat sah tidaknya perjanjian jual beli tetapi hanyalah suatu syarat pembuktian yang harus diikuti setelah terjadinya suatu perjanjian jual beli yang sah

.Akta otentik ini menurut pasal 165 HIR, pasal 285 Rbg dan pasal 1870 KUHperdata memiliki sifat *acte ambletijk* yaitu suatu bukti sempurna dan mengikat. Pengertian sempurna dimaksudkan bahwa akte otentik ini tersebut cukup membuktikan tentang peristiwa atau hak. Konkretnya sebagai bukti



sempurna dalam arti bahwa ia tidak memerlukan penambahan alat bukti lain, sedangkan mengikat dimaksudkan bahwa apa yang ditulis dalam akta tersebut harus dipercaya hakim yakni harus dianggap benar selama ketidakbenarannya tersebut tidak dibuktikan sebaliknya. Akta otentik yang bersifat *acte partij* yang kesempurnaannya hanya berlaku terhadap kedua belah pihak dan ahli warisnya serta bagi orang atau pihak ketiga akta tersebut tidak bersifat sebagai alat bukti sempurna melainkan sebagai alat pembuktian bebas dimana penilaiannya diserahkan pada pertimbangan, rasa keadilan dan kebijaksanaan hakim (Lilik Mulyadi, 2002:162-163).

Sesuai uraian pembahasan ini penulis memiliki pendapat bahwa pengaruh dari faktor materiil dalam perjanjian jual beli tanah adalah kuat sedangkan faktor formil merupakan unsur administrasi saja yang tidak menyebabkan jual beli batal apabila tidak memenuhinya.

### **3.2 Dasar pertimbangan hakim dalam putusan Mahkamah Agung No. 2136 K/Pdt/1997 pada tanggal 15 maret 1999.**

Suatu putusan hakim menurut Lilik Mulyadi (2002:160) merupakan sebuah mahkota, puncak dan akte penutup dari proses perkara perdata. Hingga untuk itu diharapkan putusan hakim yang dijatuhkan hendaknya mencerminkan nilai keadilan dan kebenaran berdasarkan hukum sehingga diterima khususnya oleh kedua belah pihak yang berperkara dan sejauh mungkin dihindari timbulnya perkara baru dikemudian hari.

Dasar hukum yang digunakan oleh Mahkamah Agung adalah pada pasal 10 ayat (3) Undang-undang Pokok Kekuasaan Kehakiman No.14 Tahun 1970 yang bunyinya "Terhadap putusan yang telah diberikan tingkat terakhir oleh pengadilan-pengadilan lain dari Mahkamah Agung, kasasi dapat diminta kepada Mahkamah Agung".

Dalam tingkat kasasi, Mahkamah Agung memberikan pertimbangan berdasarkan pada alasan keberatan-keberatan yang diajukan oleh pemohon kasasi. Adapun keberatan-keberatan yang diajukan oleh pemohon kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa pengadilan tinggi yang telah mengesampingkan bukti penggugat pertama dengan alasan bukti hanya berupa fotocopy sehingga tidak dapat diterima sebagai alat bukti sah adalah bertentangan dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku pasal 302 R.bg. Surat perjanjian jual beli tanggal 12 Agustus 1995 yang disebutkan diwakili oleh termohon kasasi I tetap



dianggap sah sepanjang kedua-duanya tidak mengajukan keberatan atas dilibatkannya pihak mereka dalam pengikatan jualbeli tersebut, hal itu disebabkan mengingat status hukum yang dimiliki surat perjanjian semacam itu yang diketahui mengikat secara intern diantara pihak-pihak yang membuatnya (pasal 1338 KUH Perdata). Begitupun dengan kedudukan pemohon kasasi II walaupun dalam kedudukannya selaku pembeli belum membubuhkan tanda tangan atau parafnya dalam bukti penggugat pertama, hal itu tidak mengurangi keabsahan karena sepanjang pemohon kasasi II tidak mengajukan keberatan atas pencantuman namanya sebagai pihak dalam ikatan perjanjian tersebut, berarti keterlibatan pihaknya dalam ikatan perjanjian tetap dianggap ada secara materiil.

2. Bahwa putusan pengadilan tinggi kurang cukup dipertimbangkan yang beranggapan tidak ada satupun dari bukti-bukti surat maupun saksi yang berhasil membuktikan dalil-dalil gugatan para pemohon kasasi padahal dari bukti-bukti tersebut terutama bukti produk penggugat pertama telah memenuhi ketentuan-ketentuan pasal 1320 KUH Perdata didukung dengan bukti surat-surat lainnya dan hal ini jelas menunjukkan telah terjadinya peristiwa hukum perikatan jualbeli antara para pemohon kasasi dengan para termohon kasasi I,II,III, karenanya secara hukum telah sah serta memiliki kekuatan mengikat sebagaimana digariskan dalam pasal 1458 KUH Perdata dan Yurisprudensi MARI No. 122K/Sip/1973.

Berdasarkan pada keberatan-keberatan yang disampaikan oleh pemohon kasasi diatas maka Mahkamah Agung dalam memutuskan perkara kasasi didasarkan atas pertimbangan bahwa Mahkamah Agung membenarkan keberatan dari pemohon kasasi yang menyatakan bahwa pengadilan tinggi telah salah menerapkan hukum karena mengenai terbitnya dan fakta adanya bukti P-I yaitu, surat perjanjian jual beli tanggal 12 Agustus 1995 tidak saling dipertentangkan oleh para pihak sehingga menurut hukum tidak perlu dibuktikan lagi apakah bukti itu asli atau fotocopi saja. Bukti P-I tersebut memenuhi syarat obyektif dan syarat subyektif yang ditentukan oleh pasal 1320 KUH Perdata dan tidak terdapat alasan adanya dwang, dwaling atau bedrog.



Berdasarkan apa yang dipertimbangkan diatas, tanpa mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, maka menurut pendapat Mahkamah Agung RI terdapat alasan cukup untuk mengabulkan permohonan kasasi dan para pemohon kasasi (Juanda lesmana dan kawan-kawan tersebut dengan membatalkan putusan penadilan Tinggi kalimantan Timur di Samarinda tanggal 6 Pebruari 1997 No.16/Pdt/1997/PT Smda. Yang membatalkan putusan pengadilan negeri Tarakan tanggal 27 November 1996 No.19 Pts.PdtG/1996/PN Trk. Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini, yang amarnya sebagaimana akan disebut dibawah ini:

Menimbang bahwa para termohon kasasi para tergugat asal sebagai pihak yang dikalahkan dalam perkara ini, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada semua tingkat peradilan;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-undang No. 14 tahun 1970 dan Undang-undang No.14 tahun 1985 yang bersangkutan;

#### MENGADILI

Mengabulkan permohonan kasasi dari pemohon kasasi : 1. JUANDA LESMANA, 2. ANGGUNAWAN tersebut;

Membatalkan putusan pengadilan tinggi Kalimantan Timur di Samarinda tanggal 6 Pebruari 1997 No.16/Pdt/1997/PT Smda jo putusan pengadilan negeri Tarakan tanggal 27 November 1996 No.19 Pts.PdtG/1996/PN Trk.

#### DAN MENGADILI SENDIRI:

DALAM KONPENSI:

Mengenai Provisi:

1. Mengabulkan tuntutan provisi sebagian;
2. Memerintahkan kepada Tergugat I sampai dengan V serta siapa saja yang mendapat hak dari mereka untuk sementara waktu menghentikan segala bentuk aktivitas pekerjaan diatas lokasi tanah sengketa yang dapat merugikan para pihak sampai menunggu pemeriksaan perkara ini memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap;
3. Menolak tuntutan provisi untuk selebihnya;



Mengenai eksepsi:

Menolak eksepsi para Tergugat dan turut Tergugat;

mengenai pokok perkara:

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah sita jaminan (CB) atas tanah sengketa yang dilaksanakan tanggal 19 Agustus 1996 berdasarkan penetapan No.19 Pts.PdtG/1996/PN Trk.tanggal 15 Agustus 1996;
3. Menyatakan perjanjian jual beli antara para Penggugat dan Tergugat I,II,III tanggal 12 Agustus 1995 atas tanah seluas 6.700m<sup>2</sup> terletak di jalan Yos Sudarso Desa Sekumit Kotif Tarakan (bukti P-I) adalah sah dan mengikat menurut hukum;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat I bertindak baik untuk dirinya sendiri maupun selaku kuasa dari Tergugat II,III yang membatalkan secara sepihak perjanjian jualbeli tersebut adalah sebagai Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menyatakan surat-surat perjanjian untuk pengikatan jual beli tanggal 16 Agustus 1995 (bukti T.IV/V-2 sampai dengan bukti T.IV/V-6) dan surat-surat jualbeli tanggal 7 Agustus 1996 (bukti T.IV/V-14 sampai dengan bukti T.IV/V-17 antara Tergugat II dan III dengan Tergugat IV dan V, yang dibuat oleh turut tergugat Notaris PPAT dan segala akibat hukum yang timbul dari perjanjian tersebut adalah tidak sah dan tidak mengikat
6. Memerintahkan kepada Tergugat I,II,III untuk memenuhi perjanjian pengikatan jual beli (bukti P-I) tersebut dan menerima pembayaran harga tanah sengketa tersebut dari para penggugat termasuk pembayaran hutang tergugat I pada bank atau pihak ketiga lainnya, kemudian melakukan penyerahan hak milik oleh Tergugat I,II,III kepada para Penggugat melalui akta jual beli oleh PPAT
7. Menghukum Tergugat I-V atau siapa saja yang mendapat hak darimereka untuk menyerahkan tanah sengketa dalam keadaan kosong dan utuh beserta menyerahkan segenap surat-surat asli sertifikat hak



milik dan surat lainnya yang bersangkutan dengan tanah tersebut kepada para penggugat;

8. Menghukum turut Tergugat untuk menaati putusan ini;
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam putusan provisi;
10. Menolak gugatan para penggugat untuk selebihnya.

Kajian penulis:

Penulis berpendapat bahwa putusan dari Mahkamah Agung yang tertuang pada No. 2136K/Pdt/1997 tersebut lebih menonjolkan pada kebenaran materiil (isi/substansi) dari perjanjian tersebut sehingga memenuhi rasa keadilan. Hal ini tercermin dari putusan dari Mahkamah Agung yang mengesahkan perjanjian jual beli dibawah tangan dengan pertimbangan bahwa perjanjian tersebut tidak saling dipertentangkan oleh para pihak dan telah memenuhi unsur dari pasal 1320 KUH Perdata. Syarat sahnya perjanjian jual beli tanah menurut hukum adat adalah tunai, riil dan konkrit. Selain itu unsur kepastian hukumnya juga telah nampak, hal ini tercermin dalam amar putusannya mengenai pokok perkara yang memerintahkan kepada pihak tergugat (pihak penjual) untuk melakukan penyerahan hak milik kepada pihak penggugat (pembeli) dihadapan PPAT, sehingga Mahkamah Agung dengan putusannya ini telah memenuhi pasal 19 UUPA. Selain itu alasan Mahkamah Agung menggunakan Yurisprudensi MARI No. 122K/Sip/1973 adalah memenuhi pasal 27 UU No. 14 Tahun 1970, yang intinya mewajibkan bagi hakim untuk menggali hukum yang tumbuh di masyarakat, sehingga dari sini penulis sependapat dengan putusan Mahkamah Agung yang tertuang dalam putusannya tersebut.



## BAB IV

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### 4.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian pembahasan tersebut dapat ditarik beberapa kesimpulan, yaitu:

1. Pengaruh faktor materiil dalam perjanjian jual beli tanah adalah kuat dan faktor formil memiliki sifat administratif. Namun, bagi pihak pembeli akan memiliki beberapa kesukaran-kesukaran yaitu sulitnya memperoleh ijin untuk pemindahan hak, kantor pertanahan akan menolak untuk dilakukannya pencatatannya, akan terjadi masalah yang baru atau sengketa atas tanah tersebut bilamana tidak memenuhi aturan formil yang ada.
2. Mahkamah Agung telah memenuhi unsur rasa keadilan dan kepastian hukum hal ini tercermin dari keputusannya yang mengesahkan perjanjian tanggal 12 Agustus 1995 dengan segala akibat hukumnya serta memerintahkan kepada penjual untuk melakukan peralihan hak milik atas tanah kepada pembeli dihadapan PPAT

#### 4.2 Saran

Adapun saran yang bisa penulis sampaikan sehubungan permasalahan yang ada, yaitu:

1. Untuk ikut serta menyukseskan pembangunan terutama mengenai pertanahan sebaiknya masyarakat dalam hal melakukan peralihan hak atas tanah diharapkan memenuhi prosedur yang berlaku dan dilakukan dihadapan PPAT sebagai syarat pendaftaran untuk memperoleh sertifikat. Sehingga dengan apa yang dilakukan tersebut lebih menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak tersebut.
2. Dalam memutus suatu perkara seyogyanya hakim selalu menjunjung tinggi hak asasi manusia, rasa keadilan dan kepastian hukum.guna menegakkan supremasi hukum di Indonesia.





DAFTAR PUSTAKA

- Boedi Harsono.1975. **Hukum Agraria Indonesia Jilid I**. Jakarta: Djambatan
- Hilman Hadikusuma.1986. **Hukum Perikatan Adat**. Bandung: Alumni
- Lilik Mulyadi.2002. **Hukum Acara Perdata (Dalam Teori dan Praktik Peradilan Indonesia)**. Jakarta: Djambatan
- Roni Hanintijo Soemitro.1998. **Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri**. Jakarta: Ghalia Indonesia
- R. Setiawan.1997. **Pokok-pokok Hukum Perikatan**. Bandung: Bina Cipta
- R. Soebekti.1998. **Kitab Undang-undang hukum Perdata**. Jakarta: Pradnya Paramita
- Soerojo Wigjodipoero.1995. **Pengantar dan Asas-asas Hukum Adat**. Jakarta: Toko Gunung Agung
- Soerjono Soekanto.1986. **Pengantar Penelitian Hukum**. Jakarta: Universitas Indonesia
- Wirjono Projodikoro. 1960. **Asas-asas Hukum Perjanjian**. Bandung: Sumur
- , Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang **Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria**
- , Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 jo Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang **Peraturan Pendaftaran Tanah**
- , Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang **Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah**



## JUAL-BELI TANAH DIMUKA P.P.A.T. DINYATAKAN TIDAK SAH

### KASUS POSISI :

- Asmar Ayung dan Hadi Susanto, penduduk Tarakan memiliki beberapa bidang tanah yang terletak di Jln. Yos Sudarso Kotif Tarakan. Sebagian tanah tsb. bersertifikat baik hak milik maupun H.G.B. dan sebagian lagi belum bersertifikat, baru berupa surat keterangan kepemilikan dari Kepala Desa Sakem. Luas tanah seluruhnya 6.700 m<sup>2</sup>.
- Juanda Lesmana dan Anggunawan, pengusaha berkeinginan mencari tanah yang berlokasi di Jln. Yos Sudarso untuk investasi membangun sebuah Hotel bertaraf Internasional dalam rangka menyambut ditingkatkannya Kotif menjadi Kotamadya Tarakan.
- Asmar Ayung selama ini mempunyai hutang kredit dari Bank BED dan BRI setempat dan tanah miliknya itu diserahkan kepada kreditur Bank sebagai jaminan hutangnya, semua surat tanah dipegang dan disimpan di Bank.
- Saat itu Asmar Ayung sedang mengalami kesulitan keuangan untuk membayar kembali hutang kredinya kepada kedua Bank itu.
- Melalui perantara Ling, dipertemukan Asmar Ayung dengan Juanda cs untuk berbincang tentang rencana pembangunan Hotel di Tarakan tsb.
- Pada 12 Agustus 1995 terjadi kesepakatan lisan antara kedua belah pihak yang kemudian ditulis dalam kertas konsep yang berisi kesepakatan bahwa Asmar Ayung cs setuju menjual tanahnya kepada Juanda cs dengan harga Rp. 1,3 milyar yang pembayarannya dilakukan oleh Juanda secara bertahap beberapa kali pembayaran. Konsep perjanjian jual-beli ini belum ditanda tangani oleh kedua belah pihak.
- Sebagai tanda jadi-pengikat- Juanda menyerahkan kepada Asmar Ayung cheque senilai Rp. 50.000.000,-

- Beberapa minggu kemudian, Asmar Ayung ingin menemui Juanda cs, namun tidak berhasil. Kepada Kardono, kakak Juanda, Asmar Ayung memberitahukan bahwa kesepakatan lisan dengan Juanda untuk rencana jual-beli tanah dibatalkan dan cheque senilai Rp. 50 juta ditransferkan kepada Juanda melalui Kardono. Disamping itu, atas permintaan Asmar Ayung maka Kardono menuliskan kalimat "batal kesepakatan jual beli tanah" pada konsep "Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Tanah tanggal 12 Agustus 1995" yang masih kosong dan bukan ditanda tangani oleh kedua pihak tsb.
- Pada 23 Agustus 1995 di lokasi tanah tsb. Juanda melihat ada kegiatan kerja berupa penggalian dan penagaran tanah yang dilakukan oleh Edi dan Valdi. Setelah diselidiki ternyata tanah tsb. telah dijual oleh Asmar Ayung kepada Edi dan Valdi yang juga merencanakan membangun Hotel Internasional di lokasi tsb.
- Asmar Ayung yang sedang kesulitan uang tsb. meminta kepada Edi dan Valdi membayar semua hutangnya kepada kedua Bank tersebut, sehingga semua surat tanah dapat dikeluarkan dari kedua Bank selaku Krediturnya.
- Edi dan Valdi membayar untuk pembelian tanah milik Asmar Ayung tersebut sebesar Rp. 1,6 milyar. Setelah urusan dengan Bank diselesaikan, maka Ayung dan Edi pergi ke Notaris / PPAT Darmawin SH untuk dibuatkan Akta Jual Beli P.P.A.T atas tanah tersebut.
- Juanda Cs tidak menerima tanah yang telah disepakati di jual kepadanya itu, dibatalkan secara sepihak oleh Asmar Ayung dan tanah tersebut di jual lagi kepada orang lain Edi Cs. Juanda berpendapat Ayung telah ingkar janji, atas perjanjian pengikatan untuk jual-beli tanah tgl 12-8-1995" seperti yang sudah dituangkan dalam konsep perjanjian, meski belum ditanda tangani oleh kedua belah pihak. Kesepakatan lisan sudah tercapai dengan diberikan uang muka berupa cheque Rp. 50 juta kepada Asmar Ayung sebagai tanda jadi.
- Juanda Lesmana dan Anggunawan kemudian mengajukan gugatan perdata terhadap para tergugat: 1. Asmar Ayung 2. Hadi Susanto 3. Sari Asmara 4. Edi 5. Valdi dan 6. Notaris /PPAT di Pengadilan Negeri Tarakan -Kalim: dengan tuntutan yang pokoknya sebagai berikut:



I. Dalam provisi:

- Meletakkan sifa jaminan atas tanah sengketa.
- Menghentikan/membekukan segala kegiatan pekerjaan di lokasi tanah tersebut.
- Menghukum Tergugat I, II, III membayar dwangdron Rp. 1.000.000,-/hari setiap pelanggarannya.

II. Dalam pokok perkara:

- Menyatakan sah Perjanjian ikatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat tgl 12-8-1995.
- Menyatakan Tergugat I Ingkar Janji.
- Menyatakan Tergugat I dan III menjual lagi tanah sengketa kepada Tergugat IV dan V sebagai "Perbuatan Melangar Hukum".
- Menyatakan batal demi hukum (nietig) sejak bentuk perbuatan hukum atas tanah sengketa yang dilakukan Tergugat, baik bawah tangan maupun dihadapan Notaris/P.A.T.
- Memerintahkan kepada Tergugat I dan II untuk melaksanakan /memenuhi perjanjian ikatan jual-beli tanah 12 Agustus 1995.
- Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) Rp 1.000.000/hari. Keterlambatan melaksanan kewajiban tersebut diatas sejak putusan Pengadilan Negeri.
- Menghukum para Tergugat untuk mengesongkan dan menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat - dan seterusnya - dan seterusnya.
- Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng membayar ganti rugi terdiri dari
  - Kerugian materiil - Rp. 64.000.000
  - Kerugian moril - Rp. 1.000.000.000
- Atas gugatan Penggugat tersebut diatas, pihak para Tergugat menyangkal dan menolak dalil gugatan tersebut dan mengajukan : eksepsi serta menolak gugatan kompensasi tersebut dan selanjutnya para Tergugat mengajukan gugatan Rekonpensi dengan Tuntutan/Peritum sebagai berikut :

- Menolak gugatan kompensasi
  - Menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli tanah tanggal 12 Agustus 1995 adalah cacat hukum dan tidak sah
  - Mengangkal kembali Sifa jaminan atas tanah sengketa.
- dst ..... dst ..... dst

PENGADILAN NEGERI :

- Majelis Hakim Pengadilan Negeri yang mengadili perkara ini dalam putusannya memberi pertimbangan hukum yang pokoknya demikian :
- Oleh karena para pihak Penggugat dan Tergugat I sampai dengan V adalah W.N.I. keturunan Cina, maka " Pengikatan untuk jual -beli tanah " dalam perkara ini, disamping diberlakukan pasal 19 P.P. No. 10 tahun 1961, juga peraturan dalam B.W.
- Hakim pertama mengacu pada pasal 1320 B.W. untuk menentukan syahnya suatu perjanjian dalam kasus ini. Berupa konsep perjanjian yang belum ditandai tangan para pihak namun sudah diketik rapi - memuat pasal-pasal dan sebagainya. (bukti P II).
- Sebagai tanda pengikatan, penggugat I telah memberikan cheque Rp 50 juta kepada Tergugat I.
- Secara sepihak, Tergugat I membatalkan perjanjian (bukti P II) melalui Kardono, yang disuruh mendurkan kalinkat "batal" diatas Surat Perjanjian tersebut dan mengembalikan cheque tunai kepada Kardono.
- Perbuatan Tergugat I tersebut oleh Hakim Pertama dinilai sebagai Ingkar Janji (wanprestasi) pasal 1464. B.W.
- Karena Perjanjian tersebut baru pada tahap pengikatan jual-beli, maka bersifat "Perjanjian Obligatoir" dan belum ada penindahan hak milik - baru tahap perjanjian bawah tangan. Penindahan hak milik baru setelah ada levering - penyerahan yuridis - Zakelijke overeenkomst kepada pembeli berdasarkan pasal 19. P.P. No. 10 tahun 1961.



- Walaupun bukti P I, Perjanjian ikatan jual-beli tersebut belum memindahkan hak milik tanah melalui Notaris/PPA.T, namun Perjanjian jual-beli itu sendiri pada hakikatnya telah berlaku sah dan mengikat kedua belah pihak untuk memenuhinya.
- Menurut pasal 1458 B.W., jual-beli telah terjadi pada waktu mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang tersebut belum diserahkan dan harga belum dibayar.
- Demikian pula menurut putusan Mahkamah Agung No, 122 K/Sip/1973... dinyatakan bahwa belum dilaksanakan jual-beli tanah sengketa dimuka PPA.T, tidaklah menyebabkan batalnya perjanjian, karena hal tersebut hanya merupakan persyaratan administratif saja.
- Tergugat I-II-III yang menjual lagi tanah sengketa kepada Tergugat IV dan V, dengan cara membayar hutangnya Tergugat I kepada kedua Bank, sedangkan tanah tersebut sudah dijual kepada Penggugat, maka Tergugat I adalah tidak berhak lagi menjual tanah tersebut. Perbuatan Tergugat I yang demikian itu merupakan perbuatan melawan hukum.
- Notaris PPAT, Turut Tergugat, yang membuat akta jual-beli 7 Agustus 1996 seharusnya berbuat lebih cermat, karena Penggugat sudah mempermasalahkan akta tersebut, di Tindakan Notaris PPA.T. tersebut bertentangan dengan keputusan, ketelitian dan kehati-hatian.
- Mengelahi gugatan Rekonpensi, tidak terdapat dasar hukum untuk menyatakan perbuatan Tergugat Rekonpensi sebagai pelanggaran hukum. Tidak ada hak untuk menuntut yang ganti rugi kepada Tergugat Rekonpensi, karena tidak pernah ada buktinya.
- Akhirnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri, memberi putusan : Mengabulkan provisi; menolak Eksepsi; serta mengabulkan pokok perkara untuk sebagian yang pada intinya sebagai berikut :
  - Menyatakan Perjanjian Jual - Beli 12 Agustus 1995 atas tanah sengketa antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah dan mengikat menurut hukum.
  - Menyatakan Tergugat I-II-III adalah ingkar janji

- Menyatakan Tergugat I-V melakukan perbuatan melawan hukum.
  - Menyatakan Perjanjian Jual - Beli 16 Agustus 1995 antara Tergugat I-II-III dengan Tergugat IV-V yang dibuat dihadapan Tergugat VI Notaris/PPAT adalah tidak sah dan tidak mengikat.
  - Memerintahkan Tergugat I-II-II untuk memenuhi perjanjian pengikatan jual-beli (bukti P I tanggal 12 Agustus 1995) dan menerima pembayaran harga tanah sengketa dari para Penggugat, dan melakukan penyerahan hak milik kepada Penggugat melalui Akta jual-beli PPA.T.
  - Menghukum Tergugat I-V atau siapapun yang memperoleh hak untuk menyerahkan tanah sengketa dalam keadaan kosong kepada Penggugat.
  - Menghukum para Tergugat I-V secara tanggung rentang membayar uang paksa Rp 250.000.-/hari lalu melaksanakan putusan pengadilan ini.
  - Menghukum turut Tergugat untuk mentaati putusan ini.
  - Menyatakan sah dan berharga sifa jaminan atas tanah, sengketa dalam putusan provisi.
  - dan seterusnya ..... dan seterusnya.
- PENGADILAN TINGGI :**
- Asmar Ayung Cs menolak putusan Pengadilan Negeri tersebut diatas dan mengajukan banding.
  - Majelis Hakim Banding PT KALTIM dalam putusannya memberi pertimbangan hukum yang pada pokoknya sebagai berikut :
    - Surat Bukti P I - Perjanjian Jual - Beli tanggal 12 Agustus 1995 antara Penggugat dengan Tergugat, adalah berupa foto copy dari foto copi, yang disesuaikan dengan aslinya fotocopi tidak dapat diterima sebagai alat bukti yang sah sehingga bukti P I tersebut harus dikesampingkan vide putusan Mahkamah Agung No. 701. K/Sip/1974.



- Setelah Hutang Tergugat I pada Bank BBD dan BRI dibayari Tergugat IV dan V sesuai dengan "Pernyataan Bersama" yang diketahui Bank, maka diangsurkan "Jual - Beli" didepan Notaris P.P.A.-T, karena itu menurut hukum, jual-beli ini terjadi dengan itikad baik.
- Tidak terbukti dalih pengugat - Terbanding, bahwa para Tergugat, Perbanding telah melakukan perbuatan ingkar janji (w/prestasi) dan melakukan perbuatan melanggar hukum dalam jual-beli tanah sengketa.
- Pertimbangan Hukum Pertama tentang gugatan rekompensi sudah benar dan tepat, sehingga disetujui dan diambil alih sebagai alasan Pengadilan Tinggi dalam mengadili gugatan rekompensi ini.
- Akhirnya Pengadilan Tinggi memberi putusan yang intinya sebagai berikut :
  - menguatkan putusan tentang eksepsi.
  - Membatalkan putusan provisi.
  - Mengadili :
  - Membatalkan putusan P.N. Tarakan No. 19/Pdt. C -/1996/ PN Trk.
  - Dan mengadili sendiri :
  - Dalam Kompensi :
  - Menolak Gugatan Pengugat untuk seluruhnya.
  - Dalam Rekompensi :
  - Menolak gugatan Rekompensi seluruhnya.

**MAHKAMAH AGUNG RI :**

- Juanda dan Anggunawan menolak putusan Mahkamah Agung tersebut diatas dan mengajukan pemeriksaan kasasi dengan mengemukakan keberatan kasasi.
- Mahkamah Agung setelah memeriksa perkara ini dalam putusannya berpendirian bahwa Judex - facti : Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum, sehingga putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan dan selanjutnya Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini.
- Pendirian Majelis Mahkamah Agung tersebut didasarkan atas pertimbangan hukum yang pada intisariya sebagai berikut :

- Fakta adanya bukti PI : "Surat Perjanjian Jual - Beli tanggal 12 Agustus 1995 tidak saling dipertentangkan oleh para pihak, sehingga menurut hukum, tidak perlu dibuktikan lagi, apakah bukti PI tersebut berupa asli atau hanya fotocopi saja.
- Bukti PI tersebut telah memenuhi syarat objektif dan syarat subjektif yang ditentukan oleh pasal 1320 K.U.H. Perdata, dan tidak terdapat alasan adanya dwangi; dwaling; bedrog, sehingga sebagai sebuah persetujuan adalah sah dengan akibat hukumnya.
- Persetujuan dalam bukti P I tersebut tetap berlaku dan belum batal, karena tidak ada kesepakatan para pihak atau keputusan, Pengadilan untuk membatalkannya, sehingga adanya ingkar janji atas persetujuan tersebut, memberikan dasar hukum untuk menuntutnya
- Berdasar atas pertimbangan diatas, maka Mahkamah Agung memberi putusan.
  - Mengadili
  - Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi KALTIM No. 16/pau/ 1997 putusan Pengadilan Negeri Tarakan No. 19/Pat. C-/1996.
  - Mengadili Sendiri
    - Mengembalikan tuntutan provisi untuk sebagian dst. .... dst. ....
    - menolak eksepsi para tergugat.
  - Dalam pokok perkara
    - Mengembalikan gugatan Pengugat sebagian.
    - dan seterusnya ... dan seterusnya ... dan seterusnya.
  - Dalam Rekompensi.
    - Menolak gugatan Rekompensi untuk seluruhnya.

**CATATAN :**

- Dari putusan Majelis Mahkamah Agung tersebut diatas dapat diangkat Absitrat Hukum sebagai berikut :
  - kesepakatan secara tisan untuk mengadakan ikatan jual-beli tanah telah dicapai, oleh kedua belah pihak (calon penjual dan calon pembeli), kemudian dituangkan dalam bentuk tertulis, masih berupa "Konsep Persetujuan Ikatan



Jual - Beli Tanah" yang belum ditanda tangani oleh para pihak... Kesepakatan yang demikian ini, dinilai sebagai suatu persetujuan yang sah dengan segala akibat hukumnya, karena telah memenuhi syarat objektif dan subjektif yang ditentukan dalam pasal 1320 B.W. dan ternyata tidak di ketemukan adanya alasan dwang, dwaling atau bedrog.

Karena tidak ada kesepakatan para pihak untuk membatalkannya atau ada putusan Pengadilan tentang hal itu, maka adanya ingkar janji atas persetujuan ini memberikan dasar hukum untuk menuntut dipenuhinya persetujuan tersebut.

Demikian catatan, dari kasus tersebut diatas.

(Ali Boediarjo)

- Pengadilan Negeri Tarakan No. 19/Pdt. C-/1996/PN TRK. tanggal 27 November 1996
- Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda No. 15/Pdt/1997/PT.Smd. tanggal 6 Februari 1997.
- Mahkamah Agung RI No. 2136.K/Pdt/1997, tanggal 15 Maret 1999 - Majelis terdiri dari : M. Yahya Harahap. SH Ketua Muda selaku Ketua Sidang dengan anggota : Ny. Marnis Kahar. SH dan R. Sunu Wahadi. SH serta Panitera Pengganti Djoko Soejaino. SH

MAHKAMAH AGUNG RI

PUTUSAN

No. 2136 K/Pdt/1997.

MAHKAMAH AGUNG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Menetapi perkara pendata dalam tingkat kasasi telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara :

1. JUANDA LESMANA, beralamat di Jl Yos Sudarso Rt. III No. 12 Tarakan.
2. ANGGUNAWAN, beralamat di Jl. Skri- Tanjung Selor. Pemohon kasasi dahulu Pengugat I dan II/Para Terbanding:

m e l a w a n :

1. ASMAR AYUNG, beralamat di Jl. Yos Sudarso Rt. 08 Desa Selumit, Kecamatan Tarakan Barat Kotif Tarakan,
2. HADI SUSANTO, beralamat di Jl. Panembahan, Kecamatan Malinau, Kabupaten Bulungan,
3. SARI ASMARA, beralamat di Jl. Yos Sudarso Rt. 08 Desa Selumit, Kecamatan Tarakan Barat.
4. EDISUDIANTO alias APING, bertempat tinggal di Desa Sebengkok Rt. 1 RW. 1 Kecamatan Tarakan Barat atau dengan alamat UD Gunung Mas Jaya Jalan Yos Sudarso Tarakan;
5. VOLDY SANTOSO alias HOKING, beralamat di desa Sebengkok Rt. 2 Rw. 1 Kecamatan Tarakan Barat atau dengan alamat UD Gunung Mas Jaya Jl. Yos Sudarso Tarakan,
6. DARMAWIN DAHBRAM, SH, beralamat di Jl. Kampung Baru No. 119.

Para Termohon kasasi dahulu Para Tergugat I s/d V dan Turut Tergugat/Para Pembanding:

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Memimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Pemohon kasasi sebagai Pengugat-Pengugat asli telah menggugat sekarang Para Termohon kasasi sebagai Tergugat-Tergugat asli dan Turut Tergugat asli di muka persidangan Pengadilan Negeri Tarakan pada pokoknya atas dalil-dalil:

bahwa sekitar bulan Mei 1995 - Agustus 1995, antara Pengugat asli I dan II dengan Tergugat asli I yang bertindak baik untuk diri sendiri selaku pemilik maupun selaku kuasa Tergugat asli II dan III, mengadakan perjanjian jual-beli atas sebidang tanah yang luas keseluruhannya diperkirakan seluas 6.700 m<sup>2</sup>, terdiri dari: tanah bagian depan berukuran 42 m<sup>2</sup> x 100 m<sup>2</sup> = 4.200m<sup>2</sup>, tanah bagian belakang berukuran 50 m<sup>2</sup> x 50 m<sup>2</sup> = 2.500m<sup>2</sup>, terletak di Jl. Yos Sudarso, Desa Selumit, Kota Administratif Tarakan (berselubungan dengan Hotel Tarakan Plaza) yang terbagi sebagaimana di bawah ini:

- a. Sebidang tanah SHM No.3 seluas 1.750 m<sup>2</sup> Surat Ukur No.52/TEK/1976 tanggal 1 September 1976 atas nama Asmar Ayung,
- b. Sebidang tanah SHGB No.3 seluas 1.995 m<sup>2</sup> Gambar situasi No.24/7/EUL/1981 tanggal 7 Mei 1981 atas nama Asmar Ayung.



c. Sebidang tanah seluas 36 m<sup>2</sup> x 50 m<sup>2</sup> = 1800m<sup>2</sup> dengan surat keterangan kepemilikan dari Kepala Desa Selumit No.25/KDS/32/1993 atas nama Haji Susanto yang dikuasakan kepada Asmar Ayung dengan surat kuasa tanggal 27 Juni 1995.

d. Sebidang tanah seluas 20 m<sup>2</sup> x 50 m<sup>2</sup> = 1000m<sup>2</sup> dengan surat keterangan kepemilikan dari Kepala Desa Selumit No.24/KDS/32/1993 atas nama Seti Asmara yang dikuasakan kepada Asmar Ayung dengan surat kuasa tanggal 6 Desember 1993.

e. Sebidang tanah dengan surat keterangan kepemilikan dari Kepala Desa Selumit No.72.2002/26/IV/1995 tanggal 10 April 1995 atas nama Asmar Ayung, dengan harga Rp.1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah) sebagaimana dituangkan dalam surat perjanjian jual beli tanggal 12 Agustus 1995;

bahwa sesuai yang ditentukan dalam pasal 4 surat perjanjian jual beli di atas, dimana cara pembayaran telah disepakati akan dilakukan secara beberapa tahap (4 tahap) sebagaimana disebutkan dalam surat gugatan, maka untuk tahap pertama, Pengugat asli I dan II telah membayar uang muka sebagai tanda jadi, dengan menyerahkan uang dalam bentuk cek tunai kepada Tergugat asli I senilai Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) bertanggal 12 Agustus 1995;

bahwa namun demikian secara diam-diam tanpa sepengetahuan dan persetujuan Pengugat asli I dan II, Tergugat asli I pada tanggal 13 Agustus 1995 telah mendaftarkan KAKAD Kandung Pengugat asli, bernama Kardono dengan dalih isterinya terus menangs karena keberatan bila tanah dijual, maka Tergugat asli I mendesak Kardono untuk membatalkan perjanjian jual-beli tersebut di atas, walaupun oleh Kardono sudah diingatkan bahwa yang berhak serta berwenang membatalkan perjanjian tersebut adalah Pengugat asli I dan II namun Tergugat asli I tetap bersikeras meminta pembatalan tersebut, maka atas desakan Tergugat asli I Kardono diminta menuliskan kata "batal" dilembar surat perjanjian dimaksud serta menerima kembali dari Tergugat asli I cek tunai senilai Rp 50.000.000,- yang pernah Pengugat asli I dan II berikan sebagai uang muka tanda jadi pembelian;

bahwa mendengar tindakan Tergugat asli I, tentu saja Pengugat asli I dan II merasa keberatan, belum lagi permasalahan pembatalan memperoleh penyelesaian ternyata pada tanggal 23 Agustus 1995 di atas tanah lokasi tersebut dijumpai kegiatan kerja yang dilakukan oleh Tergugat asli IV dan V dengan menggunakan unit excavator dan setelah diselidiki diperoleh informasi bahwa lokasi tanah tersebut telah dijual oleh Tergugat asli I kepada Tergugat asli IV dan V dengan harga sebesar Rp.1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah) yang dibuat di hadapan Turut Tergugat asli selaku Notaris/PPAT di Tarakan;

bahwa dengan demikian terungkap motif yang sebenarnya di balik terjadinya pembatalan secara sepihak antara perjanjian jual-beli tanah tanggal 12 Agustus 1995 tersebut, yakni bukan disebabkan karena isteri Tergugat asli I keberatan tanah dijual melainkan semata-mata untuk dijual kembali kepada pihak lain dengan harga yang lebih tinggi dengan kata lain pembatalan di latarbelakangi oleh niatnya untuk meraih keuntungan ekonomis yang lebih tinggi dengan merugikan kepentingan dan hak Pengugat asli I dan II, karenanya menyebabkan proyek pembangunan hotel berantai internasional di Tarakan yang akan dikerjakan Pengugat asli I dan II menjadi tertunda sampai saat ini;

bahwa secara hukum pembatalan sepihak yang telah dilakukan oleh Tergugat asli I, II dan III atas surat perjanjian jual-beli tanggal 12 Agustus 1995 tersebut adalah tidak sah, karena dilakukan tanpa persetujuan Pengugat asli I dan II secara tertulis, juga melanggar pasal 7 surat perjanjian tersebut, oleh karena itu secara hukum, Pengugat asli I dan II tetap memiliki hak untuk menuntut dipenuhinya perjanjian jual-beli tanah yang tertuang dalam Surat Perjanjian Jual-Beli tanggal 12 Agustus 1995,

bahwa karenanya tindakan Tergugat asli I, II dan III yang secara sepihak telah membatalkan perjanjian, dan kemudian menjual kembali lokasi tanah yang menjadi objek perjanjian tersebut kepada Tergugat IV dan V dengan tujuan mencari harga yang lebih tinggi adalah suatu perbuatan ingkar janji (wanprestasi) dan melanggar hukum (onrechtmatig daad) yang merugikan hak-hak Pengugat asli I dan II, sehingga segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat asli I, II dan III atas lokasi tanah tersebut termasuk transaksi jual-beli yang dilakukan dengan Tergugat asli IV dan V di hadapan Turut Tergugat asli selaku Notaris/PPAT di Tarakan, dengan sendirinya batal demi hukum, atau seidak-tidaknya dapat dibatalkan;

bahwa begitu juga dengan tindakan Tergugat asli IV dan V, dimana dengan menjual harga yang lebih tinggi telah merayu dan membujuk Tergugat asli I untuk membatalkan perjanjian jual-belinya dengan Pengugat asli I dan II dan selanjutnya setelah terjadi pembatalan, ganti Tergugat asli IV dan V membeli lokasi tanah tersebut merupakan perbuatan melanggar hukum, dan bertentangan dengan nilai-nilai serta norma hukum dan kepatutan yang berlaku di masyarakat, mengingat Tergugat asli IV, V dan Turut Tergugat asli sebelumnya sudah mengetahui bahwa lokasi tanah yang dibelinya sudah berstatus sebagai objek perjanjian jual-beli antara Tergugat asli I, II dan III dengan Pengugat asli I dan II;

bahwa dengan demikian berlatas Tergugat asli I, II dan III dihukum untuk melaksanakan/memenuhi isi surat Perjanjian Jual-Beli tanggal 12 Agustus 1995 dengan sanksi uang paksa (dwangsom), dan transaksi jual-beli antara Tergugat asli I, II dan III dengan Tergugat asli IV dan V atas tanah lokasi dinyatakan batal demi hukum atau dibatalkan serta para Turut Tergugat asli atau siapa saja yang mendapat hak dari mereka diukuhkan untuk mengosongkan serta menyerahkan lokasi tanah tersebut dalam keadaan seperti semula kepada Pengugat asli I dan II, juga kepada Para Tergugat asli diwajibkan membayar ganti kerugian baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama atas kerugian material maupun moral yang telah Pengugat asli I dan II derita, adalah sebagai berikut:

**Kerugian Materil:**

- a. Biaya yang telah dikeluarkan Pengugat asli I dan II selama masa perundingan yang memakan waktu berbulan-bulan, yakni bulan Mei 1995 s.d Agustus 1995 (4 bulan). Sedangkan saat itu Pengugat asli I mengurusi usahanya di Surabaya dan Pengugat asli II bertempat tinggal di Tanjung Selor, sehingga harus belak-balik Surabaya-Tarakan dan Tanjung Selor-Tarakan dalam satu kali perjalanan Rp.1.500.000,- Pengugat asli I dan II dalam satu bulan melakukan perundingan 4 (empat) kali, maka biaya yang harus dikeluarkan Rp.64.000.000,- dengan perincian:

- Pengugat I: 4x4bulanx Rp. 2.500.000,- = Rp 40.000.000.



b. Keuntungan yang hilang akibat tertundanya pelaksanaan proyek pembangunan hotel bertaraf internasional, tentunya apabila tidak terjadi pembatalan jual-beli tanah, sesuai rencana. Pengugat asli I dan II sudah mulai melaksanakan proyek F. rda awal tahun 1996. sehingga Pengugat asli I dan II seharusnya memperoleh keuntungan sedikit-tidaknya sebesar R. p. 500.000.000,- dari nilai proyek yang selayaknya dibebankan kepada Para Tergugat asli

Kerugian Moral:

Bahwa peristiwa tersebut dengan kredibilitas Pengugat asli I dan II di mata Pemerintah Dati II Bulungan serta para relasi usaha, selaku pengusaha kontraktor yang mendapat amanat melaksanakan pembangunan hotel bertaraf internasional dalam rangka mendukung pengembangan status Kota Administratif Tarakan menjadi Kotamadya Tarakan, tidak dapat dinilai dengan uang, namun wajar kerugian moral yang Pengugat asli I dan II derita-tibebankan Para Tergugat asli untuk membayar ganti rugi sebesar R. p. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

bahwa untuk menjamin gugatan Para Pengugat asli, mohon sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap lokasi tanah yang menjadi objek ikatan perjanjian jual-beli tanah dalam surat perjanjian jual-beli tanggal 12 Agustus 1995 berikut harta kekayaan Tergugat asli I, II, III, IV dan V lainnya, baik yang bergerak maupun tetap;

bahwa karena gugatan Pengugat asli didasarkan bukti yang cukup, mohon putusan dapat dijalanakan terlebih dahulu meskipun para Tergugat asli banding, kasasi atau verzet (uitvoerbaar bij voorraad);

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas mohon agar Pengadilan memberikan putusan sebagai berikut:

I. Dalam Provisi:

1. Meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap lokasi tanah berukuran luas bagian depan 42 m x 100 m = 4.200 m2 dan bagian belakang 50 m x 50 m = 2.500 m2 yang menjadi objek perjanjian jual-beli antara Pengugat I dan II dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagaimana yang tertuang dalam Surat Perjanjian Jual-Beli tanggal 12 Agustus 1995;

2. Memerintahkan kepada Tergugat I, II, III atau Tergugat IV dan Tergugat V serta siapa saja yang mendapat hak dari mereka untuk sementara waktu menunggu sampai selesainya proses pemeriksaan atas perkara ini, menghentikan/membekukan segala bentuk aktivitas kegiatan pekerjaan di atas lokasi tanah yang menjadi objek perjanjian jual-beli antara Pengugat I dan II dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagaimana yang telah diuangkan dalam Surat Perjanjian Jual-Beli tanggal 12 Agustus 1995;

3. Menghukum Tergugat I, II dan III serta Tergugat IV dan Tergugat V baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya atas pelanggaran isi putusan dalam perkara ini;

II Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Pengugat I dan II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tetap sah dan berharga ikatan perjanjian jual-beli tanah yang dibuat antara Pengugat I dan II dengan Tergugat I baik selaku diri sendiri/pribadi maupun selaku kuasa Tergugat II dan Tergugat III sebagaimana yang tertuang dalam Surat Perjanjian Jual-Beli tanggal 12 Agustus 1995;

3. Menyatakan perbuatan Tergugat I baik selaku diri sendiri/pribadi maupun selaku kuasa Tergugat II dan Tergugat III, yang membatalkan secara sepihak atas ikatan perjanjian jual-beli tanah yang tertuang dalam Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 12 Agustus 1995 sebagai perbuatan ingkar janji (wanprestasi);

4. Menyatakan perbuatan Tergugat I baik selaku diri sendiri/pribadi maupun selaku kuasa Tergugat II dan Tergugat III serta Tergugat IV dan Tergugat V yang telah memperjual-belikan lokasi tanah objek perjanjian yang telah diuangkan dalam Surat Perjanjian Jual-Beli tanggal 12 Agustus 1995 tersebut, sebagai perbuatan melanggar hukum (onrechtmatige daad);

5. Menyatakan batal demi hukum (nietig) atau tidak-tidaknya dinyatakan batal segala bentuk perbuatan hukum khusus terhadap lokasi tanah yang telah menjadi ikatan jual-beli tanah dalam Surat Perjanjian Jual-Beli tanggal 12 Agustus 1995, yang dilakukan oleh Tergugat I baik sebagai diri sendiri/pribadi maupun sebagai kuasa Tergugat II dan Tergugat III dengan Tergugat IV dan Tergugat V maupun dengan pihak ketiga lainnya, baik dengan cara di bawah tangan maupun dengan akta yang dibuat oleh/di hadapan Turut Tergugat Notaris / PPAI di Tarakan;

6. Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk melaksanakan/memenuhi ikatan perjanjian jual-beli tanah yang tertuang dalam Surat Perjanjian Jual-Beli tanggal 12 Agustus 1995, apabila Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak bersedia melaksanakan perintah tersebut maka Pengadilan memberi kuasa kepada Pengugat I dan II untuk bertindak atas nama Tergugat I baik selaku diri sendiri/pribadi maupun selaku kuasa Tergugat II dan III melaksanakan/memenuhi ikatan perjanjian jual-beli tanah yang tertuang dalam Surat Perjanjian Jual-Beli tanggal 12 Agustus 1995 tersebut, termasuk melakukan pembayaran-pembayaran hutang pada Bank atau pihak ketiga lainnya serta menerima kembali surat-surat tanah yang dijaminakan kepada pihak Bank atau pihak ketiga tersebut, kemudian menghadap pejabat berwenang, menandatangani Akta Jual-Beli atau surat-surat lainnya yang diperlukan yang berhubungan dengan lokasi tanah tersebut yang tujuannya membalikhakamkan surat-surat tanah tersebut ke atas nama Pengugat I dan II;

7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), setiap hari keterlambatan melaksanakan kewajiban tersebut di atas, terhitung sejak putusan Pengadilan Negeri Tarakan ini diucapkan, yang harus dibayar baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V;



8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V atau siapa saja yang mendapat hak dari mereka untuk mengsempatkan serta menyerahkan lokasi tanah yang menjadi objek perjanjian dalam Surat Perjanjian Jual-Beli tanggal 12 Agustus 1995 dalam keadaan seperti semula kepada Penggugat I dan II, dengan dibelani membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan membayar kewajibannya tersebut, yang harus dihayar baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri oleh Tergugat IV dan Tergugat V.

9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III serta Tergugat IV dan Tergugat V baik secara bersama-sama (tanggung renteng) maupun sendiri-sendiri untuk membayar ganti rugi akibat kerugian materiil maupun moril yang Penggugat I dan II derita, yang seluruhnya berjumlah:

9.1 Kerugian Materiil:

a. Biaya operasional yang telah Penggugat I dan II keluarkan untuk tiket pesawat dan akomodasi Surabaya-Tarakan dan Tanjung Salor-Tarakan selama kurang-lebih 4 (empat) bulan melakukan negosiasi pembelian lokasi tanah yang menjadi objek pembelian dalam Surat Perjanjian Jual-Beli tanggal 12 Agustus 1995, seluruhnya sebesar Rp.64.000.000,- (enam puluh empat juta rupiah);

b. Keuntungan yang hilang akibat tertundanya pelaksanaan proyek pembangunan hotel bertaraf internasional yang akan dikerjakan oleh Penggugat I dan II tersebut, yakni sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sebagai keuntungan yang akan Penggugat I dan II peroleh seandainya proyek dimaksud sudah dapat dijalankan pada awal tahun 1996.

9.1 Kerugian Moril:

Ganti rugi akibat tercemarnya reputasi dan kredibilitas Penggugat I dan II selaku kontraktor di mata Pemerintah Daerah Tingkat II Kabupaten Bulungan serta para relasi usaha, karena keterlambatan dalam melaksanakan pembangunan hotel bertaraf internasional yang dapat mendukung status peningkatan Kota Administratif Tarakan menjadi Kotamadya, sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) yang harus dibayar secara tunai dan sekaligus;

10. Menghukum Turut Tergugat selaku Notaris/PPAT di Tarakan untuk tunduk dan patuh atas putusan dalam perkara ini;

11. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (conservatoir beslag) yang dilettakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tarakan atas lokasi tanah yang menjadi objek perjanjian ikatan jual-beli tanah dalam Surat Perjanjian Jual-Beli tanggal 12 Agustus 1995 serta harta kekayaan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V lainnya baik bergerak maupun tetap;

12. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraed), meskipun para Tergugat melakukan banding, kasasi atau verzet;

13. Menetapkan biaya yang timbul akibat perkara ini kepada Para Tergugat

Atau:

Bila Pengadilan berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil adiknya namun berdasarkan hukum;

bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat-Tergugat mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

bahwa gugatan Para Penggugat tidak sempurna karena Kardono bukan pihak yang mengadakan perjanjian tersebut sebagaimana diuraikan dalam gugatannya butir 3 tapi mau menuliskan kata batal di atas perjanjian tersebut dan juga mau menerima kembali cek sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), serta mengembalikan kwitansinya kepada Tergugat I, karena itu Kardono juga harus ikut digugat; bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat-Tergugat mengajukan gugatan dalam rekompensi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Dalam Rekompensi:

bahwa menuntut kerugian yang diderita oleh Penggugat dalam rekompensi/ Tergugat IV dan V dalam kompensi oleh ulah Tergugat dalam rekompensi/Penggugat I dan II dalam kompensi, yaitu kerugian moril karena pemecatan nama baik dengan adanya gugatan dan peletakan sita jaminan serta pemancangan papan pengumuman, sehingga semua orang di kota Tarakan yang kecil ini memperbincangkannya, dan kerugian materiil karena telah menyewa unit excavator dan membayar para pekerja, dan tertunda bangunannya, adalah seluruhnya sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah);

bahwa untuk menjamin gugatan rekompensi ini, para Penggugat rekompensi/ Tergugat IV dan V dalam kompensi mohon sita jaminan (conservatoir beslag) atas harta milik Tergugat dalam rekompensi/Penggugat I dan II dalam kompensi;

bahwa mohon agar putusan dalam gugatan rekompensi dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada verzet dan banding/Kasasi;

bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut Para Penggugat rekompensi mohon agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan rekompensi Penggugat seluruhnya;

2. Menyatakan sah perbuatan hukum Penggugat dalam rekompensi/Tergugat IV dan V dalam kompensi dalam melaksanakan pelunasan hutang-hutang kepada BBD Tarakan dan Bhi Tarakan serta penyerahan sertifikat tanah;

3. Menyatakan sah Akta-Akta Perikatan untuk Jual-Beli No.32, 33, 34, 35 dan 36 masing-masing tertanggal 16 Agustus 1995, yang dibuat di hadapan Turut Tergugat Notaris Darmawin Dahlam, SH.



Dalam Provisi:

Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tarakan tanggal 27 Nopember 1995 No. 15/Pdt. Pdt. G/1996/PN. Trk. yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

Menolak tuntutan provisi dari Para Penggugat untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara:

Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tarakan tanggal 27 Nopember 1995 No. 15/Pdt. Pdt. G/1996/PN. Trk. yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya; Menyatakan tidak sah dan tidak bermanfaat jaminan yang telah dilekaskan oleh Panitia Pengadilan Negeri Tarakan sesuai Berita Acara Penyerahan Jaminan tanggal 19 Agustus 1996 dan diperintahkan untuk diangkat.

Menghukum Para Penggugat untuk secara tanggung renteng membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 25.000,- (dua puluh lima ribu rupiah);

Dalam Rekonvensi:

Dalam Provisi:

Menolak tuntutan provisi dari Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Tarakan tanggal 27 Nopember 1995 No. 15/Pdt. Pdt. G/1996/PN. Trk. yang dimohonkan banding sehingga amar putusan selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.

Menghukum Para Penggugat Rekonvensi untuk secara tanggung renteng membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan yang ternyata Nihil;

Bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para pihak pada tanggal 14 dan 26 April 1997 kemudian terhadapnya oleh Penggugat I, II dan III Para Terbanding diajukan permohonan kasasi secara tertulis pada tanggal 5 Mei 1997 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 19/Pdt. G/1996/PN. Trk yang didaftarkan Panitia Pengadilan Negeri Tarakan permohonan mana kemudian diusul oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Tarakan pada tanggal 19 Mei 1997;

bahwa setelah itu oleh Terugat I Pembanding yang pada tanggal 26 Mei 1997 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat I, II dan III Para Terbanding 78 diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Tarakan pada tanggal 7 Juni 1997;

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

Menimbang, bahwa keberatan keberatan yang diajukan oleh pemohon kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa Pengadilan Tinggi yang telah membatalkan putusan provisi Pengadilan Negeri adalah menyalaht ketentuan yang berlaku dalam Hukum Acara Perdata, karena tuntutan provisi Para Pemohon kasasi telah memenuhi pasal 191 R. dg.
2. Bahwa Pengadilan Tinggi yang telah mengesampingkan bukti P-1 dengan alasan bukti tersebut hanya berupa foto copy dari foto copy sehingga tidak dapat diterima sebagai alat bukti sah adalah bertentangan dengan ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku pasal 302 R. dg. dengan alasan:
  - Bahwa Pengadilan Tinggi tidak mempertimbangkan fakta tentang terdapatnya pengakuan Termohon kasasi I yang menyangkut keberadaan bukti P-1 hal ini dapat dilihat dari surat jawabannya sebagai berikut:
    - Surat Perjanjian Jual-Beli tanggal 12 Agustus 1995\* tidak lain hanya merupakan konsep di bawah tangan penuh dengan coret-corean sebagai tanda termohon kasasi I tidak menyutujutnya, bahwa dari jawaban tersebut mengandung maksud, Para Termohon kasasi I, II dan III mengaku perjanjian tersebut.

3. Bahwa Pengadilan Tinggi telah keliru menerapkan hukum karena menganggap surat bukti P-1 masih berbentuk konsep yang tidak memenuhi formal surat perjanjian dengan alasan:

Bahwa walaupun tanpa dilengkapi surat kuasa tersendiri namun kedudukan Termohon kasasi II dan III selaku penjual dalam surat perjanjian jual beli tanggal 12 Agustus 1995 yang disebutkan diwakili oleh Termohon Kasasi I tetap dianggap sah sepanjang kedua keduanya tidak mengajukan keberatan atas dilibatkannya pihak mereka dalam pengikatan jual-beli tersebut, hal itu disebabkan mengingat situs hukum yang dimiliki surat perjanjian semacam itu yang diketahui berlaku mengikat secara intern diantara pihak-pihak yang membuatnya (Pasal 1338 KUHPerdatal).

Begitupun dengan kedudukan Pemohon Kasasi II, walaupun dalam kedudukannya selaku pembeli belum membubuhkan tandatangan atau parafnya dalam bukti P-1, hal itu tidak mengurangi keabsahan yang dimiliki bukti tersebut dalam arti tidak menjadikan hapusnya kewajiban Termohon Kasasi I selaku penjual untuk memenuhi klausula Klausula dimuat dalam bukti tersebut, karena sepanjang Pemohon Kasasi II tidak mengajukan keberatan atas pencantuman namanya sebagai pihak dalam ikatan perjanjian tersebut, berarti keterlibatan pihaknya dalam ikatan perjanjian tetap dianggap ada secara materil.

Bahwa Pengadilan Tinggi juga telah salah menerapkan hukum dalam menilai status tanah objek perjanjian dan peristiwa pengembalian cek produk bukti P. 2, dengan alasan:



... dan perbuatan hukum yang dilakukan antara Para Pemohon kasasi dengan Para Termohon Kasasi I, II dan III, baru pada tahap "Perjanjian". Yang hanya berlaku mengikat antara pihak-pihak yang membuatnya, perbuatan tersebut mengikat Klausula-klausula yang disepakati oleh kedua belah pihak, termasuk Klausula untuk menyelesaikan kewajiban pada Bank EBD dan BRI Cabang Tersebut yang memegang hak hipotik atas tanah objek perjanjian. Jadi Perjanjian jual-beli yang dituangkan dalam produk P-1 tersebut tidak dapat dikatakan bertentangan dengan hukum, karena belum sampai pada tahap penyerahan hak milik (devering) atas objek perjanjian dari para Termohon Kasasi yang dalam praktiknya harus dibuat dalam bentuk "Akta Jual-Beli".

4. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi kurang cukup dipertimbangkan yang beranggapan tidak ada satupun dari bukti-bukti surat maupun saksi yang berhasil membuktikan dalil-dalil gugatan para Pemohon kasasi, karena:

Bahwa Pengadilan Tinggi kurang cukup memberikan pertimbangan terhadap Dari bukti-bukti surat yang disampaikan oleh Para Pemohon kasasi (P-1 s/d P-5) ketentuan-ketentuan pasal 1320 KUHPerdata didukung dengan bukti surat-surat lainnya, jelas menunjukkan telah terjadinya peristiwa hukum I, II dan III, karenanya secara hukum telah sah serta memiliki kekuatan mengikat sebagaimana digariskan dalam pasal 1458 KUH Perdata dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.122 K/Sip/1973.

5. Bahwa Pengadilan Tinggi juga mengabaikan keterangan dari saksi-saksi yang diajukan Para Pemohon kasasi yaitu saksi Susanto alias Aming, saksi Insan Suryadinata alias Liong dan saksi Yakup alias Wong Djie Kwi. Dari keterangan para saksi yang diberikan di bawah sumpah, sehingga memiliki nilai pembuktian yang kuat, jelas menggambarkan fakta-fakta yang menggambarkan atau mendukung tentang telah terjadinya peristiwa hukum pada saat jual-beli (P-1)

Bahwa Pengadilan Tinggi telah keliru menerapkan hukum pembuktian yang beranggapan para Termohon Kasasi I, II dan III tidak terbukti melakukan perbuatan ingkar janji dan Termohon Kasasi I, II, III, IV dan V tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, dengan alasan:

Bahwa Pengadilan Tinggi tidak mempertimbangkan pertimbangan-pertimbangan-gimana telah sesuai dengan fakta-fakta yang terungkap selama berlangsungnya pemeriksaan di tingkat pertama.

mengenal keberatan ad. 1:

bahwa keberatan ini dapat dibenarkan, Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum, karena walaupun peletakan sifa jaminan bukan merupakan putusan provisi, tetapi dalam perkara ini peletakan sifa jaminan itu yang ditetapkan berdasar Penetapan Sifa Jaminan No.19/Pdt.G/1996/PN.Jrk tanggal 15 Agustus 1996 dan dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku seperti terdapat dalam berita acara sifa jaminan tanggal 19 Agustus 1996, sudah benar, hanya pencantumannya dalam amar keputusan harus berada dalam bagian putusan pokok perkara, tetapi kekeliruan mengenal keberadaan amar itu dalam bagian provisi tidaklah menjadikan penetapan sifa jaminan dan pelaksanaannya menjadi batal.

Sedang keputusan amar provisi mengenai penghentian segala bentuk aktivitas di tanah sengketa, karena terdapat urgensinya untuk itu, tidaklah bertentangan dengan hukum mengenai keberatan ad. 2, 3 dan 4:

bahwa keberatan inipun dapat dibenarkan Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum, karena mengenai terbitnya dan fakta adanya bukti P-1 yaitu Surat Perjanjian Jual-Beli tanggal 12 Agustus 1995, tidak saling dipertentangkan oleh para pihak, sehingga menurut hukum tidak perlu dibuktikan lagi apakah bukti itu asli atau hanya foto copy saja

Bukti P-1 tersebut memenuhi syarat objektif dan syarat subjektif yang ditentukan oleh pasal 1320 KUH Perdata dan tidak terdapat alasan adanya dwang, dwaling atau bedrog (paksaan, kekeliruan atau penipuan), sehingga sebagai sebuah persetujuan adalah sah dengan segala akibat hukumnya

Persetujuan bukti P-1 itu tetap berlaku dan belum batal, karena tidak ada kesepakatan para pihak untuk membatalkannya ataupun keputusan pengadilan mengenai hal itu, sehingga adanya ingkar janji atas persetujuan itu, memberikan dasar hukum untuk menuntutnya dan telah dapat dibuktikan

Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang dipertimbangkan di atas, tanpa mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, maka menurut pendapat Mahkamah Agung kasasi: Juanda Lesmana dan kawan tersebut dengan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda tanggal 6 Februari 1997 No.16 Pdt 1997 PT Snda, yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tarakan tanggal 27 Nopember 1996 No.19Pdt.PdtG/1996/PN.TK, dan Mahkamah Agung akan mengedit sendiri perkara ini, yang amarnya sebagaimana akan disebut di bawah ini:

Memimbang, bahwa Para Pemohon kasasi Para Tergugat asal sebagai pihak yang dikalahkan dalam perkara ini, maka harus dibukurn untuk membayar biaya perkara pada semua tingkat peradilan;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No.14 tahun 1970 dan Undang-Undang No.14 tahun 1985 yang bersangkutan;



MENGADILI

Mengajukan permohonan kasasi dari pemohon kasasi: 1. JUANDA  
LESMATA, 2. ANGGUNAWAN tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda  
tanggal 6 Pebruari 1997 No. 16/Pdt/1997/PT.Smda. jo putusan Pengadilan Negeri Tarakan  
tanggal 27 Desember 1996 No. 19/Pts Pdt.G/1996/PN.Trk.

DAN MENGDILI SENDIRI:

DALAM KOMPENSI:

Mengenai Provisi:

1. Mengajukan tuntutan provisi untuk sebagian;
2. Memerintahkan kepada Tergugat I sampai dengan V serta siapa saja yang mendapat hak dari mereka untuk sementara waktu menghentikan segala bentuk aktivitas pekerjaan di atas lokasi tanah sengketa, yang dapat merugikan para pihak berkekuatan hukum tetap;
3. Menolak tuntutan provisi untuk selebihnya;

Mengenai Eksensi:

Menolak eksepsi para Tergugat dan Turut Tergugat;

Mengenai Pokok Perkara:

1. Mengajukan gugatan para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah sifa jaminan (CBI) atas tanah sengketa yang dilaksanakan tanggal 19 Agustus 1996 berdasarkan penetapan No.19/Pdt.G/1996/PN.Trk. tanggal 15 Agustus 1996;
3. Menyatakan perjanjian jual beli antara para Penggugat dan Tergugat I, II dan III tanggal 12 Agustus 1995 atas tanah seluas 6.700 m2 terletak di Jalan Yos Sudarso, Desa Selumit Kotif Tarakan (bukti P-1) adalah sah dan mengikat menurut hukum;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat I bertindak baik untuk dirinya sendiri maupun selaku buka dari Tergugat II dan III, yang membatalkan secara sepihak perjanjian jual beli tersebut adalah sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH);
5. Menyatakan surat-surat perjanjian untuk pengkataan jual beli tanggal 16 Agustus 1995 (bukti T.IV/V-2 sampai dengan bukti T.IV/V-6) dan surat surat jual-beli tanggal 7 Agustus 1996 (bukti T.IV/V-14 sampai dengan bukti T. IV/V-17 antara Tergugat I, II dan III dengan Tergugat IV dan V, yang dibuat oleh Turut Tergugat Notaris/PPAT dan segala akibat hukum yang timbul dari perjanjian tersebut adalah tidak sah dan tidak mengikat;

6

Memerintahkan kepada Tergugat I, II dan III untuk memenuhi perjanjian pengkataan jual beli (bukti P-1) tersebut dan menerima pembayaran harga tanah sengketa tersebut dari para Penggugat termasuk pembayaran-pembayaran hutang Tergugat I pada Bank atau pihak ketiga lainnya, kemudian melakukan penyerahan hak milik oleh Tergugat I, II dan III kepada para Penggugat melalui akta jual-beli oleh PPAT.

7. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat V atau siapa saja yang mendapat hak dari mereka untuk menyerahkan tanah sengketa dalam keadaan kosong dan utuh beserta menyerahkan segenap surat-surat asli Sertifikat hak milik dan surat-surat lainnya yang bersangkutan dengan tanah tersebut kepada para Penggugat;
8. Menghukum Turut Tergugat untuk mentaati putusan ini;
9. Menyatakan sah dan berharga sifa jaminan dalam putusan provisi;
10. Menolak gugatan para Penggugat untuk selebihnya;

Dalam Rekompensi:

Menolak gugatan Penggugat Rekompensi untuk seluruhnya;

Dalam Kompensi dan Dalam Rekompensi:

Menghukum Para Tergugat dalam Kompensi/Para Penggugat dalam Rekompensi untuk membayar biaya perkara pada semua tingkat peradilan dan biaya dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah);

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin tanggal 15 Maret 1999 oleh M. Yahya Harahap, SH Ketua Muda yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang, Ny. Marnis Kahar, SH, dan R. Sunu Wahadi, SH, Hakim-Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari: SELASA TANGGAL 16 MARET 1999 oleh Ketua Sidang tersebut dengan dihadiri oleh Ny. Marnis Kahar, SH, dan R. Sunu Wahadi, SH, Hakim-Hakim Anggota, Djoko Soejatno, SH, Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Untuk Salinan, kepada Varia Peradilan

MAHKAMAH AGUNG RI

Direktur Perdata

titid

HARIFIN A. TUMPA, SH.

Nip. 040009094



### Yurisprudensi

a. Yurisprudensi MARI No. 122 K/Sip/1973

Belum dinyatakan jual beli tanah sengketa dimuka PPAT tidaklah menyebabkan batalnya perjanjian karena hal tersebut hanya merupakan persyaratan administratif saja

b. Yurisprudensi MARI No. 601 K/Sip/1972

Jual beli tanah yang dilaksanakan didesa dan diketahui oleh lurah dan camat selaku pejabat akta tanah sudah cukup membuktikan adanya jual beli yang sah (syarat untuk sahnya sudah dipenuhi) dan syarat-syarat pasal 19 UUPA no. 5 Tahun 1960 mengenai ini bukan menentukan syarat sah tidaknya perjanjian jual beli tetapi hanyalah suatu syarat pembuktian yang harus diikuti setelah terjadinya suatu perjanjian jual beli yang sah

c. Yurisprudensi MARI No. 123 K/Sip/1970

Dalam hukum adat tindakan yang menyebabkan pemindahan hak bersifat kontan, sedangkan pendaftaran sesuai dengan UUPA no 5 Tahun 1960 dan peraturan pelaksanaannya bersifat administratif belaka.