

ANALISIS YURIDIS TENTANG DASAR PERTIMBANGAN HAKIM MEMBATALKAN AKTA PPAT

(Studi Kasus Putusan MA RI No. 2136K/Pdt/1997)

SKRIPSI



Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi syarat-syarat untuk menyelesaikan program studi Ilmu Hukum (S1) dan mencapai Gelar Sarjana Hukum

Asa:	Hadiah	Klass
Terima :	11 JUN 2002	346.04
Oleh :	No. In 0959	DEW
KLASIR / PENYALIN :	SRS.	a

WIWIK PUSPA DEWI

NIM. 97-119

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2002

**ANALISIS YURIDIS TENTANG DASAR PERTIMBANGAN HAKIM
MEMBATALKAN AKTA PPAT
(Studi Kasus Putusan MA RI No. 2136K/Pdt/1997)**

Oleh :

WIWIK PUSPA DEWI
NIM. 970710101119

Pembimbing :

SUGIJONO, S.H.
NIP. 131 403 358

Pembantu Pembimbing :

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

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2002**

MOTTO


*Orang munafik sanggup mengeluarkan janji-janji hebat,
tanpa bermaksud memenuhinya*

(Edmund Burke)



PERSEMBAHAN

Skripsi ini kupersembahkan untuk :

1. Almamaterku Universitas Jember yang merupakan tempat membentuk diriku didalam menimba ilmu dan pengetahuan;
2. Ayahanda Said dan Ibunda Siti Khotijah tercinta, atas curahan kasih sayang, perhatian, kesabaran, pengorbanan dan do'a yang tiada putus serta dukungannya demi keberhasilanku;
3. Guru-guru dan Dosen Fakultas Hukum yang telah memberikan bekal ilmu dan bimbingan serta membimbingku dalam mencapai cita;
4. Ayahanda mertua H. Sukyono dan Ibunda Miasri tercinta, atas doanya;
5. Suamiku tercinta mas Winardi Nawa Putra S.Sos, atas segala yang telah diberikannya dengan tulus untukku;
6. Kakakku dr. Budi Santoso, dr. Didik Jama'adi dan mbak Titik Purwati,S.E. mbak Lenny Eka Rahmawati, S.T. yang selalu menyayangiku, memanjakanku dan selalu memberikan semangat untuk meraih keberhasilan dan kesuksesan serta adikku tersayang Totok Sugiarto;
7. Calon anakku tersayang, yang telah memberikan semangat, kebahagiaan, keceriaan dan keindahan bersama hari-hariku;
8. Sahabat dan rekan-rekan seperjuangan. 

PERSETUJUAN

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Sabtu
Tanggal : 4
Bulan : Mei
Tahun : 2002

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum
Universitas Jember

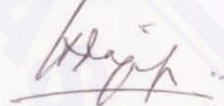
Panitia Penguji :

Ketua,



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

Sekretaris,



HIDAJATI, S.H.
NIP. 130 781 336

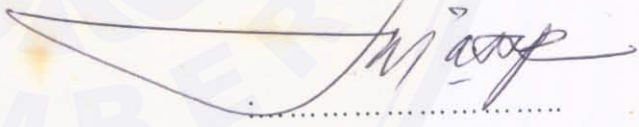
Anggota Panitia Penguji :

1. SUGIJONO, S.H.
NIP. 131 403 358



.....

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



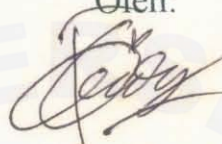
.....

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul:

**ANALISIS YURIDIS TENTANG DASAR PERTIMBANGAN HAKIM
MEMBATALKAN AKTA PPAT
(Studi Kasus Putusan MA RI NO. 2136K/Pdt/1997)**

Oleh:



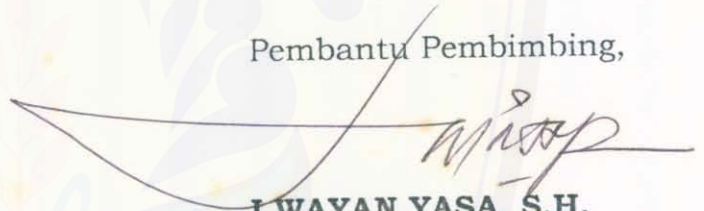
WIWIK PUSPA DEWI
NIM. 970710101119

Pembimbing,



SUGIJONO, S.H.
NIP. 130 403 358

Pembantu Pembimbing,

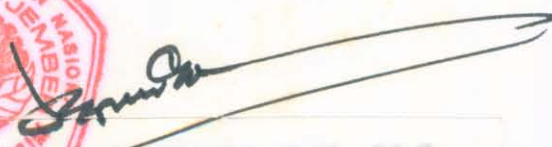


I WAYAN YASA, S.H.
NIP. 131 832 298

Mengesahkan,

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM

DEKAN,



HOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.
NIP. : 130 808 985 879 632

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji syukur kehadiran Allah Yang Maha Kuasa, berkat rahmat dan hidayah-Nya, penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul : **“ANALISIS YURIDIS TENTANG DASAR PERTIMBANGAN HAKIM MEMBATALKAN AKTA PPAT (Studi Kasus Putusan MA RI No. 2136K/Pdt/1997)”**.

Maksud dan tujuan dari penulisan skripsi ini adalah untuk melengkapi dan memenuhi sebagian dari syarat-syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Selama proses penulisan skripsi ini penulis mendapatkan bimbingan, bantuan, dan saran dari berbagai pihak. Oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan rasa terima kasih yang tulus dan ikhlas kepada :

1. Bapak Sugijono, S.H., selaku Pembimbing yang telah memberikan petunjuk dan bimbingan yang berharga selama penulisan skripsi;
2. Bapak I Wayan Yasa, S.H., selaku Pembantu Pembimbing yang telah memberikan petunjuk, bimbingan, saran serta nasehat yang bermanfaat dalam penulisan skripsi ini;
3. Bapak H. Arie Sudjatno, S.H., selaku Ketua Panitia Penguji yang telah berkenan menguji skripsi penulis;
4. Ibu Hidajati, S.H., selaku Sekretaris Panitia Penguji yang juga telah turut berkenan menguji skripsi penulis;
5. Bapak Soewondho, S.H., M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember beserta Pembantu Dekan I, II dan III;
6. Bapak Kasim Sembiring, S.H. selaku Dosen Wali yang telah membimbing dan mengarahkan selama penulis menjadi mahasiswa;
7. Bapak dan Ibu Dosen pada Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan bekal ilmu untuk masa depanku juga seluruh Staf dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah membantu kelancaran administrasi dalam penulisan skripsi ini;

8. Ayahanda Said dan Ibunda Siti Khotijah tercinta atas curahan kasih sayang, perhatian, kesabaran, pengorbanan dan doa yang tiada putus serta dukungannya demi keberhasilanku;
9. Suamiku tercinta mas Winardi Nawa Putra, S.Sos, yang telah membimbingku untuk mencapai keberhasilan dengan kesabaran dan kasih sayangnya serta semua yang diberikannya dengan tulus untukku;
10. Calon anakku tersayang, yang telah memberikan semangat, kebahagiaan, keceriaan dan keindahan bersama hari-hariku;
11. Kakakku dr. Budi Santoso, dr. Didik Jama'adi dan mbak Titik Purwati, S.E, mbak Lenny Eka Rahmawati, S.T, yang selalu menyayangiku, memanjakanku dan selalu memberikan semangat untuk meraih keberhasilan dan kesuksesan serta adikku tersayang Totok Sugiarto;
12. Ayahanda H. Sukyono dan Ibunda Miasri tercinta, atas doanya;
13. Keponakanku tersayang Yeni Oktarini yang selalu setia mendampingi hari-hariku dan mendengarkan keluh kesahku;
14. Sahabat-sahabatku Efin, Sari, Dian, Nuri, Mike, Dwi, Roni, Wahyu, Indra, Dik Indri, Astrid dan rekan-rekan di Fakultas Hukum Universitas Jember angkatan 1997 yang telah membantu kelancaran penyelesaian skripsi ini;
15. Semua pihak yang telah memberikan bantuannya yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.

Semoga Allah SWT senantiasa menganugerahkan balasan rahmat dan hidayah-Nya atas segala jasa dan amal baik mereka.

Akhirnya, penulis berharap semoga penulisan skripsi ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan pada umumnya. Amin.

Jember, 4 Mei 2002

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN MOTTO.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
HALAMAN PERSETUJUAN.....	v
HALAMAN PENGESAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
RINGKASAN.....	xii
I. PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Ruang Lingkup.....	2
1.3 Rumusan Masalah.....	2
1.4 Tujuan Penulisan	
1.4.1 Tujuan Umum.....	3
1.4.2 Tujuan Khusus.....	3
1.5 Metodologi	
1.5.1 Pendekatan Masalah.....	3
1.5.2 Sumber Data.....	4
1.5.3 Metode Pengumpulan Data.....	4
1.5.4 Analisis Data.....	4
II. FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI	
2.1 Fakta.....	6
2.2 Dasar Hukum.....	8
2.3 Landasan Teori	
2.3.1 Pengertian Jual Beli dan Syarat-syarat Sahnya Jual Beli	
a. Pengertian Jual Beli.....	11
b. Syarat-syarat Sahnya Jual Beli.....	12

2.3.2 Pengertian Akta.....	13
2.3.3 Fungsi Akta Dalam Jual Beli Tanah.....	15
2.3.4 Pengertian Itikad Tidak Baik.....	16
III.PEMBAHASAN	
3.1 Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Mempunyai Akta PPAT.....	19
3.2 Akibat Hukum Pembatalan Akta PPAT Dalam Putusan MA RI No. 2136K/Pdt/1997.....	21
3.3 Dasar Pertimbangan Hakim Yang Membatalkan Akta PPAT Dalam Putusan MA RI No.2136K/Pdt/1997.....	26
IV.KESIMPULAN DAN SARAN	
4.1 Kesimpulan.....	36
4.2 Saran.....	36
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR LAMPIRAN

PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG RI No. 2136K/Pdt/1997 TANGGAL 15
MARET 1997.



RINGKASAN

Manusia sebagai makhluk sosial senantiasa saling berhubungan antara satu dan lainnya. Hubungan tersebut salah satunya adalah hubungan hukum yang akan menimbulkan akibat hukum bagi pihak-pihak yang melakukannya.

Jual beli merupakan salah satu bentuk perbuatan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi pihak-pihak yang mengadakan perjanjian jual-beli tersebut. Masyarakat mengalami suatu pergeseran nilai, sehingga perbuatan hukum semakin meningkat.

Untuk menghindari kemungkinan terjadinya persengketaan di kemudian hari, maka akta notaris/PPAT sangat diperlukan dalam lalu lintas hukum karena merupakan alat bukti yang otentik.

Namun, masih dimungkinkan akta tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum, jika akta tersebut mengandung cacat secara yuridis. Hal ini menunjukkan bahwa akta merupakan alat bukti yang sempurna, tetapi masih dapat dibantah kebenarannya selama bisa dibuktikan sebaliknya.

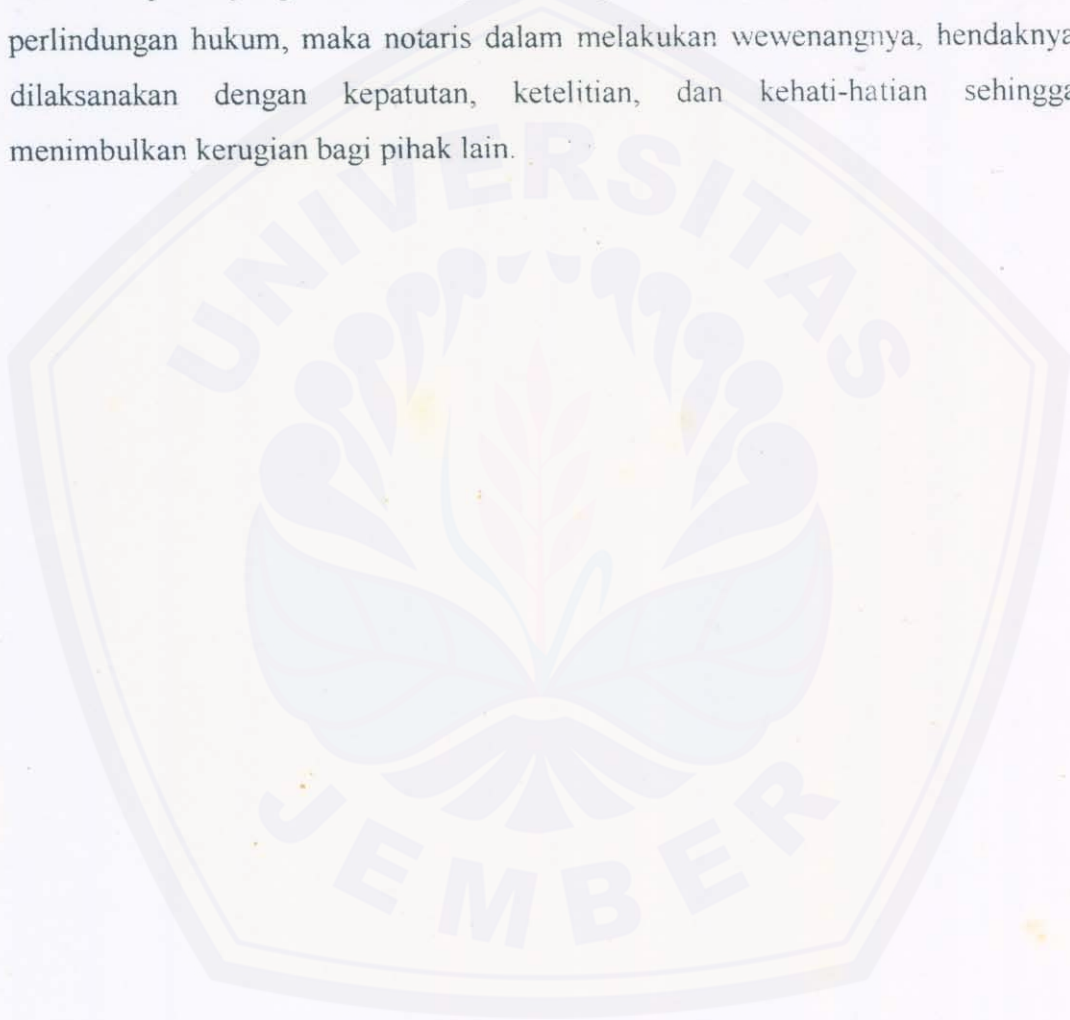
Penulisan skripsi ini bertujuan untuk membahas permasalahan tentang pembatalan akta notaris/PPAT dalam jual beli tanah, akibat membatalkan akta notaris/PPAT tersebut dan dasar pertimbangan hakim dalam membatalkan akta PPAT putusan MA RI No.2136K/Pdt/1997.

Pendekatan yang digunakan penulis adalah yuridis normatif, yaitu pendekatan dengan menelaah peraturan perundang-undangan sebagai dasar pembahasan dan pemecahan terhadap permasalahan yang ada.

Pada tingkat kasasi, dasar pertimbangan hakim membatalkan akta PPAT putusan MA RI No.2136K/Pdt/1997 karena akta tersebut dibuat dengan itikad tidak baik. Yaitu, tergugat I, II, dan III melakukan ingkar janji terhadap perjanjian yang telah disepakati tanggal 12 Agustus 1995. Untuk mendapatkan keuntungan yang lebih besar tergugat I, II, dan III, menjual tanah tersebut kepada tergugat IV dan V. Tergugat IV dan V mengetahui status tanah tersebut, sehingga perjanjian jual beli tanah tanggal 16 Agustus 1995 dan 7 Agustus 1996 atas tanah seluas 6.700 meter persegi yang dilakukan di hadapan turut tergugat notaris/PPAT

tersebut dinyatakan batal demi hukum. Akta notaris/PPAT tersebut tidak sah dan tidak mengikat, karena cacat yuridis.

Saran penulis, setiap melakukan perubahan atas suatu perjanjian hendaklah dilakukan dengan kesepakatan para pihak. Hal tersebut untuk menghindari adanya salah satu pihak yang merasa dirugikan atas perubahan perjanjian tersebut. Demi perlindungan hukum, maka notaris dalam melakukan wewenangnya, hendaknya dilaksanakan dengan kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak lain.





BAB I
PENDAHULUAN



1.1 Latar Belakang

Pentingnya tanah bagi kehidupan manusia ialah karena kehidupan manusia tidak dapat dipisahkan dari tanah. Sebagian besar hidup manusia tergantung pada tanah. Manusia memanfaatkan tanah untuk memenuhi kebutuhannya dengan cara mendayagunakan tanah tersebut. Masalah tanah dapat menimbulkan persengketaan dan peperangan yang hebat karena adanya keinginan manusia untuk menguasai tanah manusia yang lainnya. Hal tersebut dilakukan karena mereka tergiur akan sumber-sumber alam yang terkandung didalamnya.

Tanah bagi kehidupan manusia tidak hanya mempunyai nilai ekonomis tapi juga mengandung aspek sosial, politik, psikologis dan hankamnas. Dalam rangka pemecahan permasalahan yang ada kaitannya dengan tanah tidak hanya mengindahkan prinsip hukum saja tapi juga harus memperhatikan asas kesejahteraan (*prosperity*), asas ketertiban dan keamanan (*security*) dan asas kemanusiaan (*humanity*) agar permasalahan pertanahan tersebut tidak berkembang menjadi keresahan yang mengganggu stabilitas masyarakat. (Abdurrachman, 1980:2).

Salah satu permasalahan yang sering menimbulkan sengketa adalah jual beli tanah. Dalam jual beli tanah ini terdiri dari pihak (calon penjual) dan pihak (calon pembeli). Calon penjual adalah pihak pemilik tanah yang akan menjual tanahnya, sedangkan calon pembeli yaitu pihak yang menginginkan memiliki tanah tersebut.

Selanjutnya dalam melakukan jual beli tanah seringkali terjadi sengketa antara dua belah pihak tersebut. Hal ini dapat terjadi antara lain karena kedua belah pihak kurang menyadari keberadaan peraturan yang berlaku, misalnya sengaja melalaikan hak dan kewajibannya, serta mempunyai itikad buruk terhadap perjanjian jual beli tanah tersebut.

Untuk mencegah terjadinya sengketa itu, maka dikeluarkanlah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), sebagai salah satu usaha memberikan kepastian hukum kepada seluruh warga masyarakat. Selain itu, juga untuk melindungi hak-

hak seseorang atas tanah seperti yang dijelaskan dalam pasal 2 ayat (2) UUPA. Maksudnya, mengatur dan menyelenggarakan, peruntukkan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi air dan ruang angkasa; menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan bumi, air dan ruang angkasa; menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi air dan ruang angkasa.

Di dalam penyelesaian jual beli tanah lembaga peradilan kerap kali mengeluarkan putusan-putusan yang tidak memuaskan para pihak. Berdasarkan uraian di atas maka penulis tertarik untuk membahas lebih lanjut di dalam suatu karya ilmiah berbentuk skripsi dengan judul **“ANALISIS YURIDIS TENTANG DASAR PERTIMBANGAN HAKIM MEMBATALKAN AKTA PPAT (Studi Kasus Putusan MA RI No. 2136K/Pdt/1997)”**

1.2 Ruang Lingkup

Untuk menghindari penyimpangan dalam membahas skripsi ini, maka penulis membatasi ruang lingkup permasalahan yang akan dibahas hanya berkaitan dengan jual beli tanah meliputi permohonan pembatalan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan akibat hukum dari pembatalan akta PPAT tersebut.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas maka permasalahannya dirumuskan sebagai berikut:

1. apakah dalam perjanjian jual beli tanah yang telah mempunyai akta PPAT dapat dimohonkan pembatalan ?
2. bagaimana akibat hukum pembatalan akta PPAT tersebut ?
3. bagaimanakah dasar pertimbangan hakim yang membatalkan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam putusan MA RI No. 2136K/Pdt/1997 ?

1.4 Tujuan Penulisan

1.4.1 Tujuan Umum

Tujuan umum merupakan tujuan yang bersifat akademis yakni:

1. untuk melengkapi tugas akhir dalam memenuhi persyaratan guna meraih gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember;
2. untuk mengaplikasikan ilmu pengetahuan yang telah diperoleh selama dibangku kuliah khususnya disiplin ilmu hukum dalam masyarakat;
3. untuk menyumbangkan hasil pikiran yang diharapkan dapat berguna bagi kalangan umum, mahasiswa dan almamater.

1.4.2 Tujuan Khusus

Tujuan khusus penulisan skripsi ini adalah:

1. untuk membahas permohonan pembatalan jual beli tanah yang telah mempunyai akta PPAT;
2. untuk membahas akibat hukum pembatalan akta PPAT dalam putusan MA RI No. 2136K/Pdt/1997;
3. untuk membahas dasar pertimbangan hakim tentang pembatalan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam putusan MA RI No. 2136K/Pdt/1997.

1.5 Metodologi

Metodologi merupakan unsur yang mutlak harus ada dalam penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan. Metodologi pada hakekatnya memberikan pedoman tentang cara-cara seorang ilmuwan mempelajari dan menganalisa serta memahami lingkungan yang dihadapi (Soekanto,2001:1). Oleh karena itu metodologi akan menjadi pedoman dalam penulisan skripsi ini.

1.5.1 Pendekatan Masalah

Metode pendekatan masalah yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah dengan metode yuridis normatif yaitu pendekatan dengan menelaah peraturan perundang-undangan sebagai dasar pembahasan dan pemecahan terhadap permasalahan yang ada dalam skripsi ini.

1.5.2 Sumber Data

Sumber data dalam penulisan skripsi ini adalah sumber data sekunder, yaitu sumber data yang berupa tulisan meliputi:

1. badan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat yang berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku, seperti misalnya Undang-undang, Keputusan Presiden dan lain-lain;
2. bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti misalnya hasil-hasil penelitian serta hasil karya kalangan hukum dan sebagainya;
3. bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder misalnya kamus (Soekanto,2001:13).

1.5.3 Metode Pengumpulan Data

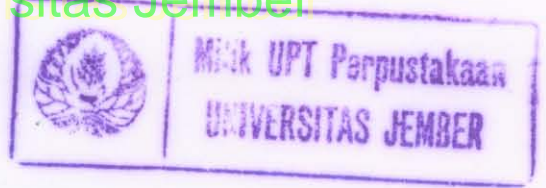
Untuk memperoleh dan mengumpulkan data dalam rangka penulisan skripsi ini, dilakukan melalui studi literatur atau penelitian kepustakaan yaitu dengan mempelajari serta menganalisis tulisan-tulisan ilmiah dan mempelajari dokumen yaitu putusan MA RI No. 2136K/Pdt/1997 yang terdapat di dalam Varia Peradilan No. 172 Tahun 2000 dengan tujuan untuk mendapatkan, mengembangkan, membandingkan suatu kebenaran secara teoritis dan ilmiah, termasuk peraturan perundang-undangan yang ada hubungannya dengan materi penulisan skripsi ini.

1.5.4 Analisis Data

Setelah data yang diperlukan ini terkumpul maka selanjutnya disusun secara sistematis dan teratur, kemudian dilakukan analisis terhadap data tersebut dengan memakai metode deskriptif kualitatif. Yang dimaksud dengan metode deskriptif kualitatif adalah suatu metode untuk memperoleh gambaran singkat mengenai suatu permasalahan yang dibahas berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Setelah selesai melakukan pembahasan, maka akhirnya ditarik kesimpulan dengan memakai metode penarikan kesimpulan secara deduktif yaitu menarik dan menyimpulkan dari hal-hal yang bersifat umum menuju hal-hal yang bersifat khusus.





BAB II

FAKTA, DASAR HUKUM DAN 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 besar tanah tersebut bersertifikat baik hak milik maupun hak guna bangunan. Sebagian lagi yang lainnya belum bersertifikat, tetapi baru berupa surat keterangan kepemilikan dari Kepala Desa. Luas tanah seluruhnya 6.700 meter persegi, terdiri atas:

- a. sebidang tanah SHM No. 3 seluas 1.750 meter persegi Surat Ukur No. 52/TEK/1976 tanggal 1 September 1976 atas nama Asmar Ayung;
- b. sebidang tanah SHGB No. 3 seluas 1.995 meter persegi Gambar situasi No. 247/BUL/1981 tanggal 7 Mei 1981 atas nama Asmar Ayung;
- c. sebidang tanah seluas 30 meter x 50 meter = 1500 meter persegi dengan surat keterangan kepemilikan dari Kepala Desa Selumit No. 25/KDS/3/2/1983 atas nama Hadi Susanto yang dikuasakan kepada Asmar Ayung dengan surat kuasa tanggal 27 Juni 1990;
- d. sebidang tanah seluas 20 meter x 50 meter = 1000 meter persegi dengan surat keterangan kepemilikan dari Kepala Desa Selumit No. 24/KDS/3/2/1983 atas nama Seri 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 atas nama Asmar Ayung.

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

Asmar Ayung mempunyai hutang kredit dari bank BBD dan BRI setempat dan tanah miliknya itu diserahkan kepada kreditur bank sebagai jaminan hutangnya,

semua surat tanah dipegang dan disimpan di bank. Asmar Ayung sedang mengalami kesulitan keuangan untuk membayar kembali hutang kreditnya kepada kedua Bank tersebut. Oleh karena itu, melalui perantara Ling ditemukan Asmar Ayung dipertemukan dengan Juanda Lesmana dan Anggunawan untuk membicarakan keinginan mereka tentang rencana untuk membangun hotel bertaraf internasional di jalan Yos Sudarso.

Pada tanggal 12 Agustus 1995 terjadi kesepakatan lisan antara kedua belah pihak yang kemudian ditulis dalam kertas konsep yang berisikan bahwa Asmar Ayung Cs setuju menjual tanahnya kepada Juanda Cs dengan harga Rp.1,3 milyar. Selanjutnya dalam kesepakatan itu pula disetujui bahwa pembayarannya dilakukan oleh Juanda secara bertahap beberapa kali pembayaran. Konsep perjanjian jual beli ini belum ditandatangani oleh kedua belah pihak, tetapi sebagai tanda pengikat Juanda menyerahkan kepada Asmar Ayung cek senilai Rp. 50.000.000.- (lima puluh juta rupiah).

Pada tanggal 13 Agustus 1995 Asmar Ayung ingin menemui Juanda cs, namun tidak berhasil. Kepada Kardono, kakak kandung Juanda, Asmar Ayung memberitahukan bahwa kesepakatan lisan dengan Juanda untuk rencana jual beli tanah dibatalkan dengan alasan bahwa istrinya terus menangis karena keberatan apabila tanahnya dijual. Cek senilai Rp. 50. 000.000.- (lima puluh juta rupiah) sebagai tanda pengikat perjanjian tersebut dikembalikan kepada Juanda melalui Kardono dan atas permintaan Asmar Ayung maka Kardono menuliskan kalimat "*Batal Kesepakatan Jual Beli Tanah*" pada konsep perjanjian pengikat jual beli tanah tanggal 12 Agustus 1995 yang belum ditandatangani oleh kedua belah pihak tersebut.

Pada tanggal 23 Agustus 1995, dilokasi tanah tersebut Juanda melihat ada kegiatan kerja berupa penggalian dan pemagaran tanah yang dilakukan oleh Edi dan Valdi. Setelah diselidiki ternyata tanah tersebut telah dijual oleh Asmar Ayung kepada Edi dan Valdi yang juga merencanakan membangun hotel Internasional dilokasi tersebut.

Asmar Ayung yang sedang kesulitan uang meminta kepada Edi dan Valdi membayar semua hutangnya kepada BBD dan BRI. Oleh karena hutangnya lunas, sehingga semua surat tanah dapat dikeluarkan dari kedua bank selaku krediturnya. Pembelian tanah tersebut sebesar Rp. 1.6 milyar. Setelah urusan dengan bank diselesaikan, maka Ayung dan Edi pergi ke notaris/PPAT Darmawin Dahram, S.H, untuk dibuatkan Akta Jual Beli PPAT atas tanah tersebut.

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 Edi Cs. Juanda berpendapat bahwa Ayung telah ingkar janji atas “perjanjian pengikatan untuk jual-beli tanah tanggal 12 Agustus 1995” seperti yang sudah dituangkan dalam konsep perjanjian, meski belum ditandatangani oleh kedua belah pihak. Kesepakatan lisan sudah tercapai dengan diberikannya uang muka berupa cek Rp 50 juta kepada Asmar Ayung sebagai tanda beli.

2.2 Dasar Hukum

Dasar Hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
 - a. Pasal 1313 KUHPerdata : Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.
 - b. Pasal 1320 KUHPerdata : Untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat:
 1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
 3. suatu hal tertentu;
 4. suatu sebab yang halal.
 - c. Pasal 1338 KUHPerdata :
 - (1) Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

- (2) Perjanjian-perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.
- (3) Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.
- d. Pasal 1339 KUHPerdara : Perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau Undang-undang.
- e. Pasal 1457 KUHPerdara : Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.
- f. Pasal 1458 KUHPerdara : Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.
- g. Pasal 1464 KUHPerdara : Jika pembelian dibuat dengan memberi uang panjar tak dapatlah salah satu pihak meniadakan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya.
- h. Pasal 1473 KUHPerdara : Si penjual diwajibkan menyatakan dengan tegas untuk apa ia mengikatkan dirinya segala janji yang tidak terang dan dapat diberikan berbagai pengertian, harus ditafsirkan untuk kerugiannya.
- i. Pasal 1474 KUHPerdara : Ia mempunyai dua kewajiban utama yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya.
- j. Pasal 1475 KUHPerdara : Penyerahan ialah suatu pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan kepunyaan Si pembeli.
- k. Pasal 1483 KUHPerdara : Si penjual diwajibkan menyerahkan barang yang dijual seutuhnya sebagaimana dinyatakan dalam persetujuan.

1. Pasal 1513 KUHPerdara : Kewajiban utama Si pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut persetujuan.
2. Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).
 - a. Pasal 19 UUPA:
 - (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.
 - (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:
 - a. pengukuran ,perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
 - b. Pasal 20 ayat (2) UUPA: Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
 - c. Pasal 23 UUPA:
 - (1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.
 - (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.
 - d. Pasal 26 ayat (1) UUPA: Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.

3. Putusan MA No. 122 K/Sip/1973 menyatakan belum dilaksanakan jual beli tanah sengketa di muka PPAT tidaklah menyebabkan batalnya perjanjian, karena hal tersebut hanya berupa syarat administratif saja.

2.3 Landasan Teori

2.3.1 Pengertian Jual Beli dan Syarat-syarat Sahnya Jual Beli

a. Pengertian Jual Beli

Menurut pendapat Soebekti (1989;1) pengertian jual beli, yaitu:

Jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik dimana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagaimana imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

Pengertian jual beli hak atas tanah berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) menurut K. Wantjik Saleh (1977:30) adalah:

Merupakan suatu perbuatan hukum yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijual kepada pembeli untuk selama-lamanya yang pada waktu pembeli membayar harga (walaupun hanya sebagian) tanah tersebut kepada penjual.

Dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".

Pasal 1458 KUHPerdara berbunyi: "Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar".

Dengan timbulnya perjanjian jual beli, maka timbullah hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli. Pihak penjual mempunyai dua kewajiban utama, yaitu; menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan dan menanggung kenikmatan tentram atas barang dan cacat-cacat tersembunyi.

Kewajiban penjual menyerahkan hak milik atas barangnya kepada pembeli. Kewajiban itu meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan itu. Kewajiban lainnya ialah menanggung kenikmatan tentram sebagai konsekuensi dari jaminan yang diberikan penjual kepada pembeli. Kenikmatan tentram yang dimaksud adalah penjual dilarang menipu dengan cara apapun, sehingga apabila hal ini terjadi pembeli berhak membatalkan perjanjian jual beli tersebut, barang yang dijual tersebut benar-benar miliknya sendiri yang bebas dari suatu beban atau tuntutan dari suatu pihak.

b. Syarat-syarat sahnya jual beli

Perjanjian yang sah artinya perjanjian yang memenuhi syarat sebagaimana ditentukan undang-undang, dengan demikian perjanjian tersebut diakui oleh hukum.

Menurut ketentuan pasal 1320 KUHPerdata, syarat sahnya perjanjian adalah:

1. kesepakatan mengikatkan diri;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal.

Dua syarat yang pertama, diistilahkan sebagai syarat subyektif, karena mengenai subyeknya atau pihak-pihak yang membuat perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir disebut sebagai syarat obyektif karena sebagai obyek dari perjanjian itu sendiri.

Kata sepakat dimaksudkan bahwa kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian telah setuju mengenai hal-hal pokok yang diperjanjikan. Kesepakatan atau persesuaian kehendak para pihak itu merupakan hal yang paling penting karena saat terjadinya kata sepakat merupakan detik lahirnya suatu perjanjian.

Syarat subyektif yang lain adalah para pihak yang melakukan perjanjian haruslah cakap menurut hukum. Menurut pasal 330 KUHPerdata bahwa batasan

cakap apabila dia sudah dewasa, artinya sudah mencapai umur 21 tahun atau sudah kawin walaupun belum berumur 21 tahun.

Menurut ketentuan pasal 1330 KUHPerdara, yang dikatakan tidak cakap membuat perjanjian ialah orang-orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh di bawah pengampuan dan orang-orang perempuan yang ditetapkan undang-undang.

Pada umumnya semua orang yang dilarang undang-undang tidak diperbolehkan membuat perjanjian-perjanjian tertentu. Mereka ini bila melakukan perbuatan hukum harus diwakili oleh walinya.

Suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian berupa prestasi yang wajib dipenuhi oleh para pihak. Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Sesuatu yang dijanjikan harus cukup jelas ditentukan jenisnya, jumlahnya, boleh tidak disebutkan asal dapat dihitung dan ditetapkan.

Suatu sebab yang halal disini bukanlah pendorong orang melakukan perjanjian, melainkan sebab dalam arti "Isi perjanjian itu sendiri", yang menggambarkan tujuan para pihak. Hal itu tentunya tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kepentingan umum dan kesusilaan.

2.3.2 Pengertian Akta

Akta dalam bahasa Belanda disebut *act/deed* dan dalam bahasa Inggris disebut *acta* merupakan suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai atau digunakan sebagai bukti dari perbuatan hukum. Bukti tersebut berupa tulisan yang ditujukan kepada pembuktian sesuatu apabila hal tersebut diperlukan.

Akta dapat dibedakan menjadi dua, yaitu;

1. Akta Otentik

Menurut pasal 1868 KUHPerdara yang berbunyi: "Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya."

Akta otentik tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti yang sempurna bagi kedua belah pihak, ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak dari padanya. Akta otentik dibagi menjadi dua, yaitu:

a. Akta yang dibuat oleh pejabat (*acte amtelijk procesverbal acte*)

Yang merupakan akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu dengan mana pejabat tersebut menerangkan apa yang dilihat serta apa yang dilakukannya. Jadi inisiatif itu berasal dari pejabat tersebut, misalnya berita acara yang dibuat oleh polisi atau panitera pengganti dipersidangan.

b. Akta yang dibuat oleh para pihak (*partij acte*)

Akta yang dibuat dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu adalah akta dengan mana pejabat menerangkan juga apa yang dilihat serta yang dilakukannya. Akta ini dibuat oleh pejabat atas permintaan pihak-pihak yang berkepentingan, misalnya akta notaris tentang jual beli, sewa menyewa dan sebagainya.

2. Akta Bawah Tangan

Akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat, jadi dibuat oleh pihak-pihak yang berkepentingan itu sendiri.

Menurut pasal 165 HIR, maka akta otentik merupakan bukti yang cukup bagi kedua pihak dan ahli warisnya serta sekalian yang mendapat hak dari padanya, tentang segala hal yang disebutkan dalam akta itu dan juga tentang segala hal dalam surat itu sebagai pemberitahuan saja. (Soesilo, 1989;122)

Isi akta otentik dianggap tidak dapat disangkal kebenarannya, kecuali jika dapat dibuktikan bahwa apa yang dicatat oleh pejabat umum itu tidak benar. Akta dibawah tangan mempunyai suatu kekuatan bukti seperti akta otentik, apabila akta tersebut diakui oleh para pihak pembuat akta.

Bedanya, antara akta otentik dan dibawah akta dibawah tangan adalah apabila pihak lain mengatakan bahwa isi akta otentik itu tidak benar maka pihak yang mengatakan itulah yang harus membuktikannya, bahwa akta tersebut tidak benar. Pihak yang memakai akta itu tidak perlu membuktikan atas kebenaran isi akta itu.

Kalau akta dibawah tangan, apabila ada pihak yang meragukan kebenaran isi akta tersebut maka pihak yang meragukan kebenaran tersebut tidak perlu membuktikannya, tetapi pihak yang memakai akta itulah yang harus membuktikan kebenaran isi akta tersebut. Otentik tidaknya suatu akta tidaklah cukup apabila akta tersebut dibuat oleh atau dihadapan notaris/PPAT, disamping itu harus sesuai dengan undang-undang, tidak bertentangan dengan kepentingan umum dan kesusilaan.

2.3.3 Fungsi Akta Dalam Jual Beli Tanah

Menurut pasal 1868 KUHPerdara yang berbunyi, “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta tersebut dibuatnya”.

Pengertian akta menurut Sudikno Mertokusumo (1993:120) menyatakan bahwa:

Akta adalah surat yang diberikan tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar dari pada suatu hak atau perikatan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Jadi untuk dapat digolongkan dalam pengertian akta maka harus ditandatangani suratnya. Keharusan adanya tanda tangan bertujuan untuk membedakan akta satu dari akta yang lain atau dari akta yang dibuat orang lain. Jadi, fungsi tandatangan tidak lain adalah untuk memberikan ciri atau mengindividualisir sebuah akta. Misalnya, akta yang dibuat oleh A dan B dapat diidentifikasi dari tanda tangan yang dibubuhkan dalam akta tersebut. Oleh karena itu, nama atau tanda tangan yang ditulis dengan huruf balok tidaklah cukup, sebab dari tulisan huruf balok tersebut tidak nampak ciri-ciri atau sifat-sifat si pembuat.

Menurut Victor Situmorang dan Sitanggang Cormentya (1992:109), bahwa: Kekuatan pembuktian dari akta notaris dapat dikatakan bahwa tiap-tiap akta notaris mempunyai tiga kekuatan pembuktian antara lain;

- a. kekuatan pembuktian lahir ialah syarat-syarat formal yang diperoleh agar supaya suatu akta notaris dapat berlaku sebagai akta outentik,
- b. kekuatan pembuktian formal ialah kepastian bahwa kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak penghadap,

- c. kekuatan pembuktian material ialah kepastian bahwa apa yang disebut dalam akta notaris itu merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum kecuali ada pembuktian sebaliknya.

Akta merupakan alat bukti yang sempurna, tetapi bukan merupakan alat bukti yang kuat, tetapi akta tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum, apabila akta tersebut mengandung cacat yuridis. Akta juga dapat disangkal kebenarannya apabila dapat membuktikan sebaliknya.

2.3.4 Pengertian Itikad Tidak Baik

Menurut kamus umum bahasa Indonesia Poerwodarminto (1984:354), menyatakan bahwa:

Itikad tidak baik diartikan sebagai kedudukan berkuasanya seseorang atas suatu barang yang dia memegangnya atau ingin memegangnya yang mana barang itu bukan miliknya dan apabila digugat dimuka pengadilan, maka ia akan dikalahkan. Dalam keadaan demikian itu, maka pemegang kedudukan tadi dianggap beritikad buruk atau tidak baik sejak perkara itu diajukan dimuka pengadilan.

Dalam melaksanakan perbuatan ini kejujuran harus berjalan dalam hati sanubari seorang manusia. Jadi selalu mengingat bahwa manusia sebagai anggota masyarakat harus jauh dari sifat curang pada saat kedua belah pihak membuat suatu perjanjian. Kedua belah pihak harus selalu memperhatikan hal ini, dan tidak boleh menggunakan kelalaian pihak lain untuk menguntungkan diri pribadi.”

Dalam pasal 532 ayat (1) KUHPPerdata dirumuskan bahwa seseorang dikatakan mempunyai itikad tidak baik atau itikad buruk manakala ia memegang suatu kebendaan dan dia bukanlah orang yang berhak atas benda itu menurut ketentuan yang berlaku.

Itikad baik selamanya harus dianggap ada pada diri seseorang yang memegang suatu kebendaan. Setiap orang yang menuduh orang lain beritikad tidak baik, maka ia harus membuktikannya atas tuduhan tersebut dengan bukti-bukti yang

akurat. Apabila tidak dapat membuktikannya, maka orang yang dituduh tidak dapat dikatakan mempunyai itikad tidak baik.

Menurut J. Satrio, (1992:365) ketentuan pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata menyatakan bahwa perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Pasal ini merupakan pasal yang sangat penting, sebab itikad baik mempunyai pengertian yang abstrak. Pengertian itikad baik sulit dirumuskan, tetapi dapat ditafsirkan dalam praktek pengadilan.

Pengaruh itikad baik ini sebenarnya didasarkan pada pengertian yang objektif dari itikad baik. Pengertian ini didasarkan pada ukuran bahwa apa yang dinilai dalam pelaksanaan suatu perjanjian adalah berkaitan dengan pendapat umum, yang artinya apakah umum menganggap tindakan yang seperti itu bertentangan dengan itikad baik.

Dalam pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah harus dilaksanakan dengan itikad baik. Sebenarnya telah ditentukan dan ditetapkan suatu ketentuan yang intinya adalah agar para pihak melaksanakan ketentuan yang telah mereka sepakati. Itikad baik memiliki pengaruh dan bobot pertimbangan yang tinggi di dalam menilai pelaksanaan suatu perjanjian.

Pasal 1339 KUHPerdata dinyatakan bahwa perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya. Namun juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang. Maksudnya agar terjamin bahwa perjanjian akan dilaksanakan secara pantas, yaitu dengan mengingat akan syarat yang ditentukan.

Itikad tidak baik ini muncul apabila dalam pelaksanaan perjanjian tidak sesuai dengan kepatutan dan ketentuan yang disepakati. Ketentuan menurut undang-undang atau para pihak dengan maksud yang lain dari apa yang telah tertulis dalam perjanjian.

Pihak yang mempunyai itikad tidak baik adalah pihak yang melakukan perbuatan yang mengandung unsur-unsur mengingkari perjanjian yang telah disepakati. Hal tersebut dilakukan dengan kesengajaan untuk menentang kepatutan, kebiasaan dan norma-norma yang ada dalam masyarakat.

Hakim dapat menilai pihak mana yang mempunyai itikad tidak baik, dengan melihat kehendak para pihak yang dituangkan dalam perjanjian dan pelaksanaan isi perjanjian tersebut. Pihak yang mempunyai itikad tidak baik berarti pihak tersebut telah menentang kepatutan dan kebiasaan yang sering terjadi dalam masyarakat berhubungan dengan pengadaan dan pelaksanaan perjanjian.





BAB III PEMBAHASAN

3.1 Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Telah Mempunyai Akta PPAT

Suatu akta otentik adalah suatu akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuat. Akta otentik digunakan sebagai alat bukti yang sempurna oleh para pihak yang bersangkutan atas akta itu.

Pembatalan suatu akta mempunyai akibat hukum setelah adanya putusan hakim atas batalnya akta tersebut, sehingga akta tersebut tidak mempunyai akibat hukum apapun. Sebelum adanya putusan dari hakim maka segala perbuatan hukum atas akta tersebut tetap berlaku dan sah menurut hukum.

Dalam putusan Mahkamah Agung No. 2136K/Pdt/1997, akta notaris/PPAT tanggal 16 Agustus 1995 dan tanggal 7 Agustus 1996, dinyatakan tidak sah dan tidak mengikat menurut hukum. Akta tersebut dapat dimohonkan pembatalan dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. bahwa perjanjian jual beli tanggal 16 Agustus 1995 dan tanggal 7 Agustus 1996 tidak memenuhi unsur-unsur sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara;
2. pembuatan akta tersebut dilakukan dengan itikad tidak baik, yakni Pihak Tergugat dalam membuat perjanjian jual beli tanah tanggal 16 Agustus 1995 dan tanggal 7 Agustus 1996 bertujuan mendapatkan keuntungan secara ekonomis dengan merugikan pihak Penggugat. Tindakan merugikan ini yaitu dengan menyatakan pembatalan perjanjian jual beli atas objek (tanah) yang sama secara sepihak dan tanpa sepengetahuan/persetujuan pihak Penggugat, hal tersebut bertentangan dengan pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, yaitu: "perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik";
3. bahwa perjanjian jual beli tanggal 12 Agustus 1995 tidak saling dipertentangkan oleh para pihak dan telah memenuhi syarat objektif dan subjektif yang ditentukan oleh pasal 1320 KUHPerdara dan tidak terdapat

alasan dwang (paksaan), dwaling (kekeliruan) atau bedrog (penipuan), sehingga sebagai sebuah persetujuan adalah sah dan mengikat secara hukum. Dengan sahnya atas perjanjian tersebut, maka tidak dapat terjadi perjanjian jual beli lagi atas tanah tersebut, karena perjanjian itu tetap berlaku dan tidak ada pembatalan, baik oleh para pihak maupun keputusan pengadilan mengenai hal itu, sehingga pihak Tergugat I, II dan III telah melakukan ingkar janji terhadap perjanjian jual beli tersebut.

4. perjanjian jual beli tanggal 12 Agustus 1995 dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dan akurat walaupun berupa foto copy yang disesuaikan dengan aslinya, sehingga perjanjian jual beli yang dilakukan atas tanah sengketa tersebut tanggal 16 Agustus 1995 dan 7 Agustus 1996 adalah tidak sah dan tidak mengikat menurut hukum;

Dengan alasan-alasan diatas maka akta jual beli tanah yang telah mempunyai akta PPAT dapat dimohonkan pembatalannya, karena dapat dibuktikan bahwa akta tersebut dalam pembuatannya tidak memenuhi unsur-unsur sahnya suatu perjanjian jual beli sebagaimana diatur oleh undang-undang yang berlaku. Dengan dibatalkannya akta PPAT tanggal 16 Agustus 1995 dan 7 Agustus 1996, maka hapuslah hak dan kewajiban para pihak yang melakukan perjanjian tersebut, yaitu Asmar Ayung, Asmara dan Sari sebagai pihak penjual, serta Edi dan Valdi sebagai pembeli.

Pembatalan akta tersebut berarti bahwa perjanjian jual beli tanah tanggal 12 Agustus 1995 adalah sah dan mengikat para pihak dengan segala akibat hukumnya. Surat perjanjian jual beli tersebut walaupun belum dibubuhi tanda tangan oleh para pihak, dinyatakan sah dan mengikat dengan segala akibat hukumnya, karena para pihak telah sepakat atas perjanjian jual beli tersebut dengan diterimanya uang panjar, sebagai tanda jadi transaksi jual beli tersebut cek senilai Rp. 50.000.000; (lima puluh juta rupiah) oleh Asmar Ayung Cs sebagai pihak penjual. Dengan dikembalikannya cek senilai Rp. 50.000.000; (lima puluh juta rupiah) oleh Asmar Ayung Cs kepada kakak juanda (Kardono) dengan sepengetahuan dan persetujuan pihak pembeli (Juanda Cs), sebagai bukti bahwa perjanjian jual beli tanah tersebut terjadi dan pihak penjual (Asmar Ayung Cs)

telah berusaha melakukan pembatalan perjanjian secara sepihak. Pembatalan perjanjian jual beli tanah tanggal 12 Agustus 1995 adalah tidak sah, sehingga perjanjian tersebut tetap berlaku sesuai dengan kesepakatan para pihak yang mengadakan perjanjian.

Mengenai pembatalan akta PPAT tanggal 16 Agustus 1995 dan 7 Agustus 1996 dapat dimohonkan pembatalannya dan permohonan tersebut diterima karena perjanjian jual beli atas akta tersebut tidak memenuhi unsur-unsur syarat sahnya suatu perjanjian dan dalam pelaksanaannya dilakukan dengan itikad tidak baik oleh para pihak yang mengadakan perjanjian, sehingga pihak penjual maupun pihak pembeli dalam perjanjian jual beli tanah tersebut telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Hakim Mahkamah Agung dengan putusan MA RI No. 2136K/Pdt/1997 menyatakan bahwa akta jual beli tanah pada tanggal 16 Agustus 1995 dan 7 Agustus 1996 tidak sah dan tidak mengikat bagi pihak-pihak yang mengadakan perjanjian tersebut, yaitu Asmar Ayung, Asmara dan Sari sebagai pihak penjual, serta Edi dan Valdi sebagai pihak pembeli.

3.2 Akibat Hukum Pembatalan Akta PPAT Dalam Putusan MA RI No. 2136K/Pdt/1997

Menurut pendapat Sudikno Mertokusumo (1993:124) pengertian akta otentik adalah:

Akta otentik merupakan alat bukti yang sempurna artinya bahwa akta itu masih dapat dilumpuhkan oleh bukti lawan. Terhadap pihak ketiga akta otentik itu merupakan alat bukti dengan kekuatan pembuktian bebas, yaitu bahwa penilaiannya diserahkan kepada pertimbangan hakim.

Pengertian akta otentik diatas dapat dijabarkan bahwa akta otentik tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum (*van rechwegenetig*) atau dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) berdasarkan pertimbangan hakim. Keotentikan sebuah akta tidaklah cukup apabila akta tersebut dibuat oleh atau dihadapan notaris/PPAT, disamping itu harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan, kepentingan umum dan kesusilaan. Pertimbangan hakim yang menyatakan bahwa sebuah akta dikatakan batal demi hukum atau dibatalkan karena akta tersebut cacat yuridis.

Sebelum memberikan keputusan, hakim dalam mengadili dan memutuskan suatu perkara perdata bersandar pada alat-alat bukti yang diajukan dan dalam menjatuhkan putusannya hakim mempertimbangkan segala alasan hukum, bagian dari apa yang digugat dan tidak melebihi dari apa yang digugat.

Menurut pasal 23 ayat (1) undang-undang no. 14 tahun 1970 tentang Pokok-pokok Kekuasaan Kehakiman menyatakan bahwa: "Setiap putusan pengadilan selain harus memuat alasan-alasan dan dasar-dasar putusan itu juga harus memuat pasal-pasal tertentu dari peraturan yang bersangkutan atau sumber tidak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili".

Di dalam pembatalan akta otentik dibagi menjadi dua macam, yaitu:

1. Akta yang dibatalkan (Vernietigbaar)

Akta ini dibatalkan berdasarkan pada pasal 1320 KUHPerdata, yaitu bertentangan dengan syarat-syarat subjektif sahnya suatu perjanjian. Syarat subjektif sahnya suatu perjanjian, yaitu:

a. kesepakatan para pihak

kata sepakat adalah persetujuan mengenai hal-hal pokok yang diperjanjikan. Kesepakatan para pihak merupakan hal yang terpenting di dalam perjanjian, karena saat terjadinya kata sepakat merupakan detik lahirnya suatu perjanjian.

a. kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

bahwa para pihak yang melakukan perjanjian haruslah cakap menurut hukum yaitu sesuai dengan yang diatur dalam pasal 330 KUHPerdata.

Syarat subjektif ini menyangkut para pihak yang mengadakan suatu perjanjian. Akta ini dapat dibatalkan apabila ada permohonan pada hakim tentang pembatalan akta tersebut. Jika tidak ada permohonan pembatalan atas akta tersebut, maka akta tersebut tetap sah dan berlaku sebagai akta otentik.

2. akta yang batal demi hukum (van rectwegenietig)

akta ini berdasarkan pasal 1320 KUHPerdara, yaitu bertentangan dengan syarat objektif sahnya suatu perjanjian, syarat objektif sahnya suatu perjanjian yaitu;

a. objek tertentu

objek dari perjanjian tersebut haruslah jelas, sekurang-kurangnya dapat ditentukan, jenisnya, jumlahnya, boleh tidak disebutkan asal dapat dihitung dan ditetapkan,

b. suatu sebab yang halal

yang dimaksud sebab yang halal yaitu isi dari perjanjian itu sendiri. Undang-undang tidak memperdulikan apa yang menjadi sebab orang melakukan perjanjian, tetapi yang diperhatikan dan diawasi oleh undang-undang ialah isi perjanjian itu menggambarkan apa yang akan dicapai. Isi perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Akta otentik yang batal demi hukum akan batal dengan sendirinya sejak akta tersebut dibuat, karena terdapat unsur-unsur melawan hukum. Jadi pembatalannya tidak perlu adanya suatu permohonan untuk dibatalkan, kecuali bila terjadi sengketa atas akta tersebut, maka untuk menyatakan akta itu batal demi hukum harus melalui putusan hakim.

Objek perjanjian jual beli tanah dengan putusan MA RI No. 2136 K/Pdt/1997 adalah tanah yang terletak di jalan Yos Sudarso seluas 6.700 meter persegi di Desa Sekelumit kota administratif Tarakan atas nama Asmar Ayung Cs yang dijual kepada Juanda Cs dengan kesepakatan perjanjian pada tanggal 12 Agustus 1995. Kesepakatan jual beli tanah tersebut terjadi pada saat diterimanya cek senilai Rp. 50.000.000.- (lima puluh juta rupiah). Perjanjian tersebut berlaku sebagaimana mestinya, sah secara hukum dengan segala akibat hukumnya dan tidak ada pembatalan atas akta tersebut oleh para pihak.

Pada tanggal 13 Agustus 1995 Asmar Ayung melakukan pembatalan perjanjian jual beli tanah tanggal 12 Agustus 1995 dengan Juanda cs dan mengembalikan uang cek senilai Rp. 50.000.000; (lima puluh juta rupiah) kepada Kardono kakak Juanda. Atas permintaan Asmar Ayung maka Kardono

menuliskan kalimat “batal kesepakatan jual beli tanah pada konsep perjanjian jual beli tanggal 12 Agustus 1995”.

Asmar Ayung melakukan pembatalan secara sepihak, tanpa sepengetahuan dan persetujuan Juanda Cs. Untuk tujuan meraih keuntungan yang lebih besar, kemudian tanah tersebut dijual lagi oleh Asmar Ayung Cs kepada Edi dan Valdi dengan harga yang lebih tinggi. Perjanjian tersebut dilakukan dengan akta notaris dengan No. 32, 33, 34, 35 dan 36 tertanggal 16 Agustus 1995 dan surat perjanjian jual beli tanah tanggal 7 Agustus 1996 yang dibuat dihadapan notaris Darmawin Dahram S.H. Dengan kejadian tersebut maka Asmar Ayung Cs telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena menjual tanah tersebut terhadap pihak lain, sedangkan Asmar Ayung tidak mempunyai hak lagi atas tanah tersebut.

Hakim pada tingkat kasasi putusan MA RI No. 2136 K/Pdt/1997 menyatakan pembatalan akta notaris/PPAT tertanggal 16 Agustus 1995 dan tanggal 7 Agustus 1996 dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- 1 bahwa perjanjian jual beli tanah pada tanggal 12 Agustus 1995, merupakan alat bukti yang akurat. Akta tersebut tidak saling dipertentangkan oleh para pihak, sehingga menurut hukum tidak perlu dibuktikan lagi kebenarannya,
- 2 perjanjian jual beli tanah tanggal 12 Agustus 1995, telah memenuhi syarat subjektif dan objektif sahny suatu perjanjian yang diatur sesuai dengan pasal 1320 KUHPerdara dan tidak ada alasan dwang, dwaling atau bedrog (paksaan, kekeliruan atau penipuan), sehingga sebuah persetujuan adalah sah dengan segala akibat hukumnya,
- 3 surat perjanjian jual beli tanah tanggal 12 Agustus 1995 tetap berlaku dan belum batal. Kedua belah pihak tidak pernah mengadakan kesepakatan perubahan ataupun pembatalan atas perjanjian tersebut, sehingga ingkar janji terhadap perjanjian tersebut memberikan dasar hukum untuk menuntutnya dan telah dapat dibuktikan,
- 4 dengan adanya alasan-alasan no.1 sampai dengan no.3 diatas, bahwa tergugat I atas nama Asmar Ayung bertindak baik untuk dirinya sendiri maupun selaku kuasa dari tergugat II dan tergugat III yang membatalkan secara sepihak

perjanjian jual beli tanah tanggal 12 Agustus 1995 tersebut adalah sebagai perbuatan melawan hukum,

- 5 adanya itikad tidak baik dari pihak tergugat dengan pembatalan secara sepihak. Pihak tergugat ingin menjual kembali tanah tersebut kepada pihak lain untuk meraih keuntungan secara ekonomis dengan mendapatkan harga pembelian yang lebih tinggi.

Dengan alasan-alasan tersebut diatas maka hakim Mahkamah Agung menyatakan bahwa perjanjian tanggal 12 Agustus 1995 adalah sah dengan segala akibat hukumnya, sehingga surat-surat perjanjian untuk pengikatan jual beli tanggal 16 Agustus 1995 dan surat-surat jual beli tanggal 7 Agustus 1996 yang dibuat oleh turut tergugat notaris/PPAT Darmawin Dahram dan segala akibat hukum yang timbul dari perjanjian tersebut adalah tidak sah dan tidak mengikat.

Putusan tersebut dapat dijelaskan bahwa akta jual beli tanah tanggal 16 Agustus 1995 dan akta tanggal 7 Agustus 1996 tidak sah dan tidak mengikat artinya keberadaan akta tersebut tidak mempunyai akibat hukum, sehingga tidak perlu untuk melaksanakan isi akta tersebut. Pihak yang melakukan perjanjian atas akta tersebut tidak berkewajiban untuk melaksanakan isi perjanjian, karena tidak sesuai syarat sahnya suatu perjanjian dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Pihak pembeli maupun pihak penjual dalam perjanjian jual beli tanah akta tersebut telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Dengan dinyatakannya tidak sah dan tidak mengikat secara hukum, maka perjanjian jual beli tanah pada tanggal 12 Agustus 1995 yang dibuat secara lisan tersebut adalah sah dengan segala akibat hukumnya. Tergugat I sampai dengan tergugat V diwajibkan menyerahkan tanah sengketa tersebut 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.

3.3 Dasar Pertimbangan Hakim Yang Membatalkan Akta PPAT dalam Putusan MA RI No. 2136K/Pdt/1997

Putusan Pengadilan Negeri Tarakan No. 19/Pdt.C-/1996 PN TRK tanggal 27 November 1996 menyatakan bahwa sengketa jual beli tanah antara pihak penggugat Juanda Lesmana dan Anggunawan dengan pihak tergugat Asmar Ayung, Hadi Susanto dan Sari Asmara yang dilaksanakan pada tanggal 12 Agustus 1995 adalah sah dan mengikat secara hukum. Sebaliknya pihak tergugat menolak putusan Pengadilan Negeri Tarakan dan mengajukan banding kepada Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda. Pengadilan Tinggi memberikan putusan atas perkara putusan No. 16/Pdt/1997/PT.Smd.tanggal 6 Pebruari 1997, yakni menyatakan pembatalan putusan Pengadilan Negeri Tarakan No. 19/ Pdt. C-/1996/PN TRK. tanggal 27 November 1996 alasannya bahwa perjanjian jual beli tanah pada tanggal 12 Agustus 1995 adalah cacat hukum dan tidak sah. Putusan Pengadilan Tinggi tersebut didasarkan pada pertimbangan hukum, yaitu hak vide putusan MA RI No. 701.K/Sip/1974 bahwa alat bukti antara penggugat dan tergugat berupa foto copy yang disesuaikan dengan aslinya tidak dapat diterima sebagai alat bukti yang sah.

Putusan Pengadilan Tinggi tersebut diberitahukan kepada para pihak pada tanggal 14 dan 28 April 1997. Putusan tersebut merugikan pihak terbanding (Juanda Lesmana dan Anggunawan), sehingga menolak putusan Pengadilan Tinggi dan mengajukan permohonan kasasi secara tertulis pada tanggal 5 Mei 1997 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 19/Pdt. G/1996 PN. TRK yang dibuat oleh panitera Pengadilan Negeri Tarakan dilengkapi dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 19 Mei 1997. Permohonan kasasi aquo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka permohonan kasasi tersebut formil dapat diterima.

Dasar hukum yang dilakukan oleh Mahkamah Agung diatur dalam pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Pokok Kekuasaan Kehakiman No. 14 Tahun 1970, berbunyi: "Terhadap putusan yang telah diberikan tingkat terakhir oleh

pengadilan-pengadilan lain dari pada Mahkamah Agung, kasasi dapat diminta kepada Mahkamah Agung”. Diatur juga di dalam pasal 29 undang-undang No. 14 Tahun 1985 tentang kekuasaan Mahkamah Agung yang menyatakan: “Mahkamah Agung memutus permohonan kasasi terhadap putusan Pengadilan tingkat banding atau tingkat terakhir dari semua lingkungan peradilan”. Selanjutnya mengenai alasan kasasi diatur dalam pasal 30 undang undang No. 14 Tahun 1985 yang menyatakan: “Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua semua lingkungan pengadilan karena:

- a. Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
- b. Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
- c. Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan.

Dalam pemeriksaan tingkat kasasi, Mahkamah Agung memberikan pertimbangan berdasarkan pada alasan 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 menyalahi ketentuan yang berlaku dalam hukum acara perdata, karena tuntutan provisi para pemohon kasasi telah memenuhi pasal 191 R.bg.
2. Bahwa Pengadilan Tinggi yang telah mengesampingkan bukti penggugat I dengan alasan bukti tersebut hanya berupa foto copy dari foto copy sehingga tidak dapat diterima sebagai alat bukti yang sah adalah bertentangan dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku pasal 302 R.bg. dengan alasan:

Bahwa Pengadilan Tinggi tidak mempertimbangkan fakta tentang terdapatnya pengakuan termohon kasasi I yang menyangkut keberadaan bukti Penggugat I hal ini dapat dilihat dari surat jawabannya sebagai berikut: “Surat perjanjian tanggal 12 Agustus 1995 tidak lain hanya merupakan konsep dibawah tangan penuh dengan coret-coretan sebagai tanda termohon kasasi I tidak menyetujuinya, bahwa dari jawaban tersebut

mengandung maksud, para temohon kasasi I, II dan III mengakui perjanjian tersebut”.

3. Bahwa Pengadilan tinggi telah keliru menerapkan hukum karena menganggap surat bukti penggugat I masih berbentuk konsep yang tidak memenuhi formal surat perjanjian dengan alasan:
 - a. 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 telah dianggap sah sepanjang kedua-duanya tidak mengajukan keberatan atas dilibatkannya pihak mereka dalam pengikatan jual beli tersebut. Hal itu disebabkan mengingat status hukum yang dimiliki surat perjanjian semacam itu yang diketahui berlaku mengingat secara intern diantara pihak-pihak yang membuatnya (Pasal 1338 KUHPperdata).
 - b. Kedudukan pemohon kasasi II selaku pembeli, walaupun belum membubuhkan tanda tangan atau parafnya dalam bukti penggugat I tidak berarti mengurangi keabsahan alat bukti tersebut. Dalam hal ini kewajiban termohon kasasi I selaku penjual tidak menjadi hapus untuk memenuhi klausula-klausula dimuat dalam bukti tersebut, sepanjang permohonan kasasi II tidak mengajukan keberatan atas pencantuman namanya sebagai pihak dalam ikatan perjanjian tersebut, berarti keterlibatan pihaknya dalam ikatan perjanjian tetap dianggap ada secara material.

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

- a. Bahwa perbuatan hukum yang dilakukan antara para pemohon kasasi dengan para Temohon kasasi I, II dan III baru pada tahap “Perjanjian” yang hanya berlaku mengikat antara pihak-pihak yang membuatnya, perbuatan tersebut belum bersifat “*memindahkan hak milik*” akan tetapi semata-mata baru mengatur klausula-klausula yang disepakati oleh kedua belah pihak, termasuk klausula untuk menyelesaikan kewajiban pada bank

BBD dan BRI Cabang Tarakan yang memegang hak hipotik atas tanah objek perjanjian. Jadi perjanjian jual beli yang dituangkan dalam produk penggugat I tersebut tidak dapat dikatakan bertentangan dengan hukum, karena belum sampai pada tahap penyerahan hak milik (levering) atas objek perjanjian dari para termohon kasasi yang dalam prakteknya harus dibuat dalam bentuk "Akta Jual Beli" dari PPAT;

- b. Bahwa mengenai pengembalian cek, temohon kasasi I telah memberikan cek senilai Rp. 50.000.000; (lima puluh ribu rupiah) kepada para pemohon kasasi. Hal tersebut menunjukkan bukti tentang adanya peristiwa hukum pembuatan perjanjian jual beli yang dituangkan pada produk penggugat I sebagai pelaksanaan klausula tahap I pasal 4 huruf (a) surat perjanjian jual beli tanggal 12 Agustus 1995.
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:
 - a. Bahwa Pengadilan Tinggi kurang cukup memberikan pertimbangan atas bukti-bukti surat yang disampaikan oleh para pemohon kasasi (Juanda Lesmana dan Anggunawan). Dengan adanya bukti-bukti tersebut terutama perjanjian jual beli pada tanggal 12 Agustus 1995 telah memenuhi ketentuan-ketentuan pasal 1320 KUHPerdara didukung dengan bukti surat-surat lainnya. Bukti-bukti tersebut menunjukkan telah terjadi peristiwa hukum perikatan jual beli antara para pemohon kasasi dengan para termohon kasasi I, II dan III, karena secara hukum telah sah serta memiliki kekuatan mengikat sebagaimana digariskan dalam pasal 1458 KUHPerdara dan yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 122K/Sip/1973,
 - b. 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. Keterangan para saksi yang diberikan di bawah sumpah, sehingga memiliki nilai pembuktian yang kuat, jelas menggambarkan fakta-fakta

yang mendukung tentang telah terjadinya peristiwa hukum perikatan jual beli (penggugat I).

5. 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 hukum yang telah dikemukakan oleh Pengadilan Negeri, tetapi mempergunakan pertimbangan –pertimbangan hukum yang lain. Padahal pertimbangan hukum yang dikemukakan oleh Pengadilan Negeri telah sesuai dengan fakta-fakta yang terungkap selama berlangsungnya pemeriksaan di tingkat pertama.

Berdasarkan pada keberatan-keberatan yang disampaikan oleh pemohon kasasi maka Mahkamah Agung dalam memutuskan perkara kasasi didasari pertimbangan hukum sebagai berikut:

- A. Mengenai keberatan pertama

Bahwa keberatan ini dapat dibenarkan, Pengadilan tinggi telah salah menerapkan hukum, karena dalam perkara ini peletakan sita jaminan bukan merupakan putusan provisi, tetapi dalam bagian putusan pokok perkara. Peletakan sita jaminan itu yang ditetapkan berdasarkan penetapan sita jaminan No. 19/Pdt/PN Trk tanggal 15 Agustus 1996 dan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku seperti terdapat dalam berita acara sita jaminan tanggal 19 Agustus 1996. Kekeliruan mengenai keberadaan amar itu dalam bagian provisi tidaklah menjadikan penetapan sita jaminan dan pelaksanaannya menjadi batal, sedangkan keputusan amar provisi mengenai penghentian segala bentuk aktifitas di tanah sengketa, karena terdapat urgensinya untuk itu, tidak bertentangan dengan hukum.

- B. Mengenai keberatan kedua, ketiga dan keempat

Bahwa keberatan inipun dapat dibenarkan Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum, karena mengenai terbitnya dan fakta adanya bukti penggugat 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 hanya foto copy saja.

Bukti penggugat satu tersebut telah memenuhi syarat objektif dan syarat subjektif yang ditentukan oleh pasal 1320 KUHPdata 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 penggugat I tetap berlaku dan belum batal, karena tidak ada kesepakatan para pihak untuk membatalkannya ataupun putusan pengadilan mengenai hal itu, sehingga adanya ingkar janji atas persetujuan itu, memberikan dasar hukum untuk menuntutnya dan telah dapat dibuktikan.

Pertimbangan Mahkamah Agung dalam mengambil putusan adalah sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan pertimbangan mengenai keberatan-keberatan diatas, maka tanpa mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, maka menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dan para pemohon kasasi: Juanda Lesmana dan Anggunawan tersebut dengan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda tanggal 6 Pebruari 1997 No. 16 Pdt 1997 PT Sdma. Yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tarakan tanggal 27 Nopember 1996 No. 19 Pts.PdtG/1996PN Trk. dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini.
2. 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.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas akhirnya Mahkamah Agung memberikan putusan sebagai berikut:

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.Sdma. Jo putusan Pengadilan Negeri Tarakan tanggal 27 Nopember No. 19/Pts.Ptd.G/PN.Trk.

MENGADILI SENDIRI

DALAM KONPENSI:

Mengenai Provisi:

1. Mengabulkan tuntutan provisi untuk sebagian;
2. Memerintahkan kepada Tergugat I sampai dengan V serta siapa saja yang mendapatkan hak dari mereka untuk sementara waktu menghentikan segala bentuk aktivitas pekerjaan di atas 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 Eksensi:

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/Pdt.G/1996/PN.Trk. Tanggal 15 Agustus 1996;
3. Menyatakan perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat I, II dan III tanggal 12 Agustus 1995 atas tanah seluas 6.700 meter persegi terletak di jalan Yos Sudarso, Desa Selumit Kota Administratif Tarakan (bukti penggugat I) adalah sah dan mengikat menurut hukum;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat I bertindak baik untuk dirinya sendiri maupun selaku kuasa 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 pengikatan jual beli tanggal 16 Agustus 1995 dan surat-surat jual beli tanggal 7 Agustus 1996 antara

Tergugat I, II dan III dengan Tergugat IV dan V, yang dibuat oleh turut Tergugat Notaris/PPAT dan segala akibat hukum dari perjanjian tersebut adalah tidak sah dan tidak mengikat;

6. Memerintahkan kepada Tergugat I, II dan III untuk memenuhi perjanjian pengikatan jual beli (bukti Penggugat I) 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 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 menaati putusan ini;
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam putusan provisi;
10. Menolak gugatan para Tergugat untuk selebihnya;

Dalam Rekonpensi:

Menolak gugatan Penggugat rekonpensi untuk seluruhnya

Dalam Konpensi dan Dalam Rekonpensi:

Menghukum para Tergugat dalam konpensi/para Penggugat dalam rekonpensi untuk membayar biaya perkara pada semua tingkat peradilan dan biaya dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp. 50.000.- (lima puluh ribu);

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

Menurut analisa penulis bahwa surat perjanjian jual beli tanah tertanggal 12 Agustus 1995 tersebut adalah sah dengan akibat hukumnya. Menurut pasal 1458 KUHPerdata bahwa terjadinya jual beli adalah pada waktu para pihak mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang tersebut belum diserahkan dan harga belum dibayar. Lebih lanjut, Pasal 1464 KUHPerdata yaitu "Jika pembelian dibuat dengan memberikan uang panjar tak dapatlah salah satu

pihak meniadakan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya". Berdasarkan kedua pasal di atas bahwa kesepakatan perjanjian jual beli tanah tanggal 12 Agustus 1995 itu telah terjadi dapat dibuktikan, bahwa pihak Tergugat I, II dan III telah menyetujui kesepakatan tersebut dengan diterimanya uang muka sebagai tanda jadi suatu pembelian cek senilai Rp. 50.000.000.- (lima puluh juta rupiah).

Perjanjian jual beli tanggal 12 Agustus 1995 telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur pasal 1320 KUHPerdara dan tidak ada alasan untuk dwang, dwaling atau bedrog. Perjanjian tersebut tetap berlaku dan belum batal. Hhal ini berdasarkan pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara, menyatakan bahwa suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali tanpa adanya kesepakatan kedua belah pihak atau alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup.

Menurut putusan Mahkamah Agung No. 122K/Sip/1973, menyatakan bahwa belum dilakukannya jual beli tanah sengketa di muka PPAT tidak menyebabkan batalnya perjanjian, karena hal tersebut hanya merupakan persyaratan administratif saja. Dengan adanya putusan Mahkamah Agung tersebut maka perjanjian jual beli tanggal 12 Agustus 1995 yang belum dilakukan dihadapan notaris/PPAT atau sebatas perjanjian secara lisan tetap sah dengan segala akibat hukumnya.

Pengadilan Tinggi dalam menjatuhkan putusannya berdasarkan pada vide putusan Mahkamah Agung No. 701.K/Sip/1974 yang menyatakan bahwa alat bukti berupa foto copy tidak dapat diterima sebagai alat bukti yang sah. Dengan dasar hukum tersebut Pengadilan Tinggi mengesampingkan alat bukti Penggugat. Pengadilan Tinggi salah menerapkan hukum, karena alat bukti Penggugat tentang perjanjian jual beli tanah tanggal 12 Agustus 1995 hanya berupa foto copy tidak dapat diterima sebagai alat bukti yang sah. Padahal perjanjian tersebut tidak dipertentangkan oleh para pihak yang bersengketa, berarti surat perjanjian tersebut diakui oleh para pihak, jadi tidak perlu dibuktikan lagi alat bukti tersebut asli atau hanya foto copy saja. Menurut penulis surat perjanjian jual beli tanggal 12 Agustus tersebut sah menjadi alat bukti yang akurat dan tidak ada alasan untuk

menolak alat bukti tersebut. Dengan menerapkan hukum yang salah, maka putusan yang diambilpun akan sesuai dengan dasar hukum yang digunakannya.

Dengan pertimbangan dasar hukum diatas penulis sependapat dengan putusan Mahkamah Agung No. 2136K/Pdt/1997, menyatakan bahwa perjanjian jual beli tanggal 12 Agustus 1995 adalah sah dan mengikat menurut hukum. Menyatakan bahwa surat-surat perjanjian jual beli tanggal 16 Agustus 1995 dan tanggal 7 Agustus 1996 antara Tergugat I, II dan III dengan Tergugat IV dan V yang dibuat oleh turut tergugat Notaris/PPAT dan segala akibat hukumnya yang ditimbulkan dari perjanjian tersebut adalah tidak sah dan tidak mengikat.







BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Akta PPAT dapat dikabulkan permohonan untuk pembatalannya, apabila dapat dibuktikan bahwa akta PPAT tersebut cacat yuridis.
2. Akibat hukum pembatalan akta notaris/PPAT yaitu akta tersebut tidak sah dan tidak mengikat dengan segala akibat hukumnya.
3. Pertimbangan hukum yang digunakan oleh Mahkamah Agung dalam menyelesaikan sengketa jual beli tanah tanggal 12 Agustus 1995, yaitu bahwa perjanjian tersebut telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara. Akta PPAT perjanjian jual beli tanah (objek sama) tanggal 16 Agustus 1995 dan 7 Agustus 1997 dinyatakan tidak sah dan tidak mengikat dengan segala akibat hukumnya, karena pembuatan akta tersebut dilakukan dengan itikad tidak baik yang bertentangan dengan pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, sehingga akta tersebut cacat yuridis.

4.2 Saran

Setelah mempelajari permasalahan tersebut diatas penulis akhirnya dapat memberikan saran, yaitu:

1. Setiap melakukan perubahan atas suatu perjanjian hendaklah dilakukan dengan kesepakatan para pihak. Hal tersebut untuk menghindari adanya salah satu pihak yang merasa dirugikan atas perubahan suatu perjanjian tersebut.
2. Demi perlindungan hukum maka notaris dalam melakukan wewenangnya hendaknya dilakukan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi pihak lain.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrachman, 1980, *Aneka Masalah Hukum Agraria Dalam Pembangunan di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.
- K Wantjik Saleh, 1977, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Soetojo Prawirohamidjojo, 1992, *Itikad Baik (Goede Trouw/Good Faith)*, Universitas Airlangga, Surabaya.
- Purwodarminto, 1984, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.
- R. Soebekti, 1979, *Hukum Acara Perdata*, Bina Widya, Jakarta.
- R. Soebekti, 1989, *Aneka Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- R. Soesilo, 1989, *RIB/HIR dengan penjelasannya*, Politenia, Bogor.
- J. Satriyo, 1992, *Hukum Perikatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- S. Soekanto, 2001, *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Subekti, 1992, *Hukum Pembuktian*, Pradya Paramitha, Jakarta.
- Subekti dan R. Tjirtosudibyo, 1996, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Pradya Paramita, Jakarta
- Sudikno Mertokusumo, 1993, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.
- Simanhadi Widyaprakoso, Tjuk Wirawan, Maryono, I Made Shedana, Sri Surani, Bambang Wibisono, 1998, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah Jember*, Badan Penerbit Universitas Jember.
- Victor Situmorang dan Cormentya Sitanggang, 1992, *Groose Akta Dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Renika Cipta, Yogyakarta.

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 Sakemit. Luas tanah seluruhnya 6.700 m².
- 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 BBD 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 kreditnya 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 dikembalikan 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 pemagaran 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. meminjam 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 -Kaltim- dengan tuntutan yang pokoknya sebagai berikut:

I. Dalam provisi:

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

II. Dalam pokok perkara:

- Menyatakan sah Perjanjian ikatan jual beli tanah 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 Melanggar Hukum".
- Menyatakan batal demi hukum (nietig) sejak bentuk perbuatan hukum atas tanah sengketa yang dilakukan Tergugat, baik bawah tangan maupun dihadapan Notaris/PP.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 melaksanakannya kewajiban tersebut diatas sejak putusan Pengadilan Negeri.
- Menghukum para Tergugat untuk mengosongkan 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 konpensasi tersebut dan selanjutnya para Tergugat mengajukan gugatan Rekompensi dengan Tuntutan/Petitum sebagai berikut :

- Menolak gugatan konpensasi
- Menyatakan Surat Perjanjian Jual-Beli tanah tanggal 12 Agustus 1995 adalah cacat hukum dan tidak sah
- Mengangkat kembali Sita 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 ditanda tangani 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 I) melalui Kardono, yang disuruh menuliskan kalimat "batal" diatas Kertas 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 pemindahan hak milik - baru tahap perjumpaan kehendak bersama yang dituangkan dalam perjanjian bawah tangan. Pemindahan hak milik baru setelah ada levering - penyerahan. yuridis - Zateijke overcenkomst kepada pembeli berdasar pasal 19. P.P No. 10/tahun 1961.

- Walaupun bukti P I, Perjanjian ikatan jual-beli tersebut belum memindahkan hak milik tanah melalui Notaris/P.P.A.T, namun Perjanjian jual-beli itu sendiri pada hakekatnya 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 dilaksanakannya jual-beli tanah sengketa dimuka P.P.A.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 dibuat lebih cermat, karena Penggugat sudah permasalahan akta tersebut, di Pengadilan Negeri tanggal 6 Agustus 1996.
- Tindakan Notaris P.P.A.T. tersebut bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.
- Mengenai gugatan Rekompensi, tidak terdapat dasar hukum untuk menyatakan perbuatan Tergugat Rekompensi sebagai pelanggaran hukum. Tidak ada hak untuk menuntut uang ganti rugi kepada Tergugat Rekompensi, 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/FPAT adalah tidak sah, dan tidak mengikat.
 - Memerintahkan Tergugat I-II-III 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 P.P.A.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 renteng membayar uang paksa Rp 250.000.-/hari atau melaksanakan putusan pengadilan ini.
 - Menghukum turut Tergugat untuk mentaati putusan ini.
 - Menyatakan sah dan berharga sita 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 P.T 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 dilangsungkan "Jual - Beli" didepan Notaris P.P.A.T, karena itu menurut hukum, jual-beli ini terjadi dengan itikad baik.
- Tidak terbukti dalih penggugat: - Terbanding, bahwa para Tergugat, Perbanding telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) 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 Penggugat 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 intisaryanya 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 dwang; 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 menutupnya

Berdasar atas pertimbangan diatas, maka Mahkamah Agung memberi putusan.

- **Mengadili**
Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi KALTIM No. 16/pat/1997 putusan Pengadilan Negeri Tarakan No. 19/Pat. C-/1996.

- **Mengadili Sendiri**

- Mengabulkan tuntutan provisi untuk sebagian dst. dst.
- menolak eksepsi para tergugat.

- **Dalam pokok perkara**

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian.
- dan seterusnya ... dan seterusnya ... dan seterusnya.

- **Dalam Rekompensi.**

- Menolak gugatan Rekompensi untuk seluruhnya.

CATATAN :

- Dari putusan Majelis Mahkamah Agung tersebut diatas dapat diangkat Abstrak Hukum sebagai berikut :
kesepakatan secara lisan 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 ówang, 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 Boediarto)

- Pengadilan Negeri Tarakan
No. :19/Pdt. C-/1996/PN TRK. tanggal 27 November 1996
- Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda
No. 16/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 Soejatno. SH

MAHKAMAH AGUNG RI

PUTUSAN

No. 2136 K/Pdt/1997

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

Memeriksa perkara perdata 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. Skip Tanjung Selor.

Pemohon kasasi dahulu Penggugat 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. EDI SUDIANTO alias APING, bertempat tinggal di Desa Sebungkok RT. 1 RW. 1 Kecamatan Tarakan Barat atau dengan alamat di Gunung Mas Jaya Jalan Yos Sudarso Tarakan;

5. VOLDY SANTOSO alias HOKING, beralamat di desa Sebungkok Rt. 2 Rw. 1 Kecamatan Tarakan Barat atau dengan alamat di Gunung Mas Jaya Jl. Yos Sudarso Tarakan,

6. DARMAWIN DAHRAM, 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;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Pemohon kasasi sebagai Penggugat-Penggugat 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 Penggugat 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 m2, terdiri dari: tanah bagian depan berukuran 42 m2 x 100 m2 = 4.200m2, tanah bagian belakang berukuran 50 m2 x 50 m2 = 2.500m2, terletak di Jl. Yos Sudarso, Desa Selumit, Kota Administratif Tarakan (berseberangan dengan Hotel Tarakan Plaza) yang terbagi sebagaimana di bawah ini:

- a Sebidang tanah SHM No.3 seluas 1.750 m2 Surat Ukur No.52/TEK/1976 tanggal 1 September 1976 atas nama Asmar Ayung,
- b. Sebidang tanah SHGB No.3 seluas 1.995 m2 Gambar situasi No.247/BUUL/1981 tanggal 7 Mei 1981 atas nama Asmar Ayung,

c. Sebidang tanah seluas 30 m2 x 50 m2 = 1500m2 dengan surat keterangan kepemilikan dari Kepala Desa Selumit No.25/KDS/3/2/1983 atas nama Hadi Susanto yang dikuasakan kepada Asmar Ayung dengan surat kuasa tanggal 27 Juni 1990,

d. Sebidang tanah seluas 20 m2 x 50 m2 = 1000m2 dengan surat keterangan kepemilikan dari Kepala Desa Selumit No.24/KDS/3/2/1983 atas nama Seri 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, Penggugat 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 Penggugat asli I dan II, Tergugat asli I pada tanggal 13 Agustus 1995 telah mendatangkan kakak kandung Penggugat asli, bernama Kardono dengan dalih isterinya terus menanngis 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 Penggugat 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 Penggugat asli I dan II berikan sebagai uang muka tanda jadi pembelian;

bahwa mendengar tindakan Tergugat asli I, tentu saja Penggugat 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 Penggugat asli I dan II, karenanya menyebabkan proyek pembangunan hotel bertaraf internasional di Tarakan yang akan dikerjakan Penggugat 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 Penggugat asli I dan II secara tertulis, juga melanggar pasal 7 surat perjanjian tersebut, oleh karena itu secara hukum, Penggugat 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 (onrechtmatige daad) yang merugikan hak-hak Penggugat asli I dan II, sehingga sebagai 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 setidaknya tidaknya dapat dibatalkan;

bahwa begitu juga dengan tindakan Tergugat asli IV dan V, dimana dengan iming-iming harga yang lebih tinggi telah merayu dan membujuk Tergugat asli I untuk membatalkan perjanjian jual-belinya dengan Penggugat 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 Penggugat asli I dan II;

bahwa dengan demikian beralasan 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 dihukum untuk mengosongkan serta menyerahkan lokasi tanah tersebut dalam keadaan seperti semula kepada Penggugat asli I dan II, juga kepada Para Tergugat asli I dan II yang membayar ganti kerugian baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama atas kerugian materiil maupun moril yang telah Penggugat asli I dan II derita, adalah sebagai berikut.;

Kerugian Materiil:

- a. Biaya yang telah dikeluarkan Penggugat asli I dan II selama masa perundingan yang memakan waktu berbulan-bulan, yakni bulan Mei 1995 s/d Agustus 1995 (4 bulan). Sedang saat itu Penggugat asli I mengurusi usahanya di Surabaya dan Penggugat asli II bertempat tinggal di Tanjung Selor, sehingga harus bolak-balik Tarakan Surabaya, dimana biaya yang dibutuhkan dalam satu kali perjalanan Surabaya-Tarakan dan Tanjung Selor-Tarakan sebesar R p. 2.500.000,- dan Rp.1.500.000,- Penggugat asli I dan II dalam satu bulan melakukan perundingan 4 (empat) kali, maka biaya yang harus dikeluarkan R p. 64.000.000,- dengan perincian:

- * Penggugat I : 4x4bulanx R p. 2.500.000,- = R p 40.000.000,
- * Penggugat II: 4 x 4 bulan x R p. 1.500.000,- = R p. 24.000.000,

- b. Keuntungan yang hilang akibat tertundanya pelaksanaan proyek pembangunan hotel bertaraf internasional, tentunya apabila tidak terjadi pembatalan jual-beli tanah, sesuai rencana, Penggugat asli I dan II sudah mulai melaksanakan proyek pada awal tahun 1996, sehingga Penggugat asli I dan II seharusnya memperoleh keuntungan setidaknya sebesar Rp. 500.000.000,- dari nilai proyek yang selanjutnya dibebankan kepada Para Tergugat asli.

Kerugian Moril:

- * Bahwa peristiwa tersebut dengan kredibilitas Penggugat 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 moril yang Penggugat asli I dan II derita dibebankan Para Tergugat asli untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
- bahwa untuk menjamin gugatan Para Penggugat asli, mohon sika 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 Penggugat asli didasarkan bukti yang cukup, mohon putusan dapat dijalankan 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 sika jaminan (conservatoir beslag) terhadap lokasi tanah berukuran luas bagian depan $42 \text{ m} \times 100 \text{ m} = 4.200 \text{ m}^2$ dan bagian belakang $50 \text{ m} \times 50 \text{ m} = 2.500 \text{ m}^2$ yang menjadi objek perjanjian jual-beli antara Penggugat 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 Penggugat I dan II dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagaimana yang telah dituangkan 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. Mengajukan gugatan Penggugat I dan II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tetap sah dan berharga ikatan perjanjian jual-beli tanah yang dibuat antara Penggugat 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 dituangkan dalam Surat Perjanjian Jual-Beli tanggal 12 Agustus 1995 tersebut, sebagai perbuatan melanggar hukum (onrechtmatige daad);
5. Menyatakan batal 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 / PPAT 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 Penggugat 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 membaliknamakan surat-surat tanah tersebut ke atas nama Penggugat I dan II;
7. Menghukum Tergugat 1, Tergugat II dan Tergugat 111, 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;

12. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad), meskipun para Tergugat melakukan banding, kasasi atau verzet;
13. Membebaskan biaya yang timbul akibat perkara ini kepada Para Tergugat

Atau:

Bila Pengadilan berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya 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 dan II dalam kompensi, yaitu kerugian moril karena pencemaran 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. Mengembalikan gugatan rekompensi Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah perbuatan hukum Penggugat dalam rekompensi/Tergugat IV dan V dalam kompensi dalam melaksanakan pelunasan hutang-hutang kepada BPD Tarakan dan BRI Tarakan serta menyerahkan 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 Dahram, SH.

8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V atau siapa saja yang mendapat hak dari mereka untuk mengosongkan 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 dibebani membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan membayar kewajibannya tersebut, yang harus dibayar 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 diletakkan 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;

4. Menghukum Tergugat dalam rekompensi/Penggugat I dan II dalam kompensi membayar kerugian moril dan materiil sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) yang harus dibayar tunai dan sekaligus;
5. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet atau banding/kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);
6. Menghukum Tergugat dalam rekompensi/Penggugat I dan II dalam kompensi membayar biaya perkara;

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tarakan telah mengambil putusan, yaitu putusannya tanggal 27 Nopember 1996 No.19/Pts.Pdt.G/1996/PN.Trk, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Kompensi:

Mengenai Provisi:

1. Mengabulkan tuntutan Provisi;
2. Meletakkan sita jaminan (CB) atas tanah sengketa yang dilaksanakan tanggal 19 Agustus 1996 berdasarkan penetapan No.19/Pdt.G/1996/PN.Trk. tanggal 15 Agustus 1996;
3. 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 sampai menunggu pemeriksaan perkara ini memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap;
4. 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 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;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I bertindak baik untuk dirinya sendiri maupun selaku kuasa dari Tergugat II dan III, yang membatalakan secara sepihak perjanjian jual-beli tersebut adalah sebagai perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
4. Menyatakan Tergugat I sampai dengan Tergugat V telah melakukan, perbuatan melawan hukum terhadap para Penggugat;
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 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 pengikatan 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 Tergugat I sampai dengan Tergugat V secara tanggung renteng membayar uang paksa sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap hari apabila Tergugat I sampai dengan Tergugat V lalai melaksanakan putusan Pengadilan dalam perkara ini;
9. Menghukum Turut Tergugat untuk mentaati putusan ini;
10. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam putusan provisi;
11. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat V secara tanggung renteng membayar biaya perkara yang hingga sekarang berjumlah Rp. 566.000,- (lima ratus enam puluh enam ribu rupiah);
12. Menolak gugatan para Penggugat untuk selebihnya;

Dalam Rekompensi:

1. Menolak gugatan Penggugat rekompensi untuk seluruhnya;
2. Biaya perkara dalam rekompensi NIHIL;

putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I s/d V dan Turut Tergugat/Para Pembanding telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda dengan putusannya tanggal 6 Pebruari 1997 No:16/Pdt/1997/PT.Smda yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Menerima permohonan banding dari Para Tergugat I.s.d V dan Turut Tergugat Kompensi/Penggugat Rekompensi (oleh Tergugat IV dan V) - Pembanding tersebut di atas;

Dalam Kompensi:

Dalam Eksepsi:

Mengatakan putusan Pengadilan Negeri Tarakan tanggal 27 Nopember 1996 No.19/Pts.Pdt.G/1996/PN.Trk. yang dimohonkan banding tersebut;

Dalam Provisi:

Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tarakan tanggal 27 Nopember 1996 No. 19/Pts 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 1996 No. 19/Pts Pdt G/1996/PN. Trk, yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri

Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya; Menyatakan tidak sah dan tidak berharga sita jaminan yang telah diletakkan oleh Panitera Pengadilan Negeri Tarakan sesuai Berita Acara Penyitaan 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 Rekonsensi:

Dalam Provisi:

Menolak tuntutan provisi dari Para Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Tarakan tanggal 27 Nopember 1996 No. 19/Pts Pdt G/1996/PN. Trk, yang dimohonkan banding sehingga amar putusan selengkapnyanya berbunyi sebagai berikut:

Menolak gugatan Para Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya.

Menghukum Para Penggugat Rekonsensi 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 28 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 dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tarakan permohonan mana kemudian disusul oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 19 Mei 1997;

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

Menimbang, bahwa permohonan kasasi aquo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama 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 yang diajukan oleh pemohon kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa Pengadilan Tinggi yang telah membatalkan putusan provisi Pengadilan Negeri adalah menyalahi ketentuan yang berlaku dalam Hukum Acara Perdata, karena tuntutan provisi Para Pemohon kasasi telah memenuhi pasal 191 R.bg.
2. Bahwa Pengadilan Tinggi yang telah mengesampingkan bukti P-I 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.bg. dengan alasan:

Bahwa Pengadilan Tinggi tidak mempertimbangkan fakta tentang terdapatnya pengakuan Termohon kasasi I yang menyangkut keberadaan bukti P-I 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-coretan sebagai tanda termohon kasasi I tidak menyetujuinya, bahwa dari jawaban tersebut mengandung maksud, Para Termohon kasasi I, II dan III mengakui perjanjian tersebut.

3. Bahwa Pengadilan Tinggi telah keliru menerapkan hukum karena menganggap surat bukti P-I 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 status hukum yang dimiliki surat perjanjian semacam itu yang diketahui berlaku mengikat secara intern diantara pihak-pihak yang membuatnya (Pasal 1338 KUHPerdata).

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 materii.

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

Bahwa 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 belum bersifat "memindah hak milik" akan tetapi semata-mata baru mengatur klausula-klausula yang disepakati oleh kedua belah pihak, termasuk klausula untuk menyelesaikan kewajiban pada Bank BBD dan BRI Cabang Tarakan 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 (levering) atas objek perjanjian dari para Termohon kasasi yang dalam prakteknya harus dibuat dalam bentuk "Akta Jual-Beli" dari PPAT;

Bahwa mengenai pengembalian cek, Termohon kasasi I telah menerima, walaupun mengembalikan cek senilai Rp. 50.000.000,- (P-2) kepada Para Pemohon kasasi, justru hal itu memberikan petunjuk yang merupakan bukti tentang adanya peristiwa hukum pembuatan perjanjian jual beli yang dituangkan dalam produk P-1 sebagai pelaksanaan klausula tahap 1 pasal 4 huruf (a) surat perjanjian jual-beli tanggal 12 Agustus 1995.

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 bukti-bukti surat yang disampaikan oleh Para Pemohon kasasi (P-1 s/d P-5). Dari bukti-bukti tersebut terutama produk P-1, telah memenuhi ketentuan-ketentuan pasal 1320 KUHPerdata didukung dengan bukti surat-surat lainnya, jelas menunjukkan telah terjadinya peristiwa hukum perikatan jual-beli antara Para Pemohon kasasi dengan Para Termohon kasasi 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.

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 perikatan jual-beli (P-1).

5. 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 hukum yang telah dikemukakan oleh Pengadilan Negeri dimana telah sesuai dengan fakta-fakta yang terungkap selama berlangsungnya pemeriksaan di tingkat pertama.

Menimbang:

mengenai keberatan ad. 1:

bahwa keberatan ini dapat dibenarkan, **Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum**, karena walaupun peletakan sita jaminan bukan merupakan putusan provisi, tetapi dalam perkara ini peletakan sita jaminan itu yang ditetapkan berdasar Penetapan Sita Jaminan No.19/Pdt.G/1996/PN.Trk tanggal 15 Agustus 1996 dan dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku seperti terdapat dalam berita acara sita jaminan tanggal 19 Agustus 1996, sudah benar, hanya pencantumannya dalam amar keputusan harus berada dalam bagian putusan pokok perkara, tetapi kekeliruan mengenai keberadaannya amar itu dalam bagian provisi tidaklah menjadikan penetapan sita 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 terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dan para pemohon kasasi: Juanda Lesmana dan kawan tersebut dengan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda tanggal 6 Pebruari 1997 No.16 Pdt 1997/PT Smda. yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tarakan tanggal 27 Nopember 1996 No.19Pts.PdtG/1996PNTrk. dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini, yang amarnya sebagaimana akan disebut di bawah 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 fasal-fasal dari Undang-Undang No 14 tahun 1970 dan Undang-Undang No.14 tahun 1985 yang bersangkutan;

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 Nopember 1996 No. 19/Pts.Pdt.G/1996/PN.Trk.

DAN MENGADILI SENDIRI:

DALAM KOMPENSI:

Mengenai Provisi:

- 1. Mengabulkan 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 sampai menunggu pemeriksaan perkara ini memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap;
- 3. Menolak tuntutan provisi untuk selebihnya;

Mengenai Eksensi:

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/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 kuasa 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 pengikatan jua' 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;

Memerintahkan kepada para Penggugat I, II dan III untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkannya sebanyak Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah);

- 6. 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;
- 7. Menghukum Turut Tergugat untuk mentaati putusan ini;
- 8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam putusan provisi;
- 9. Menolak gugatan para Penggugat untuk selebihnya;
- 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 ditetapkannya sejumlah Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah);

Menghukum Pemohon kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkannya 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 di ucapkan 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

ttd

HARIFIN A. TUMPA, SH.
Nip. 040009094