

**KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI DIBAWAH  
TANGAN ATAS TANAH HAK YASAN**

(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 7 K / Pdt / 1991)

**SKRIPSI**

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

Oleh :

**IVAN FANANI**

NIM. 980710101017

Asal:	Media Pembelian	Klass 346.04 FAN k e
Terima tanggal:	15 MAR 2004	
No. Induk:		
Pengantar:	Sy	

HUKUM AGRARIA

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI  
UNIVERSITAS JEMBER**

**KEKUATAN HUKUM PEJANJIAN JUAL BELI DIBAWAH TANGAN  
ATAS TANAH HAK YASAN**

**( Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 7 K / Pdt / 1991 )**



**KEKUATAN HUKUM PEJANJIAN JUAL BELI DIBAWAH TANGAN**

**ATAS TANAH HAK YASAN**

**( Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 7 k / Pdt / 1991 )**

Oleh :

IVAN FANANI  
NIM. 980710101017

Pembimbing

RUSBANDI SOFJAN, S.H.  
NIP. 130 350 761

Pembantu Pembimbing

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

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL

UNIVERSITAS JEMBER

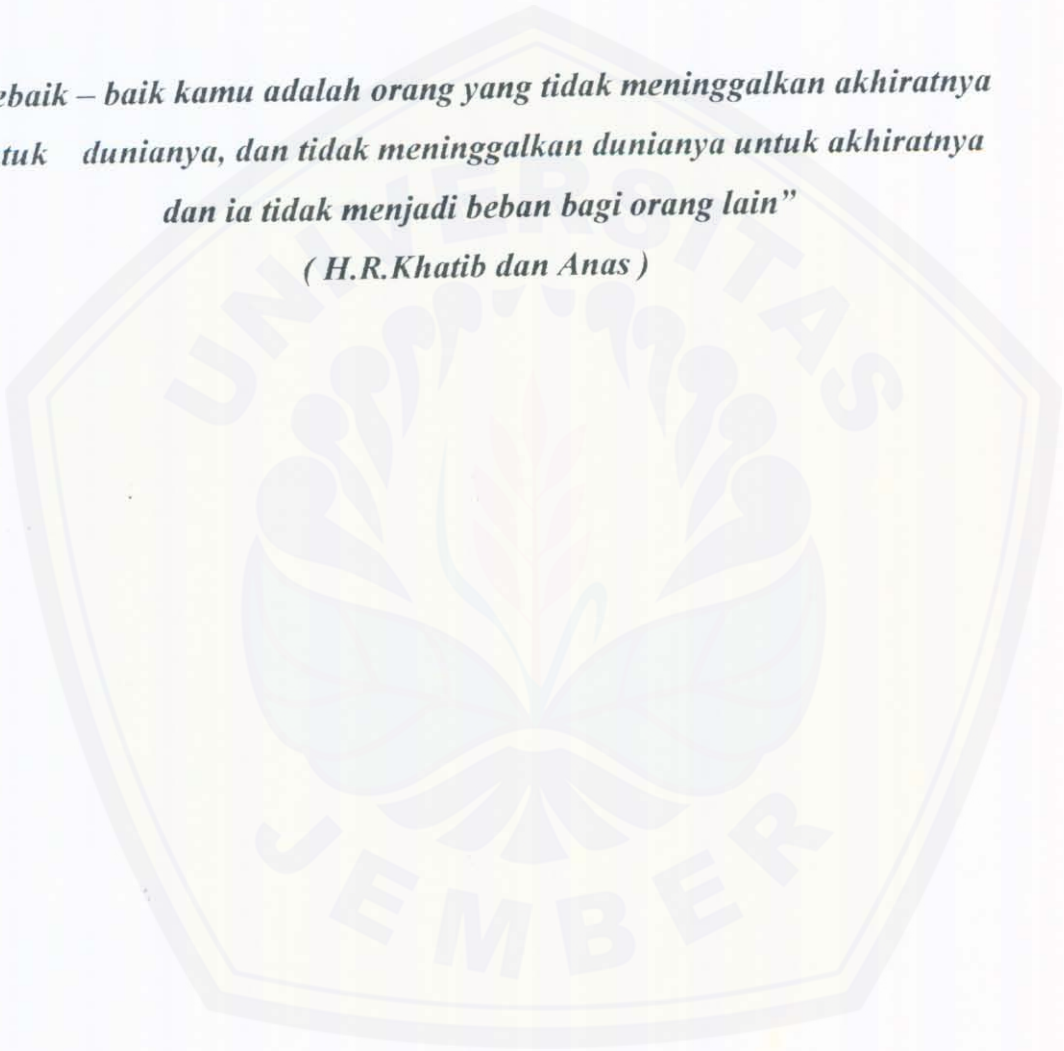
FAKULTAS HUKUM

2004

*MOTTO*

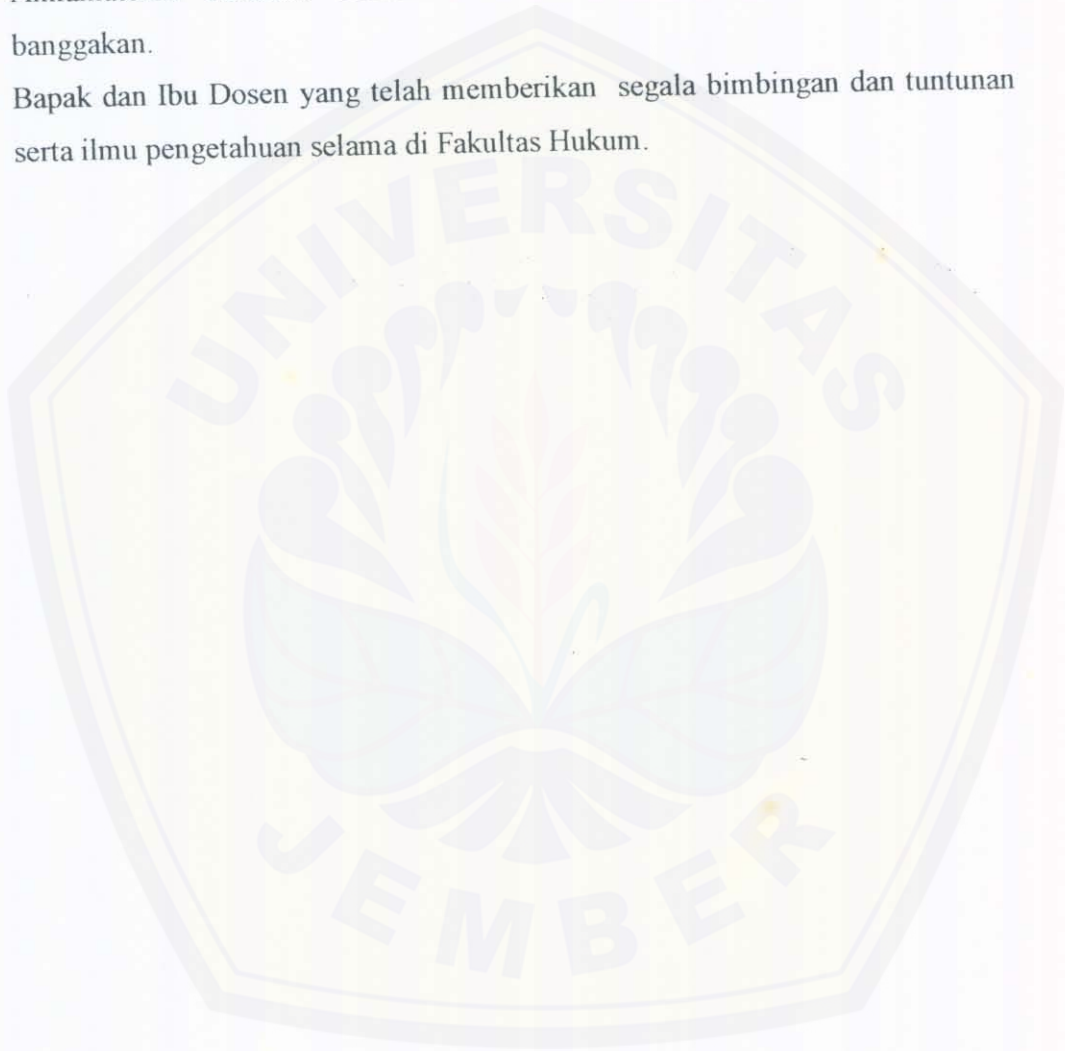
*“Sebaik – baik kamu adalah orang yang tidak meninggalkan akhiratnya  
untuk dunianya, dan tidak meninggalkan dunianya untuk akhiratnya  
dan ia tidak menjadi beban bagi orang lain”*

*( H.R.Khatib dan Anas )*



**PERSEMBAHAN**

1. Bapak Abdul Fatah dan Ibu Farida yang saya hormati, terima kasih atas doa restu serta kasih sayangnya yang tulus sepanjang masa.
2. Almamaterku Fakultas Hukum Universitas Jember yang selalu penulis banggakan.
3. Bapak dan Ibu Dosen yang telah memberikan segala bimbingan dan tuntunan serta ilmu pengetahuan selama di Fakultas Hukum.



PESETUJUAN

Dipertahankan dihadapan panitia penguji :

Hari : Kamis  
Tanggal : 15  
Bulan : Januari  
Tahun : 2004

Diterima oleh panitia penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

PANITIA PENGUJI

KETUA

SEKRETARIS

  
SUGJONO, S.H.  
NIP. 131 403 358

  
EDY SRIONO, S.H.  
NIP. 131 386 656

ANGGOTA PANITIA PENGUJI :

1. RUSBANDI SOFJAN, S.H.  
NIP. 130 350 761

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

  
.....  
  
.....

**PENGESAHAN**

Skripsi dengan judul :

**KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI DIBAWAH TANGAN  
ATAS TANAH HAK YASAN**

( Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 7 K / Pdt / 1991 )

Oleh :

IVAN FANANI  
NIM. 980710101017

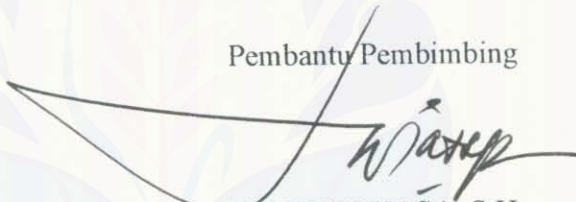
Menyetujui :

Pembimbing



RUSBANDI SOFJAN, S.H.  
NIP. 130 350 761

Pembantu Pembimbing



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

Mengesahkan :

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



KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.  
NIP. 130 808 985

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas segala limpahan rahmat, taufik, dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul : KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI DIBAWAH TANGAN ATAS TANAH HAK YASAN (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 7 K /Pdt / 1991)

Penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi dan melengkapi tugas akhir yang merupakan sebagian syarat dalam rangka memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Pada kesempatan ini pula, penulis mengucapkan banyak terima kasih atas segala bimbingan, bantuan, dan dorongan yang telah diberikan kepada penulis hingga terselesaikan skripsi ini, terutama kepada yang terhormat :

1. Bapak Rusbandi Sofjan, S.H., selaku Pembimbing skripsi ini yang telah dengan sabar memberikan pengarahan, kritik, dan saran selama penulisan skripsi ini.
2. Bapak I Wayan Yasa, S.H., selaku Pembantu Pembimbing yang telah dengan sabar memberikan pengarahan, kritik, dan saran sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan.
3. Bapak Sugijono, S.H., selaku Ketua Panitia Penguji skripsi.
4. Bapak Edi Sriono, S.H., selaku Sekretaris Panitia Penguji skripsi
5. Bapak Kopong Paron Pius, S.H., S.U., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember
6. Bapak Iwan Rachmad, S.H., selaku Dosen Wali yang telah memberikan perhatian terhadap kelangsungan studi penulis selama ini.
7. Bapak dan ibu dosen dan staff karyawan dilingkungan Fakultas Hukum Universitas Jember.
8. Sahabatku tempatku berbagi segalanya...Eko Wahyudi, Siti Aisah, Yuanita, Zakiya,



9. Sobatku terbaik... Agung, Dedy, Wawan Baong, Iwan Nganjuk, Hadi, Inong, terima kasih atas bantuannya hingga terselesaikannya penulisan skripsi ini.
10. Teman – temanku dikampus.... Nikris, Yoyon, Oni, Dedy, Ayu, Inal, Ipung, dan semua teman – teman angkatan 98
11. Keluarga besar kost Pondok Tumpuan Harapan Jl. Karimata VI A No. 15 B
12. Semua pihak pihak yang telah membantu baik secara langsung maupun tidak langsung hingga terselesaikannya skripsi ini.

Harapan penulis dengan diselesaikannya skripsi ini akan memberi manfaat besar bagi yang membacanya terutama bagi penulis sendiri. Semoga skripsi ini akan menambah wawasan untuk lebih memahami bidang perjanjian jual beli hak atas tanah. Penulis telah berusaha maksimal untuk dapat menyajikan skripsi yang mendekati kesempurnaan. Bilamana menurut pembaca ada kekurangan dan ketidaksempurnaan skripsi ini, penulis mohon maaf dan maklum.

Jember, Januari 2004

Penulis

**DAFTAR ISI**

	Halaman
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
 <b>BAB I. PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Ruang Lingkup .....	2
1.3 Rumusan Masalah .....	3
1.4 Tujuan Peulisan .....	3
1.4.1 Tujuan Umum .....	3
1.4.2 Tujuan Khusus .....	3
1.5 Metode Penulisan .....	4
1.5.1 Pendekatan Masalah .....	4
1.5.2 Sumber Data .....	4

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

2.1 Fakta.....	6
2.2 Dasar Hukum .....	8
2.3 Landasan Teori.....	9
2.3.1 Pengertian Perjanjian .....	9
2.3.2 Macam-macam Akta .....	11
2.3.3 Pengertian Jual Beli Tanah .....	15
2.3.4 Fungsi Akta Jual Beli Tanah.....	17
2.3.5 Perjanjian Jual Beli Tanah Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 .....	18

**BAB III. PEMBAHASAN**

3.1 Prosedur Pelaksanaan Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat dan Menurut Undang-Undang No. 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria .....	22
3.2 Kekuatan Hukum Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan.....	27
3.3. Kajian .....	30

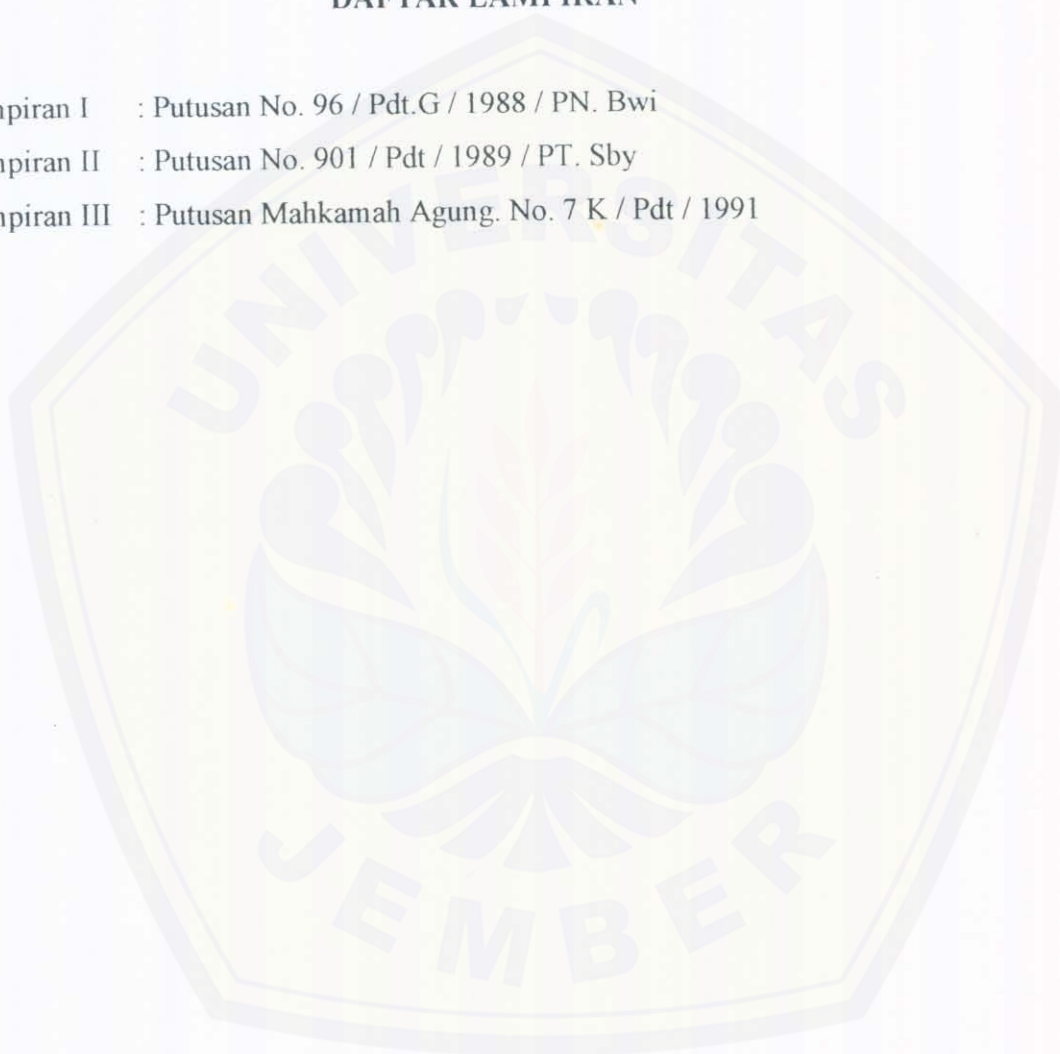
**BAB IV. KESIMPULAN DAN SARAN**

4.1 Kesimpulan .....	33
4.2 Saran.....	33

**DAFTAR PUSTAKA****LAMPIRAN-LAMPIRAN**

**DAFTAR LAMPIRAN**

- Lampiran I : Putusan No. 96 / Pdt.G / 1988 / PN. Bwi  
Lampiran II : Putusan No. 901 / Pdt / 1989 / PT. Sby  
Lampiran III : Putusan Mahkamah Agung. No. 7 K / Pdt / 1991





data yang digunakan adalah sumber data sekunder, prosedur pengambilan data yang yang diutamakan adalah studi kepustakaan. Setelah data terkumpul, dilakukan analisa menggunakan metode kualitatif. Berdasarkan hasil metode yang telah

digunakan, maka kesimpulan yang tepat diambil berdasarkan fakta yang telah diuraikan dalam BAB II.

Perjanjian jual beli secara dibawah tangan ini merupakan jual beli yang dilaksanakan secara hukum adat yaitu perjanjian jual beli yang dilakukan dihadapan kepala desa tidak dihadapan pejabat yang berwenang. Seperti yang dilakukan oleh R. Suroso dengan M. Bakir, Maslichan, dan Abd. Karim. Dalam perkara dipengadilan mereka (tergugat) dalam eksepsinya meminta supaya hakim memutuskan perjanjian yang terjadi antara R. Suroso dengan M. Bakir, Maslichan, dan Abd. Karim adalah tidak sah, karena dilakukan dengan cara dibawah tangan. Hakim dalam putusannya mengatakan bahwa gugatan para penggugat ditolak karena penggugat tidak dapat membuktikan kebenaran dalil gugatannya. Tetapi hakim dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa jual beli tanah yang dilaksanakan oleh . R. Suroso dengan M. Bakir, Maslichan, dan Abd. Karim adalah sah karena sudah dilakukan berdasarkan hukum adat yaitu jual beli dilakukan secara riil dan kontan, tinggal penyelesaian administratif.

Untuk menjamin kepastian hukum atas jual beli tanah sebaiknya para pihak yang melaksanakan jual beli tanah tersebut melaksamakan jual beli tanah berdasarkan hukum yang berlaku yaitu melaksanakan jual beli tanah dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini PPAT supaya mempunyai kekuatan hukum yang kuat atas jual beli tanah yang mereka lakukan.



## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Negara Indonesia adalah negara agraria yang sebagian besar penduduknya mempunyai kehidupan dalam lapangan pertanian. Oleh karena itu, masalah pertanian (agraria) ini merupakan hal yang tidak dapat dipisahkan dari hidup dan kehidupan masyarakat.

Masalah pertanian timbul karena semakin besar angka pertumbuhan penduduk membawa akibat pada penyediaan lahan pemukiman maupun lahan pertanian, baik yang diperuntukkan bagi warga Indonesia maupun warga negara asing. Walaupun demikian manusia selalu berkewajiban untuk mengadakan perubahan hak kepada pihak lain, maka sejak itu mulailah seseorang berhadapan dengan apa yang disebut dengan peralihan hak. Peralihan hak bisa terjadi karena sengaja seperti jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, hibah, dan sebagainya.

Sejak diundangkannya Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 (UUPA) dalam Lembaran Negara Republik Indonesia No. 104 tahun 1960, serta penjelasannya dalam Lembaran Negara No. 2043 dari segi pembangunan hukum patut dibanggakan karena UUPA merupakan produk nasional.

Dengan berlakunya UUPA telah terjadi perombakan fundamental dalam hukum agraria. Adanya perombakan tersebut mengakibatkan berlakunya kesatuan hukum (unifikasi hukum) yang berarti hanya berlaku satu perangkat hukum dan tidak ada lagi dualisme hukum di Indonesia. Dalam penulisan skripsi ini penulis lebih memfokuskan pada peralihan hak yang terjadi karena jual beli. Sebagaimana diketahui bahwa jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang sering kali terjadi dalam kehidupan masyarakat. Seperti halnya kehidupan masyarakat yang selalu berubah seiring perkembangan jaman. Jual beli tanahpun mengalami perkembangan dari cara sederhana menuju modern.

Jual beli tanah yang ada dalam masyarakat ada beberapa bentuk yaitu antara lain jual beli yang dilaksanakan didepan pejabat yang berwenang. Jual beli yang dilakukan didepan pejabat yang berwenang maka dikeluarkan suatu surat bukti adanya jual beli tersebut. Surat ini biasa dikenal dengan akta autentik yang mempunyai kekuatan hukum yang kuat.

Bentuk lain adalah jual beli dalam lingkungan hukum adat yang dilakukan didepan kepala adat (desa). Kepala desa ini bertindak sebagai orang yang menjamin tidak adanya suatu pelanggaran hukum yang berlaku dalam jual beli tersebut. Jadi bukan hanya sebagai saksi saja. Hal ini berarti bahwa setiap jual beli yang dilakukan dihadapan kepala desa maka jual beli itu dianggap sah sehingga masyarakat mengakui keabsahannya. Perjanjian jual beli yang dilaksanakan dihadapan kepala desa saja yang tidak dibuat oleh atau dihadapan pejabat pemerintahan dikatakan perjanjian jual beli dibawah tangan. Perjanjian jual beli dibawah tangan menghasilkan suatu bukti perjanjian yang disebut akta dibawah tangan.

Akta dibawah tangan ini merupakan suatu akta yang kekuatan hukumnya tidak kuat karena tidak diatur dalam perundang-undangan, maka banyak sekali masalah yang timbul ditengah masyarakat karena akta dibawah tangan ini.

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka penulis tertarik untuk membahas lebih lanjut mengenai **“Kekuatan Hukum Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan Atas Tanah Hak Yasan”**.

## 1.2 Ruang Lingkup

Sesuai dengan judul pada penulisan skripsi ini, perlu diuraikan mengenai batasan ruang lingkup dari materi yang akan dibahas. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari salah pengertian atau kekaburan dari pokok permasalahan, serta menghindari pembahasan yang terlalu meluas, sehingga dapat mengurangi nilai



dibawah tangan, perjanjian tersebut dilakukan tanpa dihadapan pejabat yang berwenang yaitu PPAT, tetapi dilakukan dihadapan kepala desa.

### 1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan judul diatas maka penulis dalam membahas skripsi ini akan dibatasi pada permasalahan yang dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana prosedur pelaksanaan jual beli tanah menurut hukum adat dan bagaimana pula menurut UU No. 5 tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok – Pokok Agraria ?
2. Bagaimana kekuatan hukum perjanjian jual beli dibawah tangan?

### 1.4 Tujuan Penulisan

Tujuan penulisan yang hendak dicapai dalam penulisan skripsi ini meliputi tujuan secara umum dan tujuan secara khusus.

#### 1 Tujuan Umum

Tujuan umum dari penulisan skripsi ini adalah merupakan tujuan yang bersifat akademis yaitu untuk :

- a Untuk memenuhi dan melengkapi salah satu syarat mencapai gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember;
- b Untuk menerapkan ilmu pengetahuan hukum yang diperoleh selama masa studi;
- c Untuk mengembangkan pemikiran kepada masyarakat pada umumnya dan

... dan ...

acuan dalam mengembangkan ilmu pengetahuan.

## 2 Tujuan Khusus

Tujuan khusus dari penulisan skripsi ini adalah:

- a Untuk mengetahui prosedur pelaksanaan jual beli tanah menurut hukum adat dan juga bagaimana pula menurut UU No. 5 tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok – Pokok Agraria.
- b Untuk mengetahui kekuatan hukum perjanjian jual beli dibawah tangan.

4

### 1.5 Metode Penulisan

Metode penulisan adalah proses prinsip dan prosedur untuk mencari, mendekati masalah, dan mencapai sasaran. Adapun metode penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut.

#### 1.5.1 Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan dalam skripsi ini adalah pendekatan masalah secara yuridis normatif yaitu merupakan pendekatan masalah yang mempunyai maksud dan tujuan untuk mengkaji beberapa peraturan perundang-undangan, teori-teori hukum yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas (Ronny Hanitijo Soemitro, 1990:9).

#### 1.5.2 Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah adalah sumber data sekunder. Sumber data yang dimaksud adalah sumber data tertulis yang meliputi undang-undang, peraturan-peraturan yang berlaku dan literatur-literatur yang dijadikan landasan teoritis yang berkaitan dengan materi dan

permasalahan skripsi ini. (Konny Hanitjo Soemitro, 1990:68).

### **1.5.3 Metode Pengumpulan Data**

Dalam pengumpulan dan pengelolaan data dilakukan dengan cara studi literatur. Studi literatur yaitu pengumpulan data yang dilakukan melalui studi kepustakaan dengan membaca atau mempelajari buku-buku literatur yang tersedia di kepustakaan maupun buku-buku umum, peraturan perundang-undangan atau tulisan yang dapat dijadikan landasan berkenaan dengan penulisan skripsi ini. (Soekanto,1985:14)

### **1.5.4 Analisa Data**

Setelah data yang diperlukan ini terkumpul maka selanjutnya disusun secara sistematis dan teratur, kemudian dilakukan analisis terhadap data tersebut dengan memakai metode yuridis normatif, yaitu metode yang mengungkapkan data-data

atau fakta-fakta yang diperoleh dilapangan kemudian dianalisa menurut landasan hukum yang berlaku dan berdasarkan teori-teori yang ada, sehingga akan tampak permasalahannya yang pada akhirnya dapat ditemukan penyelesaiannya, kemudian dapat disimpulkan dan diberikan saran-saran untuk mengatasi permasalahan yang ada. Setelah dilakukan analisis, kemudian dilanjutkan dengan melakukan pembahasan terhadap permasalahan. Akhirnya untuk mengakhiri tulisan ini ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode deduktif yaitu menarik dan menyimpulkan dari hal-hal yang bersifat umum menuju hal-hal yang bersifat khusus.



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

**2.1 Fakta**

Berdasarkan surat gugatan tertanggal 03 Oktober 1988 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banyuwangi pada tanggal 13 Oktober 1988 dibawah nomor 96/Pdt.G/1988/Pn. Bwi antara lain telah mengemukakan hal-hal

sebagai berikut :

Bahwa penggugat I/ H. Asmuni mempunyai sebidang tanah sawah luas  $\pm 2.800$  m<sup>2</sup> asal beli dari Moh. Bakir/ Tergugat III pada tahun 1978, terletak di dukuh Subri kelurahan Sobo, Kecamatan / Kabupaten Banyuwangi, tanah mana merupakan sebagian dari petok No. p.459 persil 62 S.III dengan batas-batasnya sebagai berikut :

Sebelah utara : Tanah milik Maslichan/P II

Sebelah timur : Jalan

Sebelah selatan : Tanah petakan P. L. N.

Sebelah barat : Tanah milik Pak Aswadi

Bahwa Moh. Bakir / T.VII memperoleh tanah tersebut asal beli dari R.Suroso/ T.VI sebagai mana bukti zegel jual beli tertanggal 01 Januari 1978 yang diketahui oleh Kepala Kelurahan Sobo. Bahwa Maslichan Ali dan Abd. Karim/P.II-III, masing-masing juga mempunyai sebidang tanah sawah asal beli dari R.Suroso/T.VI (merupakan sebagian dari petok No. F459 persil 62 S.III), dengan bukti zegel jual beli tertanggal 01 Februari 1978, terletak dalam satu lokasi dengan milik Penggugat I, ialah di Dukuh Sutri, Kelurahan Sobo, Kecamatan/Kabupaten Banyuwangi, dengan batas-batasnya masing-masing sebagai berikut :

Sebelah Utara : Tanah milik Abd. Karim/ P.II

Sebelah Timur : Jalan

Sebelah Selatan : Tanah milik H. Asmui/P.I

Sebelah Barat : Tanah milik Pak Aswadi

Untuk Penggugat III/ Abd. Karim luas  $\pm 1.400$  m<sup>2</sup>

Sebelah Utara : Sungai

Sebelah Timur : Jalan

Sebelah Selatan : Tanah milik Maslichan/P.III

Sebelah Barat : Tanah milik Pak Aswadi

Bahwa tiga bidang tanah sawah tersebut diatas, yang sekarang jadi sengketa antara Penggugat dengan para Tergugat:

Bahwa tiga tanah sawah tersebut pada awal tahun 1978 telah diserahkan oleh R.Suroso/T. VI kepada tiga orang pembelinya tersebut diatas / P.II-III dan T.VII, yang kemudian kira-kira pada bulan Mei 1978 Moh.Bakir/T.VII menjualnya kepada H. Asmui/P.I dan kemudian sejak saat itu tanah dikelola secara penuh oleh P.I-II-III tanpa ada gangguan dari siappapun juga, dan telah dibayar secara patuh kewajiban PBB nya sejak 1978 sampai dengan sekarang ini.

Bahwa tanpa sepengetahuan dan persetujuan para Penggugat, pada pertengahan 1988 ini, tanah tersebut dimasuki serta dikuasai oleh para tergugat I-II-III-IV dan V atas izin dari R. Suroso/T.VI yang rinciannya sebagaimana foto copy skema terlampir. Bahwa masuknya para Tergugat I-II-III-IV-dan V kedalam tanah milik para Penggugat/ tanah sengketa. Setelah mereka mengadakan tuntutan kepada T.VI atas pembelian tanah kaplingan yang ternyata tanahnya sudah tidak ada/dijual lagi oleh R.Suroso/ T.VI kepada orang lain; antara para Penggugat dengan para Tergugat I sampai dengan V, sebenarnya tidak ada hubungan hukum sama sekali, seharusnya para Tergugat I sampai dengan V menggugat tersendiri kepada R.Suroso/ T.VI, tanpa mengkait milik para penggugat yang sudah tidak ada permasalahan lagi antara Penggugat dengan R.Suroso/T.VI sejak tahun 1978 lewat.

Bahwa para Penggugat berulang kali menyatakan keberatan atas masuknya para Tergugat I sampai dengan V kedalam tanah milik Penggugat, namun tidak dihiraukan sama sekali, bahkan tampak adanya paksaan oleh para tergugat I sampai dengan V untuk menguasai terus atas tanah tersebut. Berdasarkan fakta diatas diketahui bahwa para penggugat keberatan atas masuknya pihak tergugat kedalam tanah milik para

# Digital Repository Universitas Jember

penggugat yang mereka anggap tidak sah karena jual beli yang dilakukan oleh para penggugat dibawah tangan.

## 2.2 Dasar Hukum

Penulisan skripsi ini menggunakan dasar hukum antara lain :

1. Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
  - a. Pasal 5

Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.
2. Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah
  - a. Pasal 7
    1. PPAT sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 6 ayat 2 diangkat dan diberhentikan oleh Menteri.
    2. Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat meunjuk PPAT sementara.
    3. Peraturan jabatan PPAT sebagaimana dimaksud ada ayat 1 diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri.
  - b. Pasal 37 ayat 1

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 dan lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang

yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3. Putusan Mahkamah Agung Tanggal 19 September 1970 No. Reg. 123/K/SIP/1970
4. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. Reg. 601 /K/SIP/ 1972
5. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. Reg. 1082/K/SIP/ 1973
6. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. Reg. 72/K/SIP/ 1973
7. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. Reg. 952/K/SIP/ 1974

## 2.3 Landasan Teori

### 2.3.1 Pengertian perjanjian

Hukum adat kita tidak mengenal azas-azas perjanjian yang berlaku untuk semua macam perjanjian. Perjanjian yang kita kenal ialah perjanjian yang berbeda-beda menurut obyeknya dan menurut sifatnya, seperti misalnya jual lepas, jual gadai, pinjam meminjam dll. Jika menyebut hukum perjanjian adat tentu saja tidak sama dengan hukum perjanjian barat, atau hukum perjanjian menurut perundang-undangan sebagai mana terdapat dalam KUH Perdata. Perbedaan mana adalah disebabkan latar belakang alam fikiran kebutuhan masyarakat yang melahirkan hukum itu berbeda. Sebagaimana dikatakan Von Savigny (1840:14) "Das recht nicht gemacht, es ist und wird mid dem volke", hukum itu bukan dibuat tetapi ia adalah bersama masyarakat.

Perbedaan yang jelas nampak antara hukum perjanjian barat dengan hukum perjanjian adat ialah terletak pada dasar kejiwaannya. Prof. Subekti (1963:4) menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Perjanjian menerbitkan suatu hal perikatan antara dua orang membuatnya.



Kemudian Wirjono Prodjodikoro (1960:9) mengemukakan perjanjian adalah sebagai suatu perbuatan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji melakukan sesuatu hal sedang pihak lain berhak menuntut perjanjian itu.

Dengan pengertian demikian dapat diketahui bahwa hukum perjanjian barat bertitik tolak pada dasar kejiwaan kepentingan perseorangan dan bersifat kebendaan, sedangkan hukum perjanjian adat pada dasar kejiwaan kekeluargaan dan kerukunan dan bersifat tolong menolong. Hukum perjanjian barat menerbitkan perikatan, sedangkan menurut hukum adat untuk mengikatnya perjanjian harus ada tanda pengikat. Kemudian perjanjian menurut hukum adat semuanya menyangkut hubungan hukum mengenai harta benda, tetapi juga tetapi juga perjanjian yang tidak berwujud benda misalnya perbuatan karya budi.

Berdasarkan penjelasan diatas, maka sukar sekali untuk membuat peraturan-peraturan yang lengkap mengenai hukum perjanjian yang berlaku umum. Namun kiranya hal inipun tidak perlu, bahkan tidak baik pula, sebab dapat menghalang-halangi perkembangan hukum kita menurut kebutuhan yang nyata dalam masa sekarang ini.

Pengertian perjanjian bukanlah hal yang mudah, karena setiap orang terkadang memberi pengertian yang berbeda. Begitu pula yang terjadi dengan para pakar dan sarjana hukum. Mereka memberikan pengertian yang berbeda-beda mengenai perjanjian tersebut sesuai dengan sudut pandang masing-masing. Sehingga dalam perkembangannya pengertian perjanjian itu berbeda antara satu pakar dengan pakar yang lainnya.

Menurut Tje' Aman (1989 : 18) yang menuliskan beberapa pendapat mengenai perjanjian itu :

1. Prof. Sri Soedewi Masychoen Sofwan, bahwa perjanjian itu adalah suatu perbuatan hukum dimana seseorang atau lebih mengikatkan diri terhadap seseorang lain atau lebih

2. R.M.T. Tirtodiningrat, S.H. berpendapat bahwa “ perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang diperkenankan oleh Undang-Undang.”
3. Prof R. Subekti,S.H. berpendapat bahwa “perjanjian adalah suatu peristiwa dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal”
4. Prof. Wiryono Projodikoro, S.H. berpendapat bahwa “perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda, kekayaan antara dua pihak dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan suatu hal sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu”.
5. Pengertian perjanjian menurut pasal 1313 KUH Perdata menyebutkan bahwa : “perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih”.

### 2.3.2 Macam – Macam Akta

Istilah/pengertian “akta” yang dalam bahasa Belanda disebut “acte/akte” dan yang dalam bahasa Inggris disebut “act/deed” pada umumnya mempunyai dua arti, yaitu:

- a. Perbuatan/perbuatan hukum (rechthandeling); itulah pengertian yang luas.
- b. Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai /digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang ditujukan kepada pembuktian sesuatu.

A.Pitlo, mengartikan akta itu sebagai berikut: suatu surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu diperbuat (A. Pitlo 1978 : 52).

Digital Repository Universitas Jember

Suatu surat belum tentu akta. Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi supaya suatu surat dapat dikatakan akta adalah:

1. Surat itu harus ditandatangani.

Keharusan ditandatanganinya suatu surat untuk dapat disebut akta ditentukan dalam pasal 1869 KUH Perdata yang berbunyi:

“Suatu akta, yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupannya pegawai termaksud diatas. Atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diberlakukan sebagai akta autentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan dibawah tangan, jika ditandatangani oleh pihak.”

Berdasarkan bunyi pasal tersebut, jelas bahwa suatu surat untuk dapat disebut akta, harus ditandatangani, dan jika tidak ditandatangani oleh yang membuatnya, maka surat itu adalah bukan akta. Tujuan dari keharusan ditandatanganinya suatu surat untuk dapat disebut akta adalah memberi ciri atau untuk mengindividualisasi sebuah akta, sebab tanda tangan dari setiap orang mempunyai ciri khas tersendiri yang tidak mungkin sama dengan tanda tangan orang lain.

2. Surat itu harus memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan.

Sesuai dengan peruntukannya sesuatu akta sebagai alat pembuktian demi keperluan siapa surat itu, maka jelas bahwa surat itu harus berisikan suatu keterangan yang dapat menjadi bukti yang dibutuhkan. Peristiwa hukum yang disebut dalam surat itu dan yang dibutuhkan sebagai alat pembuktian haruslah merupakan peristiwa hukum yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan. Jika peristiwa hukum yang disebut dalam surat itu dapat menjadi dasar suatu hak atau perikatan atau jika surat itu sama sekali tidak memuat suatu peristiwa hukum yang dapat menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, maka surat itu bukanlah akta, sebab tidaklah mungkin surat itu dapat dipakai sebagai alat bukti.

3. Surat itu diperuntukkan sebagai alat bukti.

Syarat ketiga agar suatu surat dapat disebut akta adalah surat itu harus diperuntukkan sebagai alat bukti. Apakah suatu surat dibuat untuk menjadi alat bukti, tidak selalu dapat dipastikan, demikian halnya

segala surat yang tidak diperuntukkan menjadi alat bukti, dan tidak dipakai sebagai alat pembuktian, bukanlah akta.

Pasal 1867 KUH Perdata yang berbunyi :

“Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan autentik maupun dengan tulisan-tulisan dibawah tangan”

Menurut bunyi pasal ini maka akta dapat dibedakan menjadi dua yaitu :

### 1. Akta autentik (*authentic acta*)

Mengenai akta autentik diatur dalam pasal 165 HIR, yang bersamaan bunyinya dalam dengan pasal 285 Rbg, yang berbunyi : ”akta autentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dari para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak dari padanya tentang yang tercantum didalamnya dan bahkan yang tercantum didalamnya sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya yang diberitahukan itu berhubungan langsung dengan perihal pada akta itu.”

Pasal 165 HIR dan pasal 285 Rbg tersebut diatas memuat pengertian dan kekuatan pembuktian akta autentik sekaligus. Pengertian akta autentik ini kita jumpai pula dalam pasal 1865 KUH Perdata , yang bunyinya : ”Suatu akta autentik adalah suatu akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuat”.

Menurut G.H.S. Lumban Tobing, S.H. (1980 : 42) apabila suatu akta

14

notaris, maka menurut ketentuan dalam pasal 1868 KUH Perdata, akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan-persyaratan berikut:

1. Akta itu harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum.
2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang.
3. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

### 2. Akta dibawah tangan (*Onderhands Acta*).

untuk pembuktian tanpa bantuan dari seorang pejabat pembuat akta, dengan kata lain akta-akta dibawah tangan adalah akta yang dimaksudkan oleh para pihak sebagai alat bukti, tetapi tidak dibuat dihadapan pejabat umum pembuat akta.

Akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum dapat menjadi akta dibawah tangan, jika pejabat itu tidak berwenang dan tidak cakap dalam membuat akta itu.

Mengenai akta dibawah tangan yang memuat pengakuan utang secara sepihak untuk membayar sejumlah uang atau memberikan/menyerahkan sesuatu barang yang dapat ditetapkan atas suatu harga tertentu, harus seluruhnya ditulis dengan tangannya sendiri oleh orang yang menandatangani (orang yang berhutang) atau paling sedikit, selain tandatangan, harus ditulis sendiri oleh sipenandatangan suatu persetujuan yang memuat jumlah atau besarnya barang yang berutang.

Jika ini tidak diindahkan, maka apabila perikatan dipungkiri, akta yang ditandatangani itu hanya dapat diterima sebagai suatu permulaan pembuktian dengan tulisan, demikian menurut pasal 1878 KUH Perdata, yang bersamaan isinya dengan pasal 291 Rbg dan pasal 4 Stb. 1867 no. 29. Apa yang dimaksud permulaan pembuktian dengan tulisan ialah segala akta tertulis

15

yang diwakili olehnya, dan yang memberikan persangkaan tentang benar tidaknya peristiwa-peristiwa yang dimajukan oleh seseorang.

### 2.3.3 Pengertian Jual Beli Tanah

Dalam Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tidak kita temukan mengenai pengertian jual beli tanah. Sebelum dikeluarkannya Undang-Undang No. 5 tahun 1960 yang mengatur tanah baik dari segi lembaga maupun hubungan hukumnya bersumber pada KUH Perdata atau hukum adat. Menurut Undang-Undang No. 5 tahun 1960 dalam pasal 5 yang menyebutkan :

“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”.

Berdasarkan pasal tersebut diketahui bahwa jika dalam UUPA tidak diatur maka hal itu kembali pada hukum adat. Pada pokoknya 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 (1990 : 30) pengertian jual beli menurut hukum adat ialah:

”Merupakan suatu perbuatan hukum yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijual 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”.

Menurut Imam Sudiyat (1981 : 28):

“Menjual lepas (Indonesia); adol lepas runtumurun; pati – Bogor (jawa); menjual jaja (kalimantan) ; yaitu menyerahkan tanah untuk menerima

16

pembayaran sejumlah uang secara tunai tanpa hak menebus kembali . jadi pembayaran itu berlaku seterusnya atau selamanya”.

Dalam hukum adat jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang mempunyai sifat tunai , riil , dan terang. Dikatakan 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 telah dibayarkan pada saat penyerahan hak tidak harus lunas. , dalam hal ini tidak mengurangi sifat tunai tadi. Kalau ada selisih atau sisa maka hal tersebut dianggap sebagai hutang pembeli pada 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 dihadapan kepala desa, jual beli menjadi terang dan bukan

dari masyarakat yang bersangkutan sebagai pemilik yang sah. Pada umumnya, dari pelaksanaan jual beli 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 lagi pemilik dari tanah yang bersangkutan karena sudah beralih dan menjadi milik pembeli.

#### 2.3.4 Fungsi akta jual beli tanah

Akta tanah adalah akta autentik yang memuat perjanjian antara lain:

- a) Memindahkan hak atas tanah
- b) Memberikan suatu hak baru atas tanah
- c) Menggadaikan tanah
- d) Meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan

Mengenai fungsi dari sertifikat tanah yaitu antara lain sebagai berikut: memiliki sertifikat berarti memberikan kepastian hukum karena hukum jelas dapat diketahui baik identitas pemegang haknya (subyeknya) maupun identitas tanahnya (obyeknya). Jadi apabila terjadi pelanggaran atas hak milik tanah maka pemilik tanah dapat melakukan aksi penuntutan kepada si pelanggar berdasarkan hak miliknya itu. Memiliki sertifikat berarti pula memberikan perasaan aman dan tenteram kepada pemegangnya karena merasa lebih terlindung dari tindakan sewenang-wenang yang dapat dilakukan oleh siapapun juga.

Dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah dalam peraturan pemerintah telah diberikan penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertifikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA. Untuk itu diberikan ketentuan bahwa selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai

Dalam PP No. 24 tahun 1997 bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertifikat atas nama orang atau badan hukum lain jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertifikat itu dia tidak mengajukan gugatan pada pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan itikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau badan

Dengan demikian maka makna dari pernyataan, bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya sungguhpun sistem publikasi yang digunakan adalah sistem negatif.

Ketentuan tersebut tidak mengurangi azas pemberian pertimbangan yang seimbang baik kepada pihak yang mempunyai tanah dan dikuasai serta digunakan sebagaimana mestinya maupun kepada pihak yang memperoleh dan menguasainya dengan itikad baik dan dikuatkan dengan pendaftaran tanah yang bersangkutan atas namanya.

Sengketa-sengketa dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah tetap pertama-tama diusahakan untuk diselesaikan melalui musyawarah antara pihak yang bersangkutan. Baru setelah usaha penyelesaian secara damai tidak membawa hasil, dipersilahkan yang bersangkutan menyelesaikan melalui pengadilan.

### **2.3.5 Perjanjian Jual Beli Tanah Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997**

Dalam pasal 37 PP No. 24 tahun 1997 disebutkan 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 PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku.

Berdasarkan pengertian pasal 37 tersebut jelas bahwa setiap jual beli yang dilakukan dalam masyarakat harus didaftarkan yaitu dengan suatu bukti yang harus dibuat oleh PPAT.

Didalam PP No. 24 tahun 1997 yang merupakan penyempurnaan dari PP No.



tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pembukuan dan penyajian data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Sedangkan azas pendaftaran tanah dalam pasal 2, dan tujuan pendaftaran tanah terdapat pada pasal 3.

Azas pendaftaran tanah menurut pasal 2 PP. No. 24 tahun 1997 :

- a. Azas sederhana, pendaftaran tanah dimaksud agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami bagi pihak-pihak yang berkepentingan khususnya bagi pemegang hak tanah.
- b. Azas aman, pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum. Pendaftaran tanah harus menjamin keamanan dari hak tersebut, sehingga akan terjamin keamanan dari status hak tanah.
- c. Azas terjangkau, dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah atau dengan kata lain biaya pendaftaran tanah dapat terjangkau oleh masyarakat.
- d. Azas mutakhir, dimaksudkan perlengkapan yang memadai dan pelaksanaan pendaftaran tanah dan kesinambungan dalam pemeliharaan

Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan mencatat perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.

- e. Azas terbuka, memuat dipeliharanya pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di kantor pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata yang ada dilapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan data yang benar setiap saat.

20

Didalam PP. No. 24 tahun 1997, sistem publikasi yang dianut adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif. Artinya bahwa pemerintah sebagai penyelenggara pendaftaran tanah harus berusaha agar sejauh mungkin dapat dibagikan data yang benar dan buku tanah dan peta pendaftaran, hingga selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data yang disajikan dalam buku tanah dan peta pendaftaran harus diterima sebagai data yang benar baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam perkara dipengadilan. Hal ini dapat dilihat dalam penjelasan umum dan penjelasan pasal 32 ayat 1, bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam perkara di pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Hal diatas juga dipertegas lagi dalam pasal 32 ayat 2 PP. No. 24 tahun 1997. Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum, yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hal tersebut apabila dalam kurun waktu

tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepada kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak melakukan gugatan ke pengadilan mengenai pengasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Ketentuan lain yang mengatur tentang sistem publikasi adalah pasal 19 ayat 2 huruf 1, pasal 23 ayat 2, pasal 32 ayat 2, dan pasal 38 ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria.

Tujuan pendaftaran tanah menurut pasal 3 PP No. 24 tahun 1997 adalah sebagai berikut :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang atas suatu bidang tanah satuan rumah susun dan hak-hak lain

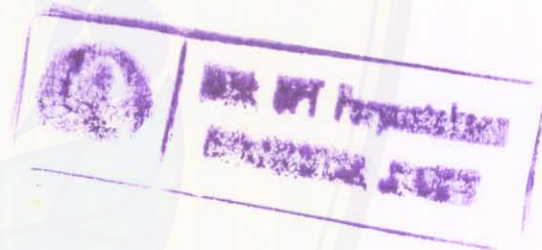
21

yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dengan mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan kesatuan-kesatuan rumah susun yang tidak terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib pertanahan, pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi dibidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi setiap tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan pembebanan dan hapusnya wajib didaftar.

Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada

melaksanakan fungsi informasi, data yang berkaitan dengan aspek fisik dan aspek yuridis dari bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar terbuka untuk umum. Untuk mencapai tertib administrasi setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan pembebanan dan penghapusan hak atas bidang tanah dan milik atas tanah satuan rumah susun, setiap tanah perlu didaftarkan di kantor pertanahan.



### BAB III PEMBAHASAN

#### 3.1 Prosedur Pelaksanaan Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat dan Menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

##### 3.1.1 Prosedur Pelaksanaan Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat

Jual beli adalah perbuatan tukar menukar dengan pembayaran. Didalam jual beli penjual berkekwajiban menyerahkan barang yang dijualnya dan berhak menerima pembayarannya dari pembeli dan pembeli berkewajiban menyerahkan

pembayaran (uangnya) dan berhak menerima barang. Bentuk dan syarat jual beli menurut hukum adat berbeda dari jual beli sebagaimana diatur dalam KUH Perdata. Pada dasarnya jual beli menurut KUH Perdata mengandung arti peralihan hak milik dari penjual kepada pembeli, sedangkan menurut hukum adat jual beli belum tentu bermaksud untuk mengalihkan hak milik kebendaan.

Jual beli tanah yang menyebabkan beralihnya hak milik tanah dari penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya disebut jual lepas. Beberapa sarjana menyatakan tentang jual lepas sebagai berikut :

1. Van Vollenhoven : “Jual lepas dari sebidang tanah atau perairan ialah penyerahan dari benda itu dihadapan petugas-petugas hukum adat dengan pembayaran sejumlah uang pada saat itu atau kemudian” (Van Vollenhoven, dalam Hilman, 1994:108)
2. S.A. Hakim : “ Penyerahan sebidang tanah (termasuk air) untuk selama-lamanya dengan penerimaan uang tunai (atau dibayar dahulu untuk sebahagian), uang mana disebut uang pembelian” (S.A. Hakim, 1965 : 5).
3. Imam Sudiyat : “Menjual lepas yaitu menyerahkan tanah untuk menerima pembayaran sejumlah uang secara tunai, tanpa hak menebus

kembali, jadi penyerahan itu berlaku untuk seterusnya” ( Imam Sudiyat, 1978 : 32).

Jadi jual lepas itu adalah perbuatan penyerahan, dengan demikian tidak sama dengan lafering menurut hukum barat, oleh karena tidak memisahkan pengertian jual dengan penyerahan sebagai mana hukum barat. Dengan demikian mengenai penyerahan didalam hukum adat terdapat perbedaan pendapat, disatu pihak berpendapat bahwa penyerahan itu sudah dengan sendirinya setelah kedua belah pihak menyatakan (mengikrarkan) jual beli itu dipihak lain masih memerlukan adanya semacam lafering (penyerahan). Dalam kenyataan yang terjadi didalam masyarakat mereka memandang perbuatan jual dan serah terima itu satu rangkaian

perbuatan, dan perbuatan itu terang dihadapan saksi-saksi.

Penyerahan benda didalam jual lepas tidak merupakan perbuatan terpisah dari perbuatan jualnya, namun menurut adat kebiasaan apabila sipembeli akan menguasai bidang tanah yang telah dibeli itu, adakalanya ia masih perlu untuk memberitahukan maksud pemilikannya kepada sipenjual bukan saja karena sifat kekeluargaan antara yang satu dengan yang lain tetapi juga untuk melengkapi hal-hal yang perlu mendapatkan penjelasan misalnya tentang batas tanah, ukuran tanah, isi tanah dan sebagainya. Tentunya pemberitahuan tidak perlu sampai dilakukan pemeriksaan atas bidang tanahnya jika sebelum terjadinya pelaksanaan perjanjian jual beli sudah dilakukan pemeriksaan terlebih dahulu.

Jika demikian maka saya dapat membenarkan keputusan Mahkamah Agung tertanggal 25 September 1957 yang menyatakan keterangan jual beli saja belum mengakibatkan pemindahan atau penyerahan hak milik, jadi seakan-akan keterangan tersebut harus diikuti pula dengan semacam lafering sebelum hak milik tersebut berpindah. Mahkamah Agung selanjutnya berpendapat bahwa dengan surat notaris dan surat dibawah tangan dan yang disimpan pada notaris yang dimaksud dalam keputusan *judex facti* ( hakim yang berkuasa menimbang masalah peristiwa), walaupun didalamnya disebut bahwa pihak-pihak bersangkutan

24

sebenarnya telah terjadi pemindahan atau penyerahan hak milik oleh yang dinamakan penjual kepada yang dinamakan pembeli.

Perbuatan jual lepas adalah perbuatan tunai yang berlaku dengan riil dan kongkrit artinya nyata dan jelas dapat ditangkap oleh pancera indra seseorang (Ali Afandi, dalam Hilman, 1994:109). Penyerahan benda dan pembayaran harganya terjadi secara tunai, sudah diserahkan dan sudah dibayar harganya, walaupun belum lunas semua pembayarannya. Berbeda dengan perbuatan “koop” atau “verkoop” menurut hukum barat (Belanda) yang sifatnya konsensuil dan abstrak sebagai suatu perbuatan hukum yang berdasarkan pada kata sepakat. Jadi jika sudah sepakat perjanjian jual beli itu sudah terjadi (pasal 1458 KUH Perdata),

walaupun bendanya belum diserahkan dan harganya belum dibayar.

Menurut hukum adat kata sepakat didalam suatu perjanjian perbuatan pendahuluan untuk melaksanakan apa yang telah disepakati itu. Jadi dengan *janji omong* saja belum mengikat, ia akan mengikat jika diperkuat dengan pemberian (*panjer*) sebagai tanda akan memenuhi janji, dan walaupun sudah diberi *panjer* belum berarti mewajibkan penjual menyerahkan barangnya, ia baru dikatakan terjadi apabila pemberian panjer kemudian disusul lagi dengan pembayaran dan penyerahan barangnya, barulah sejak itu dikatakan jual beli itu terjadi. Jika pemberian panjer tidak disusul dengan pembayaran oleh pembeli kepada penjual, maka perjanjian itu batal dan pemberi panjer kehilangan uang panjernya. Sebaliknya jika susulan pembayaran diberikan, ternyata barang sudah dijual kepada orang lain, maka penjual harus mengganti kerugian kepada pemberi panjer dengan mengembalikan panjer dua kali lipat atau lebih. Begitu pula dengan kemungkinan terjadinya pembatalan dikarenakan *urung jual* yaitu tidak jadi dijual, jika alasan dapat diterima pemberi panjer ada kemungkinan panjer hanya dikembalikan saja menurut jumlah yang diterima penjual.

Hukum adat tidak mengenal ketentuan sebagaimana disebut dalam pasal 1320 KUH Perdata, dimana untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan adanya 4 syarat yaitu : kesepakatan, kecakapan untuk berbuat, hal yang tertentu dan causa

yang halal. Yang penting bagi masyarakat adat dalam pelaksanaan perjanjian bukan unsur subyektif atau obyektif tetapi terlaksana dan terjadinya kejadian itu didasarkan pada kesepakatan (bulat mufakat) tunai dan tidak tercela. Yang dimaksud tidak tercela, yaitu masyarakat lingkungannya tidak ada yang mempersoalkan, tidak ada yang merasakan terjadinya perjanjian itu tidak baik. Sebaliknya walaupun perjanjian itu dibuat dihadapan kepala kampung, jika masyarakat mempersoalkannya, menganggap hal itu tidak baik, maka perjanjian itu sebenarnya tidak sah. Tanpa ikut sertanya kepala persekutuan atau tanpa ada bantuannya maka perjanjian itu berlaku terhadap pihak ketiga (Ter Haar, dalam

Sekarang yang harus diperhatikan adalah siapa yang disebut kepala persekutuan. Di desa-desa yang masyarakatnya bersendikan keketanggaan, maka kepala persekutuan adalah kepala kampung, tapi di desa-desa yang masyarakatnya genealogis kekerabatan, maka kepala persekutuan harus dibedakan antara kepala kampung dan kepala kerabat (adat). Perlunya mengetahui perbedaan kedudukan kepala persekutuan adalah bahwa kesaksian kepala kampung sesungguhnya diperlukan untuk pihak ketiga dan urusan pemerintahan, sedangkan kesaksian kepala adat diperlukan untuk memelihara kerukunan dan kedamaian dilingkungan masyarakat adat.

Ikut sertanya pengurus desa dalam pembelian tanah adalah untuk mendapatkan lebih banyak jaminan hukum bagi pembeli dan karena itu pembeli memperoleh untuk mendapat perlindungan hukum sepenuhnya (Prof. Soepomo, dalam Hilman, 1994:118). Dalam hal ini tidak menekankan bahwa ikut sertanya pamong desa diperlukan untuk sahnyanya transaksi, tetapi untuk lebih banyak terdapat adanya jaminan dan perlindungan hukum. Jadi ikut sertanya pamongt desa semata-mata guna penguat kedudukan pembeli. Dengan demikian suatu transaksi jual beli tanah diluar pengetahuan pamong desa adalah sah

### **3.1.2 Prosedur Pelaksanaan Jual Beli Tanah Menurut No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria**

Dengan berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960 maka penjualan tanah atau peralihan hak atas tanah tetap bersifat tunai, tetapi peranan kepala desa hanya sebagai saksi dan tidak dibenarkan, dilarang untuk mengeluarkan perjanjian jual-beli. Oleh karena setelah berlakunya UUPA maka setiap peralihan hak atas tanah harus dilaksanakan dihadapan pejabat yang ditunjuk Menteri Agraria.

*Pasal 26 ayat 1 UUPA* menyatakan jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain



dengan peraturan pemerintah. Pasal 26 UUPA ini juga berhubungan dengan pasal 19 UUPA.

Dalam pasal 19 disebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan pemerintah. Pasal 19 ayat 1 ini merupakan dasar hukum daripada pendaftaran tanah di Indonesia. , untuk melaksanakan pasal ini pemerintah telah mengeluarkan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997.

Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pedataran Tanah merupakan kelanjutan dari pasal 19 UUPA. Dalam pasal 37 ayat 1 disebutkan 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 dan lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Dengan adanya pasal ini maka setiap peralihan hak yang dilakukan oleh masyarakat harus dilakukan dihadapan PPAT yang berwenang untuk menjamin

siapa-siapa yang ditunjuk sebagai PPAT terdapat dalam pasal 7 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, yaitu :

1. PPAT sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 6 ayat 2 diangkat dan diberhentikan oleh Menteri.
2. Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT sementara.
3. Peraturan jabatan PPAT sebagaimana dimaksud ada ayat 1 diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri.

Dari pasal diatas dalam ayat 2 dalam penjelasannya menerangkan

yang tidak ada PPAT untuk melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah. Selaku PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan. Jadi jelas bahwa peran Kepala Desa dalam transaksi jual beli hak atas tanah dalam masyarakat masih dibutuhkan dan diakui oleh Undang – Undang.

### 3.2 Kekuatan Hukum Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan

Secara umum jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak lain (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Perbuatan jual beli tanah menurut hukum adat adalah perbuatan hukum yang mempunyai sifat tunai, riil, dan terang.

Jual beli yang terjadi dengan itkad baik terang dan tunai yang berlaku menurut hukum adat di desa tetap sah walaupun tidak 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 PP No. 24 tahun 1997

28

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 sisten hukum 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 dibawah tangan, oleh karena itu, dalam hal ini antara hukum perdata dan hukum adat harus ada suatu keseimbangan yang mutlak dalam menangani suatu kasus.

Mahkamah Agung dalam putusannya tertanggal 19 September 1970 No. Reg.

125/K/SIP/1970 dalam pertimbangan hukumnya berpendapat bahwa jual beli sah karena jual beli sifatnya kontan dan tunai. Keputusan MA tersebut sesuai dengan hukum adat. Sedangkan pendaftaran sesuai dengan UUPA dan peraturan pelaksana lainnya merupakan bersifat administratif belaka.

Mahkamah Agung RI dalam putusannya No. Reg. 601/K/SIP/1972 berpendapat bahwa jual beli tanah yang dilaksanakan didesa dan diketahui oleh lurah desa dan camat selaku pejabat akta tanah sudah cukup membuktikan adanya jual beli yang sah, dan syarat-syarat dalam pasal 19 UUPA bukan menentukan syarat untuk sah tidaknya perjanjian jual beli tetapi hanyalah suatu syarat pembuktian yang harus diikuti setelah terjadinya suatu perjanjian jual beli yang sah.)

Dasar hukum lain yang menyatakan bahwa jual beli secara adat tetap sah antara lain ;

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

Menurut yurisprudensi MA pasal 19 PP No. 10 tahun 1961 tidak merupakan syarat mutlak untuk sahnya 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.

29

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

Jual beli sah bila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUH Perdata atau hukum adat yaitu dilakukan secara riil, kontan diketahui oleh kepala desa. Syarat-syarat dalam pasal 19 PP No. 10 tahun 1961 hanya merupakan syarat bagi pejabat agraria.

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

Melihat pertimbangan jual beli hak atas tanah secara dibawah tangan merupakan

perjanjian jual beli yang sah tetapi perjanjian jual beli ini terdapat kekurangannya. Menurut yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam putusannya No. Reg. 72. K/SIP/1973 menyatakan bahwa: "Jual beli tanah sesudah berlakunya UUPA dan peraturan pelaksanaannya (PP No.10 tahun 1961 telah diganti dengan PPNo. 24 tahun 1997) hanya dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan didepan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria".

Jual beli tanah tidak dibuktikan dengan akta jual beli dari PPAT akan menimbulkan akibat hkum antara lain:

1. Pembeli akan mengalami kesulitan untuk membuktikan haknya atas tanah yang telah dibelinya.
2. Tanpa adanya akta jual beli yang dibuat oleh PPAT tidak dapat mengajukan balik nama atas tanah yang dibeli tersebut dari instansi agraria yang berwenang.
3. Kepala kantor pendaftaran tanahpun akan menolak untuk melakukan pencatatan peralihan hak tersebut.

Dalam kasus ini hakim tidak memutuskan mengenai perjanjian jual beli tanah secara dibawah tangan itu sah, tetapi dalam pertimbangan hukumnya hakim menyatakan jual beli tanah yang dilakukan para penggugat itu sudah sah menurut hukum adat dan tinggal melaksanakan hal administrasinya. Dalam putusan hakim

tidak mengenai perjanjian jual beli tanah secara dibawah tangan karena dalam gugatan yang diajukan penggugat itu kurang sempurna akibatnya gugatan tersebut ditolak oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, dan Mahkamah Agung. Hal tersebut karena para penggugat dalam membuat surat gugatannya tidak dapat membuktikan dalil gugatannya dan menggugat secara bersama-sama yang seharusnya dilakukan secara sendiri-sendiri.

Dalam membuat surat gugatan itu haruslah terang isinya dan disusun sedemikian rupa, sebab adalah untuk kepentingan sitergugat pula yang dia harus dapat mengerti yang dituntut daripadanya dan atas dasar apa gugat itu didasarkan,

supaya dia dengan sepatutnya dapat para membea dia. Halua pada gugatan itu hakim terang, maka hakim dapat saja menolak gugatan itu nantinya dengan alasan tidak dapat diterima ( niet ontvankelijk verklaar ). Hakim juga dapat membatalkan suatu tuntutan sipenggugat, biarpun sitergugat tidak mengadakan perlawanan, apabila tuntutan gugatan itu nyata-nyata adalah tidak cocok degan kenyataan dan tidak berdasar atas hukum ( onrechtmatig of ongegrond, pasal 125 HIR ).

### 3.3 Kajian

Dalam kasus sengketa diatas, setelah penulis membaca dan mengkaji sesuai dengan landasan teori maupun dasar hukum yang melandasi kasus tersebut, hal ini karena dapat membelikan gambaran yang jelas tentang kekuatan hukum perjanjian jual beli dibawah tangan atas tanah hak yasan.

Hakim dalam memberikan putusan dipersidangan harus menunjukkan putusan yang intinya dapat dipertanggungjawabkan. Putusan hakim adalah suatu pernyataan hakim sebagai pejabat negara yang diucapkan pada waktu persidangan dan diberi wewenang untuk itu. Putusan hakim bukan hanya diucapkan saja melainkan juga pernyataan itu harus dituangkan dalam bentuk tertulis kemudian diucapkan oleh hakim dipersidangan.

31

Tujuan putusan hakim yang telah diucapkan dipersidangan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara antara para pihak.

Dalam memberikan putusan hakim berpegang pada pertimbangan yang merupakan dasar putusan. Petimbangan hakim dari hukum perdata dibagi dua yaitu :

1. Duduk perkara
2. Pertimbangan hukumnya

Dalam proses perdata terdapat pembagian tugas yang tetap antar para pihak dan hakim. Para pihak mengemukakan peristiwa yang sebenarnya disertai bukti-bukti yang menunjang. Tentang menemukan hukumnya tugas hakim, karena hakim

dianggap tahu akan hukumnya (ius curia novit).

Hakim harus membuktikan dulu apakah jual beli dibawah tangan itu sah atau tidak. Dalam kasus ini hakim memutuskan bahwa jual beli yang dilakukan oleh Moh. Bakir dengan R. Suroso yang kemudian dibeli oleh H. Asmuni serta jual beli yang dilakukan oleh Maslichan Ali dan Abd. Karim dengan R. Suroso dengan bukti zegel jual beli itu sah. Penulis mendukung putusan Mahkamah Agung R.I. No. 7 K/ Pdt / 1991 tersebut.

Hal tersebut karena didalam masyarakat adat yang penting dalam pelaksanaan perjanjian bukan unsur subyektif atau obyektif tetapi terlaksana dan terjadinya perjanjian itu didasarkan pada kesepakatan tunai dan tidak tercela. Maksud dari tidak tercela yaitu masyarakat lingkungannya tidak ada yang mempersoalkan, tidak ada yang merasakan terjadinya perjanjian itu tidak baik. Sebaliknya walaupun perjanjian itu dibuat dihadapan kepala desa, jika masyarakat mempersoalkannya menganggap hal itu tidak baik maka perjanjian itu tidak sah.

Hal ini sesuai dengan pasal 5 UUPA dan dikuatkan juga dengan putusan MA Reg. No. 601 K/Sip/1972 berpendapat bahwa jual beli tanah yang dilaksanakan di desa dan diketahui oleh lurah desa dan camat selaku pejabat akata tanah sudah cukup membuktikan adanya jual beli yang sah (syarat untuk sahnya sudah dipenuhi) dan syarat menurut pasal 19 UUPA mengenai hal ini bukan menentukan syarat untuk sah

32

atau tidaknya perjanjian jual beli, tetapi hanyalah suatu syarat pembuktian yang harus diikuti setelah terjadinya suatu perjanjian jual-beli yang sah.

Mengenai pendaftaran tanah yang terdapat dalam pasal 19 UUPA itu hanya bersifat administratif tidak mempengaruhi sah atau tidaknya perjanjian jual beli hak atas tanah tanah tersebut.

Mengenai putusan hakim yang memutuskan gugatan para penggugat yang tidak diterima oleh hakim sudah tepat. Seharusnya para penggugat mengajukan gugatan mereka secara tersendiri.

Menurut penulis perjanjian jual beli hak atas tanah di Indonesia sebaiknya



## BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

### 4.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian diatas, maka kesimpulan yang dapat diambil adalah :

1. Prosedur jual beli hak atas tanah yang dilakukan menurut hukum adat adalah jual beli yang dilakukan secara kontan, nyata. Penyerahan benda dan pembayaran harganya terjadi secara tunai pada saat jual beli itu berlangsung.

Dari uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa jual beli hak atas tanah menurut UUD 1945 adalah jual beli hak atas

tanah yang dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini dihadapan PPAT. Hal ini bertujuan untuk mendapatkan kepastian hukum atas jual beli hak atas tanah tersebut.

2. Kekuatan hukum perjanjian jual beli hak atas tanah yang dilakukan dibawah tangan adalah apabila syarat materiil mengenai jual beli hak atas tanah terpenuhi maka jual beli tetap sah, walaupun tidak dilakukan dihadapan PPAT. Jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT bukanlah merupakan syarat sahnya jual beli tetapi hanyalah untuk mendapatkan bukti yang kuat atas akta hak mengenai jual beli.

#### 4.2 Saran

1. Untuk memberikan kepastian hukum atas jual beli tanah sebaiknya para pihak yang ingin melaksanakan jual beli tanah itu melaksanakan jual beli tanah menurut hukum yang berlaku yaitu dalam hal ini jual beli dilaksanakan dihadapan pejabat yang berwenang (PPAT). Jika ternyata tetap melakukan jual beli hak atas tanah secara dibawah tangan segera untuk mengajak para pihak untuk menguatkan jual beli hak atas tanah tersebut dihadapan PPAT untuk dibuatkan surat jual beli tersebut.

2. Para penggugat sebaiknya hati-hati dalam menyusun surat gugatannya supaya gugatannya nanti tidak lagi ditolak oleh hakim jika berperkara di pengadilan.





UNIVERSITAS  
JEMBER

**DAFTAR PUSTAKA**

- Hakim, S.A. SH.Prof. 1965. *Jual Lepas, Jual Gadai, Dan Jual Tahunan*. Djakarta : Bulan Bintang.
- Hilman, Hadikusuma. 1994. *Hukum Perikatan Adat*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Perangin, Effendi. 1994. *Hukum Agraria Di Indonesia : Studi Telaah Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta : PT. Raja Gravindo Persada.
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*
- Prodjodokoro, Wirjono. Mr. . 1960. *Asas-asas Hukum Perjanjian*. Bandung : Sumur Bandung
- Pitlo, A. 1978. *Pembuktian dan Daluarsa*. Jakarta : Erlangga

Soekanto, Soerjono. 1995. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta : Ghalia Indonesia

Soemitro, Ronny Haritjo. 1990. *Metode Penelitian Hukum Dan Jurimetri*. Jakarta : Ghalia Indonesia

Soimin, Sudharyo. 2001. *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*. Jakarta : Sinar Grafika

Subekti, S.H., Prof. 1963. *Hukum Perjanjian. Cetakan I*. Djakarta : Pembimbing Masa

Sudiyat, Imam, S.H. 1978. *Hukum Adat Sketsa Asas*. Yogyakarta : Liberty

Sudiyat, Imam. 1981. *Hukum Adat Sketsa Asas*. Yogya : Liberty

Tje Aman, Edy Putra. 1989. *Kredit Perbankan Suatu Tindakan Yuridis*. Yogyakarta Liberty

Tobing, G.H.S. Lumban, S.H. 1980. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta : Erlangga  
*Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*

Von Savigny, .1840. *fc. System des heutigen romischen recht*. Jilid I.



## P U T U S A N

Nomor : 96/Pdt.G/1988/PN.Dwl . . .

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA . . .

Pengadilan Negeri di Banyuwangi, yang memeriksa --  
dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat ---  
pertama, telah mengambil putusan sebagai berikut dalam  
perkara antara : -----

1. HAJI ASMUNI, pekerjaan bengkel, bertempat tinggal di Jalan Letjen S. Parman No. 7 --- RT.05/RW.01 Kelurahan Sobro, Kecamatan dan Kabupaten Banyuwangi ; -----
2. MASLICHAN ALI, Pegawai Depag, bertempat -- tinggal di Jalan Riau Gang Mutiara Rt.10/- RW 02 Kelurahan Leteng Kecamatan dan K-

BUPATI Banyuwangi : -----  
 RA. AGUS SALIM, Pegawai Negeri,  
 bertempat tinggal di Jalan Citarum RT.12/-  
 RW.02, Kelurahan Panderejo, Kecamatan dan  
 Kabupaten Banyuwangi, yang dalam hal ini -  
 diwakili oleh Kuasanya bernama ISMAIL ----  
 FIDWAN, Pengacara bertempat tinggal di Ja-  
 lan Ikan Paus No. 18 Banyuwangi, berdasar-  
 surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Agustus -  
 1988 dan tanggal 17 September 1988, dilega-  
 lisir oleh Notaris V.RATNA HANDEYANI SH de-  
 ngan nomor 1471/1988, 1880/1988 dan 1881/-  
 1988, selanjutnya disebut sebagai .....  
 ..... PENGGUGAT I,II dan III  
 M e l a w a n :

1. MOHAMAD SAJIDI, Anggota TNI/AD bertempat -

Agus Salim No. 20, Kelurahan Penganjuran, Keca-  
 matan dan Kabupaten Banyuwangi ; -----

2. MASTUR ISMAIL, Karyawan Depag, bertempat ting-  
 gal di Jalan Adi Sucipto No.55, Kelurahan Sobro,  
 Kecamatan dan Kabupaten Banyuwangi ; -----

3. S A R W A N I, Karyawan Depag, bertempat ting-  
 gal di dusun Welaran RT. 12/RW.04 Kelurahan Pa-  
 nganjuran, Kecamatan dan Kabupaten Banyuwangi ;

4. MAWAHIBUL WAHIB, Karyawan Ponda, bertempat ting-  
 gal di Jalan Iman Bonjol No.73-A dusun Lebak RT.-  
 03/RW.01, Kelurahan Tukangkayu, Kecamatan dan Ka-  
 bupaten Banyuwangi ; -----

5. MOHAMAD THONTHOWI, Wiraswasta, bertempat ting-  
 gal di dusun Lebak, Ke-



7. R. SUROSO, Purnawirawan Polri, bertempat tinggal di Jalan Letjen Haryono M.T. No. 25 Bendoroso ;

7. MOHAMAD BAKIR, pensiunan Peg. Depag, bertempat tinggal di Jalan Adi Sucipto No. 133 RW.09, Kelurahan Sobo, Kecamatan dan Kabupaten Banyuwangi masing-masing selanjutnya disebut sebagai .....  
..... TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI dan VII ;

Pengadilan Negeri tersebut :

Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara ini ;

Telah mendengar kedua belah pihak dan saksi-saksinya

Tentang duduknya perkara :

Menimbang, bahwa pihak Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 3 Oktober 1988 yang telah didaftarkan ke Pengadilan Negeri Banyuwangi

pada tanggal 13 Oktober 1988 dengan Nomor 96/Etd.G/1988/N.Bwi antara lain telah menyebutkan hal-hal sebagai berikut :

Bahwa Penggugat I/H. Asmuni mempunyai sebidang tanah sawah luas lebih kurang 2.800 m<sup>2</sup> asal beli dari Moh. Bakir / T.VII pada tahun 1978, terletak didaerah Sutri Kelurahan Sobo, Kecamatan/Kabupaten Banyuwangi, tanah mana merupakan sebagian dari petok no. P.459 persil 62 S.III dengan batas-batasnya sebagai berikut :  
Utara : tanah milik Maslichan / P.III ; Timur : jalan ;  
Selatan: tanah petakan P.L.N ; Barat : tanah milik Pak-Aswadi ;

Bahwa Moh. Bakir / T.VII memperoleh tanah tersebut asal beli dari R.SUROSO/T.VI sebagaimana bukti zegal jual beli tertanggal 1-Februari 1978 yang diketahui oleh Kepala Kelurahan Sobo ;



Bahwa Maslichan Ali dan Abd.Karim / P.II-III, masing-masing juga mempunyai sebidang tanah sawah asal beli dari R.Suroso / T.VI (merupakan sebagian dari pe- tok no.F 459 persil 62 S.III), dengan bukti zegel jual beli tertanggal 1 Pebruari 1978, terletak dalam satu -- lokasi dengan milik Penggugat I, telah didukuh Sutri, Kelurahan Soho, Kecamatan/Kabupaten Banyuwangi, dengan batas-batasnya masing-masing sebagai berikut : -----  
Untuk Penggugat II/Maslichan, luas lebih kurang 2.800 m<sup>2</sup> Utara : tanah milik Abd.Karim/P.III ; Timur : Jalan ; Selatan : tanah milik H.Asmuni / P.I ; Barat : tanah- milik Pak Aswadi ; -----  
Untuk Penggugat III /Abd.Karim luas \* 1.400 m<sup>2</sup> ; -----

- 4 -

Bahwa tiga bidang tanah sawah tersebut diatas, --- yang sekarang jadi sengketa antara Penggugat dengan pa- ra Tergugat ; -----

Bahwa tiga bidang tanah sengketa tersebut, pada -- awal tahun 1978 telah diserahkan oleh R.Suroso / T.VI kepada tiga orang pembelinya tersebut diatas /P.II-III dan T.VII, yang kemudian pada kira-kira bulan Mei 1978 Moh.Bakir /T.VII menjualnya kepada H.Asmuni /P.I dan -- sejak saat itu tanah dikelola secara penuh oleh P.I-II- III tanpa ada gangguan dari siapapun juga, dan telah -- dibayar secara patuh kewajiban PEB nya sejak 1978 s/d sekarang ini ; -----

Bahwa tanpa sepengetahuan dan persetujuan para P- Penggugat, pada pertengahan 1988 ini, tanah tersebut -- dimasuki serta dikuasai oleh Para Tergugat I-II-III-IV dan V atas izin dari R.Suroso /T.VI yang rinciannya se- bagaimana foto copy skema terlampir ; -----

Bahwa masuknya para Tergugat I-II-III-IV dan V ko- dalam tanah milik para Penggugat/tanah sengketa, sete- lah mereka mengadakan tuntutan kepada T.VI atas pembe-




ada/ dijual lagi oleh R.Suroso/T.VI kepada orang lain ;  
Antara para Penggugat dengan para Tergugat I s/d V, sebe-  
narnya tidak ada hubungan hukum sama sekali, seharusnya  
para Tergugat I s/d V menggugat tersendiri kepada R.Su-  
roso /T.VI, tanpa mengkait milik para Penggugat yang su-  
dah tidak ada permasalahan lagi antara Penggugat dengan  
R.Suroso / T.VI sejak tahun 1978 yang lewat ; -----

Bahwa para Penggugat telah berulang kali menyatakan  
keberatan atas masuknya para Tergugat I s/d V kedalam --  
tanah milik Penggugat, namun tidak dihiraukan -----

sama sekali -----

- 5 -



sama sekali, bahkan tampak adanya paksaan oleh Para ---  
Tergugat I s/d V untuk menguasai terus atas tanah sengketa  
tersebut ; -----

Berdasar uraian-uraian tersebut diatas, dengan ini  
para Penggugat mohon dengan hormat kepada Yth. Bapak ---  
Ketua Pengadilan Negeri Banyuwangi untuk memanggil se-  
mula pihak dalam persidangan, memeriksanya serta pada --  
akhirnya nanti berkenan pula menjatuhkan putusan-putusan  
sebagai berikut : -----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; ----
2. Menetapkan hukum, bahwa jual beli tanah sengketa an-  
tara R.Suroso /T.VI dengan Maslichan Ali /P.II dan --  
R.Abd.Karim/P.III, serta dengan Moh.Bakir /T.VII yang  
dilakukan pada tahun 1978, adalah sah menurut hukum ;
3. Menetapkan hukum, bahwa jual beli tanah sengketa an-  
tara Moh.Bakir /T.VII dengan Haji Asmuni /P.I yang --  
dilakukan pada tahun 1978, adalah sah menurut hukum ;
4. Menetapkan hukum, bahwa penguasaan oleh para Tergugat-  
I-II-III-IV-V atas tanah sengketa, tanpa mempunyai --

ken melanggar hukum ; -----

5. Menyatakan bahwa sengketa hukum yang terjadi antara para Tergugat I s/d V dengan R.Suroso /T.VI, adalah merupakan kasus tersendiri tanpa harus melibatkan para Penggugat, karena secara de facto dan de Jure sejak tahun 1978 tanah sengketa sudah dikuasai oleh para Penggugat ; -----

6. Memerintahkan kepada para Tergugat I s/d V, atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk mengangkat semua benda miliknya yang terletak diatas tanah tersebut, untuk selanjutnya mengosongkan serta menyerahkan -----



menyerahkan secara baik tanpa beban apapun kepada para-Penggugat ; -----

7. Menghukum para Tergugat untuk mentaati putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi dalam perkara ini ; -----

8. Menghukum para Tergugat I s/d V untuk membayar uang paksa/dwangsom sebesar Rp.10.000,- untuk setiap hari kelambatan atas penyerahan tanah tersebut kepada para Penggugat, setelah perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap ; -----

9. Menghukum para Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini, baik secara tanggung renteng ataupun sendiri-sendiri ; -----

10. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan secara serta merta / Uitvoerbaar Bij Voorraad -  
... Verzet, binding, ataupun Kasasi ;

Atau apabila Pengadilan Negeri berpendapat lain, maka  
Subsidiary Dalam penaditan yang baik menjatuhkan ---  
putusan yang seadil-adilnya ; -----  
yang telah di-






Digital Repository Universitas Jember

tentukan untuk para Penggugat datang menghadap Kuasanya ber-  
nama ISMAIL RIDWAN, Pengadara Sisa Perjanjian Pengadilan Tinggi  
Jawa Timur/Surabaya tertanggal 21 Nopember 1986 No.101/489/-  
Peng.Pr/Per/XI/1986, yang berhak untuk itu berdasarkan Surat  
Kuasa Khusus tertanggal 24 Agustus 1988 dan tanggal 17 Sep-  
tember 1988, juga telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan  
Negeri Banyuwangi pada tanggal 5 Januari 1989 No.01/130157/A  
A/1989, sedangkan para Tergugat masing-masing datang meng-  
hadap sendiri, dimana untuk Tergugat V selanjutnya telah --  
memberikan kuasanya secara lesan kepada Tergugat IV untuk --  
mewakilinya dipersidangan, pemberian kuasa mana diterima --  
baik oleh Tergugat IV tersebut dan juga oleh Kuasa Pengguga

-- menimbang -----

- 7 -



Menimbang, bahwa setelah usaha mediasi untuk men-  
damakan kedua belah pihak tidak berhasil, maka gugatan  
lalu dilanjutkan dengan membacakan surat gugat Penggu-  
gat tersebut dan Kuasa Penggugat didengar atas pembaca-  
an gugatan tersebut menyatakan tetap pada dalil gugatan-  
nya ; -----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut pihak -  
Tergugat yang diwakili oleh Tergugat VI (R.Saroso) me-  
ngajukan jawabannya secara tertulis tertanggal 5 Janua-  
ri 1989 yang isi pokoknya adalah sebagai berikut : -----  
- Exceptie I bahwa Pengadilan Negeri Banyuwangi tidak --  
berkuasa untuk mengadilla gugatan Penggugat I ; -----  
- Bahwa jual beli tanah sawah seluas ± 2.800 m<sup>2</sup> terle-  
tak didukuh Sutri, Kelurahan Sobo, Kecamatan Kota --  
Banyuwangi antara Penggugat I dan Tergugat VII pada  
bulan Mei 1978 tersebut karena tidak dilakukan di- --  
hadapan Pejabat yang berwenang yaitu Camat/PPAT atau  
Notaris/PPAT sebagaimana ditentukan dalam Pasal 19 --

Peraturan Pemerintah No. 15/1951, tidak sah menurut hukum dan pembelinya tidak perlu --  
mendapat perlindungan hukum, sedangkan Tergugat VII/

Moh. Bakir (penjualnya) melakukan perbuatan-perbuatan yang melanggar hukum, karena tanah sawah seluas 2.800 m<sup>2</sup> tersebut bukanlah miliknya melainkan benar-benar -- milik kami / Tergugat VI daripada bagian petok No.459, Persil 62/S klas III ; -----

-- Oleh karena tuntutan Penggugat I tidak bersandar -- hukum, "onrechtmatig" dan Terbuatan-perbuatan yang melanggar

- 8 -

diterima (niet ontvankelijk verklaard) ; -----

- Menyatakan perbuatan-perbuatan Tergugat VII/Moh.Bakir adalah melanggar hukum dan menghukum Penggugat I akan membayar ongkos-ongkos perkara ; -----

- Excepsie II tidak berkuasa untuk mengadili gugatan -- Penggugat II dan III ; -----

- bahwa pengelolaan tanah sawah oleh Penggugat II / -- Maslichan Ali seluas ± 2.800 m<sup>2</sup> dan Penggugat III/R.- Abd.Karim seluas ± 1.400 m<sup>2</sup> keseluruhannya terletak -- di dukuh Sutri, Kelurahan Sobo, Kecamatan Kota Banyuwangi, dengan bukti segel tertanggal 1 Pebruari 1978 -- tersebut bukan merupakan jual beli tanah, melainkan -- sebagai pengganti sementara (borg) selama tanah 5(lima) kaplingan, masing-masing seluas ± 200 m<sup>2</sup> terletak di -- wilayah kelurahan Penganjuran, Kecamatan Kota Banyuwangi, yang pada waktu itu ada permasalahan keluarga dari Tergugat VI. Jelasnya kertas segel tertanggal 1 Pebruari 1978 tersebut bukanlah bukti penyerahan hak ta-

nh Yayasan, karena petoknya No. 459/Perpsi 02/8, Rele-  
III masih ada ditangan Tergugat VI, sedangkan pengelo-  
laan tanah-tanah sawah tersebut dilakukan dibawah ta-  
ngan (tidak dihadapan pejabat yang berwenang yaitu --  
Camat/PPAT). Sedangkan penyelesaian yang pernah diada-  
kan oleh Camat Kota Banyuwangi menurut Tergugat VI a-  
adalah merupakan anjuran saja agar masalah ini dapatnya  
diselesaikan secara musyawarah kekeluargaan ; -----  
-- bahwa oleh karena surat-surat yang diajukan oleh pa-  
ra Penggugat jelas dan nyata bukan surat-surat bukti --  
menurut peraturan perundang-undangan ke Agrariaan, yai-  
tu Akte PPAT berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria --  
(UUPA); maka Tergugat VI dengan didukung oleh -----

Tergugat -----

Tergugat I, II, III, IV dan V mohon kepada Majelis Hakim -  
berkenan : -----

- Menolak gugatan para Penggugat seluruhnya ; -----
- Menghukum para Penggugat membayar segala ongkos per-  
kara atau Pengadilan Negeri memberikan keputusan yang  
patut dan adil ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Penggugat dan -  
Tergugat sama menyampaikan Replik dan Dupliknya yaitu -  
Replik Kuasa Penggugat tertanggal 12 Januari 1989 dan --  
Duplik para Tergugat yang diajukan oleh masing-masing --  
yaitu Tergugat II dan III tertanggal 19 Januari 1989 --  
serta Tergugat VI tertanggal 26 Januari 1989 yang pada  
pokoknya tetap pada dalilnya semula, sedangkan Eksepsi  
I dan II yang dimaksudkan oleh Tergugat VI dalam jawaban-



oleh Termagat VI bahwa hal tersebut sebenarnya adalah -  
merupakan jawaban bidei dan bukan eksepsi dan untuk itu  
mohon dibetulkan ; -----

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil gugatannya,  
pihak Penggugat telah menyerahkan foto copy surat-surat  
bukti yang telah dicekokkan dengan aslinya serta telah  
dimaterai cukup yaitu berupa : -----

- P.I/1, Kwitansi Penerimaan uang dari Asmuni Karangente  
----- sebesar Rp. 500.000,- tertanggal 1 Mei 1978 ; ----  
P.I/2, Kwitansi Penerimaan uang dari Asmuni sebesar ----  
----- Rp. 200.000,- tertanggal 8-5-1978 ; -----  
P.I/3, Surat Tanda Pembayaran Ipeda Tahun Pajak 1983 da-  
----- ri H.Asmuni b.Ahmad, tertanggal 13-6-1982 ; -----  
P.I/4. Surat Tanda Pembayaran Ipeda Tahun Pajak 1984 da-  
----- ri H.Asmuni b.Ahmad, tertanggal 21-10-1984 ; ----

P.I/6 -----

- P.I/6, Surat Tanda Pembayaran Ipeda Tahun Pajak 1985 -  
----- dari H.Asmuni b.Ahmad, tertanggal 28-5-1985 ; -  
P.I/7, Surat Keterangan dari Kepala Desa Sobu, tertang-  
----- gal 12 April 1978 ; -----  
P.II/1, Surat Perjanjian Jual Beli Tanah antara R.Soe-  
----- roso dengan Maslechan, ttg 1 Pebruari 1978 , ----  
P.II/2, Surat Pernyataan dari R.Soeroso, ttg 12-1-1978 ;  
P.II/3, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang tahun 1987  
----- a.n. Maslechan No.Kohir 1215, ttg 7-10-1987 ; ---  
P.II/4, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang tahun 1986  
----- a.n. Maslechan No.Kohir 1215, ttgl 8-8-1986 ; ---  
P.III/1, Surat Perjanjian Jual Beli Tanah antara R.Soe-

- roso dengan R.Abd.Karim -----  
P.III/2, Surat Perjanjian Pajak Terhutang Tahun 1986 --  
----- a.n. R.Abd.Karim, No.Kohir 1216, ttg 12-12-1986 ;  
P.III/3, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Tahun 1987  
----- a.n. R.A.Abd.Karim, No.Kohir 1216, tertanggal --  
----- 19-12-1987 ; -----

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti tersebut diatas oleh pihak Penggugat telah diajukan juga seorang saksi -- yang telah memberikan keterangan dipersidangan atas sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut : -----  
- DJAMAKSARI , Sekretaris Desa Kelurahan Sobo, Kecamatan -----  
----- Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi ; -----  
- bahwa saksi telah mengenal kepada kedua belah pihak -- yang bersengketa ; bahwa saksi tahu benar tentang letak serta luas dari tanah sengketa yaitu didukuh Sutri Kelurahan Sobo, seluas k.l. 7.000 m<sup>2</sup>, keadaan tanah --  
----- H.Asmuli, merupakan Ali-Alias Keliling dan dikuasai --

Mastur -----

- 11 -

Mastur, Sarwani dan Muchtar, sedang milik Muchtar -- karena sudah meninggal dunia jatuh pada anak-anaknya yaitu Mawahibul Wahid dan Moh.Taufiqi ; -----  
- bahwa sebelum itu, kejadian pada kira-kira tahun 1978, saksi pernah didatangi oleh seorang yang mengaku bernama Musripin selaku kuasa dari R.Soerono (Tergugat - V) yang sambil menyodorkan surat perjanjian tertanggal 1 Februari 1978 antara R.Soerono kepada empat orang yaitu Moh.Bakir, Maelichan Ali, R.Abd.Karim dan Muchfoed, yang meminta kepada saksi untuk menanda ---



Pada waktu itu saksi masih belum bersedia untuk menan-  
da tangani karena R. Soeroso sendiri tidak hadir dan -  
saksi masih ingin ketemu sendiri dengan R. Soeroso ter-  
sebut dirumahnya ; Beberapa hari kemudian baru Surat -  
Perjanjian tersebut ditanda tangani oleh saksi setelah  
saksi dapat menjumpai R. Soeroso sendiri dan membenarkan  
apa yang tertera didalam Surat Perjanjian tersebut ; -  
- bahwa untuk selanjutnya setelah penanda tangani surat  
perjanjian tersebut kepada 4 orang yang tertera dida-  
lami Surat Perjanjian tersebut dan pada waktu itu sudah  
sama menguasai tanah telah diserahkan oleh saksi agar  
segera diadakan peralihan hak dihadapan PPAT/Camat ---  
agar mendapatkan Sertipikat tanah masing-masing ; ----  
- bahwa pada kira-kira tahun 1965 keempat orang tersebut  
datang ke PPAT/Camat dengan maksud untuk menyelesaikan  
peralihan hak tersebut tetapi tidak dapat diselesaikan  
/ jual karena R. Soeroso tidak hadir ; -----  
(Terhadap) untuk meminta bantuan kepada Bapak Camat ---

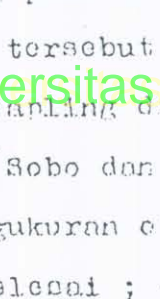
mengadakan -----

- 12 -



mengadakan penyelesaian masalah tanah didesa Pengan-  
juran yang sudah dibelinya dari R. Soeroso tetapi su-  
dah dijual lagi kepada orang lain ; -----  
Atas hal tersebut beberapa hari kemudian telah dida-  
tangkan oleh Bapak Camat tujuh orang yaitu : Moh. ----  
Sajidi Cs. disatu pihak dan Moh. Bakir, Maslichan Ali -  
dan R. Abd. Karim dilain pihak, termasuk juga hadir pada

- 2 (dua) kapling di dukuh Sobo dan atas dasar kesepakatan itu lalu diadakan pengukuran oleh saksi bersama ---  
Staf PRAT/Camat sampai selesai ; -----
- bahwa selang beberapa hari kemudian setelah kejadian --  
tersebut lalu ada surat dari Masliehan Ali kepada Ba-  
pak Camat yang tembusan suratnya kepada Kelurahan Sobo,  
yang maksudnya dia menyetujui tentang adanya pengaturan  
oleh Bapak Camat, tetapi tidak setuju dengan penentuan  
letak dan mohon direvisi, dan hal ini sampai sekarang  
tidak dapat terlaksana, sehingga timbul gugatan sekarang  
ini ; -----
  - bahwa saksi tidak mengetahui tentang asal usul tanah --  
sengketa di dukuh Sutri Kelurahan Sobo tersebut tetapi  
sepengalaman saksi sejak klansir tahun 1953 tanah ter-  
sebut didalam pembukuannya desa tercatat atas nama R. Soe-  
roso ; bahwa soal jual beli tanah antara Moh. Bakir --  
kepada H. Asmuni saksi tidak mengetahui dan juga soal --  
jual beli tanah sengketa antara R. Soeroso kepada em-



buntahannya pihak Tertugat mengajukan foto copy surat-  
surat bukti yang telah dicocokkan dengan aselinya ser-  
ta telah dimaterai cukup yaitu berupa : -----

T.VI/1. Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dengan Angsu-  
----- ran antara R. Soeroso (pihak pertama) dengan --  
----- Musripin (pihak kedua) tertanggal - Mei 1977 ;

T.VI/2. Surat Tanda Pendaftaran sementara Tanah Milik  
----- Indonesia, buku Pendaftaran Huruf C No. 458 --  
----- R. Soeroso tertanggal 21 September

1957 ;  
T. 125. - dari Moh. Bakir kepada Musripin, tertang-  
gal 3-12-1978 ;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti tersebut oleh pihak Tergugat VI dan VII telah diajukan juga saksi-saksinya yang masing-masing dipersidangkan telah memberikan keterangan atau sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Saksi Tergugat VI ke-I : DJAMARSARI :
  - bahwa saksi memberikan keterangan yang sama sebagaimana keterangan dimana saksi ditunjuk sebagai saksi Pengugat, yang untuk singkatnya dianggap telah tertera dalam putusan ini ;
- Saksi Tergugat VII ke-I : MUSRIPIN :
  - bahwa saksi kenal dengan kedua belah pihak yang berperkara ;
  - bahwa saksi tahu tentang letak tanah sengketa di dukuh Satri, Kelurahan Soba, karena saksi sebelum tanah menjadi sengketa sekarang ini pernah menggarapnya se-



- bahwa saksi pada sekitar tahun 1977 pernah disuruh oleh R. Soeroso untuk menjualkan tanah kaplingan sebanyak 10 petak terletak di Kelurahan Penganturan dengan ukuran 10 x 20 m dengan cara diangsur dan dibayar pada setiap bulan, saya harus menyctor keuangannya kepadanya ini kalau sudah lunas pembayarannya dia sanggup menanggung pengeluaran sertifikatnya ;
- Selaku perantara saya lalu berusaha mencari pembeli dan dari tanah 10 petak tersebut sudah habis terjual



tanahnya sendiri-sendiri ; -----  
- bahwa keutuhan dari harga pembelian tersebut sudah saya setorkan seluruhnya kepada R. Soeroso kecuali hanya satu kali angsuran yang belum saya setorkan kepadanya menanti pengeluaran sertifikatnya, sedangkan dari pihak pembelinya sudah sama melunasi pembayaran ; -----

- bahwa saksi selama berlangsungnya jual beli tanah kaplingan di kelurahan Penganjuran itu tidak pernah melihat ataupun diperlihatkan sertifikatnya oleh R. Soeroso ; -----

- bahwa saksi tidak pernah tahu jual beli tanah sengketa di dukuh Sutri, kelurahan Sebo yang dilakukan oleh Moh. Bukir kepada H. Asmuni ; -----

- bahwa ternyata tanah kaplingan yang sudah terjual tersebut dijual lagi kepada orang lain oleh kemonakan E. Soeroso, sehingga untuk menghindari keributan oleh R. Soeroso pihak pembeli pertama di Kelurahan Penganjuran itu diganti dengan tanah kaplingan lain terle-

pertanyaan Majelis Hakim menyatakan tidak akan mengadukan apa-apa lagi dalam perkara ini dan mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini apa yang telah tercantum dalam berita acara telah masuk didalam pertimbangan ; -----

Tentang Pertimbangan Hakimnya :

Menimbang, bahwa maksud dari pada gugatan Penggugat adalah telah jelas sebagaimana terurai diatas ; -----

Menimbang, bahwa pada dasarnya para Tergugat mengemukakan kebenaran tentang adanya tanah sengketa yang secara



dan fakta ini dikuasai oleh para tergugat,  
dan tanah sengketa mana adalah asal milik Tergugat-  
VI (R. Soeroso) ; -----

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan kalau tanah  
sengketa tersebut adalah telah menjadi milik para Peng-  
gugat sejak tahun 1978 asal membeli dari Moh. Bakir ----  
( Tergugat VII ) dan bahwa Moh Bakir (Tergugat VII) mem-  
peroleh tanah sengketa tersebut asal membeli dari R. Soe-  
roso (Tergugat VI) pada tanggal 1 Februari 1978 ; -----

Menimbang, bahwa para Tergugat I, II, III, IV, V dan  
VI, pada dasarnya menolak dalam pokok gugatan Penggugat  
tersebut dengan alasan-alasan sebagai berikut : -----

- Bahwa pada mulanya Tergugat I, II, III, IV, V bersama-  
sama dengan Penggugat II, III membeli secara mencicil  
kaplingan tanah perumahan di kelurahan Penganjuran --  
kepada R. Soeroso (Tergugat VI) ; -----  
Sebelum lunas, lalu terjadi sengketa antara R. Soeroso  
(Tergugat VI) dengan intern keluarganya, sehingga pa-  
ra pembeli kaplingan tersebut mengadakan musyawarah --

- 16 -

sifat penting/ segera No. 100/2130/464.611/87 musyaw-  
rah mana menghasilkan mufakat bahwa masing-masing di-  
gantikan dengan kaplingan pada tanah sengketa sekarang  
di kelurahan Sobo dengan tukaran berbanding masing-ma-  
sing + 2 X luas kaplingan semula di kelurahan Pengan-  
juran ; -----

- Bahwa atas dasar kesepakatan tersebutlah, maka petugas  
dari Kecamatan Kota Banyuwangi bersama-sama dengan pe-  
tugas dari Kelurahan Sobo Djajaksari (Carik Desa Sobo),



nyelamatan keruwetan masalah diantara mereka yaitu be-  
nyak pembelian tanah bawah milik Terogot (Tergugat VI)  
yang terletak di dukuh Sutri Kelurahan Sobro, Kabupaten  
Banyuwangi menjadi bagian-bagian yang diperhitungkan --  
dan diterima sesuai oleh masing-masing pihak yang ber-  
sangkutan, yaitu sesuai dengan gambar ukuran yang di-  
serahkan oleh saksi Djamaksari (Orang Kelurahan Sobro)  
dan terlampir dalam berkas perkara ; -----

Menimbang, bahwa atas dasar fakta-fakta yang te-  
lah diketahui oleh masing-masing petugas Kecamatan se-  
ta kelurahan setempat itulah, maka para Terogot menga-  
nggapi bagian-bagiannya masing-masing atas tanah sengketa  
tersebut secara baik-baik hingga kini ; -----

Dua tidaklah sama sekali dapat dibuktikan kalau para --  
Terogot (P.I, II, III, IV dan V) tersebut telah memasuki  
tanah seijin pemiliknya atas tanah tersebut (Pihak Peng-  
gugat) ; -----

-- Bahwa Surat bukti P.II/1 dan P.III/1 adalah surat --



dari pada Musyawarah diantara para pembeli kaplingan --  
diseka Penganjuran ( Jalan A.Yani) milik Terogot VI /  
Socroso tersebut , -----

Sehingga oleh karenanya maka unsur persyaratan penukaran  
tersebut haruslah sesuai dengan kesepakatan semua yang-  
bersangkutan yaitu tanah tukarannya  $\pm 2 \times$  luas Kaplingan  
semula, sesuai dengan gambar situasi kaplingan tanah --  
sengketa terlampir ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut

tanah sengketa atas dasar Surat Perjanjian jual beli  
Gugat (I, II, III dan IV) tersebut, tidak dapat di-  
benarkan ;

Menimbang, bahwa lain dari pada itu, kedudukan  
Penggugat I membeli tanah kaplingan dari Tergugat VII  
yang ternyata penjualannya masih dalam sengketa antara  
keluarga hal mana pada hakikatnya adalah cenderung men-  
jadi resiko dari pada Penggugat I sendiri yang kurang  
pengawasan dari pada kepemilikan tanah sengketa yang ia  
beli tersebut ;

Menimbang, bahwa diatas telah dipertimbangkan bah-  
wasannya hingga kini petok milik tanah sengketa masih  
tetap atas nama R. Soerono (Tergugat VI), namun sudah  
diakui kebenarannya kalau tanah tersebut telah dibagi-  
bagi menjadi kaplingan yang diperuntukkan masing-masing  
pihak yang bersangkutan sesuai dengan kesepakatan di-  
Kecamatan Banyuwangi seperti telah jelas tercatat dalam  
gambar ukuran kaplingan yang diserahkan dipengadilan

Penggugat maupun Tergugat, juga terdapat persesuaian -  
yang meliputi :

- asal asal pemilik tanah sengketa adalah R. Soerono  
( Tergugat VI ) ;
- Penggugat II, III dan Tergugat VII, bersama para Ter-  
gugat I, II, III, IV dan V sama-sama sebagai asal pembeli  
kaplingan tanah di Desa Penganjuran milik Tergugat VI  
( R. Soerono ) ;
- disebabkan mengalami kegagalan penyelesaian pembelian  
kaplingan tanah di Desa Penganjuran tersebut sebagai







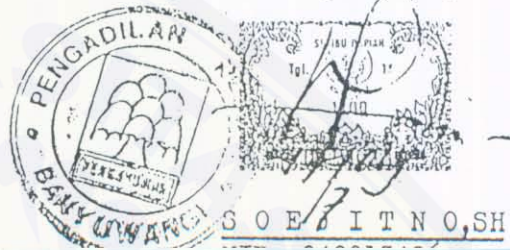
DICATAT disini, bahwa permohonan banding tersebut diatas, sebagai akibat dari permohonan banding tertanggal 30 April 1989 No. 96/Pdt.G./1988/PN.Bwi, telah diberitahukan kepada pihak para Tergugat pada tanggal tersebut diatas .-

Penitera-pengganti,  
ttd.---

ABDULLAH

DICATAT disini, bahwa Foto copy turunan resmi dari putusan tersebut diatas, atas permintaan Tergugat VI (R.SOEROSO) diberikan kepadanya pada tanggal : 17 JULI 1989, dengan penjelasan bahwa putusan tersebut belum mempunyai kekuatan hukum yang tetap karena diajukannya permohonan banding oleh kuasa Penggugat tersebut diatas .-

Penitera Kepala  
Pengadilan Negeri Banyuwangi



Beayanya :



PENGADILAN TINGGI JAWA TIMUR

PUTUSAN :

Digital Repository Universitas Jember

TANGGAL : 20 JANUARI 1990

NOMOR : 901 / PDT / 1989 / PT.SBY.

DALAM PERKARA :

PEMBANDING : 1. H. ASMUNI, 2. MASLICHAN ALI

3. R.A. ABD. KARIM,

( PARA PENGUGAT I s/d III ),

MELAWAN

TERBANDING : 1. MCH. SAJIDI, 2. MASTUR. ISMAIL

3. SARWANI, 4. MAWAHIBUL WAHIB,

5. MCH. THOMTHOWI, 6. R. SUROSO,

7. MCH. BAKIR.

PUTUSAN PN : BANYUWANGI

TANGGAL : 11 APRIL 1989

NOMOR : 96/PDT.G/1988/PN. B.WI.



PURUNAN

PUTUSAN

PENGADILAN TINGGI JAWA TIMUR DI SURABAYA.

NO. 901 / PDT / 1989 / PT.SBY.

TANGGAL : 20 JANUARI 1990

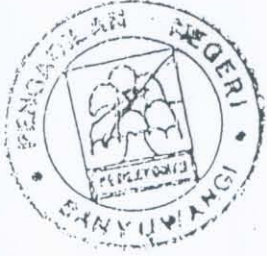
ISI : " DALAM POKOK PERKARA :  
MENGUATKAN PUTUSAN HAKIM I PENGADILAN NEGERI BANYUWANGI DALAM PERKARA NO.96/PDT.G/1988/...  
DITANGGAL 11-APRIL



H A K I M  
PANITERA PENGGANTI

: KOESNOWANDOWO, SH.

\_\_\_\_\_ k \_\_\_\_\_



P U T U S A N

NO.901 / PDT / 1989 / PT.SBY.



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

PENGADILAN TINGGI DI SURABAYA, yang mengadili ---

perkara-perkara Perdata dalam pemeriksaan tingkat ----

banding, telah menjatuhkan putusan sebagai -----

berikut dalam perkara : -----

--- 1. HAJI ASMUNI, -----

----- pekerjaan bengkel, bertempat ---

----- tinggal di jalan Letjen S.Parman-

----- No.7 RT.05/RW.01 Kelurahan Sobo,-

----- Kecamatan dan Kabupaten -----

----- Banyuwangi ; -----

--- 2. MASLICHAN ALI, -----



----- RT.10/RW.02, Kelurahan Tateng, -----  
----- Kecamatan dan Kabupaten -----  
----- Banyuwangi ; -----  
----- 3. R.A.AED.KARIM, -----  
----- pekerjaan Pegawai Negeri, -----  
----- bertempat tinggal di jalan -----  
----- Citarum RT.12/RW.02, Kelurahan ---  
----- Panderejo, Kecamatan dan Kabupaten  
----- Banyuwangi, yang dalam hal ini ---  
----- mereka diwakili oleh kuasanya ----  
----- bernama Ismail Ridwan, Pengacara -  
----- bertempat tinggal di Jalan -----  
----- Ikan Paus No.18 Banyuwangi, -----  
----- berdasarkan surat kuasa khusus ---

- 2 -



----- tanggal 24 Agustus 1988 dan tanggal --  
----- 17 September 1988 ; -----  
----- PARA PENGGUGAT I s/d -----  
----- PENGGUGAT III PEMBANDING ; ---  
----- m e l a w a n -----  
----- 1. MOHAMAD SAJIBI, -----  
----- Anggota TNI/AD bertempat tinggal ----  
----- di jalan Pajang, sekarang jalan -----  
----- Agus Salim No.20, Kelurahan -----  
----- Penganjuran, Kecamatan dan Kabupaten -  
----- Banyuwangi ; -----



Karyawan Depag, bertempat tinggal

jalan Adi Sucipto No.55, Kelurahan

Sobo, Kecamatan dan Kabupaten

Banyuwangi ;

3.S A R W A N I,

Karyawan Depag, bertempat tinggal di

Dusun Welaran RT.12/RW.04 Kelurahan

Penganjuran, Kecamatan dan Kabupaten

Banyuwangi ;

4.MAWAHIBUL WAHIB,

Karyawan Pemda, bertempat tinggal di

jalan Imam Bonjol No.73-A Dusun Lebak-

RT.03/PW.01, Kelurahan Tukang kayu,

Kecamatan dan Kabupaten Banyuwangi ;

dan Kabupaten Banyuwangi ;

6.R. S U R O S O ,

Purnawirawan Polri, bertempat tinggal

di jalan Letjen Haryono M.T. No.25

Bondowoso ;

7.MOHAMAD BAKIR,

Pensiunan Pegawai Depag, bertempat

tinggal di jalan Adi Sucipto No.133

RW.09, Kelurahan Sobo, Kecamatan

dan Kabupaten Banyuwangi ,

PARA TERGUGAT I s/d TERGUGAT VII

TERBANDING ;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT ;

Telah membaca semua berkas perkara dan

surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;



----- Mengutip uraian-uraian tentang hal ini yang --  
tertulis dalam turunan resmi dari putusan yang -----  
diajukan Pengadilan Negeri Banyuwangi dalam -----  
perkaranya kedua belah pihak dan yang telah -----  
diucapkan dimuka umum dengan dihadiri oleh -----  
Kuasa Penggugat dan Para Tergugat, verkescuali -----  
Tergugat IV pada tanggal 11 April 1989 -----  
No.96/Pdt.G/1988/PN.Ewi. yang amarnya berbunyi -----  
sebagai berikut : -----

- " Menolak gugatan Penggugat ; -----
- " Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara --  
yang hingga kini diperhitungkan sebesar -----

-Membaca .....

- 4 -



----- Membaca berita acara yang dibuat oleh -----  
panitera Pengadilan Negeri Banyuwangi bahwa pada ---  
tanggal 2 April 1989, Kuasa Para Penggugat -----  
telah mengajukan permohonan agar supaya perkaranya -  
melawan Para Tergugat yang diputus oleh Pengadilan -  
Negeri Banyuwangi tanggal 11 April 1989 -----  
No.96/Pdt.G/1988/PN.Ewi. diperiksa dan diputus ----  
dalam pemeriksaan tingkat banding ; -----

----- Membaca berita acara pemberitahuan -----  
permohonan banding tanggal 14 September 1989, -----  
bahwa permohonan tersebut telah diberitahukan -----

----- sebagai saksi : -----



Sebabnya, bahwa oleh karena permohonan pemeriksaan banding Kuasa Pembanding ( semula Para - Penggugat I s/d Penggugat III ) diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan oleh Undang-Undang dan dengan sempurna diberitahukan kepada pihak lawan dan syarat-syarat lain telah dipenuhi maka permohonan banding ini dapat diterima

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Para Pembanding ( semula Penggugat I s/d Penggugat III ) tidak mengajukan memori banding ;

Dalam Eksepsi I - II :

Pertimbangan Hakim I tidak benar karena tidak mempertimbangkan eksepsi I - II dari Para Tergugat yang diwakili Tergugat VI ;



( diwakili Tergugat VI ) adalah

I. terhadap Penggugat I - mengenai cara-cara terjadinya jual beli antara Tergugat VII dan Penggugat I tidak terjadi didepan PPAT, sedangkan

II. terhadap Penggugat II - Penggugat III menyangkut pemilikan dan kavling atas nama 7 orang-termasuk Para Tergugat I s/d Tergugat V melalui musyawarah kekeluargaan dengan Camat setempat dari Kelurahan Penganjuran ke Dukuh Sutri, Kelurahan Sobb ;

Bahwa karena eksepsi I - II menyangkut pokok perkara maka eksepsi para Tergugat ( melalui Tergugat VI ) ditolak ;

Dalam Pokok Perkara :



----- Bahwa pertimbangan Hakim I sudah benar -----  
 karena sesuai bukti P.I/7 saksi Djamaksari selaku -  
 Carik Desa Sobo Banyuwangi dalam jual beli tanah --  
 milik Tergugat VI dengan petok No.F.459 persil 62 -  
 S.III - antara Tergugat VI dan Tergugat VII -----  
 Machfud - Penggugat II - Penggugat III tanggal ----  
 12 April 1978 telah menyimpan 4 lembar petok -----  
 atas nama Tergugat VII - Machfud - Penggugat II ---  
 Penggugat III ; -----  
 Saksi Djamaksari yang mengetahui letak tanah -----  
 sengketa di Kelurahan Sobo, Bukuh Sutri - luas ----  
 7000 m2 sedang dikavling dan yang menguasai adalah--  
 7 orang dengan luas masing-masing tidak sama ; ----  
 Penggugat II - Penggugat III - Tergugat I s/d ----



dijual pada Penggugat I ; -----  
 Surat bukti P.I/7 udibeberikan oleh Tergugat VI ----  
 yang ditanda tangani saksi Djamaksari disarankan --  
 pada para pembeli untuk peralihan hak pada PPAT / -  
 Camat setempat untuk pengurusan sertifikat ; -----  
 ----- Bahwa pada tahun 1987 Para Tergugat I s/d --  
 Tergugat V minta bantuan Camat untuk menyelesaikan-  
 perpetakan tanah di Kelurahan Penganjuran yang ----  
 sudah dibeli dari T.VI tetapi gagal karena telah --  
 dijual lagi pada orang lain ; -----



----- Bahwa kemudian diadakan musyawarah dengan --  
 ke 7 orang tersebut diatas yaitu Tergugat I s/d ---  
 Tergugat V, Tergugat VII. Penggugat II - Penggugat-  
 III serta Tergugat VI dengan kesepakatan 1 : 2 ----  
 berarti satu kavling di Kelurahan Penganjuran -----

Kecamatan / Kabupaten Banyuwangi kemudian -----  
dengan petugas PPAT / Camat sehingga selesai -----  
namun Penggugat II masih mengirim surat tertanggal-  
1 Desember 1987 mengenai mohon revisi letak -----  
tanah miliknya ; -----  
----- Bahwa ternyata baik Para Penggugat I s/d ---  
Penggugat III ( Penggugat I telah mendapatkan -----  
kavling dari Tergugat VII ) serta Tergugat I s/d --  
Tergugat V - Tergugat VII di Dukuh Sutri Desa Sobo-  
Kecamatan / Kabupaten Banyuwangi sebagai -----  
pengganti tanah di Kelurahan Penganjuran dari -----  
Tergugat VI - sehingga surat-surat bukti D II / 2



alat bukti lagi karena kedua pihak sudah -----  
mendapatkan kavling di Dukuh Sutri Desa Sobo ---  
Kecamatan / Kabupaten Banyuwangi ; -----  
----- Bahwa walaupun Penggugat II masih -----  
mengajukan keberatan terhadap letak tanah -----  
kavling miliknya namun karena telah terjadi ----  
kesepakatan antara ke tujuh orang dengan -----  
Tergugat VI sedangkan letak kavling sudah di ---  
Dukuh Sutri Desa Sobo, maka menurut kami -  
keberatan tersebut harus dikesampingkan karena -  
mengenai letak tanah kavling yang semula oleh --  
ketujuh orang tersebut sudah disetujui -----  
didepan Camat ; -----  
----- Bahwa berdasarkan surat bukti T.VI-1 ----  
telah diadakan perjanjian antara Tergugat VI ---  
dan Musripan menyangkut 10 petok tanah yang ----  
terletak di Desa Penganjuran dengan angsuran ---



20 X yang menurut keterangan saksi angsuran -----  
tersebut harus disetor padanya dan kalau lunas -  
maka akan keluar sertifikat ; ternyata tanah ---  
kavling tersebut sudah terjual dan sudah -----  
ditayar, kecuali 1 X angsuran yang belum -----  
disetor oleh saksi pada Tergugat VI menanti ----  
keluarnya sertifikat namun dari pihak pembeli --  
sudah dibayar lunas ; -----  
----- bahwa dari keterangan saksi Musripan ----  
juga dapat diambil kesimpulan bahwa ke tujuh ---  
orang tersebut disetor ( termasuk Penggugat II )  
sudah membayar lunas pada Musripan untuk -----

- 8 -



sebagai pengganti Kelurahan Penganjuran sehingga -  
keberatan-keberatan Penggugat II terhadap -----  
letak tanah kavling harus dikesampingkan ; -----  
----- bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas -  
maka putusan Hakim I dikuatkan ; -----  
----- bahwa karena Para Penggugat I s/d -----  
Penggugat III ada difihak kalah maka dihukum ----  
membayar biaya perkara dalam kedua tingkat -----  
peradilan ; -----  
----- Mengingat pasal-pasal dari Undang-Undang --  
dan hukum yang bersangkutan ; -----



----- M E N G A D I L I -----  
----- Menerima permohonan banding dari Kusna ----  
Pembanding ( semula Para Penggugat I s/d -----  
Penggugat III ) ; -----  
Dalam Eksepsi I - II: -----  
----- Membatalkan putusan Hakim I dan Pengadilan-



Dalam Pokok Perkara : -----

----- Menguatkan putusan Hakim I Pengadilan -----  
Negeri Banyuwangi dalam perkara No.96/Pdt.G/1988/-  
PN.Bwi tanggal 11 April 1989 yang dimohon -----  
banding ini ; -----

----- Menghukum Para Penggugat I s/d Penggugat III  
membayar biaya perkara dalam kedua tingkat -----  
peradilan yang dalam tingkat banding adalah -----

- 9 -



tanggal 20 Januari 1900 sembilan puluh, oleh ---  
Ny.D.Saraswati,SH. Hakim Pengadilan Tinggi -----  
selaku Hakim Tunggal, yang ditunjuk untuk -----  
memeriksa dan mengadili perkara ini berdasarkan  
Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa ---  
Timur tanggal 11 Januari 1990 -----  
No.59/PDT.PEN/1990/PT.SBY. dan putusan tersebut  
diucapkan didalam sidang terbuka untuk umum ----  
pada hari itu juga, dengan dihadiri oleh -----  
Koesnowandowo,SH. Panitera Pengganti, -----  
tanpa hadirnya kedua belah. -----

Panitera Pengganti,

H a k i m,

++k.

++d.

( Koesnowandowo,SH. )

( Ny.D.Saraswati,SH. )

Redaksi putusan banding .....	Rp. 1.000,-
Materi putusan banding .....	Rp. 1.000,-
Leges .....	Rp. 900,-
Administrasi .....	Rp. 7.100,-

Jumlah ..... Rp.10.000,-  
( sepuluh ribu rupiah ).-

Dituk salinan sesuai dengan arlanya  
Dikeluarkan untuk dinas  
Pengadilan Tinggi Jawa Timur  
di Surabaya  
Panitera / Sekretaris



*[Handwritten signature]*

DICATAT disini, bahwa isi Putusan Pengadilan Tinggi Jawa-Timur di Surabaya tersebut diatas, sebagaimana Surat Pemberitahuan Putusan Banding tertanggal 4 dan 5 September 1990 No. 96/Pdt.G/1988/PN.Bwi, telah diberitahukan kepada kepada kedua belah pihak pada tanggal tersebut diatas .-



Panitera-pengganti ,

*[Handwritten signature]*

ABDULLAH

DICATAT disini, bahwa terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya tersebut diatas, sebagaimana Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi tertanggal : 18 September 1990 (Akte No. 16/Kas.Pdt/1990/PN.Bwi) oleh Kuasa Penggugat-pembanding, telah diajukan permohonan kasasi pada tanggal tersebut diatas .-

Panitera-pengganti ,

*[Handwritten signature]*

ABDULLAH

DICATAT disini, bahwa permohonan kasasi oleh Kuasa Penggugat-pembanding tersebut diatas, sebagaimana Risalah Pemberitahuan Pernyataan Kasasi tertanggal 9 Oktober No. 96/Pdt.G/1988/PN.Bwi, telah diberitahukan kepada pihak Tergugat-terbanding (termohon Kasasi) pada tanggal tersebut diatas .-

Panitera-pengganti ,

*[Handwritten signature]*

ABDULLAH

- 11 -

DICATAT DISINI , bahwa turunan resmi putusan Pengadilan Tinggi - Jawa Timur tersebut diatas, berupa foto copy yang isinya sesuai dengan aslinya, atas permintaan Tergugat-I/Terbanding : MOHAMAD SAJIDI , diberikan kepadanya pada tanggal 16 OKTOBER 1995 , dengan keterangan bahwa putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena perkara dimaksud telah memperoleh putusan dalam tingkat kasasi - oleh Mahkamah Agung R.I. tanggal 31 Januari 1991, No.7 K/Pdt/1991 dan telah diberikan kepada pihak-pihak yang berperkara.

PANITERA / SEKRETARIS  
PENGADILAN NEGERI BANYUWANGI



TASMIN SEMADI PRANOTO, SH.  
NIP.040012593.

BIAYANYA :

Meterai turunan putusan	Rp. 2.000,--
Leges turunan putusan	Rp. 900,--
J u m l a h	Rp. 2.900,--
	=====

PENGADILAN NEGERI BANYUWANGI

PERDATA

TURUNAN RESMI

MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA  
JAKARTA

NOMOR : 7 K/PDT / 1991

PUTUSAN / PEHAYAPAN

DAERAH PERKARA :

..... : HAJI ASMUNI - DKK. : .....

SEBAGAI

- PENGUGAT PEMBANDING ~~TERBANDING~~  
PEMOHON ~~TERMOHON~~ KASASI

KELAWAN :

..... : MOHAMAD SAJEDI - DKK. : .....

SEBAGAI

TERGUGAT REBANDING / TERBANDING

Digital Repository Universitas Jember

PUTUSAN TANGGAL : 31 JANUARI 1994 .-

MAHKAMAH AGUNG  
REPUBLIK INDONESIA



PUTUSAN

Reg. No. 7 K/Pdt./1991

PERKARA KASASI PERDATA

antara :

PUTUSAN  
Reg.No.7 K/PHT/1991



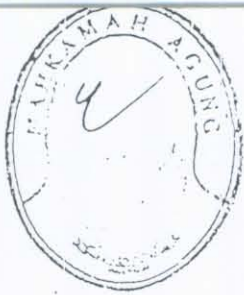
DENYAI KEADILAN BERDASARKAN KEKUHAHAN YANG MAHA ESA  
MAHKAMAH AGUNG  
mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara :



1. HAI ASHIDI, bertempat tinggal di Jl. Leljen  
5. Parman No.7 Rt.05 Rw.01 Kelurahan Sobo,  
Kecamatan dan Kabupaten Banyuwangi ;
  2. MASLIQHAN ALI, bertempat tinggal di Jl. Riau -  
Gang Hukarya Rt.10 Rw.02, Kelurahan Laleng,  
Kecamatan dan Kabupaten Banyuwangi ;
  3. B.A. ABD. KARTI, bertempat tinggal di Jl. Citra  
rum Rt.12 Rw.02, Kelurahan Panderejo, Kecamatan  
dan Kabupaten Banyuwangi ;
- Para Pemohon kasasi, dahulu Para Penggugat  
Pembanding .

m e l a w a n

1. MOHAMAD SAHIDI, bertempat tinggal di Jl. Agus  
Salim No.30 Kelurahan Penganjuran, Kecamatan  
dan Kabupaten Banyuwangi ;
2. MASTUR ISMAIL, bertempat tinggal di Jl. Adi  
Sucipto No.55 Kelurahan Sobo, Kecamatan dan  
Kabupaten Banyuwangi ;
3. SARWANI, bertempat tinggal di Dusun Welaran  
Rt.12 Rw.04 Kelurahan Pengajuran, Kecamatan  
dan Kabupaten Banyuwangi ;
4. MAWAHTEH MAHTE, bertempat tinggal di ...



5. MOHAMAD THODIHOWI, bertempat tinggal di Jalan Imam Bonjol No.73 Dusun Lebak, Kelurahan - Tukang Kayu, Kecamatan dan Kabupaten Banyuwangi ;

6. R. SURCEN, bertempat tinggal di Jl. Letjen - Harvono R.T No 25 Bendoweso ;

7. MOHAMAD BAKIR, bertempat tinggal di Jl. Adi Sucipto No.133 Rw.09, Kelurahan Sobo, Kecamatan dan Kabupaten Banyuwangi ;

Para Termohon Kasasi, dahulu Para Tergugat/Terlindung;



Mankamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

Bahwa Penggugat asli I mempunyai sebidang tanah sawah seluas ± 2.800 M<sup>2</sup> asal beli dari M. Bokir tahun 1975 terletak di Sutri, Sobo, Banyuwangi, tanah itu bagian dari petok No.E.459 persil 62 S.III dengan batas-batas seperti dalam gugatan, sedangkan M. Bokir membeli dari R. Sureso sebagaimana bukti segel jual beli tanggal 1 Pebruari 1978 yang diketahui Lurah Sobo ;



1. Februari 1978 terletak dalam satu lokasi dengan milik Penggugat asli I, untuk Penggugat asli II seluas ± 2.800 M<sup>2</sup>, Penggugat asli III seluas ± 1.400 M<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagaimana dalam surat gugatan, tanah-tanah tersebut selanjutnya menjadi sengketa :

Bahwa tiga bidang sawah sengketa tersebut pada tahun 1978 telah diserahkan Tergugat asli VI kepada tiga orang pembelinya masing-masing Penggugat asli II, III dan VII, kemudian oleh Penggugat asli VII dijual kepada Penggugat asli I dan saat itu tanah sengketa dikelola secara penuh oleh Penggugat asli I, II dan III tanpa gangguan dan telah dibayar secara patuh kewajiban PBB sejak tahun 1978 sampai sekarang :



Bahwa tanpa sepengetahuan dan persetujuan Para Penggugat asli, pada tahun 1988 tanah-tanah sengketa tersebut dimasuki dan dikuasai Para Tergugat asli atas ijin Tergugat VI, ijin tersebut diberikan karena Para Tergugat asli I, II, III, IV, V menuntut atas pembelian tanah kaplingan yang ternyata tanahnya sudah tidak ada/dijual kepada orang lain :

Bahwa Para Penggugat asli telah berulang kali menyatakan keberatan atas masuknya Para Tergugat asli I s/d V namun tidak dihiraukan bahkan tampak ada paksaan untuk menguasai tanah tersebut :

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Para



dan Abd. Kamim/Penggugat III, serta dengan Moh. Bakir/-



menurut hukum ;

Menetapkan hukum, bahwa jual beli tanah sengketa antara Moh. Bakir/Tergugat VII dengan Haji Asmuni/Penggugat I yang dilakukan pada tahun 1978, adalah sah menurut hukum ;

4. Menetapkan hukum, bahwa penguasaan oleh Para Tergugat I, II, III, IV, V atas tanah sengketa, tanpa mempunyai alas hak yang sah dan benar, karenanya harus dinyatakan melanggar hukum ;



Menetapkan bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Para Tergugat I s/d V dengan R. Suroso/Tergugat VI adalah merupakan kasus tersendiri tanpa harus melibatkan Para Penggugat, karena secara de facto dan de jure sejak tahun 1978 tanah sengketa sudah dikuasai oleh Para Penggugat ;

6. Memerintahkan kepada Para Tergugat I s/d V atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk mengangkat semua bendi miliknya yang terleleak diatas tanah tersebut, untuk selanjutnya mengosongkan serta menyerahkan secara baik-baik tanpa beban apapun kepada Para Penggugat ;

7. Menghukum Para Tergugat untuk mentaati putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi dalam perkara ini ;

8. Menghukum Para Tergugat I s/d V untuk membayar uang paksa/dwangsom sebesar Rp.10.000,- untuk setiap hari kelambatan atas penyerahan tanah tersebut kepada Para Penggugat setelah putusan ini memperoleh kekuatan hukum tetap ;



10. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat di jalankan secara serta merta melazumi voerbaar bij voorraad walaupun tidak ada upaya hukum yerzet, banding ataupun kasasi ;

A l a s : ;



Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Banyuwangi telah mengambil putusan yaitu putusannya tanggal April 1989 No.96/Pdt.G/1988/PN.Bwi, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- "- Menolak gugatan Penggugat ;
- "- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini diperhitungkan sebanyak Rp.42.500,- ;

putusan mana dalam lingkup banding atas permohonan Para Penggugat telah dikaitkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusannya tanggal 20 Januari 1990 No.901/Pdt/1989/PT.Sby ;

Bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Pembanding pada tanggal 4 September 1990 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya khusus, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24 Agustus 1989 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 18 September 1990 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No 16/Kas.Pdt/1990/PN.Bwi, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Banyuwangi, permohon-

Bahwa



Bahwa setelah itu oleh Para Penggugat/terbanding yang pada tanggal 16 Oktober 1990 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Para Penggugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banyuwangi pada tanggal 29 Oktober 1990 ;

Hendiang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya yang telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara



Permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;  
Menimbang, bahwa keberlakuan putusan yang diajukan  
oleh Para Pemohon Kasasi dalam memori kasasinya tersebut  
pokoknya ialah :

1. Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sebenarnya telah mengakui adanya suatu hak yang timbul dan melekat pada Tergugat asal VII, Penggugat asal II dan III dari adanya jual beli yang dilakukan Tergugat asal VI kepada empat orang sudah dianggap sah menurut hukum adat, tinggal penyelesaian administratif, tetapi ternyata pembeli berkeinginan menyelesaikan lewat PPAT menemui kesulitan, karena Tergugat asal VI tidak mau datang untuk menanda tangani akta yang diperlukan ;
2. Bahwa keterangan saksi Djamaksari mengetahui letak tanah sengketa seluas 7.000 M<sup>2</sup> sedang dikapling dan yang menguasai 7 orang dengan luas yang tidak sama, yang diterangkan saksi tersebut adanya kenyataan pada tahun



dari Tergugat asal VII, Penggugat asal II dan Penggugat asal III membeli tanah dari Tergugat asal VI, sedemikian letak tanah yang disengketakan juga berbeda, oleh karena itu masing-masing Penggugat harus mengajukan gugatan sendiri-sendiri, tidak dapat digabungkan seperti dalam perkara sekarang ini.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi : Haji Asmuni dan kawan-kawan tersebut dapat dikabulkan dan mamb-



kan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 20 Januari 1990 No.901/Pdt/1989/PT Sby yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi tanggal 11 April 1989 No.967-1989/1988/PN.Bwi, serta Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan seperti yang akan disebutkan dibawah ini ;

asal adalah pihak yang dikalahkan, maka harus membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, baik dalam tingkat pertama dalam tingkat banding maupun dalam tingkat kasasi ;

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

M E N G A D I L I

Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi : 1. HAJI ASMUNI, 2. MASLICHAN ALI, 3. R.A.ARD. KARIM tersebut ;

- 9 -

DAN MENGADILI SENDIRI



Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima ;  
Menghukum Para Termohon Kasasi/Para Penggugat asal membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp.20.000,- ( dua puluh ribu rupiah ) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari : Rabu, tanggal 5 Januari 1994 dengan BISMAR SIREGAR, S.H - Hakim Agung yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang, H. SYAFAR LUTHAN, S.H dan NY. H. MURSIHAH BUSTAMAM, S.H - sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari : SENIN, TANGGAL 31 JANUARI 1994 oleh Ketua Sidang tersebut, dengan dihadiri oleh H. SYAFAR LUTHAN, S.H dan NY. H. MURSIHAH BUSTAMAM, S.H - Hakim-Hakim Anggota, DJOKO POERHONO, S.H - Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak ;

Hakim Anggota :  
ttd/  
SYAFAR LUTHAN, S.H  
ttd/

K e t u a :  
ttd/  
BISMAR SIREGAR, S.H

10



DICATAT DISINI , bahwa putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 31-Januari 1994 No. 7 K/Pdt/1991 telah diberitahukan kepada kedua belah pihak yang berperkara pada tanggal 15 , 16 dan 17 Mei 1994, sebagaimana tersebut pada Risalah-Pemberitahuan Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 96/Pdt.G /1988/PN.BWI. (No. 7 K/Pdt/1991) tertanggal 15, 16 dan 17 Mei 1994, karenanya putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Panitera-pengganti ,

ttd.

SOENARKO , SH.

DICATAT DISINI , bahwa turunan resmi putusan Mahkamah Agung R.I ini, berupa foto copy yang isinya sesuai dengan aslinya atas permintaan Tergugat VI/Terbanding/Ternohon Kasasi R. SUROSO , diberikan kepadanya pada tanggal : 17 Mei 1994 .

PANITERA / SEKRETARIS  
KORADILAN NEGERI BANYUWANGI ,



MIN SEMADI PRANOTO , SH.  
NIP.040012595

BIAYANYA :

Meterai turunan putusan	Rp. 1.000,--
Leges turunan putusan	Rp. 900,--
<b>J u m l a h</b>	<b>Rp. 1.900,--</b>
	*****