

**PENGAKUAN SEPIHAK JUAL BELI TANAH MILIK DI DESA  
JATIANOM KECAMATAN SUSUKAN KABUPATEN CIREBON  
SETELAH BERLAKUNYA UNDANG - UNDANG PERATURAN  
DASAR POKOK - POKOK AGRARIA  
(Studi Kasus Putusan MA No. 1363. K/Pdt/1996)**

**SKRIPSI**



Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi  
Syarat - syarat untuk menyelesaikan program  
Studi Ilmu Hukum dan mencapai  
Gelar Sarjana Hukum



Atas	Hadiah	S
Perms	Persebelian	Klass
Tgl	20 NOV 2002	346.043
No. Induk :		SUM
		P

Oleh :

***Etty Sumartiningsih***  
NIM. 980710101100

Idaw C-1

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

**PENGAKUAN SEPIHAK JUAL BELI TANAH MILIK DI DESA  
JATIANOM KECAMATAN SUSUKAN KABUPATEN  
CIREBON SETELAH BERLAKUNYA  
UNDANG-UNDANG PERATURAN  
DASAR POKOK-POKOK  
AGRARIA  
(Studi Kasus Putusan MA No. 1363.K/Pdt/1996)**

Oleh :

**ETTY SUMARTININGSIH**

**NIM. 980710101100**

Pembimbing :

**H. KUKUH ACHMADI, S.H.**

**NIP. 130 325 903**

Pembantu Pembimbing :

**ASMARA BUDI D.D. SUTJI, S.H.**

**NIP. 130 808 987**

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL R.I  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM**

**2002**

MOTTO

*" Orang yang gagal meraih sesuatu yang hebat, tak bisa dikatakan gagal total. Dia selalu yakin dan percaya bahwa paling tidak dia telah memenangkan perang terpenting dalam kehidupan, yaitu mengalahkan rasa takut untuk mencoba "*

*(Robert H. Schuller)*

## PERSEMBAHAN

Skripsi ini ku persembahkan sebagai untaian rasa hormat, rasa cinta kasih serta terima kasih kepada :

- a. Ibunda Dewi Sachura dan Ayahanda Saluki Mashudi (Alm) beserta seluruh saudaraku tercinta yang telah memberi kasih sayang dan dukungan moril serta materiil selama masa belajar;
- b. Almamater yang kubanggakan, Fakultas Hukum Universitas Jember sebagai tempat menimba Ilmu Pengetahuan;
- c. Bapak / Ibu Guru dan Dosenku, terima kasih atas ilmu yang diberikan;
- d. Seseorang yang selalu setia dan penuh kasih memberikan dorongan dan semangat.

PERSETUJUAN

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Senin  
Tanggal : 28  
Bulan : Oktober  
Tahun : 2002

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum  
Universitas Jember

Panitia Penguji

Ketua



Hj. SULAKSNI, S.H.

NIP. 130 516 490

Sekretaris



IDA BAGUS OKA ANA, S.H., M.M.

NIP. 131 832 297

Anggota Panitia Penguji

1. H. KUKUH ACHMADI, S.H.

NIP. 130 325 903

2. ASMARA BUDI D.D. SUTJIL, S.H.

NIP. 130 808 987



( ..... )  
( ..... )

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul : “ **PENGAKUAN SEPIHAK JUAL BELI TANAH MILIK DI DESA JATIANOM KECAMATAN SUSUKAN KABUPATEN CIREBON SETELAH BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA** ”  
(Studi Kasus Putusan MA No. 1363.K/Pdt/1996)

Oleh :

**ETTY SUMARTININGSIH**

**NIM. 980710101100**

Pembimbing

**H. KUKUH ACHMADI, S.H.**

**NIP. 130 325 903**

Pembantu Pembimbing

**ASMARA BUDI D.D. SUTJI, S.H.**

**NIP. 130 808 987**

Mengesahkan

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL R.I**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**DEKAN,**



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

**NIP. 130 808 985**

## KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah, penyusun panjatkan kehadiran Allah SWT, yang telah memberikan rahmat, hidayah-Nya serta kekuatan, sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik, sesuai dengan yang diharapkan.

Dalam penulisan skripsi ini, penyusun telah berupaya secara maksimal dengan segala kemampuan pada diri penyusun, namun mengingat keterbatasan penyusun, sehingga penyusun sangat mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari para pembaca.

Dalam penulisan ini banyak pihak yang telah berperan serta membantu memberikan pengarahan dan sumbangan pikiran atau dorongan semangat dan do'a. Oleh karena, itu penyusun mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya, kepada yang terhormat :

1. Bapak H. Kukuh Achmadi, S.H., selaku pembimbing yang dengan penuh kesabaran telah memberikan petunjuk, pengarahan dan bimbingan dalam penulisan ini;
2. Ibu Asmara Budi D.D. Sutji, S.H., selaku pembantu pembimbing yang dengan rela dan sabar meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan dan pengarahan;
3. Ibu Hj. Sulaksni, S.H., selaku ketua penguji;
4. Bapak Ida Bagus Oka Ana, S.H., M.M., selaku sekretaris penguji;
5. Dekan, Pembantu Dekan I, Pembantu Dekan II dan Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Ibu Suhartatik, S.H., M.Hum., selaku dosen wali yang telah memberikan dukungan dan arahan;
7. Seluruh dosen dan seluruh staf akademik Fakultas Hukum Universitas Jember, atas bekal ilmu untuk masa depan dan pelayanan demi kelancaran penyusunan skripsi ini;

8. Ibunda tercinta Dewi Sachura yang tiada henti-hentinya memanjatkan do'a hingga penyusun dapat menyelesaikan studi, dan Ayahanda Saluki Mashudi (Alm) semoga tenang disisi-Nya, terima kasih atas kebersamaan, nasehat dan ilmu yang diberikan yang tidak akan pernah terlupakan;
9. kakak-kakakku tersayang Mas anto, Mas Woko, Mas Ote', Mbak Yayuk, Mas Agung, Mbak Endang, Mbak Diah serta keponakan-keponakan yang telah memberikan dorongan semangat serta do'a;
10. Mas Dadang tersayang, terima kasih atas perhatian dan kesetiiaannya serta memberikan motivasi dalam menyelesaikan skripsi ini;
11. Seluruh sahabat-sahabatku di Kost Kelapa Dua Jl. Jawa II / 21, (Nia Aviciena, Azizah, Andri Peeh, Ana, Cassy, Uki', mbak Pipiet, mbak Dede dan yang lainnya) yang telah memberikan pelajaran indah dalam hidup ini, semoga persahabatan kita tetap utuh selamanya;
12. Seluruh teman-teman seperjuangan angkatan 1998 Fakultas Hukum Luluk, Diana Santi, Iman (tank's ojeg-kannya), Agung Ali Fahmi, Yuni, Yuke, Tetien, Loli, Kasih, Yanna dan seluruh teman-teman di manapun engkau berada yang tidak mungkin disebut satu persatu, terima kasih kawan.

Akhir kata penyusun berharap semoga tulisan ini dapat memberikan manfaat dan menjadi satu kajian serta informasi bagi semua pihak.

Jember, 21 Oktober 2002

Penyusun



**DAFTAR ISI**

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PEMBIMBING .....	ii
HALAMAN MOTTO .....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iv
HALAMAN PERSETUJUAN .....	v
HALAMAN PENGESAHAN .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
DAFTAR ISI .....	ix
DAFTAR LAMPIRAN .....	xi
RINGKASAN .....	xii

**BAB I. PENDAHULUAN**

1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	3
1.3 Tujuan Penulisan .....	4
1.3.1 Tujuan Umum .....	4
1.3.2 Tujuan khusus .....	4
1.4 Metodologi .....	4
1.4.1 Pendekatan Masalah .....	5
1.4.2 Sumber Data .....	5
1.4.3 Metode Pengumpulan Data .....	5
1.4.4 Analisis Data .....	6

**BAB II. FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI**

2.1 Fakta .....	7
2.2 Dasar Hukum .....	10
2.3 Landasan Teori .....	12
2.3.1 Pengertian Akta .....	12

2.3.2	Pengertian Akta Jual Beli Tanah.....	14
2.3.3	Pengertian Hak Milik Atas Tanah .....	14
2.3.4	Pengertian Jual Beli Tanah .....	16

**BAB III. PEMBAHASAN**

3.1	Akibat Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Secara Sepihak dengan Akta Dibawah Tangan .....	21
3.2	Hukum Yang Diterapkan Untuk Melakukan Jual Beli Tanah Milik Antara Ny. Suci Dengan Ny. Umirah .....	25

**BAB IV. KESIMPULAN DAN SARAN**

4.1	Kesimpulan .....	28
4.2	Saran .....	29

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**

LAMPIRAN

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor. 1363.K/Pdt/1996



## RINGKASAN

Persoalan jual beli tanah dewasa ini masih menjadi masalah yang sangat menarik untuk dibicarakan. Peraturan tentang jual beli tanah tidak sepenuhnya dapat ditaati oleh masyarakat. Sebagian dari masyarakat masih ada yang mengabaikan peraturan tentang jual beli tanah utamanya mengenai pendaftaran jual beli tanah. Masyarakat dalam melakukan jual beli tanah masih ada yang tidak menggunakan jalur PPAT. Sehingga apabila terjadi sengketa akan menimbulkan permasalahan yang rumit. Sangatlah penting bagi kita untuk mengkaji hal-hal yang berkaitan dengan ketentuan tentang jual beli tanah untuk dijadikan sebagai pijakan dalam melakukan jual beli tanah itu.

Bermula dari hal tersebut, dalam menyusun skripsi ini penyusun mengambil judul “ Pengakuan jual beli sepihak tanah milik di desa Jatianom Kec. Susukan Kab. Cirebon setelah berlakunya UUPA”. Sehubungan dengan itu penyusun mengadakan studi kasus dari putusan Mahkamah Agung No. 1363.K/Pdt/1996 dan sebagai faktanya adalah kasus jual beli tanah antara Ny. Suci dengan Ny. Umirah yang tidak didasari oleh adanya kata sepakat antara kedua belah pihak sehingga menimbulkan suatu akta pengakuan jual beli secara sepihak.

Dalam pembahasan terhadap kasus tersebut, permasalahan yang dihadapkan adalah bagaimana akibat hukumnya terhadap akta pengakuan jual beli secara sepihak, dan apakah dasar-dasar yang digunakan oleh Hakim sebagai pertimbangan didalam memutus perkara. Berangkat dari permasalahan tersebut maka dalam menyusun skripsi ini selain bertujuan untuk memenuhi salah satu syarat dalam memperoleh gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember juga bertujuan untuk mengetahui akibat hukum dari akta pengakuan jual beli yang dilakukan secara sepihak.

Metode yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini menggunakan metode yuridis normatif dengan menggunakan sumber data sekunder yang berasal

dari peraturan-peraturan yang ada dan buku-buku literatur yang berkaitan dengan permasalahan.

Hasil yang diperoleh dari permasalahan adalah akibat hukum terhadap akta pengakuan jual beli tanah secara sepihak adalah tidak sah, hal ini disebabkan oleh perjanjian jual beli yang terjadi tidak beritikad baik dan tidak memenuhi ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerdara; hukum yang seharusnya diterapkan untuk melakukan jual beli tanah milik oleh masyarakat desa adalah Undang-Undang no. 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 telah diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, dimana dalam Pasal 5 disebutkan bahwa Hukum Agraria berpedoman pada Hukum Adat.

Sebagai saran dari penyusun dalam melakukan perjanjian jual beli tanah hendaknya berhati-hati, juga Hakim dalam memutus suatu perkara hendaknya memperhatikan status kewarganegaraan para pihak yang bersengketa dan hukum mana yang harus dijadikan pedoman dalam memutus suatu perkara.

## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah, bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk matipun manusia masih memerlukan sebidang tanah. Oleh karena itu, dalam kehidupan sehari-hari manusia tidak bisa dipisahkan dengan tanah.

Tanah bagi kehidupan manusia tidak saja memiliki nilai ekonomis dan kesejahteraan semata-mata sebagaimana anggapan sementara orang, tetapi lebih jauh tanah mempunyai kaitan yang erat sekali dengan masalah sosial, politik, psikologi, kultur, religius, bahkan juga mengandung aspek pertahanan keamanan. (Abdurrahman, 1978 : 37-38)

Di dalam perkembangan hubungan antara manusia dengan tanah, maka timbul berbagai macam perbuatan hukum yang menyangkut masalah tanah, misalnya jual beli, tukar menukar, hibah, hipotik dan sebagainya. Di antara berbagai macam perbuatan hukum tersebut yang akan dibahas adalah masalah perjanjian jual beli tanah.

Pada umumnya jual beli hak atas tanah itu dibuatkan suatu akta berupa pernyataan dari pihak penjual bahwa ia telah menjual tanahnya kepada pembeli dan telah menerima harga yang ditentukan dan sejak saat itu ia bukan lagi sebagai pemilik dari tanah yang bersangkutan, karena sudah beralih menjadi milik pembeli. (Hilman Hadikusuma, 1974 : 108)

Manusia dalam kehidupannya selain sebagai makhluk individu, ia juga sebagai makhluk sosial (zoon politicon). Di dalam kedudukannya sebagai makhluk sosial, maka manusia mempunyai kecenderungan untuk berhubungan dengan sesamanya atau melakukan interaksi sosial antara sesamanya yang kadang kala menyebabkan konflik. Konflik atau sengketa haruslah diselesaikan menurut prosedur yang berlaku, sesuai dengan rasa kemanusiaan dan tidak melakukan perbuatan main hakim sendiri (eigen rechting). Sering kali terjadi didalam masyarakat bahwa suatu sengketa atau konflik diselesaikan dengan jalan

kekerasan, arogansi dan huru hara yang mengakibatkan kerugian harta, benda dan bahkan nyawa. Hal tersebut bukanlah suatu cara yang tepat untuk menyelesaikan masalah, melainkan menghambat penyelesaian masalah dengan menimbulkan permasalahan baru yang semakin rumit.

Perkembangan masalah pertanahan dalam masyarakat selalu berkembang seiring dengan meningkatnya laju perkembangan penduduk yang semakin lama semakin meningkat sejalan dengan peningkatan laju pembangunan yang dilaksanakan saat ini. Perkembangan laju penduduk ini tentunya berpengaruh pada peningkatan kebutuhan manusia terhadap tanah.

Kenyataan dalam praktek di lapangan upaya untuk mendapatkan tanah melalui jual beli bukanlah pekerjaan yang mudah, sebab adanya peraturan hukum yang harus ditaati dalam hal cara-cara mendapatkan tanah tersebut, namun terkadang hal itu diabaikan begitu saja oleh anggota masyarakat tertentu, sehingga keinginan mereka untuk memiliki sebidang tanah dilaksanakan dengan tidak mengikuti aturan yang berlaku yang pada akhirnya menimbulkan kerugian baik bagi dirinya sendiri maupun pihak-pihak lainnya. Pelanggaran ini pada dasarnya dilaksanakan sebagai tindakan oleh seseorang yang ditimbulkan oleh adanya keinginan untuk mendapatkan sebidang tanah dengan jalan pintas secara mudah.

Di dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 mengenai pendaftaran tanah (merupakan Peraturan Pelaksana dari Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960) menyebutkan bahwa :

“ Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atas tanah, menggadaikan atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam peraturan ini disebut : Pejabat). “

Dalam kaitannya dengan kepastian hukum dan kepastian pemilik hak atas tanah, maka Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pada Pasal 37 ayat (1) menyatakan bahwa :

“ Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan

perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.”

Dengan demikian, dalam kasus atau perkara akta pengakuan sepihak jual beli tanah antara Ny. Suci dengan Ny. Umirah pada perkara No. 14 / Pdt.G / 1995 / PN. Sbr tanggal 12 Juli 1995, mengandung banyak masalah yang harus dikaji, karena hal ini menurut perundang-undangan yang berlaku setidaknya memerlukan suatu penalaran dan pengetahuan yang luas dari para hakim dalam memutus perkara tersebut.

Berdasarkan uraian tersebut diatas penyusun ingin mengemukakan suatu analisa atau penalaran yang tentunya tidak menyimpang dari disiplin ilmu hukum untuk menentukan suatu kebenaran ilmiah mengenai permasalahan akta pengakuan jual beli tanah secara sepihak tersebut. Ruang lingkup penulisan ini, penyusun batasi dalam analisa tentang akta pengakuan tersebut.

Analisa yang penyusun utarakan tersebut, akan dijabarkan lebih jauh lagi dalam bentuk penulisan skripsi yang penyusun beri judul “ **PENGAKUAN SEPIHAK JUAL BELI TANAH MILIK DI DESA JATIANOM KECAMATAN SUSUKAN KABUPATEN CIREBON SETELAH BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA (Studi Kasus Putusan MA No. 1363.K/Pdt/1996)** “

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka penyusun merumuskan permasalahan, sebagai berikut :

- a. bagaimana akibat hukum terhadap jual beli tanah secara sepihak dengan akta di bawah tangan ?
- b. hukum mana yang seharusnya diterapkan untuk melakukan jual beli tanah milik antara Ny. Suci dengan Ny. Umirah ?



### 1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan penulisan ini dibagi menjadi dua macam yaitu :

#### 1.3.1 Tujuan Umum

Adapun tujuan umum yang hendak dicapai adalah :

- a. guna memenuhi persyaratan dan kepentingan akademik yang diwajibkan untuk mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember;
- b. untuk dapat mengkaji dan memahami permasalahan hukum sesuai dengan perkembangan masyarakat sehingga dapat memberikan tambahan informasi yang dianggap penting oleh masyarakat;
- c. untuk mengembangkan dan menelaah pengetahuan yang didapat dibangku kuliah dengan praktek yang ada sehingga dapat memperluas wawasan.

#### 1.3.2 Tujuan Khusus

Adapun tujuan khusus dalam penulisan ini adalah :

- a. untuk mengetahui akibat hukum jual beli tanah secara sepihak dengan akta di bawah tangan;
- b. untuk mengetahui dasar hukum yang seharusnya diterapkan untuk melakukan Jual beli tanah milik antara Ny. Suci dengan Ny. Umirah.

### 1.4 Metodologi

Sebuah karya tulis ilmiah selalu mempunyai metode-metode tertentu yang menuntun pada pemecahan-pemecahan masalah, dengan menggunakan pendekatan tertentu, data-data, instrumen serta pengolahan data menjadi hasil yang kongkrit yang bersifat ilmiah. Metodologi pada hakekatnya memberikan pedoman, tentang cara-cara seorang ilmuwan mempelajari, menganalisa, dan memahami lingkungan-lingkungan yang dihadapinya (Universitas Jember, 1998:17).

#### 1.4.1 Pendekatan Masalah

Metode pendekatan masalah yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah metode yuridis normatif. Metode ini adalah suatu pendekatan masalah dengan melakukan kajian-kajian terhadap peraturan perundang-undangan dan teori hukum yang berhubungan dengan permasalahan.

#### 1.4.2 Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah sumber data sekunder yaitu sumber data yang digunakan untuk mendapatkan data sekunder, yang diperoleh dengan mempelajari :

1. membaca buku-buku atau literature;
2. undang-undang;
3. peraturan pemerintah;
4. data yang berupa putusan-putusan pengadilan di majalah Varia Peradilan.

Kemudian data-data tersebut dikaji berdasarkan metode analisis data untuk memperoleh kesimpulan.

#### 1.4.3 Metode Pengumpulan Data

Di dalam rangka mengumpulkan data atau informasi yang ada hubungannya dengan obyek atau permasalahan, instrumen atau alat pengumpulan data memegang peranan yang sangat penting dalam pengumpulan data, karena jikalau alat-alat yang digunakan salah atau tidak sesuai dengan kondisi yang ada akan menghasilkan data yang salah pula, maksudnya data yang diperoleh tidak sesuai dengan pokok permasalahan. Metode yang digunakan untuk mengumpulkan data dalam penulisan skripsi ini adalah studi kepustakaan yaitu suatu penelitian yang dilakukan untuk mendapatkan data sekunder dengan mempelajari literature, menelusuri peraturan perundang-undangan, makalah dan majalah yang berhubungan dengan masalah yang akan dibahas.

#### 1.4.4 Analisa Data

Setelah data-data yang di perlukan dapat terkumpul, selanjutnya disusun secara sistematis dan dianalisa dengan menggunakan Metode diskriptif kualitatif artinya suatu penarikan kesimpulan dengan analisa data secara logika. Hal ini maksudnya untuk mengkaitkan antara data-data yang diperoleh sehingga merupakan satu kesatuan yang saling mendukung. Berdasarkan data yang diperoleh, kemudian dianalisa sehingga dapat dipergunakan untuk membahas permasalahan yang ada. Setelah data dianalisa dan dibahas kemudian ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode deduktif, yaitu menyimpulkan dari hal-hal yang bersifat umum menuju ke hal-hal yang bersifat khusus ( Soemitro, 1990: 39).





## 2.1 Fakta

Kasus pertanahan di Indonesia hingga saat ini, sudah dapat dikategorikan dalam perkara tingkat pertama. Maksudnya adalah bahwa kasus pertanahan tersebut sering banyak terjadi dan beraneka ragam.

Mengenai kasus pertanahan tentang akta pengakuan sepihak jual beli tanah yang akan diuraikan dalam penulisan ini, penyusun mengangkat kasus putusan Pengadilan Negeri Sumber No. 14/Pdt.G/1995/PN.Sbr, tanggal 12 Juli 1995 sampai putusan Mahkamah Agung No 1363.K/Pdt/1996 tanggal 30 Juli 1998.

Perkara akta pengakuan sepihak jual beli tanah tersebut pada intinya adalah sebagai berikut, Ny. Suci istri seorang Kepala desa bernama Wasdjan mempunyai seorang anak bernama Ardadi, mereka diam di desa Jatianom, Kec. Susukan, Kab. Cirebon. Ny.suci memiliki dan menguasai serta menggarap dua bidang sawah sejak tahun 1974, karena ia telah membeli sawah tersebut dari Ny. Umirah dan anaknya Aripin sebagaimana ternyata dalam surat tanda tangan diatas kertas segel yang diketahui oleh Kepala Desa dengan dibubuhi stempel desa :

1. pada tanggal 5 Februari 1974, Ny. Suci membeli dari Ny. Umirah sawah Ppersil C 1487-62 Klas IV, luas 2 Bau, desa Jatianom;
2. pada tanggal 10 April 1974, Ny. Suci membeli dari Ny. Umirah Sawah persil C 1487-62 Klas IV luas 2,5 Bau;

Setelah lebih dari 20 tahun lamanya menggarap tanah sawah tersebut, pada tahun 1995, Ny. Suci dan anaknya merasa terganggu ketenangannya karena Ny. Umirah menyuruh orang lain untuk meminta kembali tanah sawahnya tersebut dari penguasaan Ny. Suci dan anaknya, dengan alasan Ny. Umirah dan anaknya Aripin sebagai pemilik kedua bidang tanah tersebut merasa tidak pernah menjualnya kepada Ny. Suci, Ny. Umirah beranggapan kedua sawah tersebut dirampas dan dikuasai oleh Ny. Suci istri Kepala Desa pada saat Ny. Umirah pindah ke Cirebon mengikuti suaminya.



Ny. Suci menolak tudingan Ny. Umirah bahwa ia merampas tanah sawah tersebut dari tangan Ny. Umirah. Ny. Suci dan anaknya Ardadi tetap merasa berhak atas kedua bidang sawah tersebut karena telah terjadi jual-beli sawah antara mereka sebagaimana ternyata dalam “Surat Tanda Tangan diatas kertas segel yang diketahui oleh Kepala Desa”. Karena merasa terganggu atas ulah Ny. Umirah, maka Ny. Suci dan anaknya Ardadi melalui kuasanya mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Sumber terhadap Ny. Umirah sebagai tergugat I dan Aripin sebagai tergugat II, dengan tuntutan/petitum yang pokoknya sebagai berikut :

1. menyatakan transaksi jual-beli sawah sengketa antara Ny. Suci dengan Ny. Umirah, yang tercantum dalam “Surat Tanda Tangan” tanggal 5 Februari 1974 dan Surat Tanda Tangan tanggal 10 April 1974 adalah syah menurut hukum;
2. menyatakan penggugat Ny. Suci adalah pemilik syah tanah sawah sengketa;
3. menghukum tergugat bersama-sama penggugat menghadap PPAT untuk membuat Akta Jual Beli tanah sawah sengketa;
4. menyatakan bila tergugat tidak bersedia hadir menghadap PPAT dalam membuat Akta Jual Beli tersebut, maka penggugat ditunjuk sebagai kuasa sah dari tergugat untuk mewakili tergugat menandatangani Akta Jual Beli tanah sebagai pihak penjual;
5. menyatakan sita jaminan atas tanah sawah sengketa adalah sah dan berharga;
6. menghukum para tergugat secara tanggung renteng membayar uang paksa (dwangsom) Rp. 500.000,-/hari bila lalai memenuhi isi putusan ini dihitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
7. dst..... dst.....

Atas gugatan Ny. Suci diatas pihak tergugat Ny. Umirah dan anaknya Aripin melalui kuasanya mengajukan gugatan balasan atau Rekonpensi terhadap Ny. Suci dan anaknya Ardadi dengan tuntutan sebagai berikut :

1. menyatakan sawah-sawah sengketa adalah milik Aripin (penggugat Rekonpensi);
2. menghukum tergugat Rekonpensi Ny. Suci Cs. mengembalikan dua bidang sawah sengketa kepada penggugat Rekonpensi;

3. menghukum tergugat Rekonpensi membayar ganti rugi kepada penggugat atas sewa tanah sawah selama 16 tahun padi kering sebanyak 14 ton;
4. menghukum tergugat Rekonpensi secara tanggung renteng membayar uang paksa Rp. 2.500,00 / setiap hari tergugat lalai memenuhi isi putusan ini;
5. dst..... dst.....

Pengadilan Negeri dalam memeriksa dan memutus perkara tersebut diatas, mengabulkan gugatan Konpensi untuk sebagian dan menyatakan gugatan Rekonpensi tidak dapat diterima, dengan alasan gugatan ini diajukan dengan tidak memenuhi prosedur yang berlaku.

Atas putusan Pengadilan Negeri tersebut Ny. Umirah Cs. menolak putusan tersebut dan mengajukan pemeriksaan banding ke Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung. Majelis Hakim Banding setelah memeriksa perkara ini dalam putusannya memberikan putusan dengan amar : menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sumber No. 14/Pdt.G/1995/PN.Sbr tanggal 12 Juli 1995.

Ny. Umirah Cs. menolak putusan Pengadilan Tinggi tersebut diatas dan mengajukan pemeriksaan kasasi dengan mengemukakan keberatan kasasi antara lain :

1. Judex facti keliru dalam menilai pembuktian bukti P1 dan P2, sehingga keliru dalam menerapkan pertimbangan hukumnya;
2. Surat Tanda Tangan diatas Segel tersebut, tidak mencerminkan tujuan pemindahan hak tanah (jual-beli);
3. hanya penjual yang tanda tangan. Tidak diterangkan siapa yang membeli dan siapa yang menyerahkan uangnya;
4. Kepala Desa dengan Ny. Suci adalah suami istri sehingga mudah membuat segel dan mencapnya.

Majelis Hakim Mahkamah Agung setelah memeriksa perkara ini berdasarkan pertimbangan dan bukti-bukti yang diajukan, akhirnya Majelis Mahkamah Agung memberi putusan dengan amar : membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 452/Pdt/1995/PT.Bdg dan putusan Pengadilan Negeri Sumber No. 14/Pdt.G/1995/PN.Sbr dan mengabulkan gugatan Penggugat

Rekonpensi, menyatakan tanah sawah sengketa tersebut adalah milik Penggugat Rekonpensi Aripin, dst.....dst..... .

## 2.2 Dasar Hukum

Dasar hukum yang dipakai dalam penulisan skripsi tentang akta pengakuan sepihak ini adalah sebagai berikut :

### 1. Kitab Undang-undang Hukum Perdata :

#### a. Pasal 1320

Untuk sahnya persetujuan diperlukan empat syarat :

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

#### b. Pasal 1457

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;

#### c. Pasal 1867

Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan autentik maupun dengan tulisan-tulisan dibawah tangan;

#### d. Pasal 1868

Suatu akta autentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum, yang berkuasa ditempat dimana akta itu dibuat;

#### e. Pasal 1874

Sebagai tulisan dibawah tangan dianggap akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat –surat register, surat urusan rumah tangga dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa perantaraan seorang pegawai umum;

#### f. Pasal 1878

Perikatan utang sepihak dibawah tangan untuk membayar sejumlah uang tunai atau memberikan suatu barang yang dapat ditetapkan atas suatu harga tertentu, harus seluruhnya ditulis dengan tangannya sipenandatanganan sendiri atau paling sedikit, selainnya tanda tangan, harus ditulis dengan

tangganya sipenandatanganan sendiri suatu penyetujuan yang memuat jumlah atau besarnya barang yang terutang;

- 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria terdapat dalam :
  - a. Pasal 5  
Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah Hukum Adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada Hukum Agama;
  - b. Pasal 6  
Semua Hak Atas Tanah mempunyai fungsi sosial;
  - c. Pasal 19 ayat (1)  
Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;
  - d. Pasal 20 ayat (1)  
Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6;
  - e. Pasal 20 ayat (2)  
Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain;
- 3 Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran tanah Pasal 37 ayat (1) yaitu Peralihan Hak Atas Tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli , tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat di daftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.



## 2.3. Landasan teori

### 2.3.1 Pengertian Akta

Dalam Hukum Acara Perdata akta merupakan salah satu dari alat bukti tertulis. Mengenai pengertian akta banyak para ahli (para sarjana) yang memberikan definisi-definisi. Pengertian mengenai akta ini adalah sebagai berikut:

1. Prof. R. Subekti, S.H. dalam bukunya “Pokok-Pokok Hukum Perdata” menyatakan bahwa akta (surat Akta) adalah suatu tulisan yang semata-mata untuk membuktikan sesuatu hak atau peristiwa, karenanya suatu akta harus selalu ditandatangani (1996 :178);
2. Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. dalam bukunya “Hukum Acara Perdata Indonesia” menyatakan bahwa akta adalah surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian “ (1993:120);
3. A. Pitlo mengartikan akta adalah suatu surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang untuk keperluan siapa surat itu diperbuat (Victor M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, 1991:50);
4. Kamus Besar Bahasa Indonesia, mengartikan akta adalah surat tanda bukti yang berisi pernyataan atau ketentuan, pengakuan, keputusan tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat umum (1991:19).

Bertitik tolak dari definisi-definisi tersebut diatas, bahwa tidak semua surat dapat disebut akta, melainkan hanya surat tertentu yang memenuhi syarat tertentu pula baru dapat disebut akta. Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi supaya suatu surat dapat disebut akta (Victor M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, 1991:52) adalah sebagai berikut :

1. surat itu harus ditandatangani;
2. surat itu harus memuat peristiwa yang menjadi dasar dari sesuatu hak atau perikatan;

3. surat itu diperuntukan sebagai alat bukti.

Sedangkan macam-macam akta, sebagaimana disebut dalam Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan Otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan.

**a. Akta Autentik (authentic acta)**

Di dalam Heizen Indonesis Reglement (HIR) akta autentik diatur dalam Pasal 165, yang bunyinya sebagai berikut :

“Akta autentik yaitu suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak daripadanya tentang yang tercantum didalamnya dan bahkan tentang yang tercantum didalamnya sebagai pemberitahuan belaka akan tetapi yang terakhir ini hanyalah sepanjang yang diberitahukan itu erat hubungannya dengan pokok daripada akta”.

Pejabat yang dimaksud antara lain ialah Notaris, Panitera, Jurusita, Pegawai Catatan Sipil, Hakim dan sebagainya.

Dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengatur pula mengenai pengertian akta autentik, yang bunyinya :

“Suatu akta autentik adalah suatu akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum, yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuat”.

Contoh akta autentik antara lain: akta-akta catatan sipil, akta jual -beli, akta sewa-menyewa.

**b. Akta Di Bawah Tangan (Onderhand acta)**

Akta di bawah tangan adalah akta yang dengan sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Jadi semata-mata dibuat antara para pihak yang berkepentingan.

Mengenai akta di bawah tangan ini diatur dalam Staatsblad Tahun 1867 Nomor 29 untuk Jawa dan Madura, sedang untuk luar Jawa dan Madura diatur

dalam Pasal 286 sampai 305 Rbg. Sedangkan dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata diatur dalam Pasal 1874-1880. Termasuk dalam pengertian surat dibawah tangan menurut Pasal 1 Staatsblad Tahun 1867 nomor 29 (Pasal 1874 KUHPdt, 286 Rbg) akta di bawah tangan ialah surat-surat daftar (register), catatan mengenai rumah tangga dan surat-surat lainnya yang dibuat tanpa bantuan seorang pejabat (Sudikno Mertokusumo, 1993:127).

### **2.3.2 Pengertian Akta Jual Beli Tanah**

Akta jual beli tanah adalah akta perolehan hak atas tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT), yang kemudian setelah dibuatkan akta jual belinya dapat didaftarkan dalam pendaftaran tanah pada Badan Pertanahan Nasional (BPN).

PPAT melakukan tindakan tersebut berdasarkan atas wewenang yang diberikan oleh Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang telah diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dari mekanisme tersebut dapat dilihat bahwa rangkaian perbuatan atas tindakan hukum berupa pendaftaran tanah yang berasal dari jual beli harus didahului oleh pembuatan akta jual beli tanah dan pengesahan jual beli tanah yang bersangkutan oleh seseorang pejabat yang disebut PPAT. Tanpa adanya pengesahan jual beli tanah oleh PPAT, maka tanah yang bersangkutan tidak dapat didaftarkan pada Instansi atau Kantor Pertanahan (Paulus Effendie Lotulung, 1996 : 17-18).

### **2.3.3 Pengertian Hak Milik Atas Tanah**

Hak milik (adat) atas tanah ialah suatu hak atas tanah yang dipegang oleh perseorangan atas sebidang tanah tertentu yang terletak didalam wilayah hak ulayat masyarakat hukum adat yang bersangkutan (Purbacaraka dan Halim, 1989:27).

Hak milik sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-undang No. 5 Tahun 1960 merupakan hak turun-temurun' terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat fungsi sosial sebagaimana ketentuan Pasal 6 Undang-undang No.5 Tahun 1960 tersebut.

Hak milik atas tanah memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk mempergunakan tanah tersebut baik untuk usaha pertanian maupun untuk mendirikan bangunan-bangunan demi memperoleh manfaat lain sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dimana batas waktu hak milik atas tanah tidak terbatas tergantung dari pemilik tanah tersebut.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria Pasal 20 ayat (2) menjelaskan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Kata “beralih” mengandung arti bahwa suatu peralihan hak atas tanah dikarenakan seseorang yang mempunyai sesuatu hak atas tanah meninggal dunia, maka hak tersebut dengan sendirinya menjadi hak ahli warisnya. Sebaliknya yakni kata “dialihkan” adalah hak yang dilahirkan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya yang semula dan menjadi hak pihak lain. Dengan kata lain bahwa peralihan hak itu terjadi melalui suatu perbuatan hukum tertentu berupa jual-beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat (Soehadi, 1981:47)

Dalam Pengertian hak milik atas tanah secara yuridis, terdapat dua unsur yang harus dipenuhi yaitu sifat dan ciri-ciri hak milik. Pengertian sifat dan ciri-ciri hak milik adalah sebagai berikut :

1. Sifat Khas dari hak milik adalah turun temurun, terkuat dan terpenuh ;
  - a. Turun temurun artinya :

Hak milik tidak hanya berlangsung selama hidupnya orang yang mempunyai hak, tetapi dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya apabila pemiliknya meninggal dunia.
  - b. Terkuat menunjukkan :
    - (1) jangka waktu hak milik tidak terbatas;
    - (2) haknya terdaftar dan adanya “tanda bukti hak” , hak milik juga hak yang terkuat, karena terdaftar dan yang empunya diberi “tanda bukti”.

Istilah terpenuh dan terkuat itu tidak berarti tidak terbatas, tetapi dibatasi oleh kepentingan masyarakat dan orang lain.

c. Terpenuhi artinya :

- (1) hak milik itu memberikan wewenang kepada yang empunya yang paling luas jika dibandingkan dengan hak yang lain;
- (2) hak milik bisa merupakan induk daripada hak-hak lainnya artinya seseorang pemilik tanah bisa memberikan tanah kepada pihak lain dengan hak-hak yang kurang daripada hak milik, sewa menyewa, membagikan, menggadaikan, menyerahkan tanah kepada orang lain dengan hak guna bangunan (HGU) atau hak pakai;
- (3) hak milik tidak berinduk kepada hak tanah lain, karena hak milik adalah hak yang paling penuh, sedangkan hak-hak lain kurang penuh;
- (4) dilihat dari peruntukannya hak milik juga tidak terbatas.

2. Ciri-ciri Hak Milik :

- a. dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hipotik atau creditverband;
- b. dapat dialihkan yaitu dijual, ditukar dengan benda lain, dihibahkan dan diberi dengan wasiat;
- c. dapat dilepaskan oleh yang punya sehingga tanahnya menjadi milik negara;
- d. dapat diwakafkan;
- e. pemilik mempunyai hak untuk menuntut kembali di tangan siapa benda itu berada (Soehadi, 1981:48).

Oleh karenanya hak milik seseorang atas tanah dapat meliputi sebidang tanah atau beberapa bidang tanah. Untuk itu ada beberapa hal yang berbeda dengan perwujudan hak milik atas tanah yaitu berupa peralihan atau pemindahan dan pendaftaran hak milik begitu juga kemungkinan hapusnya hak milik (Soehadi, 1981:50).

#### 2.3.4 Pengertian Jual Beli Tanah

Jual Beli menurut R. Subekti adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar

harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut (1996:161).

Dalam Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan, bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai benda yang dijual-belikan itu serta harganya, biarpun benda tersebut belum diserahkan dan harganya pun belum dibayar.

Dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria (disingkat UUPA) tidak kita temukan mengenai pengertian Jual beli tanah. Sebelum dikeluarkannya UUPA, hal-hal yang mengatur tentang tanah baik dari segi lembaga maupun hubungan hukumnya bersumber pada Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Hukum Adat. Konsep yang diambil oleh UUPA adalah konsep hukum adat.

Pada pokoknya bahwa hukum adat dijadikan sebagai dasar UUPA, maka pengertian jual beli hak milik atas tanah menurut UUPA didasarkan pula pada pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat.

Menurut K. Wantjik Saleh, S.H. pengertian jual beli tanah menurut hukum adat :

Adalah merupakan suatu perbuatan hukum yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya pada waktu pembeli membayar harga (walaupun baru sebagian) tanah tersebut pada penjual. Sejak saat itu, hak atas tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli (1990:30).

Menurut Imam Sudiyat:

Menjual lepas (Indonesia); *adol plas* runtumurun; *pati – bogor* (Jawa); *menjual jaja* (Kalimantan), yaitu menyerahkan tanah untuk menerima pembayaran sejumlah uang secara tunai tanpa hak menebus kembali. Jadi pembayaran itu berlaku seterusnya / selamanya (1981:28).

Dalam hukum adat jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang mempunyai sifat tunai, riil, dan terang. Dikatakan sebagai “tunai”, artinya penyerahan haknya oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran

harganya oleh pembeli, dengan perbuatan hukum jual beli tersebut maka seketika itu juga terjadi peralihan hak. Harga yang dibayarkan pada saat penyerahan hak tidak harus lunas atau penuh dan hal ini tidak mengurangi sifat “tunai” tadi. Kalau ada selisih atau sisa dari harga, maka hal tersebut dianggap sebagai hutang pembeli kepada penjual yang tunduk pada hukum hutang piutang.

Sifat “riil” berarti bahwa kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata untuk menunjukkan tujuan jual beli tersebut, misalnya dengan diterimanya uang oleh penjual dan dibuatnya perjanjian dihadapan Kepala Desa.

Sifat “terang” berarti bahwa untuk perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan dihadapan kepala desa sebagai tanda bahwa perbuatan itu tidak melanggar hukum yang berlaku.

Dengan dilakukan dimuka Kepala Desa, jual beli menjadi terang dan bukan perbuatan hukum yang gelap, sehingga pembeli mendapat pengakuan dari masyarakat yang bersangkutan sebagai pemilik yang baru. Dan pada umumnya, dari pelaksanaan jual beli hak milik atas tanah tersebut dibuatkan suatu surat atau akta yang isinya merupakan pernyataan yang pada pokoknya menerangkan bahwa pihak penjual telah menjual tanahnya pada pembeli, dan sejak saat itu penjual bukan pemilik lagi dari tanah yang bersangkutan karena sudah beralih dan menjadi milik pembeli (K. Wantjik Saleh, 1990:32).

#### **a. Syarat Sahnya Jual Beli**

Untuk syarat sahnya jual beli hak milik atas tanah tetap mengacu pada Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang merupakan syarat yang bersifat umum terhadap semua macam perjanjian, yaitu :

1. kata sepakat;
2. kecakapan;
3. hal tertentu;
4. sebab yang halal.

Kedua syarat yang pertama dinamakan syarat subyektif, karena kedua syarat tersebut mengenai subyek perjanjian. Sedangkan kedua syarat yang terakhir

disebut syarat obyektif karena mengenai obyek, yaitu apa yang dijanjikan oleh masing-masing yang merupakan isi perjanjian atau apa yang dituju oleh para pihak dengan membuat perjanjian tersebut (R. Subekti, 1989:25).

Mengenai Syarat Subyektif tentang kesepakatan (konsensus) yang menjadi dasar perjanjian yang harus dicapai atas dasar kebebasan menentukan kehendaknya. Para pihak tidak mendapat suatu tekanan yang mengakibatkan adanya "cacat" bagi perwujudan kehendak tersebut (tidak ada paksaan, kekhilafan atau penipuan).

Tentang Kecakapan, bahwa orang yang membuat perjanjian harus cakap atau mampu melakukan perbuatan hukum tersebut. Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan, kecuali oleh Undang-undang dinyatakan tidak cakap, orang-orang yang tidak cakap membuat perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa dan mereka yang ditaruh dibawah pengampuan sebagaimana diatur dalam Pasal 1330 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Untuk syarat obyektif yaitu obyek perjanjian mengenai hal tertentu, dalam hal ini hanya barang-barang yang boleh diperdagangkan saja yang dapat dijadikan pokok perjanjian dan setiap perjanjian harus mempunyai obyek atau sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya.

Selanjutnya tentang sebab / kausa yang halal, yang merupakan isi atau maksud Perjanjian itu harus sesuatu yang halal dalam arti tidak bertentangan dengan Undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Dengan tidak dipenuhinya syarat subyektif, maka dapat dimintakan pembetulan pada hakim. Namun tidak demikian terhadap syarat obyektif. Apabila tidak dipenuhinya syarat obyektif, maka perjanjian itu batal demi hukum (tanpa perlu diajukan / dimintakan pada Hakim).

Setelah berlakunya Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria maka BAB II Kitab Undang-undang Hukum Perdata, sepanjang yang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dicabut. Dengan adanya jual beli tanah hak milik seyogyanya dilakukan menurut Undang-undang pokok agraria.



Setiap perjanjian yang bermaksud untuk memindahkan hak milik atas tanah atau jual beli atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk dalam hal ini adalah PPAT. Hal ini perlu dilakukan demi kepastian hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mengatur tentang pendaftaran tanah..



**BAB III**  
**PEMBAHASAN**

**3.1 Akibat Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Secara Sepihak Dengan Akta Dibawah Tangan**

Berdasarkan perkara sengketa tanah di Pengadilan Negeri Sumber No. 14/Pdt.G/1995/PN.Sbr dapat dinyatakan bahwa jual beli tanah yang dilakukan oleh Ny. Suci dengan Ny. Umirah dilaksanakan dihadapan Kepala Desa Jatianom, kecamatan Susukan, Kabupaten Cirebon sebagaimana tercantum dalam surat tanda tangan bersama tertanggal 5 Februari 1974 dan tanggal 10 April 1974 untuk itu, dapat dikatakan bahwa jual beli tersebut dilaksanakan dihadapan Kepala Desa bukan PPAT.

Secara umum jual beli adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut (Subekti, 1989:1).

Sedangkan dalam Hukum Adat jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang mempunyai sifat tunai, riil, dan terang. Perjanjian jual beli tanah antara Ny.suci dengan Ny. Umirah dalam hal ini dibuat menurut Hukum Adat, karena dilakukan dihadapan Kepala Desa setempat.

Jual beli yang terjadi dengan itikad baik, terang dan tunai yang berlaku menurut Hukum Adat di Desa tetap sah walaupun tidak (belum) dibuat akta resmi sebagaimana dikehendaki oleh Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997. Tentang akta dibawah tangan sebagai alat bukti dapat dikatakan juga sah menurut Hukum Perundang-undangan, dengan kata lain apa yang dimaksud dan dikehendaki oleh Pasal 37 ayat (1) tersebut adalah bertujuan baik untuk mewujudkan kepastian hukum yang kuat, tetapi pada kenyataannya masih sukar diterapkan.

Hal ini terjadi karena dalam sistem Perundang-undangan dan sistem hukum di Indonesia menghendaki adanya suatu alat bukti dan saksi yang kuat.

Tanpa kedua hal tersebut mustahil pembuktian dapat dilaksanakan. Hal ini juga mengingat bahwa banyak sekali kejahatan-kejahatan dalam surat menyurat atau pemalsuan sertifikat dan perjanjian baik itu autentik maupun di bawah tangan, oleh karena itu dalam hal ini antara Hukum Perdata dan Hukum Adat harus ada suatu kesinambungan yang mutlak dalam menangani suatu kasus.

Mahkamah Agung RI dalam putusannya tertanggal 19 September 1970 No. Reg. 123/K/SIP/1970 dalam pertimbangan hukumnya berpendapat bahwa jual beli beralih karena jual beli sifatnya kontan dan tunai. Keputusan MA tersebut sesuai dengan Hukum Adat. Sedangkan pendaftaran sesuai dengan UUPA No. 5 Tahun 1960 dan peraturan pelaksanaannya bersifat administrasi belaka.

Sedangkan Mahkamah Agung RI dalam putusan No. Reg. 601.K/SIP/1972 berpendapat bahwa, syarat-syarat dalam Pasal 19 UUPA bukan menentukan syarat untuk sah tidaknya perjanjian jual beli, tetapi hanyalah suatu perjanjian jual beli yang sah (Hilman Hadikusumo, 1994:123).

Dasar hukum lain yang menyatakan bahwa jual beli secara adat adalah tetap sah, antara lain:

1. Keputusan Mahkamah Agung RI No. 1082.K/SIP/1973

Menurut yurisprudensi MA, Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 tidak merupakan syarat mutlak untuk sahnya suatu jual beli, karena Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 hanya merupakan ketentuan administrasi saja, yaitu khusus bagi pendaftaran pemindahan hak atas tanah pada kepala kantor pertanahan ;

2. Keputusan Mahkamah Agung No. 952.K/SIP/1974

Jual beli sah bila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUHPperdata atau Hukum Adat, yaitu dilakukan secara riil, kontan, dan diketahui oleh Kepala desa. Syarat-syarat dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 hanya merupakan syarat bagi pejabat agraria (Hilman Hadikusumo, 1994:123).

Atas dasar pertimbangan di atas, maka jual beli hak milik atas tanah secara adat (yang tidak dilakukan dimuka PPAT), tetapi kalau syarat-syarat yang bersifat materiilnya dipenuhi, maka jual beli itu adalah sah, artinya mengakibatkan beralihnya hak milik yang bersangkutan kepada pembeli.

Permasalahan yang terjadi dari kasus sengketa tanah antara Ny. Suci dan Ny. Umirah berpangkal pada suatu akta jual beli yang dilakukan secara sepihak oleh Ny. Suci dengan mana Ny. Suci telah membuat akta jual beli tanah milik Ny. Umirah. Hal ini dapat terjadi karena notabene Kepala Desanya adalah suami Ny. Suci sehingga penyegelan itu mudah terjadi baik tanda tangan Kepala Desanya maupun capnya. Bahkan setelah akta tersebut diteliti tidak diterangkan siapa yang membeli dan siapa yang menyerahkan uangnya.

Dilihat dari permasalahan tersebut diatas, perjanjian jual beli tanah antara kedua belah pihak tidak mencerminkan adanya perjanjian sesuai dengan ketentuan yang diatur pada Pasal 1320 KUHPerdara yaitu:

1. adanya Persetujuan kehendak:

Dalam hal ini akta yang dibuat oleh Ny. Suci tidak didasari oleh persetujuan kedua belah pihak. Seharusnya perjanjian jual beli dilaksanakan atas dasar kesepakatan dan seia-sekata antara kedua belah pihak. Hal ini terlihat dengan tidak adanya identitas dan tanda tangan Ny. Suci selaku pembeli tanah tanah sawah;

2. kecakapan para pihak:

Dalam hal ini memang benar, bahwa keduanya telah cakap berkehendak;

3. ada hal tertentu:

Hal ini juga tidak ada, artinya dalam akta jual beli tersebut tidak disebutkan obyeknya dan tidak dicantumkan harga obyek.seakan-akan hal demikian dibuat mudah karena tidak jelas;

4. ada kausa yang halal:

Maksudnya disini adalah bertujuan yang mudah dicapai dari akta tersebut tidak ada dan isinya tidak jelas;

Ny. Umirah dalam hal ini sebagai penjual tanah merasa tidak menjual tanah-tanah sawah tersebut kepada siapapun dan tidak pernah / atau tidak merasa menandatangani diatas segel termaksud. Perjanjian jual beli tanah tersebut jelas merupakan jual beli secara sepihak, karena tidak adanya kesepakatan antara pihak-pihak yang bersangkutan. Demikian juga mengenai akta dibawah tangan

yang dibuat tidak berdasarkan perjanjian antara penjual dan pembeli tetapi merupakan pengakuan sepihak oleh Ny. Suci selaku pembeli.

Demikian pula mengenai perjanjian jual beli tanah tersebut dibuat pada tahun 1974 dimana sudah diberlakukannya Undang-undang No. 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961. Dalam kasus sengketa tanah tersebut, perjanjian dilaksanakan dihadapan Kepala Desa, artinya tidak dikuatkan lagi melalui PPAT. Sedangkan Kepala Desa dilarang menguatkan perjanjian yang dimaksud yang dibuat tanpa akta oleh pejabat yang berwenang, larangan tersebut kalau dilanggar dipidana dengan hukuman selama-lamanya tiga bulan dan atau denda sesuai Pasal 44 ayat (1) dan (2) PP No. 10 Tahun 1961. Seharusnya jual beli hak milik atas tanah harus dibuktikan dengan akta PPAT, yang berarti jual beli tersebut dilakukan dihadapan PPAT.

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam putusannya No. Reg. 72.K/SIP/1973 menyatakan bahwa: “ jual beli tanah sesudah berlakunya UUPA dan Peraturan Pelaksananya (PP No. 10 Tahun 1961 telah diganti dengan PP No. 24 Tahun 1997) hanya dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan didapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria”. Jual beli tanah apabila tidak dibuktikan dengan akta jual beli dari PPAT akan menimbulkan akibat hukum a.l :

1. pembeli akan mengalami kesulitan untuk membuktikan haknya atas tanah yang telah dibelinya;
2. tanpa adanya akta jual beli yang dibuat PPAT tidak dapat mengajukan balik nama atas tanah yang dibeli tersebut dari instansi agraria yang berwenang;
3. kepala Kantor Pendaftaran Tanah-pun akan menolak untuk melakukan pencatatan peralihan hak tersebut (Effendi Perangin, 1991:29).

Dengan demikian dapat dilihat bahwa perjanjian jual beli tanah yang terjadi antara Ny. Suci dengan Ny. Umirah tersebut tidak terbukti sebagai suatu perjanjian jual beli yang mengikat para pihak. Dan menurut ketentuan Undang-undang perjanjian tersebut dapat dibatalkan, karena tidak mencerminkan adanya suatu persetujuan kehendak antara kedua belah pihak. Demikian juga mengenai akta yang timbul dari adanya perjanjian tersebut. Apabila diajukan sebagai alat bukti di persidangan, bukti surat tanda tangan diatas kertas segel tersebut menurut

hukum pembuktian tidak dapat dipakai sebagai alat bukti yang sah sehingga tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian.

### **3.2 Hukum Yang Diterapkan Untuk Melakukan Jual Beli Tanah Milik Antara Ny. Suci Dengan Ny. Umirah**

Berdasarkan gugatan yang diajukan oleh Penggugat yaitu Ny. Suci dan anaknya Ardadi terhadap tergugat Ny. Umirah dan anaknya Aripin, dalam perkara jual beli tanah secara sepihak yang dilakukan oleh penggugat dan tergugat dihadapan Kepala Desa Jatianom pada Pengadilan Negeri Sumber. Berdasarkan pada bukti-bukti yang diajukan di persidangan, maka Hakim Pengadilan Negeri Sumber memberikan putusan yang amar putusannya menyatakan bahwa kedua tanah sengketa adalah syah milik penggugat.

Ny. Umirah dan anaknya Aripin (tergugat) menolak putusan Pengadilan Negeri Sumber tersebut diatas dan mengajukan pemeriksaan banding ke Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung. Majelis Hakim Bandung setelah memeriksa perkara ini dalam putusannya memberikan pertimbangan hukum yang menyatakan bahwa putusan Pengadilan Negeri Sumber beserta pertimbangan hukumnya adalah sudah benar serta dapat disetujui oleh Majelis Pengadilan Tinggi dan dijadikan sebagai pertimbangan hukumnya dalam memutus perkara ini. Dengan alasan tersebut diatas, akhirnya Hakim Pengadilan Tinggi memberikan putusannya yaitu menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sumber No. 14/Pdt.G/1995/PN.Sbr tanggal 12 Juli 1995.

Berdasarkan pada putusan Pengadilan Tinggi tersebut, Ny. Umirah cs menolak putusan diatas dan mengajukan permohonan kasasi kepada Mahkamah Agung RI. Dimana dalam memori kasasi Ny. Umirah cs mengajukan beberapa keberatan-keberatan atas pertimbangan hukum dan putusan dari Pengadilan Negeri Sumber dan Pengadilan Tinggi Bandung. Majelis Hakim Mahkamah Agung dalam memeriksa dan mengadili Perkara tersebut memberikan pertimbangan-pertimbangan. Menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi yang di ajukan oleh pemohon kasasi tersebut dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi.

Mengenai putusan yang dikeluarkan oleh pengadilan Negeri yang dikuatkan dengan putusan Pengadilan Tinggi Bandung, dalam hal ini lebih dititikberatkan pada hukum adatnya. Dalam penjelasannya dinyatakan bahwa kedua belah pihak Penggugat dan Tergugat adalah orang Indonesia asli yang tunduk pada hukum adat, sedangkan dalam hukum adat itu sendiri dinyatakan bahwa transaksi jual beli tanah dilakukan dengan syarat tunai, riil dan terang serta supaya jual beli menjadi terang, maka harus diketahui oleh pejabat Desa / Kepala Desa setempat. Oleh karena itu, bukti P1 dan P2 yaitu surat tanda tangan di atas zegel jual beli yang diketahui Kepala Desa telah memenuhi syarat jual beli tanah menurut hukum adat. Karena itu jual beli sawah sengketa telah terjadi dan sah. Tetapi hal itu tidak menjamin bahwa jual beli adalah sah. Apabila dikaitkan dengan kasus jual beli tanah antara Ny. Suci dengan Ny. Umirah yang dilakukan dihadapan Kepala Desa, dimana Kepala Desanya adalah suami Ny. Suci sehingga penyegelan itu mudah terjadi baik tanda tangan Kepala Desa maupun capnya. Begitu pula mengenai isi dari akta tersebut tidak diterangkan siapa yang membeli dan siapa yang menyerahkan uangnya. Hal ini tidak dipertimbangkan oleh pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tinggi.

Sedangkan Majelis Hakim Mahkamah Agung dalam mempertimbangkan dan memutus perkara sengketa tanah berpedoman pada Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dimana Majelis Hakim menyimpulkan bukti P1 dan P2 yang diajukan tergugat rekonsensi (Ny. Suci) berbentuk akta pengakuan sepihak, maka penilaian dan penerapannya tunduk pada ketentuan Pasal 1878 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan perjanjian jual belinya tidak memenuhi syarat-syarat perjanjian Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Majelis Hakim Mahkamah Agung dalam pertimbangannya tidak memperhatikan bahwa kedua belah pihak yang berperkara adalah warga negara Indonesia asli dimana seyogyanya Mahkamah Agung tidak berpedoman pada Kitab Undang-undang Hukum Perdata, karena Kitab Undang-undang Hukum Perdata diperuntukkan untuk golongan Eropa dan timur asing. Seyogyanya Majelis Hakim berpegang pada Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 sebab dalam Pasal 5 disebutkan bahwa Hukum Agraria berpedoman pada Hukum Adat, dimana

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 memberikan jaminan kepastian hukum pada setiap peralihan Hak atas Tanah.

Menurut Undang-undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 setiap peralihan Hak atas tanah harus dilaksanakan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal ini diatur dalam Pasal 37 PP No. 24 tahun 1997 bahwa: “ Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat di daftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan Perundang-undangan yang berlaku ”. Sehingga jelas jual beli dibawah tangan yang dikuatkan oleh Kepala Desa bertentangan dengan Undang-undang dan peraturan pemerintah tersebut, sebab perjanjian tersebut dibuat pada tahun 1974 dimana sudah diberlakukannya Undang-undang No. 5 tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 (diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997), maka kedua belah pihak seharusnya melaksanakan perjanjian jual beli tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan tidak dihadapan Kepala Desa, dimana sejak diberlakukannya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 kedudukan Kepala Desa dalam melakukan perjanjian jual beli hanya sebagai saksi. Berdasarkan penjelasan tersebut, maka Majelis Hakim Mahkamah Agung dalam memberikan putusannya mendapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dan menyatakan bahwa perjanjian jual beli tanah dengan Surat Tanda Tangan di atas Segel yang diketahui oleh Kepala Desa tidak sah menurut hukum dan harus dibatalkan.

Dengan demikian dilihat dari ketentuan diatas Majelis Hakim Mahkamah Agung dalam memeriksa dan memutus perkara sengketa tanah antara Ny. Suci dengan Ny. Umirah dapat mempergunakan aturan-aturan yang ada pada Undang-undang No. 5 Tahun 1960 serta Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 telah diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.



**BAB IV**  
**KESIMPULAN DAN SARAN**



**4.1 Kesimpulan**

Berdasarkan uraian diatas, penyusun dapat menyimpulkan sebagai berikut:

1. mengenai akibat hukum terhadap jual beli tanah secara sepihak atas perkara Pengadilan Negeri Sumber No. 14/Pdt.G/1995/PN. Sbr adalah bahwa dalam hal ini dinyatakan tidak sah, hal ini disebabkan oleh perjanjian jual beli yang terjadi tidak beritikad baik dan tidak memenuhi ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Perjanjian jual beli tersebut dibuat pada Tahun 1974, hal ini berarti terjadi setelah diberlakukannya UUPA dan PP No. 10 Tahun 1961 yang pada dasarnya dalam Pasal 44 ayat (1) dan (2) PP No. 10 Tahun 1961 pada intinya disebutkan bahwa Kepala Desa dilarang menguatkan perjanjian yang dimaksud tanpa akta oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah PPAT;
2. hukum yang seharusnya diterapkan untuk melakukan jual beli tanah milik antara Ny. Suci dengan Ny. Umirah adalah Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang telah diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Sedangkan perjanjian jual beli tanah milik antara Ny. Suci dengan Ny. Umirah dilakukan pada tahun 1974, dimana telah diberlakukannya Undang-undang No. 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, disebutkan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 pada intinya disebutkan bahwa setiap peralihan hak atas tanah yang melalui jual beli, tukar menukat dan sebagainya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

#### 4.1 Saran

Saran yang dapat penyusun berikan dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. dalam melakukan perjanjian jual beli tanah hendaknya diperhatikan bentuk perjanjian, kelengkapan surat tanah, tanah tidak dalam keadaan sengketa dan tidak berada dalam kekuasaan pihak lain, serta kepemilikan yang sah, dalam melakukan transaksi jual beli tanah hendaknya dilakukan dihadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria dalam hal ini PPAT atau Pejabat yang berwenang;
2. Majelis Hakim dalam memeriksa suatu perkara hendaknya memperhatikan status kewarganegaraan pihak-pihak yang berperkara dan hukum mana yang seharusnya dijadikan pedoman untuk memutus perkara tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman. 1978. *Aneka Masalah Hukum Agraria Dalam Pembangunan di Indonesia*. Bandung: Alumni.
- Badudu, J.S. 1991. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka
- Hadikusumo, Hilman. 1994. *Hukum Perjanjian Adat*. Jakarta : Citra Adytia Bakti
- Lotulung, P. Effendie. 1996. *Pengertian Pejabat Tata Usaha Negara dikaitkan dengan Fungsi PPAT Menurut Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961*. Surabaya.
- Mertokusumo, Sudikno. 1993. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- Perangin, Effendi. 1991. *Asas-asas Jual Beli Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Purbacaraka dan Halim. 1989. *Sendi-Sendi Hukum Agraria*. Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Peraturan Pemerintah Nomor. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Saleh, K. Wantjik. 1977. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Situmorang, M. Victor dan Cormentina Sitanggang. 1991. *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Soehadi. 1981. *Penyelesaian Sengketa Tentang Tanah Sesudah Berlakunya UUPA*. Surabaya: Usaha Nasional.
- Subekti, R. 1989. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- ..... 1996. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermedia.
- Subekti, R dan R. Tjitrosudibio. 1990. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Sudiyat, Iman. 1981. *Hukum Adat Sketsa Azas*. Yogyakarta: Liberty.
- Sumitro, R. Hanitiyo. 1990. *Metodologi Penelitian dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Tresna, R. 1972. *Komentar HIR*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

## AKTA PENGAKUAN SEPIHAK JUAL BELI TANAH

### KASUS POSISI :

- Ny. Suci, istri Wasdjan, seorang Kepala Desa mempunyai anak Ardadi, mereka diam didesa Jatianom, Kec., Susukan, Kab. Cirebon.
- Ny. Suci memiliki dan menguasai serta menggarap dua bidang sawah sejak tahun 1974, karena ia telah membeli sawah tersebut dari Ny. Umirah dan anaknya Aripin sebagaimana ternyata dalam Surat Tanda tangan diatas kertas segel yang diketahui oleh Kepala Desa dengan dibubuhi stempel desa :
  - Pada tanggal 5 Februari 1974, Ny. Suci membeli dari Ny. Umirah sawah persil C 1487-62-Klas IV, luas 2 Bau, desa Jatianom.
  - Pada tanggal 10 April 1974, Ny. Suci membeli dari Ny. Umirah Sawah persil C 1487-62-Klas IV luas 2,5 Bau.
- Setelah lebih dari 20 tahun lamanya menggarap tanah sawah tersebut, pada tahun 1995, Ny. Suci dan anaknya merasa terganggu ketenangannya karena Ny. Umirah menyuruh orang lain untuk minta kembali tanah sawahnya tersebut diatas dari penguasaan Ny. Suci dan anaknya, dengan alasan Ny. Umirah dan anaknya Aripin sebagai pemilik kedua bidang tanah diatas merasa tidak pernah menjualnya kepada Ny. Suci. Ny. Umirah beranggapan kedua sawah tersebut dirampas dan dikuasai oleh Ny. Suci istri Kepala Desa, Wasdjan, saat Ny. Umirah pindah ke Cirebon; mengikuti suaminya.
- Ny. Suci menolak tuduhan Ny. Umirah bahwa ia merampas tanah sawah tersebut dari tangan Ny. Umirah.
- Ny. Suci dan anaknya Ardadi tetap merasa berhak atas kedua bidang sawah tersebut karena telah terjadi jual-beli sawah antara mereka sebagaimana ternyata dalam "Surat Tanda Tangan diatas kertas segel yang diketahui oleh Kepala Desa".
- Karena merasa terganggu atas ulah Ny. Umirah, maka Ny. Suci dan anaknya Ardadi melalui kuasanya mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Sumber terhadap Ny. Umirah sebagai Tergugat I dan Aripin sebagai Tergugat II, dengan tuntutan/petitum yang pokoknya sebagai berikut :
  1. Menyatakan transaksi jual-beli sawah sengketa antara Ny. Suci

- dengan Ny. Umirah, yang tercantum dalam "Surat Tanda Tangan" tanggal 5 Februari 1974 dan Surat Tanda Tangan tanggal 10 April 1974 adalah syah menurut hukum.
2. Menyatakan Penggugat Ny. Suci adalah pemilik syah tanah sawah sengketa.
3. Menghukum Tergugat bersama-sama Penggugat menghadap PPAT untuk membuat Akta Jual-Beli tanah sawah sengketa.
4. Menyatakan bila Tergugat tidak bersedia hadir menghadap PPAT dalam membuat Akta Jual Beli tersebut, maka Penggugat ditunjuk sebagai Kuasa sah dari Tergugat untuk mewakili Tergugat menandatangani Akta Jual Beli tanah sebagai pihak penjual.
5. Menyatakan sita jaminan atas tanah sawah sengketa adalah sah dan berharga.
6. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng membayar uang paksa (dwangsom) Rp. 500.000,-/hari bila lalai memenuhi putusan ini.
7. Dst.....dst.....dst.....dst.

### PENGADILAN NEGERI :

- Atas gugatan Ny. Suci diatas pihak Tergugat Ny. Umirah melalui kuasanya memberikan tanggapan berupa :
- **Eksepsi** yang menyatakan bahwa transaksi jual beli tanah menurut PP No.10/1961 jo UU No.5/1960, harus dilakukan dihadapan PPAT. Bila ada zegel jual-beli maka harus diuji asli tanda tangannya Kepala Desa yang mengesahkan jual-beli dalam zegel tersebut melanggar PP No. 10/1961.
- Dalam **pokok perkara**, Ny. Umirah menolak gugatan Ny. Suci dan berpandangan Ny. Umirah dan anaknya (Tergugat) tidak pernah menjual sawah sengketa kepada Ny. Suci (Penggugat).
- Selanjutnya Tergugat Ny. Umirah dan anaknya Aripin mengajukan **gugatan balasan atau Rekonsensi** terhadap Ny. Suci dan anaknya dengan tuntutan sebagai berikut :
  1. Menyatakan sawah sengketa adalah milik Aripin (Penggugat Rekonsensi).
  2. Meghukum Tergugat Rekonsensi Ny. Suci Cs. mengembalikan dua bidang sawah sengketa kepada Penggugat Rekonsensi.
  3. Menghukum Tergugat Rekonsensi membayar ganti rugi kepada Penggugat atas sewa tanah sawah selama 16 tahun padi kering sebanyak 14 ton.
  4. Menghukum Tergugat Rekonsensi secara tanggung renteng

membayar uang paksa Ro. 2.500,-/setiap hari. Tergugat lalai memenuhi isi putusan ini.

5. Dst.....Dst.....dst.
- Majelis Hakim Pertama yang mengadili perkara dalam putusannya mempertimbangkan sebagai berikut :
  - Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat harus dinyatakan ditolak, karena eksepsi tersebut sudah menyangkut materi pokok perkara.
  - Kedua belah pihak Penggugat dan Tergugat adalah orang Indonesia asli yang tunduk pada Hukum Adat.
  - Dalam Hukum Adat, transaksi jual-beli tanah dilakukan dengan syarat **tunai dan terang**, (Kontante Handeling-Simultaneous transfer), dan supaya menjadi terfang, maka harus diketahui oleh Pejabat Desa/Kepala Desa setempat.
  - Bukti P1 dan P2, "Surat Tanda Tangan diatas Zegel-jual-beli yang diketahui Kepala Desa telah memenuhi syarat jual-beli tanah menurut Hukum Adat. Karena itu jual-beli sawah sengketa telah terjadi dan sah.
  - Pendirian Hakim Pertama tersebut didasarkan pada Jurisprudensi Mahkamah Agung yaitu :
    - Putusan MA-RI No.1211.K/Sip/1971 tanggal 15 April 1972
    - Putusan MA-RI No.840.K/Sip/1971 tanggal 19 Januari 1972
    - Putusan MA-RI No.663.K/Sip/1970 tanggal 22 Maret 1972.
  - Karena jual-beli tanah sawah sengketa adalah sah, maka tanah sengketa adalah miliknya para Penggugat.
  - Karena jual-beli sawah tersebut memang ada dan sah hukumnya, maka untuk memenuhi ketentuan PP No.10/1961, cukup beralasan agar para Tergugat bersama-sama Penggugat menghadap PPAT untuk membuat Akta Jual-beli tanah sawah sengketa.
  - Berpedoman pada putusan MA-RI No.2318.K/Sip/1990 dapat dibenarkan, bila Tergugat tidak bersedia hadir menghadap PPAT untuk membuat Akta Jual-beli tanah, maka Penggugat dapat ditunjuk sebagai Kuasa sah dari Tergugat yang mewakili Tergugat menandatangani Akta Jual-beli tersebut sebagai pihak penjual.
  - Karena Penggugat telah ditunjuk sebagai Kuasa Tergugat mewakili Tergugat menghadap PPAT, maka tuntutan uang paksa harus ditolak.
  - Berdasar atas pertimbangan diatas, Majelis Hakim Pengadilan Negeri **mengabulkan gugatan Kompensi untul. sebagian yang amarnya :**
    - Menyatakan transaksi jual-beli tanah sawah antara Penggugat dengan Tergugat yang tercantum dalam "Surat Tanda Tangan"

5 Februari 1974 dalam Surat Tanda Tangan 10 April 1974 adalah sah menurut hukum.

- Menyatakan kedua tanah sengketa adalah syah miliknya Penggugat,
- Menghukum Tergugat bersama-sama dengan Penggugat untuk menghadap PPAT membuat dan menandatangani Akta Jual-Beli tanah sawah tersebut.
- Dst.....dst.....dst.

- Mengenai **gugatan Rekompensi**, Majelis Hakim Pengadilan Negeri berpendirian bahwa gugatan ini **harus dinyatakan tidak dapat diterima**, dengan alasan gugatan ini diajukan dengan tidak memenuhi prosedur yang berlaku.

#### PENGADILAN TINGGI :

- Ny. Umirah. CS (Tergugat) menolak putusan Pengadilan Negeri Sumber tersebut diatas dan mengajukan pemeriksaan banding ke Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung.
- Majelis Hakim Banding setelah memeriksa perkara ini dalam putusannya memberikan pertimbangan hukum yang menyatakan bahwa putusan Pengadilan Negeri Sumber beserta pertimbangan hukumnya adalah **sudah benar** serta dapat disetujui oleh Majelis Pengadilan Tinggi dan dijadikan sebagai pertimbangan hukumnya Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini.
- Dengan alasan diatas, akhirnya Majelis Pengadilan Tinggi memberi putusan perkara ini dengan amar : **menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sumber No.14/Pdt.G/1995/PN.Sbr** tanggal 12 Juli 1995.

#### MAHKAMAH AGUNG RI :

- Ny. Umirah Cs menolak putusan Pengadilan Tinggi tersebut diatas dan mengajukan pemeriksaan kasasi dengan mengemukakan keberatan kasasi antara lain :
  - Judex facti keliru dalam menilai pembuktian bukti P1 dan P2, sehingga keliru dalam menerapkan pertimbangan hukumnya,
  - Surat Tanda Tangan diatas Zegel tersebut, tidak mencerminkan tujuan pemindahan hak tanah (Jual-beli).
  - Hanya Penjual yang tanda tangan. Tidak diterangkan siapa yang membeli dan siapa yang menyerahkan uangnya.
  - Kepala Desa dengan Ny. Suci adalah suami-istri sehingga mudah membuat Zegel dan mencapnya.
- Majelis Hakim Mahkamah Agung setelah memeriksa perkara ini dalam putusannya mempertimbangkan bahwa **Judex facti telah**



- Disamping disangkal, surat tersebut ditinjau dari segi isinya ternyata :
  - tidak mencerminkan adanya transaksi jual-beli tanah.
  - tidak nampak tersurat didalamnya adanya penyerahan hak tanah dari penjual kepada pembeli.
- maka, "Akta Pengakuan Sepihak" yang berkewalitas demikian ini, bukan merupakan alat bukti adanya "Transaksi jual-beli tanah" menurut Hukum Adat (tunai/kontante handeling dan terang).
- Demikian catatan atas kasus ini.
- **Pengadilan Negeri Sumber :**  
No.14/Pts.Pdt.G/1995/PN.Sbr, tanggal 12 Juli 1995
- **Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung**  
No. 452/Pdt/1995/PT. Bdg, tanggal 11 Januari 1996
- **Mahkamah Agung RI :**  
No. 1363. K/Pdt/1996, tanggal 30 Juni 1998.

Majelis terdiri dari : **M. YAHYA HARAHAP, SH.** Ketua Muda Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang didampingi anggota Hakim Agung : **R. SUNU WAHADI, SH dan SOEKIRNO, SH serta Panitera Pengganti DJOKO SOEJATNO, SH.**

**MAHKAMAH AGUNG RI**

**P U T U S A N**  
Nomor : 1363 K/Pdt/1996

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara :

1. **NY. UMIRAH**, bertempat tinggal di Jalan Pekalipan Gang Kusen, Kotamadya Cirebon.
2. **ARIPIN**, bertempat tinggal di Jalan Desa Jatianom, Kecamatan Susukan, Kabupaten Cirebon.  
**Para Pemohon kasasi** dahulu Tergugat I dar. II//Para Pembanding.

**m e l a w a n :**

1. **NY. SUCI**,
2. **ARDADI**, keduanya bertempat tinggal di Jalan Desa Jatianom, Kecamatan Susukan, Kabupaten Cirebon.  
**Para Termohon Kasasi**, dahulu para Penggugat - Para Terbanding.

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Termohon Kasasi sebagai Penggugat asli telah menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi sebagai Tergugat asli dimuka persidangan Pengadilan Negeri Sumber pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa pada tanggal 5 Februari 1974 Penggugat asli membeli sebidang tanah sawah dari Tergugat asli I yang terletak di Desa Jatianom, Kecamatan Susukan, Kabupaten Cirebon semula tercatat dalam buku letter C No. 1487, persil No.62, Klas S.IV seluas ± 2 bau, dengan batas-batas seperti dalam surat gugatan.

Bahwa pada tanggal 10 April 1974 Penggugat asli telah membeli lagi tanah sawah dari Tergugat asli I yang terletak di Desa Jatianom, Kecamatan Susukan, Kabupaten Cirebon, semula tercatat dalam buku letter C No. 1487 Persil No. 62Klas S.IV seluas 2,5 bau dengan batas batas seperti dalam surat gugatan.

Bahwa jual beli tanah sawah tersebut diatas dilakukan secara riel, kontan, dan diketahui oleh Kepala Desa Jatianom, sebagaimana tercantum dalam surat tanda tangan masing-masing tertanggal 5 Februari 1974 dan tanggal 10 April 1974, bahwa sejak terjadinya transaksi jual beli tersebut. Tanah sawah yang dibeli oleh Penggugat asli telah diserahkan oleh Tergugat asli I kepada Penggugat asli dan selanjutnya dikuasai dan digarap oleh Penggugat asli sampai sekarang, tanpa gangguan dari siapapun juga.

Bahwa setelah penguasaan dan penggarapan tanah sawah tersebut hampir sekitar 20 (dua puluh) tahun oleh Penggugat asli, akhir akhir ini telah timbul gangguan gangguan mengenai pemilihan penguasaan dan penggarapan tanah sawah tersebut oleh Penggugat asli, yang dilakukan oleh Tergugat asli dan Tergugat asli II (selaku anak dari Tergugat asli I) dengan menyuruh orang lain untuk meminia kembali tanah tanah sawah tersebut, dengan alasan tidak pernah terjadi jual beli.

Bahwa oleh karena jual beli tanah sawah tersebut telah dilakukan secara riel kontan dan diketahui oleh Kepala Desa Jatianom, maka jual beli dimaksud adalah sah menurut hukum, dan untuk melindungi hak Penggugat asli dari gangguan para Tergugat asli atau pihak lainnya mengenai pemilihan, penguasaan dan penggarapannya, maka Penggugat memohon supaya jual beli tanah tanah sawah tersebut diatas disahkan dengan suatu putusan Pengadilan.

Bahwa untuk mencukupkan kebutuhan hukumnya dalam penyelesaian administratif secara kadastral, maka Penggugat asli menuntut supaya Tergugat asli I dengan dibantu oleh Tergugat asli II, bersama sama dengan Penggugat asli untuk menghadap

PPAT yang berwenang, untuk membuat akta jual beli atas tanah tanah sawah tersebut diatas.

Bahwa apabila para Tergugat asli tidak hadir atau tidak bersedia hadir menghadap PPAT, maka Penggugat asli mohon ditunjukkan sebagai kuasa sah dari para Tergugat asli untuk mewakili para Tergugat asli menandatangani akta jual beli termasuk sebagai pihak penjual.

Bahwa untuk menghindari tindakan tindakan para Tergugat asli yang dapat merugikan Penggugat khususnya yang menyangkut penggarapan tanah tanah sawah tersebut, maka Penggugat asli memohon supaya terhadap tanah tanah sawah tersebut dilakukan sita jaminan (Conservatoir Beslag).

Bahwa untuk menjamin supaya para Tergugat asli dapat memenuhi isi putusan ini dengan baik dimohon supaya Tergugat asli I dan Tergugat asli II dibebani uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (Lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya mereka lalai memenuhi isi putusan dalam perkara ini dihitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat asli didasarkan pada surat bukti yang dipandang telah memenuhi ketentuan dalam pasal 180 HIR, maka dimohon pula supaya putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad).

Bahwa berdasarkan hal hal tersebut diatas Penggugat asli mohon agar Pengadilan Negeri memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa transaksi jual beli tanah tanah sawah antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana tercantum dalam surat tanda tangan tertanggal 5 Februari 1974 dan surat tanda tangan tertanggal 10 April 1974 adalah sah menurut hukum.
3. Menyatakan pula bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas :  
Sebidang tanah sawah terletak di Desa Jatianom, Kecamatan Susukan, Kabupaten Cirebon, semula tercatat dalam buku letter C No. 1487 persil No.62 Klas S.IV seluas ± 2 bau, dengan batas-batas :  
Sebelah Utara : Tanah Nyi Umaerah.  
Sebelah Selatan : Solokan Desa.  
Sebelah Timur : Tanah Nyi Umaerah.  
Sebelah Barat : Tanah Nyi. Tarwi.

- Sebidang tanah sawah terletak di Desa Jatianom, Kecamatan Susukan, Kabupaten Cirebon, semula tercatat dalam buku letter C No. 1487 persil No. 62 Klas S.IV seluas ± 2,5 bau dengan batas-batasnya :  
Sebelah Utara : Tanah Nyi Umaerah.  
Sebelah Selatan : Solokan Desa.  
Sebelah Timur : Tanah Nyi Umaerah.  
Sebelah Barat : Tanah Nyi. Suci.

4. Menghukum Tergugat I dengan dibantu oleh Tergugat II, bersama sama dengan Penggugat untuk menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang berwenang, untuk membuat dan menandatangani akta jual beli atas tanah tanah

sawah tersebut diatas.

5. Menyatakan, apabila para Tergugat tidak hadir atau tidak bersedia hadir menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam penandatanganan akta jual beli termaksud, maka Penggugat ditunjuk sebagai kuasa sah dari para Tergugat asli untuk mewakili para Tergugat tersebut menandatangani akta jual beli atas tanah tanah sawah tersebut diatas sebagai pihak penjual.
6. Menyatakan, bahwa Sita Jaminan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Sumber terhadap tanah tanah sawah tersebut diatas, adalah sah dan berharga.
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (Lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya mereka lalai memenuhi isi putusan dalam perkara ini dihitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada putusan ini.
9. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini.
10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada verzet, banding atau kasasi (Uitvoerbaar bij voorraad).

Atau : Memberikan putusan yang patut dan seadil adanya (secara ex aquo et bono).

bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat-Tergugat asli telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak semua dalil dan tuntutan/gugatan Penggugat Penggugat, kecuali dalam hal secara tegas diakui dan dibenarkan dalam jawaban ini.

Bahwa pembelian riel kontan tidak dikenal hukum dan Undang Undang di Indonesia, karena sejak keluarnya Undang Undang Pokok Agraria No. 5 jo Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961, setiap transaksi tanah harus dihadapan PPAT. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah menjual tanah maupun sawah kepada para Penggugat.

Bahwa Tergugat I tidak pernah mempunyai tanah sawah di Desa Jatianom, maka salah dan keliru menentukan batas batas tanah yang disebut beli riel kontan berbatasan dengan tanah Umaerah, jelaslah kebohongan dan kepalsuan dalil Penggugat.

bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat Tergugat asli telah mengajukan gugatan rekompensi yang pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa Tergugat I dalam Rekompensi, Penggugat dalam Kompensi dan Tergugat II dalam Rekompensi Penggugat II dalam Kompensi, serta ikut Tergugat dalam Rekompensi Tergugat I dalam Kompensi.

Bahwa apa yang telah diuraikan dalam Kompensi, Eksepsi dan tentang Pokok Perkara dianggap telah disebut ulang dalam Rekompensi.

Bahwa Penggugat dalam Rekompensi mempunyai tanah sawah milik beberapa Lidang sebagai harta peninggalan ayah Penggugat bernama : almarhum Djaharia diantaranya tercatat dalam letter C Desa Jatianom, Kecamatan Susukan, Kabupaten Cirebon No. 1117 dan letter C No. 1487.



Bahwa Penggugat dalam Rekonpensi ditinggal yatim dalam usia anak kecil pada tahun 1979 ketika mana ibu kandung Penggugat dalam Rekonpensi bernama Nyi. Umirah, ikut Tergugat dalam Rekonpensi meninggalkan Penggugat dalam Rekonpensi di desa Jatianom, pergi pindah ke Cirebon ikut suaminya yang baru.

Bahwa sepeninggal ikut Tergugat pada akhir tahun 1979, maka para Tergugat dalam Rekonpensi selaku istri dan anak Kepala Desa Jatianom yang berkuasa waktu itu telah merampas menguasai dan menggarap tanpa hak sebahagian tanah sawah Penggugat dalam Rekonpensi yaitu : sebidang tanah sawah tercatat dalam letter C No. 1117 Desa Jatianom, Kecamatan Susukan, Kabupaten Cirebon seluas 2,5 bau yang berbatasan :

Sebelah Utara : Tanah H. Sauda.  
Sebelah Selatan : Tanah Tarwan.  
Sebelah Selatan : Solokan Irigasi.  
Sebelah Barat : Tanah H. Sauda.

dan sebagian dari tanah sawah tercatat letter C No. 1487 Persil No. 62 Klas S.IV seluas 2 bau terletak di desa Jatianom, Kecamatan Susukan, Kabupaten Cirebon.

Bahwa kebiasaan yang berlaku di desa Jatianom, sewa satu bau sawah dalam satu tahun adalah sebanyak dua ton padi kering.

Bahwa sebagai akibat perampasan tanah sawah hak Milik Penggugat dalam Rekonpensi oleh para Tergugat dalam Rekonpensi telah menimbulkan kerugian selain kehilangan sawah seluas 4,5 bau (empat setengah bau) juga kerugian berupa sewa padi kering sebanyak :

2 ton x 4,5 bau x 16 tahun sama dengan :  
2 x 4,5 x 16 x 1 ton padi kering = 144 ton (seratus empat puluh empat ton) padi kering yang seharusnya Penggugat dalam Rekonpensi memperolehnya.

Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat dalam Rekonpensi mohon kehadiran Hakim Majelis supaya meletakkan Sita Jaminan (C.B) atas harta kekayaan Tergugat I dalam Rekonpensi dan Tergugat II dalam Rekonpensi sepanjang yang mencukupi gugatan ganti rugi, seta meletakkan Sita Pencabutan (revindicatoir beslag) atas tanah sawah milik Penggugat dalam Rekonpensi yang menjadi sengketa dalam perkara ini guna mencegah supaya Tergugat I dalam Rekonpensi dan Tergugat II dalam Rekonpensi tidak mengabaikan hak kepada pihak ketiga.

bahwa berdasarkan hal hal tersebut diatas Penggugat asli mohon agar Pengadilan Negeri memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengembalikan gugatan dalam Rekonpensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa sebidang tanah sawah tercatat dalam letter C No. 1117 Desa Jatianom, Kecamatan Susukan, Kabupaten Cirebon, seluas 2,5 bau yang berbatasan di :  
Sebelah Utara : Tanah H. Sauda.  
Sebelah Timur : Tanah Tarwan.  
Sebelah Selatan : Solokan Irigasi.  
Sebelah Barat : Tanah H. Sauda.  
adalah milik Aripin Penggugat dalam Rekonpensi.  
Dan sebidang tanah sawah tercatat dalam letter C No. 1487 persil No. 62 Klas S.IV

seluas 2 bau terletak di Desa Jatianom, Kecamatan Susukan, Kabupaten Cirebon, yang berbatasan di :

Sebelah Utara : Tanah Sawah H. Suci.  
Sebelah Timur : Tanah Aripin (Penggugat dalam Rekonpensi).  
Sebelah Selatan : Solokan Irigasi.  
Sebelah Barat : Tanah tarwan.

adalah milik Aripin, Penggugat dalam Rekonpensi.

3. Menghukum Tergugat I dalam Rekonpensi dan Tergugat II dalam Rekonpensi untuk mengembalikan dua bidang sawah sengketa milik Penggugat dalam Rekonpensi yang disebut dalam punt (2) posita gugatan dalam Rekonpensi kepada Penggugat dalam Rekonpensi dalam keadaan bebas, tidak terikat pada pihak ketiga.
  4. Menghukum Tergugat I dalam Rekonpensi dan Tergugat II dalam Rekonpensi secara tanggung menanggung untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat dalam Rekonpensi atas sewa tanah sawah selama kurang lebih 16 tahun padi kering sebanyak 144 ton (seratus empat puluh empat ton) padi kering, tunai dan sekaligus yang diperinci sebagai berikut :
    - Sewa tiap tahun per 1 bau sebanyak 2 ton padi kering.
    - Luas sawah 4,5 bau.
    - Jangka waktu dari tahun 1979 sampai dengan tahun 1995 selama 16 tahun.
  5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan dan Sita Pencatatan yang telah dijalankan.
  6. Menghukum Tergugat I dalam Rekonpensi dan Tergugat II dalam Rekonpensi secara tanggung menanggung uang paksa sebesar Rp. 25.000,- (dua puluh lima ribu rupiah) setiap hari para Tergugat dalam Rekonpensi lalai memenuhi isi putusan dalam gugatan ini dihitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
  7. Menghukum ikut Tergugat supaya tunduk pada putusan ini.
  8. Menghukum Tergugat I dalam Rekonpensi dan Tergugat II dalam Rekonpensi secara tanggung menanggung membayar biaya perkara yang timbul dalam gugatan ini.
  9. Menyatakan putusan adalah putusan serta merta.
- Atau : Dengan putusan yang adil dan patut menurut Hakim Majelis.
- bahwa terhadap gugatan tersebut **Pengadilan Negeri Sumber telah mengambil putusan**, yaitu putusannya tanggal 12 Juli 1995 No.14/Pts.Pdt/G/1995/PN.Sbr, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :
- DALAM KONPENSI :**  
Dalam Ekscpsi :
- Menolak Eksepsi yang diajukan pihak Tergugat ;
- DALAM POKOK PERKARA :**
- Mengembalikan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
  - Menyatakan bahwa transaksi jual beli tanah sawah antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana tercantum dalam Surat Tanda Tangan tertanggal 10 April 1974 adalah sah menurut hukum;

Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas :

Sebidang tanah sawah terletak di Desa Jatianom, Kecamatan Susukan, Kabupaten Cirebon, No. 1487, persil No.62 Klas S.IV luas ± 2 (dua) bau, dengan batas batas :  
 Utara : dengan tanah Ny. Umaerah.  
 Timur : dengan tanah Ny. Umaerah.  
 Selatan : dengan solokan Desa.  
 Barat : dengan tanah Ny. Tarwi.

Sebidang tanah sawah terletak di Desa Jatianom, Kecamatan Susukan, Kabupaten Cirebon, semula tercatat dalam buku letter C No. 1487 persil No. 62 Klas S.IV luas = 2,5 (dua setengah) bau, dengan batas batas :  
 Utara : dengan Tanah Ny. Umaerah.  
 Timur : dengan Tanah Ny. Umaerah.  
 Selatan : dengan solokan Desa.  
 Barat : dengan Tanah Ny. Suci.

Menghukum Tergugat I dengan dibantu oleh Tergugat II, bersama sama dengan Penggugat untuk menghadap PPAT, yang berwenang untuk membuat dan menanda tangani akte jual beli atas tanah sawah tersebut diatas;  
 Menyatakan apabila para Tergugat tidak hadir atau tidak bersedia hadir menghadap PPAT, dalam menandatangani akte jual beli tersebut, maka Penggugat di tunjuk sebagai Kuasa sah dari para Tergugat untuk mewakili para Tergugat tersebut menanda tangani akte jual beli atas tanah sawah tersebut diatas sebagai pihak penjual;

Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;  
 Menghukum para Tergugat membayar ongkos perkara sebesar Rp. 62.500,- (Enam puluh dua ribu lima ratus rupiah) secara tanggung renteng;  
 Menolak gugatan para Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

**DALAM REKONPENS I :**

Menyatakan gugatan Rekonpensi tidak dapat diterima ;  
 Ongkos perkara dalam gugatan Rekonpensi ini Nihil ;

Putusa mana dalam tingkat banding atas permohonan para Tergugat/Pembanding telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung dengan putusannya tanggal 11 Januari 1996 No.452/Pdt/1995/PT.Bdg.

bahwa sesudah putusan terakhir ini diberikahukan kepada kedua belah pihak pada tanggal 5 februari 1996 kemudian terhadapnya oleh Para Tergugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi secara tertulis pada tanggal 16 Februari 1996 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 14/Pdt.G/1995/PN.Sbr yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Sumber, permohonan mana kemudian disusul oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut ada tanggal 29 Februari 1996 ;

bahwa setelah itu oleh para Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 4 Maret 1996 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Para Tergugat/Para Pembanding, ajukan jawaban memori kasasi yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Sumber pada tanggal 15 Maret 1996;

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

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

1. Bahwa Pengadilan Negeri Sumber dan Pengadilan Tinggi Bandung selaku Judex Facti telah keliru dalam menilai pembuktian, kedua belah pihak, sehingga keliru dalam menerapkan pertimbangan hukumnya.
2. Judex Facti telah jelas keliru sebab tidak memperhatikan diberlakukannya UUPA No. 5 tahun 1960 jo PP No. 10 tahun 1961, dimana pada setiap pemindahan hak atas tanah, memberikan hak baru atas tanah, harus dibuktikan dengan akta (pasal 26 UUPA. No.5/1960 jo.pasal 19, 25 PP. No.10/1961), dan Kepala Desa dilarang menguatkan perjanjian yang dimaksud yang dibuat tanpa akta oleh Pejabat. Larangan tersebut kalau dilanggar dipidana dengan hukuman kurungan selama lamanya 3 bulan dan/atau denda sesuai pasal 44 (1), (2) PP. 10 tahun 1961). Sehingga jelas jual beli dibawah tangan yang dikuatkan Kepala Desa jelas bertentangan dengan Undang Undang dan Peraturan Pemerintah tersebut sebab perjanjian tersebut dibuat tahun 1974 yang berarti sudah diberlakukannya Undang Undang dan Peraturan Pemerintah tersebut.
3. Bahwa dalam menilai bukti P.1 dan P.2 yang menjadi pokok persoalan Judex facti telah keliru, selain bertentangan dengan Undang Undang dan Peraturan Pemerintah juga adanya ketidak benaran/kepalsuan didalamnya, hal tersebut tidak pernah dipertimbangkan oleh Judex Facti, seperti :
  - a. Tanda tangan Ny. Umirah :  
 Saya Ny. Umirah tidak pernah dan tidak pernah merasa menjual tanah tanah sengketa kepada siapapun dan tidak pernah/tidak merasa menandatangani diatas segel termaksud, sehingga tanda tangan tersebut palsu (tanda tangan itu double), perbuatan itu sudah dilaporkan ke yang berwenang tetapi Polisi belum memprosesnya karena Kepala Desa sudah dipanggil beberapa kali selalu sakit dan tidak menghadap, selain itu dalam persidangan kami selalu mohon pemeriksaan terhadap kasasi: tanda tangan termaksud melalui Laboratorium Daktiloskopy Negara dikepolisian, akan tetapi tidak mendapat tanggapan sama sekali.  
 Bahwa sayapun tidak pernah dimintai untuk disumpah atas benar tidaknya tanda tangan tersebut.
  - b. Judul dalam segel hanya tanda tangan yang tidak mencerminkan tujuan dari apa yang dikehendaki yaitu Pemindahan hak tanah (jual beli).
  - c. Tidak adanya lampiran Surat penetapan Pengadilan Negeri yang menunjuk Ny. Umirah selaku wali dan sekaligus ijin menjualnya atas tanah tanah sengketa yang menjadi hak Aripin (waktu itu masih dibawah umur) dengan demikian jual belinya tidak sah.
  - d. Hanya penjual saja yang tanda tangan secara hukum jual beli harus adanya serah terima uang/kontan dan serah terima objeknya. Sedangkan dalam segel

hanya penjual saja, tidak diterangkan siapa yang membeli dan siapa yang menyerahkan uangnya.

e. Bahwa antara Wasajan selaku Kepala Desa dengan Ny. Suci adalah suami istri dan Ardadi anaknya, sehingga terciptanya segel tanda tangan Kepala Desa akan mudah dan capnya.

f. Pemakaian segel tahun 1974.

Bahwa pemakaian segel tahun 1974 yang digunakan tanggal 5 Februari 1974 (P.1) dan tanggal 10 April 1974 (P.2) adalah suatu keanehan sebab penggunaan segel tahun 1974 setidaknya segel tersebut diterbitkan pertengahan tahun 1974, kalau dipakai segel tahun 1973 itu masuk akal.

4. Bahwa bukti P.5 atau PR. 24 yaitu putusan Pengadilan Negeri Cirebon tanggal 9 Januari 1975 No.159/1974/Perdt/PN.Cn. antara :

- Ny. Umirah, untuk diri sendiri dan wali dari anaknya yang belum dewasa bernama Aripin sebagai Penggugat.

lawan :

- Sartiyem, dan kawan kawan sebagai para Tergugat.

Putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap/pasti, ternyata yang disangkakan sama hartanya objeknya dengan perkara ini.

a. Kalau dikaitkan antara bukti P.1 dan P.2 dengan bukti P.5 atau PR. 24 jelas sangat bertentangan. Mohon Perhatian :

- Bahwa tanggal 5 Februari 1974 (P.1) dan tanggal 10 April 1974 (P.2) terjadi jual beli, sedangkan objeknya masih dikuasai oleh Sartiyem dan kawan kawan (lihat bukti P.5/PR.24).

- Bahwa tanggal 18 Nopember 1974 oleh Ny. Umirah untuk diri sendiri dan selaku wali dari anaknya yang belum dewasa bernama Aripin menggugat Sartiyem dan kawan di Pengadilan Negeri Cirebon dengan No. Reg.159/1974/Perdt/Pn.Cn. dan diputus tanggal 9 Januari 1975.

- Bahwa semestinya secara hukum kalau memang Ny. Suci dan Ardadi merasa berhak (sesuai bukti P.1 dan P.2) maka yang menggugat adalah mereka jadi bukan Ny. Umirah qq. Aripin.

- Bahwa bukti P.5/PR.24 sebelum diputus tanggal 9 Januari 1975 dan eksekusinya, tanah tanah tersebut dalam penguasaan Sartiyem dan kawan kawan.

- Sehingga suatu ketidak mungkin obyek belum dikuasai oleh Umirah (Aripin) sudah dijual pada Ny. Suci/Ardadi. Atau jual beli (P.1 dan P.2) tersebut tidak sah, karena adanya putusan Pengadilan Negeri Cirebon baru tanggal 9 Januari 1975 oleh karena lebih dahulu jual beli baru menetapkan hak dari Pengadilan.

- Atau Ny. Suci/Ardadi membeli secara untung untungan/lotre, karena jual beli tanggal 5 Februari 1974 dan 10 April 1974, gugatan didaftar tanggal 18 Nopember 1974 dan baru diputus Pengadilan tanggal 9 Januari 1975. Jelas jual beli demikian tidak masuk akal.

Bahwa begitupun dalam gugatan Rekompensi Judex Facti telah sangat keliru mempertimbangkan hukumnya. Karena sudah jelas bahwa Tergugat Tergugat dalam Kompensi mempunyai satu Kuasa (satu orang) sehingga untuk melindungi

salah satunya dari haknya itu kuasanya itu memegang dua kuasa baik itu Penggugat dalam Rekompensi maupun Tergugat dalam Rekompensi dan dalam hukum acaranya tidak dilarang. Sebab hal ini hanya sekedar melindungi hak haknya yaitu menggugat balik (Rekompensi).

6. Bahwa bila dikaitkan bukti P.1 dan P.2 dari Penggugat (Termohon kasasi) yaitu tentang jual beli tahun 1974, jelas bertentangan dengan bukti PR. 24 yang menyatakan bahwa tanah sengketa hak milik Aripin. Begitu pula bertentangan P.1, P.2 dengan bukti PR.24, FR. 4 sampai dengan PR.23. sebab kalau yang berhak itu Termohon kasasi kenapa yang membayar pajak bumi dan bangunan sejak tahun 1974 sampai dengan 1994 masih Aripin. Kan jelas tidak mungkin.

#### Menimbang :

mengenai keberatan-keberatan ad. 1 dan 2

bahwa keberatan keberatan ini tidak dapat dibenarkan oleh karena Judex Facti tidak salah menerapkan hukum.

mengenai keberatan ad. 3 :

bahwa keberatan ini dapat dibenarkan oleh karena Judex Facti telah salah menerapkan hukum pembuktian dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa menurut pertimbangan dan pendapat Judex Facti, surat bukti P.1 dan P.2 telah dikonstruksi dan disimpulkan sebagai akta di bawah tangan yang bersifat partai sebagaimana yang diatur dalam pasal 1874 KUH-Perdata, seolah olah surat bukti P.1 dan P.2 tersebut bernilai sebagai surat bukti transaksi jual beli yang bersifat partai. Padahal P.1 dan P.2 dimaksud nyata nyata berLentuk surat pengakuan sepihak dari Tergugat I. Oleh karena secara faktual P.1 dan P.2 berbentuk akta pengakuan sepihak maka penilaian dan penerapannya tunduk kepada ketentuan pasal 1878 KUH-Perdata. Dengan demikian agar P.1 dan P.2 sah sebagai surat bukti :

- Harus seluruhnya akta itu ditulis dengan tulis tangan oleh Tergugat I sebagai penandatangani P.1 dan P.2.

- Atau paling tidak pengakuan tentang jumlah dan objek barang yang disebut di dalamnya ditulis tangan oleh sipenandatangani, dalam hal ini: Tergugat I.

Menimbang, bahwa dari fakta fakta yang ditemukan dalam persidangan, Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa tulis tangan yang tertuang pada P.1 dan P.2 merupakan tulis tangan Tergugat I (Ny. Umirah). Malahan Tergugat I maupun Tergugat II membantah isi dan tulis tangan yang tercantum dalam kedua surat bukti dimaksud. Dalam keadaan yang seperti itu, ditinjau dari segi ketentuan hukum pembuktian, surat bukti P.1 dan P.2 tidak sah sebagai alat bukti, dengan demikian kedua alat bukti ini tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian.

Bahwa pendapat Judex Facti yang menegaskan oleh karena pembuatan P.1 dan P.2 diketahui oleh Kepala Desa (yang nota bene adalah suami Penggugat I dan ayah Penggugat II) telah menajatkan transaksi jual beli bersifat terang, tidak dapat dibenarkan. Sebab yang menjadi masalah pokok penilaian atas kedua alat bukti dalam perkara ini, adalah mengenai bentuk akta tersebut sebagai alat bukti pengakuan sepihak yang keabsahannya tunduk kepada ketentuan pasal 1878 KUH-Perdata. Karena ternyata

**PUTUSAN BADAN PERADILAN**

pembuatannya tidak sesuai dengan ketentuan yang dirumuskan dalam pasal tersebut, mengakibatkan P.1 dan P.2 tidak sah sebagai alat bukti meskipun ada tertera di dalamnya pengetahuan Kepala Desa.

Menimbang, bahwa oleh karena P.1 dan P.2 tidak sah sebagai alat bukti, sedang alat bukti lain baik berupa keterangan saksi maupun surat tidak dapat membuktikan dalil gugat tentang adanya transaksi jual beli tanah terperkara maka putusan Judex Facti tidak bisa dipertahankan, dan harus dibatalkan.

Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang dipertimbangkan diatas, maka menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari para pemohon Kasasi : 1. Ny. Umirah, 2. Aripin, tersebut dengan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung tanggal 11 Januari 1996 No.452/Pdt/1995/PT.Bdg. yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sumber tanggal 12 Juli 1995 No.14/Pts.Pdt.G/1995/PN.Sbr. dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini yang amarnya sebagaimana akan disebut dibawah ini.

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon kasasi/Para Penggugat sebagai pihak yang dikalahkan dalam perkara ini, maka akan dihukum untuk membayar semua biaya perkara ini secara tanggung menanggung (tanggung renteng), baik yang timbul dalam tingkat pertama, dan dalam tingkat banding maupun dalam tingkat kasasi.

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

**MENGADILI :**

Mengabulkan permohonan kasasi dari para pemohon kasasi :

1. NY. UMIRAH.
2. ARIPIN, tersebut;

**Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi di Bandung tanggal 11 Januari 1996 No. 452/Pdt/1995/Pt. Bdg. yo putusan Pengadilan Negeri Sumber tanggal 12 Juli 1995 No.14/Pts.Pdt.G/1995/PN.Sbr. ;**

**DAN MENGADILI SENDIRI :**

**DALAM KOMPENSI :**

**DALAM EKSEPSI :**

Menolak Eksepsi dari Para Tergugat.

**DALAM POKOK PERKARA :**

menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

**DALAM REKONPENSI :**

Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekompensi urutik sebagian.

Menyatakan bahwa sebidang tanah sawah tercatat dalam Letter C No. 1117 Desa Jatianom, Kecamatan Susukan, Kabupaten Cirebon, luas 2,5 bau yang berbatasan sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah H. Sauda;
- Sebelah Timur : Tanah Tarwan;

- Sebelah Selatan : Solokan Irigasi;
- Sebelah Barat : Tanah H. Sauda;

Adalah milik ARIPIN Penggugat dalam Rekompensi.

Dan sebidang tanah sawah tercatat dalam Letter C Nomor. 1487 persil No. 62 Klas. S. IV seluas 2 bau terletak di Desa Jatianom, Kecamatan Susukan, Kabupaten Cirebon, yang berbatasan sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah sawah H. Suci;
- Sebelah Timur : Tanah Aripin (Penggugat d.r.);
- Sebelah Selatan : Solokan Irigasi ;
- Sebelah Barat : Tanah Tarwan ;

Adalah milik ARIPIN Penggugat dalam Rekompensi.

Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dalam Rekompensi untuk mengembalikan dua bidang sawah sengketa milik Penggugat dalam Rekompensi yang disebut dalam punt (2) posita gugatan dalam Rekompensi kepada Penggugat dalam Rekompensi dalam keadaan bebas, tidak terikat pada pihak ketiga ;

Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dalam Rekompensi secara tanggung menanggung uang paksa sebesar Rp. 25.000,- (Dua puluh lima ribu rupiah) setiap hari Para Tergugat dalam Rekompensi lalai memenuhi isi putusan dalam gugatan ini dihitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;

Menghukum IKUT TERGUGAT supaya tunduk pada putusan ini ;

Menolak gugatan Penggugat Rekompensi yang selebihnya.

Menghukum Para Termohon kasasi/Para Penggugat asal untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng dalam semua tingkat peradilan, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding maupun yang timbul dalam tingkat kasasi dan biaya dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 30 Juni 1998 dengan M. YAHYA HARAHAP, SH. Ketua Muda yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang R. SUNU WAHADI, SH dan SOEKIRNO, SH. Hakim Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Sidang tersebut, dengan dihadiri oleh R. Sunu WAHADI, SH dan NY. SUPRAPTINI SUTARTO, SH. Hakim Hakim Anggota, DJOKO SOEJATNO, SH. Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Untuk Salinan  
**MAHKAMAH AGUNG R.I.**  
 Direktur Perdata  
 (HARIFIN A. TUMPA, SH.)  
 NIP. 040009094

