

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI TANAH  
YANG DILAKUKAN SECARA SEPIHAK  
(Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1363K/Pdt/1996)**

**SKRIPSI**

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

Oleh :

*Dwi Arief Darmawan*

NIM : C10095163

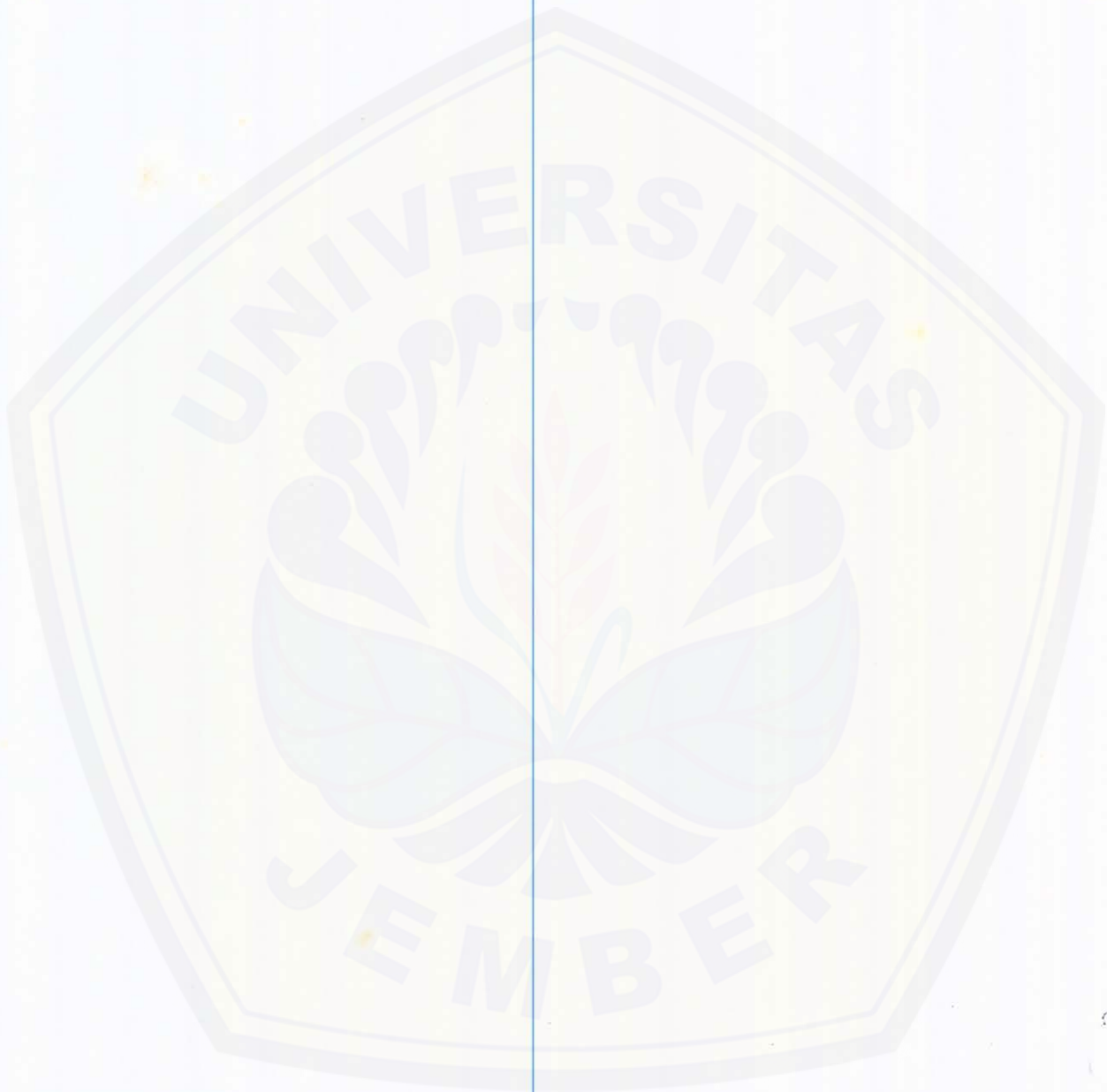
Asal	: 304/101	Klass	5
Terima	: 304/101		346
No. Induk	: 102 237 784,		DAR
			t
			C.1

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2000**



UPT Perpustakaan  
UNIVERSITAS JEMBER

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI TANAH  
YANG DILAKUKAN SECARA SEPIHAK  
(Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1363K/Pdt/1996)**



TINJAUAN YURIDIS TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI TANAH  
YANG DILAKUKAN SECARA SEPIHAK  
(Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1363K/Pdt/1996)

Oleh :

DWI ARIEF DARMAWAN  
NIM : C10095163

PEMBIMBING

HARDININGSIH, S.H.  
NIP. 130 256 854

PEMBANTU PEMBIMBING

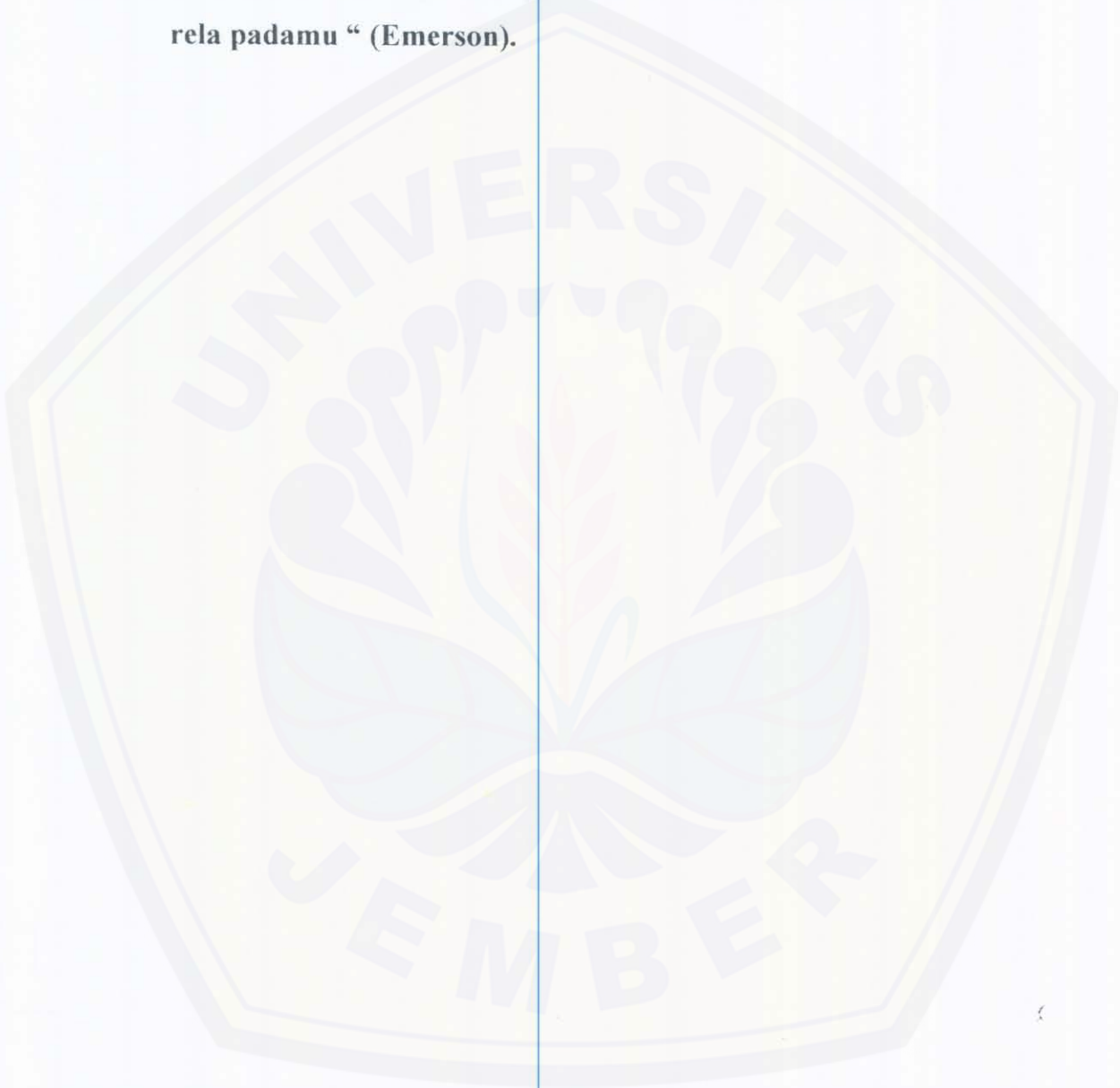
HIDAJATI, S.H.  
NIP. 130 781 336

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM

2000

**MOTTO**

**“Ambillah tempat yang memang hakmu dan bersikaplah sesuai dengan tempat yang anda duduki, maka semua akan rela padamu “ (Emerson).**



### PERSEMBAHAN

Dengan rasa syukur kupersembahkan karya ini :

1. Kepada Bapak Drs. H. Tamsir dan Ibu Hj. Murdjilah, yang telah memberikan kasih sayang, pengorbanan, do'a serta perjuangan untuk kebahagiaanku selama ini,
2. Almamaterku yang kujunjung tinggi.
3. Buat Saudara-saudaraku Mas Eko, Ani dan Opik,
4. Buat seseorang yang kelak akan mendampingi perjalanan hidupku,

PERSETUJUAN

Dipertahankan dihadapan penguji pada :

Hari : Sabtu  
Tanggal : 21  
Bulan : Oktober  
Tahun : 2000

Diterima oleh Fakultas Hukum Universitas Jember :

Panitia Penguji

Ketua,



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

Sekretaris,



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

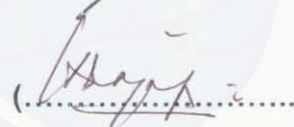
Anggota Panitia Penguji :

1. HARDININGSIH, S.H.  
NIP. 130 256 854



(.....)

2. HIDAJATI, S.H.  
NIP. 130 781 336



(.....)

PENGESAHAN

Skripsi Dengan Judul :

TINJAUAN YURIDIS TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI TANAH  
YANG DILAKUKAN SECARA SEPIHAK

(Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1363K/Pdt/1996)

Oleh :

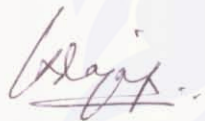
DWI ARIEF DARMAWAN  
NIM. C10095163

PEMBIMBING



HARDININGSIH, S.H.  
NIP. 130 256 854

PEMBANTU PEMBIMBING



HIDAJATI, S.H.  
NIP. 130 781 336

MENGESAHKAN

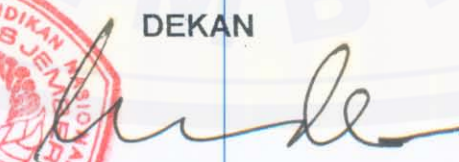
DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

DEKAN



  
SOEWONDHO, S.H., M.S.  
NIP.130 879 632

## KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puja dan puji syukur kehadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala limpahan rahmat, taufik serta hidayah-nya, sehingga penulis telah dapat menyelesaikan skripsi dengan judul : **“Tinjauan Yuridis Tentang Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Secara Sepihak (Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1363K/Pdt/1996)”**.

Adapun maksud dan tujuan penulisan skripsi ini adalah dalam rangka memenuhi dan melengkapi syarat-syarat untuk mendapatkan gelar sarjana strata satu (S1) pada Fakultas Hukum, Universitas Jember.

Dalam rangka penyusunan skripsi ini penulis telah berusaha dengan segala kemampuan yang ada pada diri penulis. Namun bagaimanapun juga terselesainya penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan dan sumbangan pemikiran yang telah diberikan dalam menambah dan memantapkan materi tulisan ini. Maka layaklah kiranya bila dalam kesempatan ini penulis menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya terutama penulis sampaikan kepada yang terhormat :

1. Ibu Hardiningsih, S.H. selaku Dosen Pembimbing yang begitu sabar dan telaten dalam memberikan bimbingan, petunjuk serta dorongan dalam penyusunan skripsi ini.
2. Ibu Hidajati, S.H. selaku Dosen Pembantu Pembimbing yang telah memberikan petunjuk, saran, dan motivasi hingga selesainya skripsi ini.
3. Bapak Rusbandi Sofjan, S.H. selaku Ketua Panitia Penguji
4. Bapak Kopong Paron Pius, S.H., S.U. selaku Sekretaris Panitia Penguji
5. Bapak Soewondho, S.H., M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember.
6. Pembantu Dekan I, Pembantu Dekan II, Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember.



7. Bapak Ewan Iriyanto, S.H. selaku Dosen Wali yang telah memberikan bimbingan dan petunjuk selama penulis mengikuti kuliah.
8. Bapak dan Ibu Dosen serta civitas akademik fakultas Hukum Universitas Jember.
9. Sahabat-sahabatku Amir, Donat, Toples, Dul Gepuk, Iim dan Age di Wisma Pulu yang selalu menghibur dan memotivasiku.
10. Teman-teman di Sekoci Playstation dan KEMAPATA.
11. Rekan-rekanku Fakultas Hukum Angkatan '95
12. Semua pihak yang tak mungkin penulis sebutkan satu persatu.

Semoga Allah SWT membalas semua bantuan moral dan materiil yang telah mereka berikan. Akhirnya dengan menyadari fitrah manusia yang tak lepas dari kesalahan, penulis dengan senang hati menerima kritik yang positif demi sempurnanya skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi kemaslahatan ilmu pengetahuan.

Jember, September 2000

Penulis

DAFTAR ISI

	halaman
HALAMAN JUDUL .....	ii
HALAMAN PEMBIMBING .....	iii
HALAMAN MOTTO .....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	v
HALAMAN PERSETUJUAN .....	vi
HALAMAN PENGESAHAN .....	vii
KATA PENGANTAR .....	viii
DAFTAR ISI .....	x
RINGKASAN .....	xii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Ruang Lingkup .....	4
1.3 Rumusan Masalah .....	4
1.4 Tujuan Penulisan .....	4
1.4.1 Tujuan Umum .....	4
1.4.2 Tujuan Khusus .....	4
1.5 Metodologi Penulisan .....	5
1.5.1 Pendekatan Masalah .....	5
1.5.2 Sumber Data .....	6
1.5.3 Metode Pengumpulan Data .....	6
1.5.4 Metode Analisa Data .....	6
<b>BAB II FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI</b>	
2.1 Fakta .....	8
2.2 Dasar Hukum .....	13
2.3 Landasan Teori .....	14
2.3.1 Pengertian Perjanjian, Perikatan .....	14
2.3.2 Pengertian Jual Beli .....	15
2.3.3 Syarat Sahnya Perjanjian Jual Beli Tanah .....	16

2.3.4 Kekuatan Hukum Perjanjian (Pengikatan) Jual Beli Tanah .....	17
<b>BAB III PEMBAHASAN</b>	
3.1 Pengakuan Secara Sepihak Jual Beli Tanah Oleh Pembeli Menurut Ketentuan Hukum Tidak Dapat Dibenarkan .....	19
3.2 Akibat Hukum Dari Suatu Pembatalan Perjanjian (Pengikatan) Secara Sepihak .....	21
3.3 Pertimbangan Hakim Yang Menjadi Dasar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1363K/Pdt/1996 .....	24
3.4 Analisa .....	28
<b>BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN</b>	
4.1 Kesimpulan .....	30
4.2 Saran .....	31
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>	

## RINGKASAN

Tanah sebagai tempat tinggal dan tempat hidup manusia memegang peranan penting dalam perjalanan hidup dimuka bumi. Seperti kita ketahui bahwa sebagian besar penduduk Indonesia sangat menggantungkan hidupnya dari tanah. Tanah merupakan sumber mata pencaharian, sebagai tempat tinggal manusia dan kepentingan-kepentingan lainnya yang berkaitan dengan manusia. Masalah sengketa tanah antara beberapa pihak sering kali timbul dan tidak jarang pula menimbulkan korban nyawa dan harta benda dalam mempertahankan sejangkal tanah yang menjadi hak miliknya.

Sebelum berlakunya UUPA No. 5 Tahun 1960 jual beli hak milik atas tanah didasarkan pada hukum adat yang bersifat tunai dan kontan. Biasanya jual beli hak milik atas tanah dilakukan dimuka kepala adat (desa), yang bukan hanya bertindak sebagai saksi tetapi kedudukannya sebagai kepala adat (desa) menanggung bahwa jual beli tersebut tidak melanggar hukum. Pembeli mendapat pengakuan dari masyarakat sebagai pemilik yang baru dan akan mendapat perlindungan hukum jika dikemudian hari ada gugatan terhadapnya dari pihak yang menganggap jual beli tersebut tidak sah.

Lahirnya UUPA No. 5 Tahun 1960 dan Peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 mengharuskan agar peralihan hak milik atas tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dilakukannya jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah maka pembeli akan mendapat jaminan kepastian hukum.

Penulis dalam skripsi ini membahas permasalahan yang timbul adalah : tentang terjadinya jual beli tanah yang dilakukan secara timbal balik itu tidak diakui oleh pihak lain, akibat hukum dari suatu pembatalan perjanjian secara sepihak, dan yang menjadi pertimbangan hakim sebagai dasar putusan Mahkamah Agung RI No. 1363.K/Pdt/1996.

Sedangkan tujuan penulisan ini adalah : untuk dapat mengetahui jual beli tanah yang dilakukan secara sepihak tidak diakui oleh pihak lain, untuk dapat mengetahui akibat hukum dari suatu pembatalan perjanjian secara sepihak, dan untuk dapat mengetahui dan memahami pertimbangan hukum hakim Mahkamah Agung RI dalam memutuskan kasus tersebut.

Untuk mendapatkan jawaban yang sesuai dengan permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini, metode yang digunakan adalah metode yuridis normatif artinya pendekatan masalah menggunakan peraturan hukum yang berlaku erat kaitannya dengan masalah-masalah yang dibahas.

Kesimpulan yang diambil dari permasalahan diatas adalah bahwa pelaksanaan perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik dan perjanjian pengikatan antara dua belah pihak tersebut tidak dapat dibuat tanpa

adanya para pihak yang berkepentingan dengan perjanjian jual beli tersebut seperti : penjual, pembeli, saksi-saksi, dan pejabat yang mengesahkan perjanjian tersebut. Pengikatan perjanjian jual beli yang tidak disetujui oleh salah satu pihak menyebabkan perjanjian itu tidak memiliki kekuatan hukum yang sah. Sekalipun perjanjian tersebut telah dibuatkan suatu akta perjanjian dan dibuat dihadapan seorang Kepala Desa, tetapi apabila didalamnya terdapat unsur-unsur yang tidak dapat terpenuhi sebagai syarat sahnya suatu perjanjian berdasarkan pasal 1320 KUHPerdara maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan.

Saran yang dapat penulis sampaikan adalah sebelum seseorang membeli sebidang tanah perlu diteliti dengan seksama karena hal itu untuk menghindari hal-hal yang kurang menguntungkan dikemudian hari baik itu bagi pembeli maupun bagi penjual. Dan dengan berlakunya UUPA No. 5 Tahun 1960 seharusnya setiap kegiatan yang berhubungan dengan hak milik atas tanah dilakukan dihadapan PPAT. PPAT sebagai pejabat yang berwenang mempunyai peran penting dan menentukan, harus dapat menjamin kepastian hukum terhadap akta jual beli tanah yang dibuat.

## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Tanah memegang peranan yang penting bagi kehidupan manusia, pentingnya tanah bagi manusia karena kehidupan manusia tidak bisa dipisahkan dari tanah. Seperti kita ketahui bahwa masyarakat Indonesia sebagian besar menggantungkan hidupnya dari tanah. Karena sebagian besar mata pencaharian masyarakat Indonesia adalah bidang pertanian atau bercocok tanam yang mengandalkan tersedianya lahan yang cukup.

Oleh karena itu tidak jarang persoalan tanah menjadi sumber persengketaan dan peperangan, dimana orang tidak segan-segan untuk menumpahkan darah dan mengorbankan nyawa demi mempertahankan sejenkal tanah yang dirasa menjadi hak miliknya. Apalagi pada era globalisasi sekarang ini dimana seolah-olah tiada batas antar negara dan ditunjang dengan sarana komunikasi dan informasi yang sudah sedemikian maju serta pertumbuhan ekonomi yang cepat, tanah mempunyai peranan yang sangat vital, khususnya dalam bidang ekonomi sehingga tanah memiliki nilai ekonomi yang sangat tinggi.

Dalam perkembangan hubungan antara manusia dengan tanah maka timbul berbagai macam perbuatan hukum yang menyangkut masalah tanah, misalnya jual beli, tukar menukar, hibah, hipotik, kredit, kredit verband dan sebagainya. Sebelum berlakunya UUPA, jual beli hak atas tanah berdasarkan pada hukum adat. Dimana ada dua hal yang menyebabkan tanah itu menjadi hak milik yaitu :

1. Berdasarkan sifatnya

Tanah merupakan satu-satunya benda kekayaan yang meskipun mengalami keadaan yang bagaimanapun juga toh masih bersifat tetap dalam keadaannya, bahkan kadang-kadang menjadi lebih menguntungkan.

## 2. Berdasarkan fakta

Bahwa tanah itu merupakan tempat tinggal masyarakat, memberikan kehidupan kepada masyarakat, merupakan tempat dimana para warga masyarakat yang meninggal dunia di kuburkan (Soerojo Wignjodipoero, 1994:197)

Biasanya jual beli hak atas tanah dilakukan dimuka Kepala Desa (adat), yang bukan hanya bertindak sebagai saksi tetapi dalam kedudukannya sebagai Kepala Desa (adat) menanggung bahwa jual beli tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku. Dalam hukum adat jual beli tanah itu menyebabkan beralihnya hak milik tanah dari penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya. Umumnya dari jual beli hak atas tanah itu dibuatkan suatu akta berupa pernyataan dari pihak penjual bahwa ia telah menjual tanahnya kepada pembeli dan telah menerima harga yang telah ditentukan, bahwa sejak saat itu ia bukan pemilik lagi dari tanah yang bersangkutan, karena sudah beralih menjadi hak milik pembeli. Maka dari situ telah terjadi bentuk hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah adalah perjanjian jual-beli ( hak atas ) tanah, yang berarti ada pihak pemilik atau penjual (hak atas) tanah yang bermaksud untuk mengalihkan haknya atau menjual, dan ada pihak pembeli yang bermaksud menerima pengalihan ( hak atas) tanah atau membeli dengan harga yang telah disepakati.

Dengan berlakunya Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Maka peralihan hak milik atas tanah tidak lagi dibuat dihadapan Kepala Desa tetapi harus dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Ketentuan tentang kewajiban pembuatan akta peralihan hak milik atas tanah terdapat dalam ketentuan pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang berbunyi:

“Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan

pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya peraturan pemerintah ini disebut pejabat), akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh menteri agraria”.

Untuk membuat akta jual beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus meneliti terlebih dahulu apakah si penjual dan si pembeli tergolong orang-orang yang berhak atau berwenang untuk melaksanakan perjanjian jual beli hak atas tanah tersebut karena PPAT sebagai pejabat umum dan atas kuasa peraturan perundang-undangan adalah pejabat yang berwenang untuk membuat akta peralihan hak atas tanah dan pembebanannya. Karena itu PPAT selalu dituntut agar selalu memberi kejelasan data tanah dalam setiap pembuatan akta peralihan hak yang dibuatnya. Hal ini merupakan syarat pokok yang harus diperhatikan mengingat bahwa terdapat bermacam-macam status hak atas tanah dan sebagian besar belum terdaftar pada kantor pertanahan.

Kenyataan membuktikan bahwa adanya sengketa tanah yang akhir-akhir ini sering terjadi berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dikarenakan adanya pihak-pihak yang melakukan perjanjian jual beli hak milik hak atas tanah memperhatikan ketentuan-ketentuan dan peraturan-peraturan yang berlaku.

Berdasarkan hal di atas maka penulis mencoba membahas mengenai sengketa perjanjian jual beli tanah yang dilakukan secara sepihak oleh pembeli dimana oleh penjual menganggap bahwa perjanjian jual beli tanah itu belum ditandatangani oleh para pihak, dan penjual merasa tidak pernah menandatangani akta jual beli tanah tersebut. Hal tersebut dijadikan landasan oleh penulis sebagai bahan penulisan skripsi dengan judul : **“TINJAUAN YURIDIS TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG DILAKUKAN SECARA SEPIHAK”**. (Studi Putusan Mahkamah Agung RI No.1363.K/Pdt/1996)



## 1.2. Ruang Lingkup

Ruang lingkup pembahasan skripsi ini adalah bidang hukum perdata khususnya hukum perikatan mengenai hukum perjanjian jual beli sebidang tanah berdasarkan pasal 1878 Kitab Undang-undang hukum perdata, yang kasusnya telah diputus sampai tingkat kasasi dengan putusan Mahkamah Agung RI No.1363.K/Pdt/1996.

## 1.3. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan dalam latar belakang dan ruang lingkup diatas dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Mengapa jual beli tanah yang dilakukan secara timbal balik itu tidak diakui oleh pihak lain ?
2. Bagaimanakah akibat hukum dari suatu pembatalan perjanjian secara sepihak ?
3. Apakah yang menjadi pertimbangan hakim sebagai dasar putusan Mahkamah Agung RI No.1363.K/Pdt/1996 ?

## 1.4. Tujuan Penulisan

Setiap penulisan ilmiah pasti mempunyai tujuan tertentu, demikian pula dengan penyusunan skripsi ini adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penyusunan skripsi ini adalah sebagai berikut :

### 1.4.1. Tujuan Umum

1. Untuk memenuhi dan melengkapi syarat-syarat serta tugas-tugas yang bersifat mutlak sesuai dengan ketentuan yang berlaku yaitu untuk memperoleh gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. Untuk lebih memahami dan mengkaji permasalahan hukum sesuai dengan perkembangan masyarakat sehingga dapat disumbangkan kepada khalayak sebagai tambahan ilmu pengetahuan khususnya mengenai keabsahan perjanjian jual beli

tanah yang dilakukan secara sepihak menurut pasal 1878 KUHPerdara dan diharapkan nantinya pembaca khususnya mahasiswa untuk dapat menelaah lebih dalam.

#### 1.4.2. Tujuan Khusus

1. Untuk dapat mengkaji dan menganalisa tentang terjadinya jual beli tanah yang dilakukan secara timbal balik yang tidak diakui oleh pihak lain.
2. Dapat mengetahui akibat hukum dari suatu pembatalan perjanjian secara sepihak.
3. Dapat mengetahui dan memahami pertimbangan hukum hakim Mahkamah Agung RI dalam memutuskan kasus tersebut.

#### 1.5. Metodologi Penulisan

Suatu penulisan dapat disebut sebagai suatu karya ilmiah, jika dalam penulisan tersebut menggunakan metode ilmiah. Metodologi merupakan suatu cara untuk menemukan, mengembangkan dan mengetahui kebenaran, hal ini dilakukan untuk memecahkan masalah. Sehingga untuk mengetahui kebenaran dalam penyusunan skripsi ini dipergunakan pendekatan yuridis normatif dengan melakukan kajian-kajian terhadap peraturan hukum yang berlaku sebagai dasar untuk melakukan pembahasan-pembahasan diatas.

##### 1.5.1. Pendekatan Masalah

Dalam skripsi ini digunakan pendekatan Yuridis Normatif artinya pendekatan masalah menggunakan peraturan hukum yang berlaku erat kaitannya dengan masalah-masalah yang dibahas (Hilman Hadikusuma, 1995:60).

### 1.5.2. Sumber Data

Sumber data merupakan alat yang dipakai untuk memperoleh data dalam penyusunan skripsi ini. Sejalan dengan metode penulisan yang dipergunakan, maka penulisan skripsi ini menggunakan sumber data sekunder. Sumber data sekunder penulis peroleh dari sumber data dengan melakukan studi kepustakaan melalui buku-buku literatur, peraturan-peraturan perundang-undangan, peraturan pemerintah (Effendi Perangin, 1994:55) , data yang berupa putusan-putusan pengadilan di majalah varia peradilan yang mendukung permasalahan sehingga data-data yang diperoleh menjadi jelas dan sesuai dengan judul. Kemudian data tersebut dikaji berdasarkan metode analisa secara kualitatif untuk memperoleh kesimpulan (Hilman Hadikusuma, 1995 :60).

### 1.5.3. Metode Pengumpulan Data

Didalam rangka mengumpulkan data informasi yang ada hubungannya dengan obyek atau masalahnya, Instrumen atau alat pengumpulan data memegang peranan yang sangat penting dalam mengumpulkan data, karena jika alat –alat yang digunakan salah atau tidak sesuai dengan kondisi yang ada akan menghasilkan data yang salah, maksudnya data yang diperoleh tidak sesuai dengan pokok permasalahan. Adapun tehnik pengumpulan data yang dipergunakan adalah :

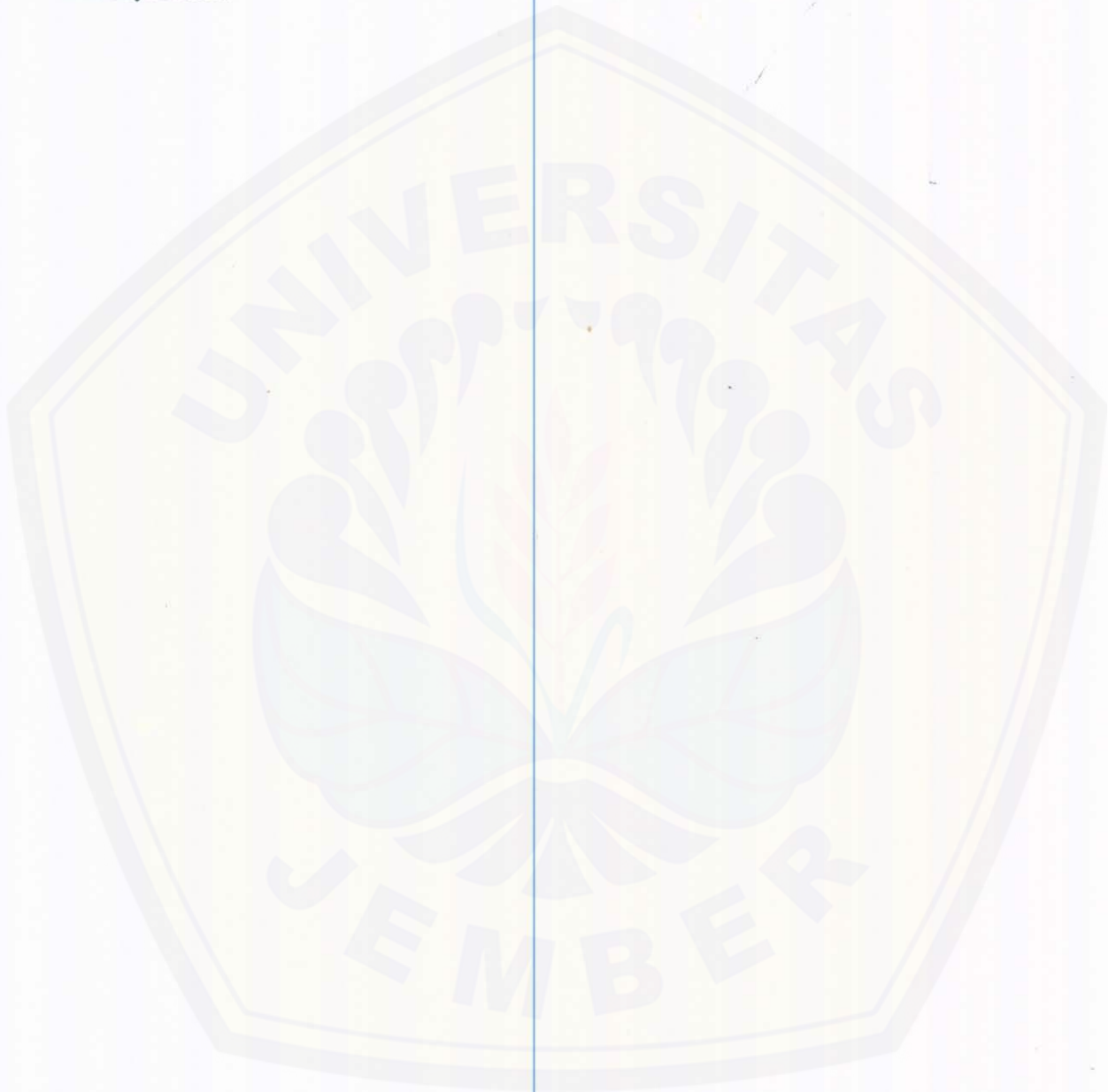
Studi Literatur maksudnya data yang diperoleh dari kepustakaan, hal ini penting untuk mencari landasan teori yang sesuai dengan pokok permasalahan. Cara yang dipergunakan adalah membaca, mempelajari dan mengkaji literatur-literatur, peraturan-peraturan serta putusan-putusan pengadilan yang ada kaitannya dengan permasalahan yang akan dibahas.

### 1.5.4. Metode Analisa Data

Mengingat permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini adalah masalah sosial maka untuk menganalisa data yang diperoleh dipergunakan metode diskriptif kualitatif yaitu metode analisa yang dilakukan dengan cara

memberikan uraian, gambaran atau data yang diperlukan dan studi kepustakaan ke dalam fakta empiris.

Mengingat penulisan skripsi ini pembahasannya dititik beratkan pada pendekatan yuridis normatif, maka sistem analisa data lebih diarahkan pada pemecahan masalah atas dasar data dan kerangka hukum yang berlaku dimasyarakat.



## BAB II

### FAKTA, DASAR HUKUM, LANDASAN TEORI

#### 2.1 FAKTA

Pembahasan skripsi ini didasarkan pada suatu fakta yang ada pada majalah Varia Peradilan Nomor 174 Tahun XV Maret 2000 yaitu : Ny. Suci, istri Wasdjan, seorang Kepala Desa mempunyai anak Adardi, mereka diam didesa Jatianom, Kecamatan Susukan, Kab. Cirebon. Ny Suci memiliki dan menguasai serta menggarap dua bidang sawah sejak tahun 1974, karena ia telah membeli sawah tersebut dari Ny Umirah dan anaknya Aripin dengan bukti Surat Tanda Tangan diatas kertas segel yang diketahui oleh Kepala Desa dengan dibubuhi stempel desa :

- Pada tanggal 5 Februari 1974, Ny. Suci membeli dari Ny. Umirah sawah persil C 1487-64-Klas IV; luas 2 bau, Desa Jatianom.
- Pada tanggal 10 April 1974, Ny. Suci membeli dari Ny. Umirah sawah persil C 1487-62-Klas IV luas 2,5 Bau.

Setelah lebih dari 20 tahun lamanya menggarap tanah sawah tersebut, pada tahun 1995, Ny. Suci dan anaknya merasa terganggu ketenangannya karena NY. Umirah menyuruh orang lain untuk meminta kembali tanah sawahnya tersebut diatas dari penguasaan Ny. Suci dan anaknya, dengan alasan Ny. Umirah dan anaknya Aripin sebagai pemilik kedua bidang tanah diatas merasa tidak pernah menjualnya kepada Ny. Suci. Ny. Umirah beranggapan kedua sawah tersebut dirampas dan dikuasi oleh Ny. Suci istri Kepala Desa, Wasdjan, saat Ny. Umirah pindah ke Cirebon mengikuti suaminya. Ny. Suci menolak tuduhan Ny. Umirah bahwa ia merampas tanah sawah tersebut dari tangan Ny. Umirah. Dengan alasan karena telah terjadi jual-beli sawah antara mereka sebagaimana ternyata dalam "Surat Tanda Tangan diatas kertas segel yang diketahui oleh Kepala Desa.

Karena merasa terganggu atas ulah Ny. Umirah, maka Ny. Suci dan anaknya Ardadi melalui kuasanya mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Sumber terhadap Ny. Umirah sebagai Tergugat I dan Aripin sebagai Tergugat II, dengan tuntutan sebagai berikut :

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

#### Di PENGADILAN NEGERI

Atas gugatan Ny. Suci diatas pihak Tergugat Ny.Umirah melalui kuasanya memberikan tanggapan berupa :

Eksepsi yang menyatakan bahwa taransaksi jual beli tanah menurut PP No. 10/1961 jo UU No.5/1996, harus dilakukan dihadapan PPAT. Bila ada zegel jual-beli maka harus diuji asli tanda tangannya Kepala Desa yang mengesahkan jual beli dalam zegel melanggar PP No.10/1961. Dalam pokok perkara, Ny. Umirah menolak gugatan Ny. Suci dan berpendirian Ny. Umirah dan anaknya (Tergugat) tidak pernah menjual sawah sengketa kepada Ny. Suci (Penggugat). Selanjunya Terguigat Ny. Umirah dan anaknya Aripin mengajukan gugatan balasan

atau Rekonpensi terhadap Ny. Suci dan anaknya dengan tuntutan sebagai berikut :

1. Menyatakan sawah sengketa adalah milik Aripin (Penggugat Rekonpensi).
2. Menghukum Tergugat Rekonpensi Ny. Suci Cs. Mengembalikan dua bidang sawah sengketa kepada Penggugat Rekonpensi.
3. Menghukum Tergugat Rekonpensi membayar ganti rugi kepada Penggugat atas sewa tanah sawah selama 16 tahun padi kering sebanyak 14 ton.
4. Menghukum Tergugat Rekonpensi secara tanggung renteng membayar uang paksa Rp. 2.500,-/setiaphari. Tergugat lalai memenuhi putusan ini.

Majelis Hakim Pertama yang mengadili perkara dalam putusannya mempertimbangkan sebagai berikut :

Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat harus dinyatakan ditolak, karena eksepsi tersebut sudah menyangkut materi pokok perkara. Kedua belah pihak Penggugat dan Tergugat adalah orang Indonesia asli yang tunduk pada Hukum Adat. Dalam Hukum Adat, transaksi jual beli tanah dilakukan dengan syarat tunai dan terang, (Kontante Handeling-Simultaneus transfer), dan supaya menjadi terang, maka harus diketahui oleh Pejabat Desa/Kepala Desa setempat.

Bukti P1 dan P2, "Surat Tanda Tangan di atas Zegel-jual-beli yang diketahui Kepala Desa telah memenuhi syarat-syarat jual-beli tanah menurut hukum adat. Karena Jual beli sawah sengketa telah terjadi dan sah. Pendirian Hakim Pertama tersebut didasarkan pada Jurisprudensi Mahkamah Agung yaitu :

- Putusan MA – RI No.1211.K/Sip/1971 tanggal 15 April 1972
- Putusan MA – RI No.840.K/Sip/1971 tanggal 19 Januari 1972
- Putusan MA – RI No. 663.K/Sip/1970 tanggal 22 Maret 1972.

Karena jual-beli tanah sawah sengketa adalah sah, maka tanah sengketa adalah miliknya para Penggugat. Karena jual-beli sawah

tersebut memang sah dan sah hukumnya, maka untuk memenuhi ketentuan PP No.10/1961, cukup beralasan agar para Tergugat bersama-sama Penggugat menghadap PPAT untuk membuat Akta Jual-Beli tanah sawah sengketa. Berpedoman pada putusan MA – Republik Indonesia No.2318.K/Sip/1990 dapat dibenarkan, bila Tergugat tidak bersedia hadir menghadap PPAT untuk membuat Akta Jual-Beli tanah, maka Penggugat dapat ditunjuk sebagai kuasa sah dari Tergugat yang mewakili Tergugat menandatangani Akta Jual-Beli tersebut sebagai pihak penjual. Karena Penggugat telah ditunjuk sebagai Kuasa Tergugat mewakili Tergugat menghadap PPAT, maka tuntutan uang paksa harus ditolak.

Berdasar atas pertimbangan diatas, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mengabulkan gugatan Kompensi untuk sebagian yang amarnya :

- Menyatakan transaksi jual-beli tanah sawah antara Penggugat dengan Tergugat yang tercantum dalam "Surat Tanda Tangan" 5 Februari 1974 dalam Surat Tanda Tangan 10 April 1974 adalah sah menurut hukum.
- Menyatakan kedua tanah sengketa adalah sah miliknya Penggugat,
- Menghukum Tergugat bersama-sama dengan Penggugat untuk menghadap PPAT membuat dan menandatangani Akta Jual-Beli tanah sawah tersebut.

Di PENGADILAN TINGGI

Majelis Hakim Banding setelah memeriksa perkara ini akhirnya Majelis Pengadilan Tinggi memberi putusan perkara ini dengan amar : menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sumber No.14/Pdt.G/1995/PN.Sbr tanggal 12 Juli 1995.

Di Tingkat Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia

Ny. Umirah Cs menolak putusan Pengadilan Tinggi dan mengajukan kasasi dengan mengungkapkan keberatan sebagai berikut :



1. Judex facti keliru di dalam menilai pembuktian bukti P1 dan P2 sehingga keliru menerapkan pertimbangan hukumnya.
2. Surat tanda tangan diatas segel tidak mencerminkan tujuan pemindahan hak tanah (Jual –Beli)
3. Hanya penjual yang tanda tangan. Tidak diterangkan siapa pembeli dan siapa yang menyerahkan uangnya.
4. Kepala Desa dengan Ny. Suci adalah suami isteri sehingga mudah membuat segel dan mencapnya.

Majelis Hakim Mahkamah Agung setelah memeriksa perkara ini dalam putusannya mempertimbangkan bahwa : Judex facti telah salah menerapkan hukum, pembuktian dalam perkara ini, sehingga putusan Judex facti harus dibatalkan, selanjutnya Majelis Hakim Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan alasan yuridisnya sebagai berikut :

1. Bukti P.1 dan P.2 (surat tanda tangan diatas segel) oleh Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi dikonstruksi dan disimpulkan sebagai "AKTA DIBAWAH TANGAN YANG BERSIFAT PARTAI". Oleh Judex facti bukti P.1 dan P.2 dinilai sebagai surat bukti jual beli yang bersifat partai. Padahal bila diteliti, bukti P1 dan P2 tersebut ternyata berbentuk surat pengakuan sepihak dari Tergugat 1 dimana penerapan dan penilaiannya tunduk pada ketentuan **ex pasal 1878 KUHPerdara**.
2. Dalam persidangan ternyata Penggugat (Ny. Suci ) tidak dapat membuktikan bahwa tulisan tangan yang tertuang dalam bukti P.1 dan P. 2 tersebut adalah merupakan tulisan tangan dari Tergugat 1 atau Tergugat 2. Bahkan para Tergugat telah membantah isi dan tulisan tangan dalam kedua surat tersebut sebagai tulisannya.

Berdasarkan pertimbangan diatas Majelis Hakim Mahkamah Agung memberikan putusan dengan amar :

Mengadili :

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung No. 452/Pdt/1995/PT.Bdg dan putusan Pengadilan Negeri Sumber No. 14/Pdt.G/1995/PN.Sbr.

Mengadili sendiri :

Dalam Kompensi :

Dalam eksepsi :menolak eksepsi Tergugat .

Dalam pokok perkara :

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Dalam rekonsensi :

- Mengabulkan gugatan untuk sebagian.
- Menyatakan tanah sawah sengketa adalah milik Penggugat Rekonsensi Aripin.
- Menghukum para Tergugat Rekonsensi mengembalikan dua bidang tanah sawah sengketa kepada Penggugat Rekonsensi.

## 2.2 Dasar Hukum

Dalam membahas permasalahan yan timbul dalam memo hukum ini penulis meninjau perjanjian jual beli tanah dari peraturan perundang-undangan yang berlaku, kemudian dikomparasikan dengan pendapat para sarjana. Adapun dasar hukum yang dipakai untuk membahas permasalahan diatas adalah sebagai berikut :

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

- a. Pasal 1320 KUHPerdata, untuk sahnya persetujuan diperlukan empat syarat :
  - sepakat mereka yang mengikatkan diri;
  - kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
  - suatu hal tertentu;
  - suatu causa yang diperbolehkan.
- b. Pasal 1878 KUHPerdata, perikatan-perikatan utang sepihak dibawah tangan untuk membayar sejumlah uang tunai atau memberikan suatu barang yang dapat ditetapkan atas suatu harga

tertentu, harus seluruhnya ditulis dengan tangan si penanda tangan sendiri, atau paling sedikit, selain tanda tangan, harus ditulis dengan tangan si penanda tangan sendiri suatu perjanjian yang memuat jumlah atau besarnya barang yang terutang.

- c. Pasal 1457 KUHPerdata, jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

## 2.3 Landasan Teori

### 2.3.1 Pengertian Perjanjian, Perikatan

Dalam pasal 1313 KUH Perdata arti perjanjian adalah : "Suatu perbuatan di mana seorang atau beberapa orang mengikatkan diri untuk sesuatu hak terhadap seseorang beberapa orang lainnya." (R.Subekti, R. Tjitrosudibio, 1995:338)

Dalam Buku III KUH Perdata perikatan mempunyai arti yang lebih luas dari perkataan perjanjian. Adapun yang dimaksud dengan perikatan oleh buku III KUH Perdata ialah : suatu hubungan hukum (mengenai kekayaan harta benda) antara dua orang , yang memberi hak pada yang satu untuk menuntut barang sesuatu dari yang lainnya, sedangkan orang yang lainnya ini diwajibkan memenuhi tuntutan itu.

Menurut R. Subekti perikatan dalam bahasa Belanda sama dengan "verbintenis" yaitu suatu hubungan hukum antara dua pihak, yang isinya adalah hak dan kewajiban : suatu hak untuk menuntut sesuatu dan disebelah lain suatu kewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut (R Subekti 1995 :123).

Sedangkan perikatan menurut pasal 1233 KUHPerdato adalah setiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan maupun karena undang-undang. dan menurut undang-undang suatu perikatan dapat lahir dari suatu persetujuan (perjanjian) atau undang-undang.

Persetujuan menurut pasal 1313 KUH Perdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Menurut R. Subekti hubungan antara perikatan dan perjanjian dapat dilukiskan sebagai berikut : Bahwa perikatan itu dilahirkan dari suatu perjanjian. Dengan perkataan lain: perjanjian adalah sumber, bahkan sumber utama, dari perikatan, Disamping itu masih ada sumber-sumber lainnya yang juga bisa melahirkan perikatan. Secara tepatnya dapat dirumuskan bahwa perikatan itu dilahirkan dari : perjanjian, undang-undang dan hukum tak tertulis (R Subekti 1995:140).

### 2.3.2 Pengertian Jual Beli

Jual beli (menurut KUH Perdata) adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut (Subekti, 1989:1)

Dalam pasal 1457 KUH Perdata Jual Beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Pasal 1458 KUH Perdata menyatakan, bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara ke dua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai benda yang dijual-belikan itu serta harganya, biarpun benda tersebut belum diserahkan dan harganya pun belum dibayar. Perjanjian jual beli pengaturannya termasuk hukum perjanjian (hukum perikatan atau hukum perutusan), sedang penyerahan yuridisnya termasuk hukum benda ( hukum tanah atau hukum agraria).

Menurut Hukum Adat jual-beli tanah adalah suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selam-lamanya pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Jual beli tanah menurut hukum adat bersifat contant atau "tunai". Pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan. Biasanya jual beli tanah itu dilakukan dimuka Kepala Adat (Desa), yang bukan hanya bertindak sebagai saksi tetapi dalam kedudukannya sebagai Kepala Adat (Desa) menanggung bahwa jual beli tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku.

Sedangkan pengertian jual beli tanah pada hakikatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak atau orang lain yang berupa dari penjual kepada pembeli tanah (Harun Al Rashid, 1986 : 50).

### 2.3.3 Syarat Sahnya Perjanjian Jual Beli Tanah

Sebelum jual beli dilakukan antara pemilik tanah dan calon pembeli, tentunya sudah dicapai kata sepakat mengenai akan dilakukannya jual-beli itu :tanah mana yang akan jual dan berapa harganya, bilamana jual belinya akan dilakukan.

Kata sepakat itu akan menimbulkan perjanjian, yang dapat disebut perjanjian jual-beli. Menurut hukum adat, untuk sahnya perjanjian disyaratkan adanya apa yang disebut "panjer" berupa uang atau benda yang oleh calon pembeli diserahkan kepada pemiliknya.

Syarat-syarat yang diperlukan untuk sahnya perjanjian menurut pasal 1320 KUHPerdata adalah :

1. Kesepakatan para pihak yang mengikatkan diri.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang dibolehkan.

Keempat syarat sahnya perjanjian ini harus ada dan bersifat kumulatif, artinya jika salah satu syarat ini tidak dipenuhi maka perjanjian tidak sah.

Mengenai syarat pertama, tiada suatu kesepakatan yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diberikan dengan paksaan atau penipuan.

Syarat kedua, setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan, kecuali oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap. Maksudnya menurut undang-undang itu adalah :orang-orang yang belum dewasa (pasal 1330 ayat (1) KUHPerdara), orang yang ditaruh dibawah pengampuan (pasal 1330 ayat (2) KUHPerdara), orang yang dinyatakan dalam keadaan pailit (pasal 22 Undang-Undang Kepailitan).

Syarat ketiga, hanya barang-barang yang boleh diperdagangkan saja yang dapat dijadikan pokok perjanjian dan setiap perjanjian harus mempunyai obyek atau sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya.

Syarat keempat, suatu perjanjian yang dibuat tanpa suatu sebab atau dibuat dengan sebab yang palsu atau terlarang adalah batal demi hukum.

#### **2.3.4 Kekuatan Hukum Perjanjian (Pengikatan) Jual Beli Tanah**

Perlu diketahui bahwa perjanjian yang memenuhi syarat menurut undang-undang diakui oleh hukum. Sebaliknya perjanjian yang tidak memenuhi syarat tidak akan diakui oleh hukum, walaupun diakui oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Karena itu selagi pihak-pihak mengakui dan mematuhi perjanjian yang mereka buat walaupun tidak memenuhi syarat, perjanjian itu berlaku antara mereka. Apabila sampai suatu ketika ada pihak yang tidak mengakuinya lagi, maka hakim akan membatalkan atau menyatakan perjanjian itu batal (Abdulkadir Muhamad, 1989:89).

Menurut hukum adat kekuatan hukum pengikatan jual beli tanah terjadi setelah dilakukan dimuka Kepala Desa yang bukan hanya bertindak sebagai saksi tetapi dalam kedudukannya sebagai Kepala Adat menanggung bahwa jual beli tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku. Dengan dilakukannya dimuka Kepala Adat (Desa) jual beli itu

menjadi terang atau sah menurut hukum. Dengan demikian maka pembeli mendapat pengakuan dari masyarakat bahwa ia sebagai pemilik yang baru dan akan mendapat perlindungan hukum jika di kemudian hari ada gugatan terhadapnya dari pihak yang menganggap jual beli tersebut tidak sah. Umumnya dari jual beli tanah itu dibuatkan suatu akte, berupa pernyataan dari pihak penjual bahwa ia telah menjual tanahnya kepada pihak pembeli dan telah menerima harga yang telah ditentukan.

Dalam pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat-syarat sahnya perjanjian, yaitu sepakat para pihak, kecakapan para pihak, obyek perjanjian yang jelas, sebab-sebab yang dibolehkan, maka pengikatan itu berlaku sebagai perjanjian yang sah. Dan pengikatan sebagai perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak, tidak dapat ditarik kembali dan para pihak harus melaksanakan dengan itikad baik, demikian sesuai dengan ketentuan dalam pasal 1338 KUHPerdata.

**BAB III**  
**PEMBAHASAN**

**3.1. Pengakuan Secara Sepihak Jual Beli Tanah Oleh Pembeli Menurut  
Ketentuan Hukum Tidak Dapat Dibenarkan**

Berdasarkan fakta yang ada dimana dalam proses transaksi jual beli tanah antara Ny Suci Cs dengan Ny Umirah dan anaknya Aripin. Dimana Ny Umirah mempunyai anggapan bahwa tanahnya yang dibeli oleh Ny Suci itu dilakukan secara sepihak karena Ny Umirah beranggapan bahwa ia merasa tidak pernah menjual tanahnya dan juga tidak pernah memberikan persetujuan untuk menjual tanahnya baik itu berupa pernyataan maupun tanda tangan dalam surat diatas kertas segel yang diketahui oleh Kepala Desa.

Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya perjanjian dimana dalam huruf (a) dikatakan bahwa " Ada persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian (consensus)". Yang dimaksud dengan persetujuan kehendak disini adalah kesepakatan, seia sekata antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian yang dibuat. Dan persetujuan kehendak yang dibuat oleh para pihak itu sifatnya adalah bebas, artinya betul-betul atas kemauan sukarela pihak-pihak, dan tidak ada paksaan sama sekali dari pihak manapun.

Dari ketentuan pasal 1320 KUH Perdata diatas dapat dilihat bahwa Ny Suci telah melakukan pengakuan secara sepihak terhadap jual beli tanah yang telah mereka lakukan terhadap Ny Umirah sebagai pemilik tanah. Dimana Ny Umirah beranggapan bahwa ia tidak pernah menjual tanahnya kepada Ny Suci dengan alasan bahwa ia tidak pernah memberikan persetujuan. Dalam pasal 1266 KUH Perdata dikatakan bahwa : " Syarat



batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbang balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya". Jadi dalam proses perjanjian jual beli tanah yang dilakukan oleh kedua belah pihak itu tidak menimbulkan hubungan timbal balik sesuai dengan persetujuan-persetujuan yang dibuat oleh para pihak . Karena salah satu pihak yaitu pihak pembeli (Ny Suci) tidak memenuhi kewajibannya kepada pihak penjual (Ny Umirah). Dan bukti-bukti dalam pemeriksaan di tingkat Mahkamah Agung RI menunjukkan bahwa pihak-pihak yang melaksanakan perjanjian jual beli tersebut tidak dapat menunjukkan bukti bahwa para pihak tersebut telah melakukan jual beli. Pembatalan atas perjanjian pengikatan yang dilakukan oleh penjual (Ny Umirah) dengan dalih bahwa perjanjian tersebut belum memenuhi unsur-unsur syarat sahnya perjanjian, karena pihak pembeli telah melakukan tindakan penipuan yaitu memalsukan tanda tangan dari pihak penjual (Ny Umirah) di atas surat segel. Melihat hal tersebut diatas maka seharusnya Ny Suci dan anaknya Ardadi dapat dilaporkan kepada pihak berwajib dan dapat dituntut dengan hukum pidana karena perbuatannya tersebut telah merugikan Ny Umirah dan anaknya Aripin selama 20 tahun. Karena selama masa tersebut Ny Suci dan anaknya Ardadi telah memanfaatkan dan mengelola tanah tersebut seperti tanah mereka sendiri.

Sebagaimana tersebut dalam pasal 1877 KUH Perdata "Jika seseorang memungkiri tulisan atau tanda tangannya, ataupun jika para ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak daripadanya menerangkan tidak mengakuinya, maka hakim harus memerintahkan supaya kebenaran dari tulisan atau tanda tangan tersebut diperiksa dimuka pengadilan".

Berdasarkan ketentuan diatas Mahkamah Agung beranggapan bahwa Pengadilan Negeri Sumber Dan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Di Bandung telah keliru dalam memberikan keputusannya karena bukti P1 dan P2 (Surat Tanda Tangan Diatas Zegel) tidak diteliti apakah tulisan dan tanda tangan



dari Ny Umirah itu asli atau palsu. Yang menjadi permasalahan disini, adalah penilaian atas kedua surat bukti tanda tangan diatas kertas bersegel dalam perkara ini adalah mengenai bentuk "akta dibawah tangan" tersebut merupakan "akta pengakuan sepihak" yang keabsahannya tunduk pada pasal 1878 KUH Perdata. Karena dibuat tidak sesuai dengan ketentuan pasal 1878 KUH Perdata, Maka bukti surat tanda tangan diatas segel tidak sah sebagai alat bukti meskipun tetera didalamnya, atas pengetahuan Kepala Desa. Berdasarkan ketentuan hukum maka perjanjian jual beli tanah tersebut dapat dibatalkan karena hal itu tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

### **3.2. Akibat Hukum Dari Suatu Pembatalan Perjanjian (Pengikatan) Secara Sepihak.**

Sebagaimana telah diterangkan, perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh orang-orang yang menurut undang-undang tidak cakap untuk bertindak sendiri, begitu pula yang dibuat karena paksaan, kekhilafan atau penipuan ataupun mempunyai sebab yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum, dapat dibatalkan. Pembatalan ini pada umumnya berakibat, bahwa keadaan antara kedua pihak yang melakukan perjanjian jual beli dikembalikan seperti pada saat waktu perjanjian belum dibuat. Kalau yang dimaksudkan oleh undang-undang itu untuk melindungi suatu pihak yang membuat perjanjian dimana didalamnya telah terjadi suatu paksaan, kekhilafan atau penipuan, maka pembatalan itu hanya dapat dituntut oleh orang-orang yang hendak dilindungi oleh undang-undang itu. Akan tetapi dalam hal yang dimaksudkan oleh undang-undang itu untuk menjaga ketertiban umum, sebagaimana halnya dengan perjanjian-perjanjian yang mempunyai sebab yang bertentangan dengan undang-undang,

kesusilaan atau ketertiban umum, maka pembatalan itu dapat dimintakan oleh siapa saja asal ia mempunyai kepentingan.

Penunutan pembatalan akan tidak diterima oleh Hakim, jika ternyata sudah ada penerimaan baik dari pihak yang dirugikan. Karena orang yang telah menerima baik suatu kekurangan atau suatu perbuatan yang merugikan padanya, dapat dianggap telah melepaskan haknya untuk meminta pembatalan. Selain apa yang diatur dalam KUH Perdata yang diterangkan diatas ini, ada pula kekuasaan oleh Ordonansi Woeker (Stbl. 1938 - 524) diberikan pada hakim untuk membatalkan perjanjian, jikalau ternyata antara kedua belah pihak telah diletakkan kewajiban timbal balik yang satu sama lain jauh tidak seimbang dan ternyata pula satu pihak telah berbuat secara bodoh, kurang pengalaman atau dalam keadaan terpaksa.

Dalam hukum adat sistem yang dipakai berkenaan dengan jual beli hak atas tanah, umumnya dikenal dengan sistem kontan dan nyata, dimana perpindahan hak atas tanah serentak terjadi begitu pembayaran harga tanah diserahkan oleh pembeli. Demikian pertemuan kehendak haruslah dikonkritkan dengan penyerahan panjer supaya mengikat secara hukum adat. Persetujuan jual beli dibuat diatas segel atau dibuat tanpa diatas segel dibubuhi dengan materai secukupnya yang dibuat para pihak dihadapan Kepala Desa yang bersangkutan, sekaligus berlaku sebagai penyerahan, oleh karena itu hak milik tersebut telah beralih.

Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam putusan Reg. No. 601.K/Sip/1972 berpendapat bahwa :

"Jual beli tanah yang dilaksanakan didesa dan diketahui oleh Lurah dan Camat selaku Pejabat Akta Tanah sudah cukup membuktikan adanya jual beli yang sah (syarat untuk sahnya sudah dipenuhi) dan syarat-syarat menurut pasal 19 UUPA No. 5 Tahun 1960 mengenai ini, bukan menentukan syarat untuk sah tidaknya perjanjian jual beli, tetapi hanyalah untuk suatu

syarat pembuktian yang harus diikuti setelah terjadinya suatu perjanjian jual beli yang sah".

Jadi berdasarkan hukum adat meskipun perjanjian jual beli tersebut sudah disahkan oleh Kepala Desa akan tetapi karena pihak penjual dan pembeli tidak disebutkan berada dalam satu tempat disertai dengan saksi-saksi yang ada maka perjanjian jual beli tanah tersebut dapat dibatalkan dan perjanjian jual beli tersebut tidak akan memiliki kekuatan hukum yang sah. Menurut ketentuan pasal 1338 KUH Perdata, perjanjian yang dibuat secara sah, yaitu memenuhi unsur-unsur dalam pasal 1320 KUH Perdata berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian tersebut tidak boleh ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak saja. Jika ingin menarik kembali atau membatalkan itu harus memperoleh persetujuan pihak lainnya, jadi diperjanjikan lagi. Namun demikian, apabila ada alasan-alasan yang cukup menurut Undang-undang, perjanjian dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak. Dalam hal perjanjian jual beli tanah antara Ny Suci dengan Ny Umirah ini, para pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut tidak disebutkan dalam satu tempat. Hal ini dapat dilihat dari pembuktian yang ada dimana pada saat pembelian tanah tersebut Ny Umirah tidak berada di desa Jatianom melainkan mengikuti suaminya pindah ke Cirebon. Sehingga Ny Umirah beranggapan bahwa Ny Suci telah merampas dua bidang tanahnya dan dia dengan mudah dapat membuat surat perjanjian jual beli tanah diatas segel karena pada waktu itu yang menjadi kepala Desa adalah suaminya sendiri sehingga ia dapat memperoleh stempel dari Kepala Desa untuk mengesahkan jual beli tanah tersebut.

Dengan adanya hal tersebut diatas Pihak Mahkamah Agung menganggap bahwa perjanjian jual beli tanah antara Ny Suci dengan Ny Umirah tersebut mengandung cacat hukum. Karena Mahkamah Agung menilai dalam pembuktian dalam bukti Surat Tanda Tangan diatas kertas zegel tersebut Ny Suci tidak dapat membuktikan bahwa tulisan tangan yang

ada dalam bukti tersebut adalah tulisan tangan Ny Umirah. Sehingga bukti Surat Tanda Tangan Diatas Kertas Zegel tersebut menurut hukum pembuktian tidak dapat dipakai sebagai alat bukti yang sah sehingga tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian.

Dengan demikian dapat dilihat bahwa perjanjian jual beli tanah yang terjadi antara Ny Suci dan NY Umirah tersebut tidak dapat dibuktikan sebagai suatu perjanjian jual beli yang mengikat para pihak dan menurut ketentuan undang-undang perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Hal di tegaskan dalam pasal 1339 KUH Perdata bahwa perjanjian itu tidak hanya mengikat pada hal-hal yang tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat dan persetujuannya, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.

### **3.3 Pertimbangan Hakim Yang Menjadi Dasar Putusan Mahkamah Agung RI No. 1363 K/Pdt/1996**

Berdasarkan gugatan yang diajukan oleh penggugat (Ny Suci Cs) terhadap tergugat (Ny Umirah Cs) terhadap masalah jual beli tanah yang dilakukan antara pengugat dengan tergugat di depan Kepala Desa Jatianom maka Hakim Pengadilan Negeri Sumber berdasarkan bukti-bukti yang ada dalam perjanjian jual beli tanah tersebut mengabulkan gugatan dari pengugat dan menyatakan kedua tanah sengketa adalah syah milik pengugat. Tergugat (Ny Umirah Cs) merasa tidak puas atas putusan dari Pengadilan Negeri Sumber dan kemudian mengajukan banding ke pengadilan Tinggi Bandung. Dalam putusannya Hakim Pengadilan Tinggi Bandung setelah melihat-lihat bukti memberi putusan yaitu menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sumber No. 14/Pdt.G/1995/PN.Sbr.tanggal 12 Juli 1995.

Ny Umirah Cs merasa tidak puas atas putusan banding dari Pengadilan Tinggi Bandung. Sehingga atas putusan banding tersebut maka Ny Umirah Cs mengajukan permohonan kasasi kepada Mahkamah Agung RI dimana dalam memori kasasi, Ny Umirah Cs mengajukan beberapa keberatan-keberatan atas pertimbangan hukum dan putusan dari Pengadilan Negeri Sumber dan Pengadilan Tinggi Bandung.

Mahkamah Agung dalam memeriksa dan memutus kasus ini berpendapat bahwa hakim Pengadilan Negeri Sumber dan Pengadilan Tinggi Bandung telah salah dalam menerapkan hukum. Sehingga Mahkamah Agung membatalkan putusan banding tersebut dan kemudian mengadili sendiri serta dalam pertimbangan hukumnya mengenai keberatan-keberatan yang diajukan oleh pemohon kasasi yaitu Ny Umirah Cs menyatakan bahwa :

Mengenai keberatan pertama. Bahwa judek facti keliru dalam menilai pembuktian bukti P1 dan P2 (Surat tanda tangan diatas Zegel ) sehingga hakim Pengadilan Negeri Sumber telah salah menerapkan hukum, pembuktian dalam perkara ini, sehingga putusan judex facti tersebut harus dibatalkan. Selanjutnya Mahkamah Agung memeriksa sendiri mengenai bukti P1 Dan P2 dimana Penggugat (Ny Suci) tidak dapat membuktikan bahwa ia telah melakukan transaksi jual beli tanah dengan pihak Tergugat (Ny Umirah), karena dalam perjanjian tersebut ternyata pihak Penggugat (Ny Suci) telah melakukan perjanjian sepihak dimana akta perjanjian jual beli tanah tersebut merupakan akta dibawah tangan yang bersifat partai sesuai dengan ketentuan pasal 1874 KUH Perdata. Seolah-olah surat bukti P.1 dan P.2 tersebut bernilai sebagai surat bukti transaksi jual beli tanah yang bersifat partai. Padahal bukti P.1 dan P.2 dimaksud nyata-nyata berbentuk surat pengakuan sepihak dari tergugat (Ny Umirah). Oleh karena secara faktual bukti P.1 dan P.2 berbentuk akta pengakuan sepihak maka penilaian dan penerapannya

tunduk pada ketentuan pasal 1878 KUHPerdata. Dengan demikian agar Surat Tanda Tangan Diatas Zegel sah sebagai surat bukti:

- Harus seluruhnya akta itu ditulis dengan tulisan tangan oleh tergugat (Ny Umirah) sebagai penanda tangan diatas surat bezegel tersebut.
- Atau paling tidak pengakuan tentang jumlah dan obyek barang yang disebut didalamnya ditulis tangan oleh sipenanda tangan dalam hal ini tergugat (Ny Umirah).

Berdasarkan fakta-fakta yang diketemukan dalam persidangan Mahkamah Agung Berpendapat ; penggugat tidak dapat membuktikan bahwa tulisan tangan yang tertuang pada bukti P.1 dan P.2 adalah merupakan tulisan tangan tergugat (Ny. Umirah). Malahan tergugat membantah isi dan tulisan tangan yang tercantum dalam kedua surat bukti yang dimaksud. Dalam keadaan seperti itu, ditinjau dari sistem pembuktian surat bukti P.1 dan P.2 tidak sah sebagai alat bukti dengan demikian kedua alat bukti ini tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian. Bahwa pendapat *judex facti* yang menegaskan oleh karena pembuatan P.1 dan P.2 diketahui oleh Kepala Desa ( yang merupakan suami dari penggugat atau Ny Suci) telah menjadikan transaksi jual beli tanah tersebut menjadi terang, tidak dapat dibenarkan. Sebab yang menjadi masalah pokok penilaian atas kedua alat bukti dalam perkara ini adalah mengenai bentuk akta tersebut sebagai akta pengakuan sepihak yang keabsahannya tunduk pada ketentuan pasal 1878 KUHPerdata. Karena ternyata pembuatannya tidak sesuai dengan ketentuan yang dirumuskan dalam pasal tersebut, mengakibatkan bukti surat tanda tangan diatas zegel tidak sah sebagai alat bukti meskipun didalamnya atas pengetahuan Kepala Desa atau terdapat tanda tangan Kepala Desa. Karena bukti surat tanda tangan diatas zegel tidak sah sebagai alat bukti, sedangkan alat bukti yang lain baik itu berupa keterangan saksi atau

surat tidak dapat membuktikan dalil gugatan dari penggugat (Ny Suci) tentang adanya transaksi jual beli tanah maka putusan judex facti tidak bisa dipertahankan, dan harus dibatalkan.

Menimbang berdasarkan apa yang dipertimbangkan diatas maka Mahkamah Agung mendapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi para pemohon kasasi dengan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung tanggal 11 Januari 1996 no. 452/Pdt/1995/PT.Bdg. yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sumber tanggal 12 juli 1995 No. 14/Pts.Pdt.G/1995/PN.Sbr.

Sedangkan mengenai keberatan yang diajukan oleh Tergugat yang berpedoman pada Undang Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 jo PP No. 10 tahun 1961, dimana pada setiap pemindahan hak atas tanah, memberikan hakl baru atas tanah , harus dibuktikan dengan akta (pasal 26 UUPA, No.5 /1960 jo pasal 19, 25 PP No 10 /1961) dan Kepala desa dilarang menguatkan perjanjian yang dimaksud yang dibuat tanpa akta oleh pejabat. Larangan tersebut kalau dilanggar dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya tiga bulan dan atau denda sesuai pasal 44 ayat (1 dan 2) PP No. 10/1961.

Sehingga jelas jual beli dibawah tangan yang dikuatkan oleh Kepala desa jelas bertentangan dengan Undang-Undang dan peraturan pemerintah tersebut.. sebab perjanjian tersebut dibuat pada tahun 1974 dimana sudah diberlakukannya Undang-Undang dan peraturan pemerintah tersebut. Maka Mahkamah Agung tidak dapat mengabulkan karena Mahkamah Agung berpendapat bahwa keberatan-keberatan tersebut tidak dapat dibenarkan oleh karena Judex Facti tidak salah dalam menerapkan hukum.



### 3.4 Analisa

Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung tentang pembatalan perjanjian jual Beli tanah antara Ny Suci Dan Ny Umirah yang dilakukan secara sepihak tersebut, maka penulis tidak sependapat dengan apa yang telah diputuskan oleh Mahkamah Agung. Karena Mahkamah Agung dalam memutuskan perkara diatas menggunakan KUH Perdata dimana seharusnya pihak Mahkamah Agung harus mengkaji dan memutuskan perkara sengketa tanah antara Ny Suci dengan Ny Umirah itu berdasarkan aturan-aturan yang ada dalam hukum adat. Dikarenakan ke dua belah pihak yang bersengketa tersebut merupakan penduduk asli pribumi yang tunduk pada peraturan dalam hukum adat. Dalam hukum adat sendiri dikatakan bahwa yang penting bagi masyarakat adat dalam pelaksanaan perjanjian bukan unsur subyektif atau obyektif tetapi terlaksana dan terjadinya perjanjian itu didasarkan pada kesepakatan secara bulat , tunai dan tidak tercela. Yang dimaksud tidak ada celanya, yaitu dalam masyarakat tidak ada yang mempersoalkannya, tidak ada yang merasakan perjanjian itu tidak baik. Sebaliknya walaupun perjanjian itu dibuat dihadapan kepala desa, jika masyarakat mempersoalkannya, menganggap hal itu tidak baik, maka perjanjian itu sebenarnya tidak sah. Sedangkan dalam pertimbangannya hakim Mahkamah Agung dapat mempergunakan pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat sahnya suatu perjanjian. Dimana dalam hukum adat tidak diatur secara jelas tentang syarat sahnya suatu perjanjian.

Selain itu seharusnya pihak Mahkamah Agung juga dapat menggunakan UUPA No 5 Tahun 1960 sebagai bahan pertimbangannya dalam memutuskan perkara jual beli tanah antara kedua belah pihak tersebut. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 setiap peralihan hak atas tanah harus dilaksanakan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. Hal tersebut diatur dalam pasal 19 Peraturan

Pemerintah No. 10 Tahun 1961, bahwa : "Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : Pejabat Pembuat Akta Tanah). Akta tersebut ditetapkan oleh Menteri Agraria. Karena perjanjian jual beli tanah tersebut dilakukan oleh kedua belah pihak pada tahun 1975 maka kedua belah pihak seharusnya melaksanakan perjanjian jual beli tanah tersebut dihadapan PPAT dan tidak dihadapan kepala desa lagi. Dengan memperhatikan ketentuan diatas sebenarnya Mahkamah Agung sudah dapat menyimpulkan bahwa perjanjian jual beli antara kedua belah pihak tersebut dapat diputuskan dengan aturan yang ada pada UUPA No. 5 Tahun 1960 yang dalam pasal 5 dinyatakan bahwa Hukum Agraria kita didasarkan pada hukum adat.

Menurut penulis perjanjian jual beli tanah di Indonesia harus dilaksanakan dengan akta yang dibuat dihadapan PPAT dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan yang ada dalam undang-undang dan status tanah yang dijadikan dalam obyek jual beli tersebut tidak dalam sengketa artinya tanah tersebut benar benar sudah bebas.

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

**4.1. Kesimpulan**

Dari pembahasan permasalahan tersebut diatas, dapat ditarik kesimpulan bahwa :

1. Perjanjian jual beli tanah yang tidak dilakukan secara timbal balik dan menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak dapat menimbulkan permasalahan dikemudian hari yang berakibat pada terjadinya sengketa masalah tanah. Pelaksanaan suatu perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik dan perjanjian pengikatan antara dua pihak tersebut tidak dapat dibuat tanpa adanya para pihak yang berkepentingan dengan perjanjian jual beli tersebut seperti : penjual, pembeli saksi-saksi, dan pejabat yang mengesahkan perjanjian tersebut. Pengakuan perjanjian oleh salah satu pihak dapat menimbulkan sengketa dan hal ini tidak dapat dibenarkan oleh peraturan yang ada. Pemalsuan tanda tangan dan perampasan hak milik orang lain dalam perjanjian jual beli tanah tersebut menyebabkan tidak dihargainya hak-hak orang lain dalam melakukan perjanjian jual beli tanah dan hal ini merupakan perbuatan melanggar hukum, sehingga pihak lain yang merasa dirugikan dapat menuntut pertanggung jawaban terhadap perbuatan yang telah dilakukan sekaligus kerugian atas perbuatan melanggar hukum tersebut.
2. Akibat hukum dari perjanjian jual beli tanah yang dilakukan secara sepihak tersebut tidak sah menurut ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini dapat dilihat dalam rumusan perjanjian tersebut yang tidak sesuai dengan pasal 1266 KUH Perdata dimana dalam perjanjian jual beli tersebut tidak terdapat unsur timbal balik antara pihak penjual dan pembeli. Pengikatan perjanjian jual beli yang tidak disetujui oleh salah satu pihak menyebabkan perjanjian itu tidak memiliki kekuatan hukum yang sah. Sekalipun perjanjian tersebut telah dibuatkan suatu akta perjanjian dan

dibuat dihadapan seorang Kepala Desa, tetapi apabila didalamnya terdapat unsur-unsur yang tidak dapat terpenuhi sebagai syarat sahnya suatu perjanjian berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan.

3. Mahkamah Agung dalam pertimbangannya yang kemudian dikeluarkan dalam putusan perkara tersebut adalah :

Bahwa surat bukti ( Surat Bukti Tanda Tangan Diatas Zegel) disimpulkan sebagai akta dibawah tangan yang bersifat partai sebagaimana yang diatur dalam pasal 1874 KUH Perdata. Yang seolah –olah merupakan surat bukti perjanjian jual beli padahal bukti surat tanda tangan diatas zegel dimaksud nyata-nyata berbentuk surat pengakuan sepihak dari pengugat (Ny Suci) Dan akta pengakuan sepihak ini penilaiannya dan penerapannya tunduk kepada ketentuan pasal 1878 KUH Perdata, dimana pengugat (NY Suci dan anaknya Ardadi) tidak dapat membuktikan bahwa tanda tangan dan tulisan tangan yang tertuang dalam bukti surat tanda tangan diatas zegel merupakan tulisan tangan dari tergugat (Ny Umirah dan anaknya Aripin).

Karena tidak adanya kesepakatan dalam perjanjian jual beli tanah tersebut dalam bentuk persetujuan maka hakim Mahkamah Agung berdasarkan pertimbangan yang ada mengabulkan permohonan kasasi yang diajukan oleh pemohon kasasi: (Ny Umirah dan Anaknya Aripin). Yaitu membatalkan perjanjian jual beli tanah yang dilakukan oleh Ny Umirah sebagai pihak penjual dengan Ny suci sebagai pihak pembeli.

#### 4.2. Saran

1. Mengingat masih banyaknya sengketa mengenai tanah yang terjadi, maka sebelum membeli sebidang tanah perlu diteliti dengan seksama, untuk menghindari hal-hal yang kurang menguntungkan dikemudian hari baik itu bagi penjual maupun pembeli. Untuk itu seharusnya para pihak yang membuat perjanjian harus memperhatikan syarat-syarat sahnya suatu

perjanjian, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dan dalam mengadakan perjanjian jual beli para pihak yang terlibat didalamnya harus dalam keadaan yang bebas tanpa adanya tekanan dari pihak lain.

2. Dengan berlakunya UUPA No.5 Tahun 1960 sebaiknya setiap kegiatan yang berhubungan dengan hak milik atas tanah sebaiknya dilakukan dihadapan PPAT. PPAT sebagai pejabat yang berwenang mempunyai peranan penting dan menentukan, harus dapat menjamin kepastian hukum akta yang dibuat. Agar masyarakat dengan kesadarannya sendiri mau menggunakan jasa PPAT dalam melakukan jual beli hak atas tanah maka pemerintah perlu memperhatikan hal-hal yang sekiranya tidak menyusahkan masyarakat, sehingga mereka tidak enggan untuk datang ke PPAT dalam rangka melakukan jual beli hak atas tanah, misalnya pengaturan mengenai besar kecilnya biaya-biaya yang akan dikeluarkan, waktu yang sesingkat mungkin dalam prosedur pembuatan akta. Dengan demikian, masyarakat dapat mentaati berlakunya UUPA No 5 tahun 1960 dan Peraturan Pelaksananya. Selanjutnya perlu adanya penyuluhan-penyuluhan agar masyarakat mengerti tentang pentingnya Akta PPAT dan acara pendaftaran tanah dalam melakukan peralihan hak milik atas tanah.
3. Hakim Mahkamah Agung dalam memutus suatu perkara hendaknya selalu berpedoman pada bukti-bukti dan aturan-aturan perundang-undangan yang ada. Dimana dalam memutuskan perkara tersebut seharusnya Mahkamah Agung menggunakan pertimbangan-pertimbangan yang ada sesuai dengan peraturan dalam hukum agraria (Undang-Undang no. 5 Tahun 1960 Tentang UUPA) dimana dalam pasal 5 UUPA ditegaskan bahwa hukum agraria kita mengacu pada aturan yang ada dalam hukum adat sebagai dasar hukumnya. Terutama perunya diperhatikan tentang syarat sahnya suatu perjanjian yang didasarkan pada pasal 1320 KUH Perdata, apakah dalam perjanjian jual beli tanah antara Ny Suci dengan Ny Umirah tersebut persetujuan kehendak diantara keduanya sudah dilaksanakan atau belum.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Kadir Muhamad, 1989, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, PT. Internusa.
- Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria Di Indonesia "Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum"*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada.
- Harun Al Rashid, 1986, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*, Bandung, Ghalia Indonesia.
- Hilman Hadikusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja Atau Skripsi Ilmu Hukum*, Bandung, CV. Mandar Maju.
- H.F.A. Vollmar, 1993, *Pengantar Studi Hukum Perdata*, Jakarta, CV. Rajawali Pers.
- J. Satrio, 1995, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti.
- Moch. Chidir Ali, Achmad Samsudin, dan Mashudi, 1993, *Pengertian-Pengertian Elementer Hukum Perjanjian Perdata*, Bandung, CV. Mandar Maju.
- R. Subekti, 1989, *Aneka Perjanjian*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti.
- , 1995, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta, PT. Intermasa.
- , 1996, *Perbandingan Hukum Perdata*, Jakarta, Pradnya Paramita.
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio 1995, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, PT. Pradnya Paramita.
- R. Setiawan, 1980, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung, Bina Cipta
- Soerojo Wignjodipoero, 1994, *Pengantar Dan Asas-Asas Hukum Adat*, Jakarta, CV. Haji Masagung.
- , 2000, *Varia Peradilan Nomor 174 Tahun XV Maret 2000*, Jakarta, Ikatan Hakim Indonesia.

**Daftar Lampiran:**

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1363K/Pdt/1996







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

5. Dst.....Dst.....dst.

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

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

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

Dst.....dst.....dst.

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

#### PENGADILAN TINGGI :

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

#### MAHKAMAH AGUNG RI :

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



PUTUSAN BADAN PERADILAN

- Disamping disangkal, surat tersebut ditinjau dari segi isinya ternyata :
  - tidak mencerminkan adanya transaksi jual-beli tanah.
  - tidak nampak tersurat didalamnya adanya penyerahan hak tanah dari penjual kepada pembeli.
- maka, "Akta Pengakuan Sepihak" yang berkwalitas demikian ini, bukan merupakan alat bukti adanya "Transaksi jual-beli tanah" menurut Hukum Adat (tunai/kontante handeling dan terang).
- Demikian catatan atas kasus ini.

(Ali Boediarso)

- Pengadilan Negeri Sumber :  
No.14/Pts.Pdt.G/1995/PN.Sbr, tanggal 12 Juli 1995
- Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung  
No. 452/Pdt/1995/PT. Bdg, tanggal 11 Januari 1996
- Mahkamah Agung RI :  
No. 1363. K/Pdt/1996, tanggal 30 Juni 1998.

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

**MAHKAMAH AGUNG RI**

P U T U S A N

Nomor : 1363 K/Pdt/1996

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

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

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

m e l a w a n :

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

Mahkamah Agung tersebut :

Membaca surat-surat yang bersangkutan :

Memimbang, bahwa dari surat surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Pemohon Kasasi sebagai Penggugat asli telah menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi sebagai Tergugat asli dibuka persidangan Pengadilan Negeri Sumber peca pokoknya atas dalil-dalil :

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

Bahwa pada tanggal 10 April 1974 Penggugat asli telah membeli lagi tanah sawah dari Tergugat asli I yang terletak di Desa Jatianom, Kecamatan Susukan, Kabupaten Cirebon, semula tercatat dalam buku letter C No. 1487 Persili No. 52Klas S.IV seluas 2.5 bau dengan batas batas seperti dalam surat gugatan.

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

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

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

Bahwa untuk mencukupkan kebutuhan hukumnya dalam penyelesaian administrasi secara kadasteral, maka Penggugat asli menuntut supaya Tergugat asli I dengan dibantu oleh Tergugat asli II, bersama sama dengan Penggugat asli untuk menghap-

## PUTUSAN BADAN PERADILAN

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

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

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

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

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

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

### 1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya:

2. Menyatakan bahwa transaksi jual beli tanah tanah sawah antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana tercantum dalam surat tanda tangan tertanggal 5 Februari 1974 dan surat tanda tangan tertanggal 10 April 1974 adalah sah menurut hukum.

3. Menyatakan pula bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas :

Sebidang tanah sawah terletak di Desa Jatianom, Kecamatan Susukan, Kabupaten Cirebon, semula tercatat dalam buku letter C No. 1487 persil No.62 Klas S.IV seluas ± 2 bau, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Tanah Nyi Umaerah.

Sebelah Selatan : Solokan Desa.

Sebelah Timur : Tanah Nyi. Umaerah.

Sebelah Barat : Tanah Nyi. Tarvi.

Sebidang tanah sawah terletak di Desa Jatianom, Kecamatan Susukan, Kabupaten Cirebon, semula tercatat dalam buku letter C No. 1487 persil No. 62 Klas S.IV seluas ± 2,5 bau dengan batas-batasnya :

Sebelah Utara : Tanah Nyi Umaerah.

Sebelah Selatan : Solokan Desa.

Sebelah Timur : Tanah Nyi. Umaerah.

Sebelah Barat : Tanah Nyi. Suci.

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

sawah tersebut diatas.

5. Menyatakan, apabila para Tergugat tidak hadir atau tidak bersedia hadir menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam penandatanganan akta jual beli termasuk, maka Penggugat ditunjuk sebagai kuasa sah dari para Tergugat asli untuk mewakili para Tergugat tersebut menandatangani akta jual beli atas tanah tanah sawah sawah tersebut diatas sebagai pihak penjual.

6. Menyatakan, bahwa Sita Jaminan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Sumber terhadap Tanah tanah sawah tersebut diatas, adalah sah dan berharga.

7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (Lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya mereka lalai memenuhi isi putusan dalam perkara ini dihitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada putusan ini.

9. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini.

10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada verzet, banding atau kasasi (Uitvoerbaar bij voorraadi).

Atau : Memberikan putusan yang patut dan seadil adilnya (secara ex aquo et bono).  
bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat-Tergugat asli telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil :

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

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

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

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

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

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

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

## PUTUSAN BADAN PERADILAN

Bahwa Pengugat dalam Rekonpensi ditinggalkan dalam usia anak kecil pada tahun 1979 ketika mana Ibu kandung Pengugat dalam Rekonpensi bernama Nyi. Umirah, ikut Terugat dalam Rekonpensi meninggalkan Pengugat dalam Rekonpensi di desa Jatianom, pergi pindah ke Cirebon ikut suaminya yang baru.

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

Sebelah Utara : Tanah H. Sauda.

Sebelah Selatan : Tanah Tarwan.

Sebelah Selatan : Solokan Irigasi.

Sebelah Barat : Tanah H. Sauda.

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

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

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

2 ton x 4,5 bau x 16 tahun sama dengan :

2 x 4,5 x 16 x 1 ton padi kering = 144 ton (seratus empat puluh empat ton) padi kering yang seharusnya Pengugat dalam Rekonpensi memperolehnya.

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

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

1. Mengabulkan gugatan dalam Rekonpensi untuk seluruhnya.

2. Menyatakan bahwa sebidang tanah sawah tercatat dalam letter C No. 1117 Desa Jatianom, Kecamatan Susukan, Kabupaten Cirebon, seluas 2,5 bau yang berbatasan di :

Sebelah Utara : Tanah H. Sauda.

Sebelah Timur : Tanah Tarwan.

Sebelah Selatan : Solokan Irigasi.

Sebelah Barat : Tanah H. Sauda.

adalah milik Aripin Pengugat dalam Rekonpensi.  
Dan sebidang tanah sawah tercatat dalam letter C No. 1487 persil No. 62 Klas S.IV

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

Sebelah Utara : Tanah Sawah H. Suci.

Sebelah Timur : Tanah Aripin (Pengugat dalam Rekonpensi).

Sebelah Selatan : Solokan Irigasi.

Sebelah Barat : Tanah tarwan.

adalah milik Aripin, Pengugat dalam Rekonpensi.

3. Menghukum Terugat I dalam Rekonpensi dan Terugat II dalam Rekonpensi untuk mengembalikan dua bidang sawah sengketa milik Pengugat daam Rekonpensi yang disebut dalam punt (2) posita gugatan dalam Rekonpensi kepada Pengugat dalam Rekonpensi dalam keadaan bebas, tidak terikat pada pihak ketiga.

4. Menghukum Terugat I dalam Rekonpensi dan Terugat II dalam Rekonpensi secara tanggung menanggung untuk membayar ganti rugi kepada Pengugat dalam Rekonpensi atas sewa tanah sawah selama kurang lebih 16 tahun padi kering sebanyak 144 ton (seratus empat puluh empat ton) padi kering, tunai dan sekaligus yang diprintisi sebagai berikut :

- Sewa tiap tahun per 1 bau sebanyak 2 ton padi kering.

- Luas sawah 4,5 bau.

- Jangka waktu dari tahun 1979 sampai dengan tahun 1995 selama 16 tahun.

5. Menyatakan sah can berharga Sita Jaminan dan Sita Pencatatan yang telah dijalankan.

6. Menghukum Terugat I dalam Rekonpensi dan Terugat II dalam Rekonpensi secara tanggung menanggung uang paksa sebesar Rp. 25.000,- (dua puluh lima ribu rupiah) setiap hari para Terugat dalam Rekonpensi lalai memenuhi isi putusan dalam gugatan ini dihitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

7. Menghukum ikut Terugat supaya tunduk pada putusan ini.

8. Menghukum Terugat I dalam Rekonpensi dan Terugat II dalam Rekonpensi secara tanggung menanggung membayar biaya perkara yang timbul dalam gugatan ini.

9. Menyatakan putusan adalah putusan serta merta.

Atau : Dengan putusan yang adil dan patut menurut Hakim Majelis.

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sumber telah mengambil putusan, yaitu putusannya tanggal 12 Juli 1995 No. 14/Pts.Pdt/G/1995/PN.Scr, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi yang diajukan pihak Terugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan Pengugat untuk sebagian ;

- Menyatakan bahwa transaksi jual beli tanah sawah antara Pengugat dengan Terugat I sebagaimana tertancur dalam Surat Tanda Tangan tertanggal 10 April 1974 adalah sah menurut hukum ;

Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas :

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

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

Utara : dengan Tanah Ny. Umaerah.  
 Timur : dengan Tanah Ny. Umaerah.  
 Selatan : dengan solokan Desa.  
 Barat : dengan Tanah Ny. Suci.

Menghukum Tergugat I dengan dibantu oleh Tergugat II, bersama sama dengan Penggugat untuk menghadap PPAT, yang berwenang untuk membuat dan menanda tangani akte jual beli atas tanah sawah tersebut diatas;

Menyatakan apabila para Tergugat tidak hadir atau tidak bersedia hadir menghadap PPAT, dalam menandatangani akta jual beli dimaksud, maka Penggugat di tunjuk sebagai Kuasa sah dari para Tergugat untuk mewakili para Tergugat tersebut menanda tangani akta jual beli atas tanah sawah tersebut diatas sebagai pihak penjual ;

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

Menolak gugatan para Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

**DALAM REKONPENSII :**

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

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

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

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

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

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

1. Bahwa Pengadilan Negeri Sumber dan Pengadilan Tinggi Bandung selaku Judex Facti telah keiru dalam menilai pembuktian kedua belah pihak, sehingga kekiru dalam menerapkan pertimbangan hukumnya.

2. Judex Facti telah jelas kekiru sebab tidak memperhatikan diberlakukannya UUPA No. 5 tahun 1960 jo PP No. 10 tahun 1961, dimana pada setiap pemindahan hak atas tanah, memberikan hak baru atas tanah, harus dibuktikan dengan akta (pasal 26 UUPA, No.5/1960 jo.pasal 19, 25 PP, No.10/1961), dan Kepala Desa dilarang menguatkan perjanjian yang dimaksud yang dibuat tanpa akta oleh Pejabat Larangan tersebut kalau dilanggar dipidana dengan hukuman kurungan selama lamanya 3 bulan dan/atau denda sesuai pasal 44 (1), (2) PP, 10 tahun 1961). Sehingga jelas jual beli dibawah tangan yang dikuatkan Kepala Desa jelas bertentangan dengan Undang Undang dan Peraturan Pemerintah tersebut sebab perjanjian tersebut dibuat tahun 1974 yang berarti sudah diberlakukannya Undang Undang dan Peraturan Pemerintah tersebut.

3. Bahwa dalam menilai bukti P.1 dan P.2 yang menjadi pokok persoalan Judex facti telah kekiru, selain bertentangan dengan Undang Undang dan Peraturan Pemerintah juga adanya ketidak benaran/kepaluasan didalamnya, hal tersebut tidak pernah dipertimbangkan oleh Judex Facti, seperti :

a. Tanda tangan Ny. Umirah :

Saya Ny. Umirah tidak pernah dan tidak merasa menjual tanah tanah senketa kepada siapapun dan tidak pernah/tidak merasa menandatangani diatas segel dimaksud, sehingga tanda tangan tersebut palsu (tanda tangan itu dauble), perbuatan itu sudah dilaporkan ke yang berwenang tetapi Polisi belum memprosesnya karena Kepala Desa sudah dipanggil beberapa kali selalu sakit dan tidak menghadap, selanj, itu dalam persidangan kami selalu mohon pemeriksaan terhadap keaslian tanda tangan termaksud melalui Laboratorium Daktiloskopy Negara dikepolisian, akan tetapi tidak mendapat tanggapan sama sekali.

Bahwa sayapun tidak pernah dimintai untuk disumpah atas benar tidaknya tanda tangan tersebut.

b. Judul dalam segel hanya tanda tangan yang tidak mencerminkan tujuan dari apa yang dikehendaki yaitu Pemindahan hak tanah (jual beli).

c. Tidak adanya lampiran Surat penetapan Pengadilan Negeri yang menunjuk Ny. Umirah selaku wali dan sekaligus ijn menjualnya atas tanah tanah senketa yang menjadi hek Aripin (waktu itu masih dibawah umur) dengan demikian jual belinya tidak sah.

d. Hanya penjual saja yang tanda tangan secara hukum jual beli harus adanya serah terima uang,kontan dan serah terima objeknya. Sedangkan dalam segel

Putusan Badan Peradilan

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

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

f. Pemakaian segel tahun 1974.

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

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

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

- Sartiyem, dan kawan kawan sebagai para Tergugat.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Menimbang :

mengenai keberatan-keberatan ad. 1 dan 2

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

mengenai keberatan ad. 3 :

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

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

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

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

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

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

## PUTUSAN BADAN PERADILIAN

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

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

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

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

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

### MENGADILI :

Mengabulkan permohonan kasasi dari para pemohon kasasi :

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

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

### DAN MENGADILI SENDIRI :

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

Menolak Eksepsi dari Para Tergugat.

DALAM POKOK PERKARA :

menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

DALAM REKONPENSI :

Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonpensi untuk sebagian.

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

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

- Sebelah Selatan : Solokan Irigasi;

- Sebelah Barat : Tanah H. Sauda;

- Adalah milik ARIPIN Penggugat dalam Rekonpensi.

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

- Sebelah Utara : Tanah sawah H. Suci;

- Sebelah Timur : Tanah Aripin (Penggugat d.r.);

- Sebelah Selatan : Solokan Irigasi ;

- Sebelah Barat : Tanah Tarwan ;

Adalah milik ARIPIN Penggugat dalam Rekonpensi.

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

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

Menghukumkan ~~IKUT TERGUGAT supaya tunduk pada putusan ini.~~

Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi yang selebihnya.

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

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

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
Direktur Perdata

(HARIFIN A. TUMPA, SH.)  
NIP. 040009094