

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP AKTA PELEPASAN HAK ATAS TANAH YANG CACAT DAN AKIBAT HUKUMNYA

(Studi Putusan Mahkamah Agung Ri No 2824 K/Pde/2000)

SKRIPSI

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

Oleh :

Rachmat Budi Nugroho

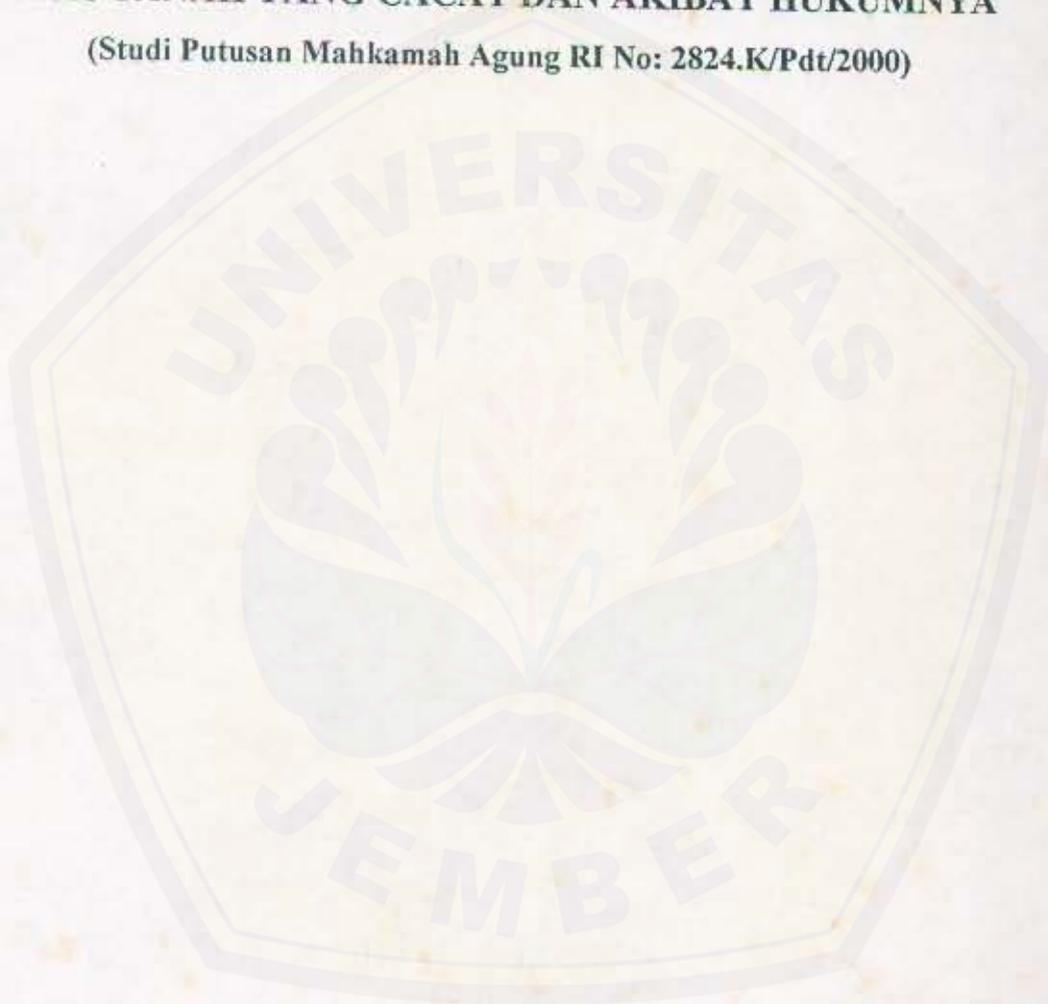
NIM. 980710101073



DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2003

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP AKTA PELEPASAN HAK
ATAS TANAH YANG CACAT DAN AKIBAT HUKUMNYA**

(Studi Putusan Mahkamah Agung RI No: 2824.K/Pdt/2000)



**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP AKTA PELEPASAN HAK
ATAS TANAH YANG CACAT DAN AKIBAT HUKUMNYA**

(Studi Putusan Mahkamah Agung RI No: 2824.K/Pdt/2000)

Oleh

RACHMAT BUDI NUGROHO

NIM : 980710101073

Pembimbing

Hj. LILIEK ISTIQOMAH, S.H.

NIP : 131 276 661

Pembantu Pembimbing

NANANG SUPARTO, S.H.

NIP : 131 415 666

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2003

MOTTO :

**“RAMAHLAH DENGAN ORANG-ORANG DIJALAN KELUARMU
KARENA KAMU MENEMUKAN MEREKA DIJALAN BUNTUMU”**

(Jimmy Duranterhe)

“SCIENCE IS NOT FOR SCIENCE, BUT SCIENCE IS FOR STRUGGLE”

(SOEKARNO)

....., 1985. *Kumpulan kata-kata bijak*. Yayasan Bentang Budaya

PERSEMBAHAN

Karya tulis ini kupersembahkan untuk :

1. Ibunda tercinta Suminem yang selalu membimbing dan doa yang menyertai langkahku.
2. Almarhum Ayahanda Soedarto "peace in heaven"
3. Almamater Universitas Jember khususnya Fakultas Hukum.
4. Bapak/Ibu dosen dan guru-guruku yang telah memberikan bekal Ilmu pengetahuan.
5. Kakak-kakakku, Lies, Sudibyو Triono, Sigit Sudarmanto, Yuni Wulandari, serta Keponakanku Ningrum dan Ninda.

PERSETUJUAN

Dipertahankan dihadapan panitia penguji pada :

Hari : Jumat

Tanggal : 20

Bulan : Juni

Tahun : 2003

Diterima oleh panitia penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

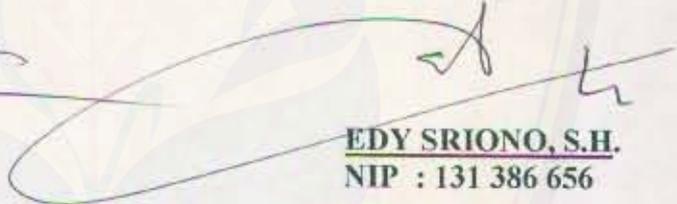
Panitia Penguji

Ketua,



Hj. SOENARIJATI, S.H.
NIP : 130 350 760

Sekretaris,

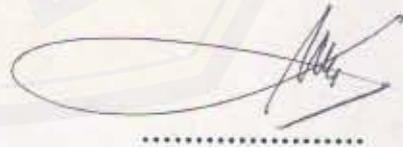


EDY SRIONO, S.H.
NIP : 131 386 656

Anggota Panitia Penguji

1. Hj. LILIEK ISTIQOMAH, S.H.

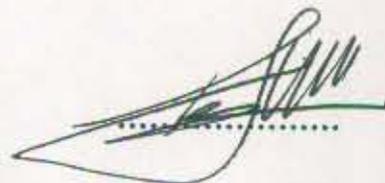
NIP.131 276 661



.....

2. NANANG SUPARTO, S.H.

NIP. 131 415 666



.....

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP AKTA PELEPASAN HAK ATAS
TANAH YANG CACAT DAN AKIBAT HUKUMNYA**
(Studi Putusan Mahkamah Agung RI No: 2824.K/Pdt/2000)

Oleh :

RACHMAT BUDI NUGROHO

NIM : 980710101073

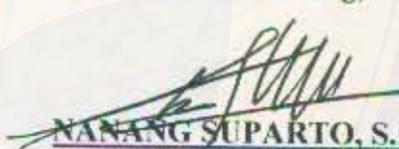
Pembimbing,



Hj. LILIEK ISTIQOMAH, S.H.

NIP. 131 276 661

Pembantu Pembimbing,



NANANG SUPARTO, S.H.

NIP. 131 415 666

Mengesahkan,

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

DEKAN



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

NIP. 130 808 985

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur kehadiran Allah SAW atas limpahan rahmat dan telah mengangakat derajat orang-orang berilmu, karena karunianya, penulis akhirnya mampu menyelesaikan skripsi dengan judul “Tinjauan Yuridis Terhadap Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Yang Cacat Dan Akibat Hukumnya (Studi Putusan Mahkamah Agung RI No: 2824.K/Pdt/2000)”

Banyak kendala dan hambatan yang penulis alami dan selama proses penyusunan skripsi ini menjadi bentuk ujian tersendiri dalam proses belajar. Penggunaan yuridis normatif dalam penulisan ini diharapkan akan mempertajam analisa skripsi.

Segala kekurangan dalam penulisan ini tidak lebih merupakan bagian dari proses belajar yang harus penulis lalui. Untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran pembaca guna penyempurnaan skripsi ini.

Didalam penulisan skripsi ini tidak terlepas dari peran berbagai pihak yang telah banyak membantu baik berupa tenaga, pikiran dan waktu. Oleh karena itu penulis tidak lupa untuk mengucapkan terima kasih kepada:

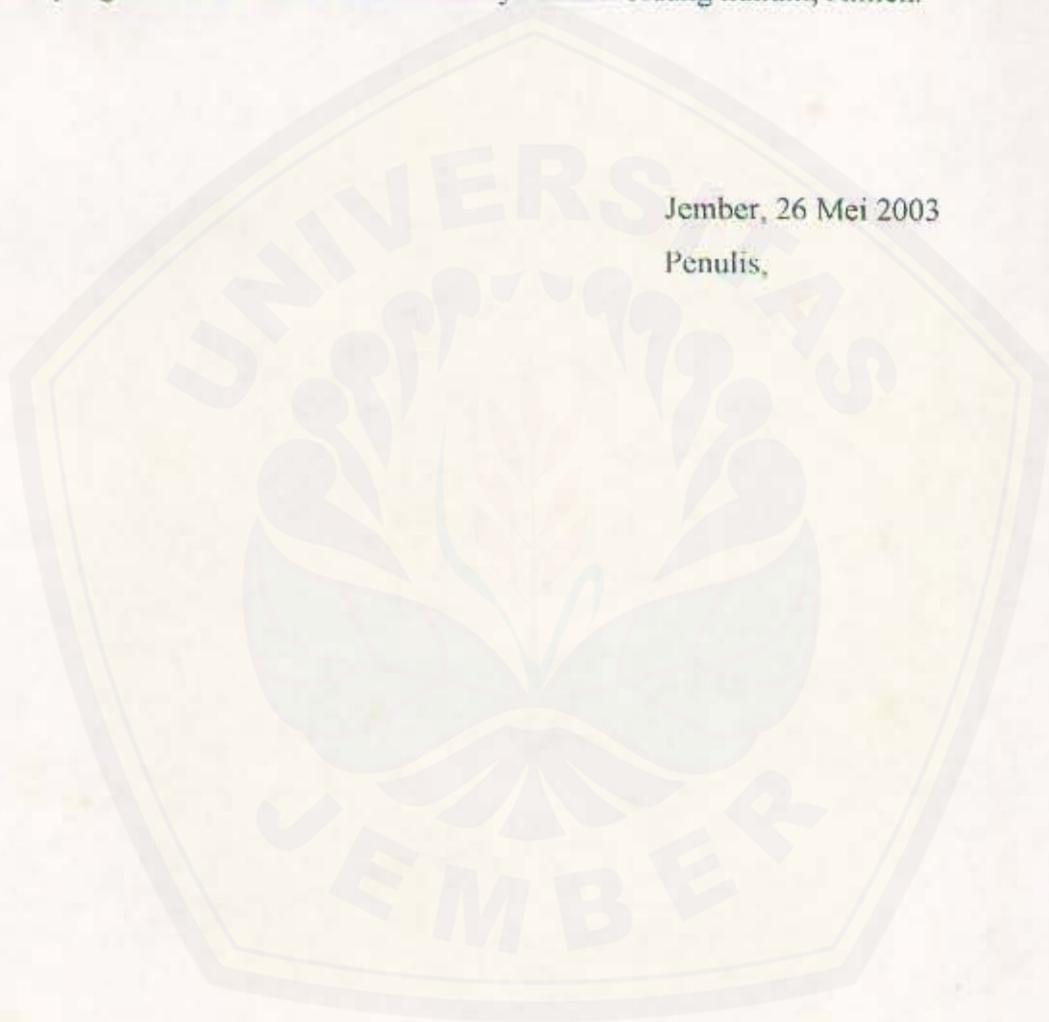
1. Ibu Hj.Liliek Istiqomah, S.H. selaku Dosen pembimbing dan Bapak Nanang Suparto, S.H. selaku Dosen pembantu pembimbing.
2. Bapak Kopong Paron Pius, S.H.,S.U. selaku Dekan Fakultas Hukum UNEJ
3. Bapak I Wayang Yasa, S.H. selaku Dosen Wali.
4. Kawan-kawan kampus Fakultas Hukum angkatan 98 (Burhan, Guntur, Binang, Riski, Bahroin, Heri Pethok, Hermawan, Novan, Dayat, Heru, Nita, Edbul, dll).
5. Kawan-kawan di Bahana Justitia Music Production Fakultas Hukum dan komunitas musik jember.
6. Kawan-kawan senasib di wisma Putra Yudha (Hari, Hendro, Andit, Indra, Muklas, Anton, Jarwo, Riza, Rona, Andre, Agung, Imron, Farid, Happy, Irawan, Arip, Johan, Kandar, Boy, Bojat, Samen dll).
7. Kawan-kawan IKAPEMMA teruskan perjuangan.

8. Meisyana Kristiani anugrah terindah yang pernah kumiliki.
9. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu dalam penulisan skripsi ini.

Semoga Allah SWT memberikan balasan atas jasa-jasanya. Besar harapan semoga skripsi ini berguna bagi masyarakat dan memperkaya kasanah ilmu pengetahuan di Indonesia khususnya dalam bidang hukum, Amien.

Jember, 26 Mei 2003

Penulis,



DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PERSETUJUAN	v
HALAMAN PENGESAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR LAMPIRAN	xi
RINGKASAN	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Ruang Lingkup	3
1.3 Rumusan masalah	3
1.4 Tujuan Penulisan	4
1.4.1 Tujuan Umum	4
1.4.2 Tujuan Khusus	4
1.5 Metodologi Penulisan	4
1.5.1 Pendekatan Masalah	5
1.5.2 Sumber Data	5
1.5.3 Tehnik Pengumpulan Data	5
1.5.4 Analisis Data	6
BAB II FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI	7
2.1 Fakta	7
2.2 Dasar Hukum	12
2.3 Landasan Teori	14
2.3.1 Pengertian Akta Pelepasan Hak Atas Tanah	14
2.3.2 Pengertian Hak Guna Bangunan	16

2.3.3	Fungsi Akta Dalam Peralihan Hak Atas Tanah	17
2.3.4	Tentang Kewenangan Pembuat Akta Pelepasan Hak Atas Tanah	17
2.3.5	Pengertian Perjanjian Pada Umumnya.....	19
BAB III PEMBAHASAN.....		21
3.1	Penyebab Cacat Hukum Dari Akta Pelepasan Hak Atas Tanah (Girik C:806).....	21
3.1.1	Cacat Hukum Karena Tidak Berwenangnya Notaris Dalam Membuat Akta Pelepasan Hak Tanah	21
3.1.2	Cacat Hukum Karena Tidak Terpenuhinya Syarat Sah Perjanjian	24
3.2	Akibat Hukum Dari Sertifikat Hak Atas Tanah (HGB) Apabila Akta Pelepasannya cacat Hukum	26
3.3	Dasar Pertimbangan Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia Dalam Mengeluarkan Putusan No:2824.K / Pdt / 2000 ...	28
3.4	Kajian Putusan Mahkamah Agung RI No: 2824.K / Pdt / 2000	31
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN.....		34
4.1	Kesimpulan	34
4.2	Saran	35
DAFTAR PUSTAKA		
LAMPIRAN		

DAFTAR LAMPIRAN

**FOTO COPY PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG RI NOMOR
:2824.K/Pdt/2000 PADA MAJALAH VARIA PERADILAN**



RINGKASAN

Akta sangat diperlukan dalam suatu perjanjian untuk mengingatkan suatu peristiwa hukum atau sebagai alat bukti yang terjadi pada saat peristiwa itu. Suatu bentuk perjanjian yang dituangkan dalam akta harus menjelaskan suatu peristiwa yang menjadi obyek perjanjian itu. Banyak kasus dimasyarakat bahwa permasalahan akta tersebut menjadi perselisihan sampai dimeja pengadilan karena akta yang telah dibuatnya menjadi masalah dikemudian hari dan tidak dapat dibuktikan kebenarannya. Fenomena mengenai akta yang terjadi di masyarakat membuat penulis ingin melakukan kajian yuridis tentang hal-hal yang berkaitan dengan penyebab akta pelepasan hak atas tanah yang cacat hukum. Oleh karena itu dalam kajian ini penulis ingin mengangkat tema tersebut kedalam bentuk tulisan yang berjudul **"TINJAUAN YURIDIS TERHADAP AKTA PELEPASAN HAK ATAS TANAH YANG CACAT DAN AKIBAT HUKUMNYA (Studi Putusan Mahkamah Agung RI No: 2824.K/Pdt/2000)"**.

Permasalahan yang mendasar pada kasus ini adalah pada awalnya pemilik tanah H.Ishak Abdul Madjid tidak pernah menerima pembayaran ganti rugi dari PT. Inti Servitia yang melakukan pembebasan tanahnya. Akan tetapi didalam Akta Pelepasan Hak Tanah No. 12 yang dibuat oleh Notaris Ny. Liliana itu telah disebutkan bahwa uang ganti rugi sudah diberikan lunas oleh PT. Inti Servitia kepada pemilik tanah. Berdasarkan dari Akta Pelepasan Hak Tanah tersebut pada akhirnya timbul sertifikat Hak Guna Bangunan. Pemilik tanah setelah berusaha mengadakan musyawarah dengan pihak PT. Inti Servitia yang akhirnya tidak ada titik temu. Pemilik tanah yang merasa tidak menerima uang ganti rugi tersebut akhirnya mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Utara.

Penulisan skripsi ini mempunyai tujuan yang bersifat umum dan tujuan yang bersifat khusus. Tujuan umum dari penulisan skripsi ini adalah :

1. memenuhi salah satu persyaratan dalam mendapatkan gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember;

2. memberikan sumbangan pemikiran kepada pemerintah, praktisi hukum, insan akademisi dan masyarakat pada umumnya dalam bidang ilmu hukum;

Tujuan khusus yang hendak dicapai dalam penulisan skripsi ini adalah;

1. sebagai usaha untuk mengetahui dan mengkaji penyebab cacat hukum dari akta pelepasan hak atas tanah (Girik C:806);
2. sebagai usaha untuk mengetahui dan mengkaji akibat hukum dari penerbitan sertifikat hak atas tanah (HGB) apabila akta pelepasannya cacat hukum;
3. untuk mengetahui dan mengkaji pertimbangan-pertimbangan Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam mengeluarkan putusan Nomor : 2824.K/Pdt/2000;

Penggunaan analisa deskriptif dan melalui pendekatan secara yuridis normatif diharapkan mampu menganalisa kasus tersebut dengan benar dan dapat mengambil kesimpulan dengan tepat.

Kesimpulan dari skripsi ini diperoleh hasil bahwa Akta Pelepasan Hak Tanah No.12 yang dibuat oleh Notaris Ny. Liliana, S.H. itu cacat hukum karena tidak berwenangnya pejabat pembuat akta dimana Notaris tersebut bukan PPAT. Adapun seharusnya yang berwenang membuat akta tentang tanah adalah PPAT yang menjalankan jabatannya di daerah kerjanya. Cacat hukum yang lain dari akta tersebut disebabkan karena bertentangan dengan syarat subyektif sah nya perjanjian yang menyebabkan isi dari akta itu tidak sesuai dengan kenyataannya. Akta yang demikian ini adalah cacat hukum dan dapat dimintakan pembatalan oleh Hakim. Dengan dibatalkannya akta Pelepasan Hak Tanah No.12 maka akta tersebut tidak mempunyai akibat hukum termasuk sertifikat HGB dan harus ditinjau kembali oleh Badan Pertanahan Negara.

Saran dari penulis adalah bahwa Notaris/PPAT dalam menjalankan tugasnya harus sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tentang Peraturan Jabatan PPAT yaitu membuat akta harus sesuai dengan wewenangnya dan sesuai dengan wilayah kerjanya. Pejabat pembuat akta yang melanggar ketentuan dari Peraturan Pemerintah maka seharusnya sanksi dari ketentuan tersebut harus diterapkan dengan benar karena telah merugikan banyak pihak.



I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kebutuhan akan tanah untuk pembangunan di negara Indonesia dewasa ini semakin meningkat. Terutama tanah untuk pembangunan di bidang imateriil baik dikota maupun didesa banyak sekali memerlukan lahan luas sebagai tempat penampungan kegiatan pembangunan yang antara lain berupa, pembangunan gedung-gedung sekolah, pasar, rumah sakit, pengadaan berbagai proyek pembuatan dan pelebaran jalan dan sarana lain yang berhubungan dengan kepentingan umum yang pada hakekatnya itu semua memerlukan tanah sebagai sarana utamanya.

Permasalahan yang tidak terlupakan yaitu usaha pembangunan pemukiman perkotaan seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk kota dan tingginya tingkat populasi penduduk yang semakin lama semakin meningkat jumlahnya maka pembangunan pemukiman dengan membuka tempat-tempat pemukiman baru maupun usaha-usaha pemekaran sesuai dengan tata kota dirasa perlu untuk diperhatikan. Hal tersebut tentunya membutuhkan tanah untuk mendukung program-program tersebut.

Seiring dengan meningkatnya tingkat populasi penduduk diperkotaan yang menimbulkan permasalahan baru yaitu keluarga yang seharusnya semuanya tertampung dalam pemukiman yang sehat, nyaman, tentram namun masih saja ada yang berada di pemukiman yang kurang sehat. Maka tidak menutup kemungkinan pemerintah atau pemodal swasta perlu merealisasikannya yaitu dengan membangun tempat-tempat pemukiman baru.

Penulis sering menjumpai di lingkungan perkotaan bahwa terdapat beberapa keluarga yang berada dalam satu atap dan rumah-rumah itu saling berhimpitan. Dengan padatnya penduduk kota yang tidak terakomodir sehingga tanah atau lahan-lahan kosong dipergunakan untuk tempat pemukiman liar atau tempat tinggal yang sifatnya tidak permanen. Sedangkan disisi lain pemerintah harus mewujudkan tata ruang kota yang dinamis.

Sebuah persoalan yang terlihat bertolak belakang karena pada kenyataannya masih banyak masyarakat yang mempunyai lahan luas dibiarkan begitu saja sedangkan dilain pihak masyarakat yang mempunyai tanah sempit digunakan sebagai rumah dan sekaligus sebagai tempat mata pencaharian hidupnya.

Melihat realitas yang ada perlu adanya solusi dimana masyarakat agar dapat menikmati lingkungan pemukiman yang sehat, nyaman, dan aman sebagaimana diharapkan. Bentuk realisasi yang diharapkan itu dapat dilakukan oleh pihak pengusaha perumahan (*developer*). Pengusaha perumahan mempunyai peranan penting untuk mewujudkan suatu pemukiman baru dan membangun fasilitas lainnya.

Pembangunan pemukiman baru diperlukan suatu lahan yang luas. Lahan tersebut dapat diperoleh dengan cara pembebasan tanah dari masyarakat yang mempunyai tanah luas. Jadi masyarakat yang mempunyai lahan yang luas dapat melepaskan hak atas tanahnya untuk kepentingan perumahan sehingga pihak pengusaha perumahan dapat membuat perumahan atau setidaknya orang lain dapat menikmati dan memiliki rumah yang diharapkan.

Oleh karena pihak pengusaha perumahan sebelum membangun perumahan itu harus mempunyai sertifikat Hak Guna Bangunan maka harus di buat sertifikatnya terlebih dahulu. Adapun salah satu syarat yang diperlukan untuk membuat sertifikat Hak Guna Bangunan itu adalah akta pelepasan hak tanah maka perlulah dibuat akta tersebut terlebih dahulu.

Agar akta pelepasan hak tanah dapat digunakan sebagai syarat membuat sertifikat Hak Guna Bangunan maka akta tersebut harus mempunyai kekuatan hukum. Bahwa akta dikatakan mempunyai kekuatan hukum atau tidak maka hal itu tergantung pada bagaimana akta itu dibuatnya. Bahwa suatu akta agar mempunyai kekuatan pembuktian maka harus dibuat sesuai dengan prosedur dan ketentuan membuat akta

Akta sangat diperlukan dalam suatu perjanjian untuk mengingatkan suatu peristiwa hukum yang terjadi pada saat itu. Suatu bentuk perjanjian yang dituangkan dalam akta harus menjelaskan suatu peristiwa yang menjadi obyek

perjanjian itu. Sering penulis melihat dan mendengar dimasyarakat bahwa permasalahan akta tersebut mejadi perselisihan sampai dimeja pengadilan karena akta yang telah dibuatnya menjadi masalah dikemudian hari dan tidak dapat dibuktikan kebenarannya. Hal demikian disebabkan karena mengabaikan syarat pembuatan akta tanah dan asas perjanjiannya yang dituangkan dalam akta hak atas tanah itu.

Dengan fenomena-fenomena akta yang berkembang di masyarakat maka penulis ingin melakukan kajian yuridis tentang hal-hal yang berkaitan dengan penyebab akta pelepasan hak atas tanah yang cacat hukum dan berkeinginan lebih lanjut untuk mengkaji mengenai Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor:2824.K/Pdt/2000). Oleh karena itu dalam kajian ini penulis ingin mengangkat tema tersebut kedalam bentuk tulisan skripsi yang berjudul **“TINJAUAN YURIDIS TERHADAP AKTA PELEPASAN HAK ATAS TANAH YANG CACAT DAN AKIBAT HUKUMNYA (Studi Putusan Mahkamah Agung RI No:2824.K/Pdt/2000”**

1.2 Ruang lingkup Judul

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan diatas, maka perlu adanya suatu batasan ruang lingkup dari materi yang akan dibahas dengan tidak mengurangi nilai-nilai ilmiahnya. Hal ini dilakukan untuk menghindari penafsiran yang menyimpang dari pokok permasalahan dan nantinya diharapkan dapat tercapai maksud dan tujuan dari penulisan skripsi ini. Adapun ruang lingkupnya adalah penyebab cacat hukum dari akta pelepasan hak atas tanah dan akibat hukumnya dari akta pelepasan hak atas tanah yang cacat hukum. Masalah akta yang dimaksud disini diatur dalam pasal 1868 KUH Perdata dan penyelesaiannya masuk ruang lingkup hukum acara perdata.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang dan ruang lingkup maka perumusan masalah dalam skripsi ini sebagai berikut :

1. apa penyebab cacat hukum dari akta pelepasan hak atas tanah (Girik C:806)?
2. bagaimana akibat hukum dari penerbitan sertifikat hak atas tanah (HGB) apabila akta pelepasannya cacat hukum ?
3. bagaimana dasar pertimbangan Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam mengeluarkan putusan Nomor : 2824.K/Pdt/2000 ?

1.4 Tujuan Penulisan

1.4.1 Tujuan Umum

Tujuan umum yang hendak dicapai dalam penulisan skripsi ini adalah ;

1. memenuhi salah satu persyaratan dalam mendapatkan gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember;
2. memberikan sumbangan pemikiran kepada pemerintah, praktisi hukum, insan akademisi dan masyarakat pada umumnya dalam bidang ilmu hukum;
3. menerapkan ilmu hukum yang telah diperoleh pada waktu belajar di bangku kuliah untuk membantu mewujudkan masyarakat yang tertib hukum, tentram serta berkeadilan.

1.4.2 Tujuan Khusus

Tujuan khusus yang hendak dicapai dalam penulisan skripsi ini adalah;

1. sebagai usaha untuk mengetahui dan mengkaji penyebab cacat hukum dari akta pelepasan hak atas tanah (Girik C:806);
2. sebagai usaha untuk mengetahui dan mengkaji akibat hukum dari penerbitan sertifikat hak atas tanah (HGB) apabila akta pelepasannya cacat hukum;
3. untuk mengetahui dan mengkaji pertimbangan-pertimbangan Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam mengeluarkan putusan Nomor : 2824.K/Pdt/2000;

1.5 Metodologi Penulisan

Penggunaan suatu metode dalam penulisan skripsi yang sifatnya ilmiah sangat diperlukan, agar penganalisaan dapat dilakukan dengan benar, sehingga kesimpulan yang akan diambil juga tepat. Metode yang digunakan oleh penulis

meliputi: pendekatan masalah, sumber data, pengumpulan data, dan analisa data yang telah diperoleh, kemudian diakhiri dengan pengambilan kesimpulan sebagai jawaban atas rumusan masalah.

1.5.1 Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan penulis adalah secara yuridis normatif, yang artinya Pendekatan dengan menggunakan ketentuan perundang-undangan yang berlaku atau metode pendekatan hukum doktrinal yaitu teori-teori hukum dan pendapat para sarjana hukum terutama yang berhubungan dengan permasalahan (soemitro,1985:24).

1.5.2 Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah sumber data sekunder yaitu: sumber data yang tertulis yang diperoleh dengan melakukan penelitian dari literatur, peraturan perundang-undangan dan dokumen yang ada hubungannya dengan obyek yang diteliti (Soemitro,1998:20).

Sumber data sekunder yang digunakan dalam penulisan skripsi ini terdiri dari :

1. bahan hukum primer, yaitu memuat peraturan perundang-undangan yang berlaku dan mempunyai relevansi yang erat dengan pokok-pokok permasalahan yang ada, sehingga dengan adanya peraturan-peraturan tersebut setidaknya dapat menjawab permasalahan yang diangkat.
2. bahan hukum sekunder, yaitu memuat pendapat-pendapat dan ajaran-ajaran dari para ahli hukum yang terdapat dalam karya ilmiah maupun berupa artikel-artikel lepas yang termuat dalam majalah hukum.

1.5.3 Teknik Pengumpulan Data

Tehnik pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah :

- a. Studi Dokumentasi yaitu kajian dokumen negara, dalam hal ini berupa putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 2824.K/Pdt/2000.

b. Studi Kepustakaan

Dalam hal ini penulis melakukan pengumpulan data dengan cara mempelajari karya ilmiah para sarjana, literatur-literatur dan perundang-undangan serta artikel-artikel yang berhubungan dengan skripsi ini, dengan metode ini penulis memperoleh data tentang teori-teori hukum yang dapat dipergunakan untuk memecahkan masalah yang ada.

1.5.4 Analisa Data

Analisa data yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini adalah deskriptif, yaitu suatu metode untuk memperoleh gambaran singkat mengenai permasalahan yang tidak didasarkan atas bilangan statistik tetapi didasarkan atas analisa yang diuji dengan norma-norma dan kaidah-kaidah hukum yang berkaitan dengan masalah yang akan dibahas (soemitro,1990:138).

Akhirnya ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode deduksi, yaitu suatu metode yang berangkat dari pengetahuan umum kemudian menilai suatu kejadian yang khusus atau suatu metode pembahasan yang dimulai dari suatu permasalahan yang bersifat umum menuju permasalahan yang bersifat khusus.



II. FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI

2.1 Fakta

Bahwa penulisan skripsi yang mempunyai nilai ilmiah perlu adanya fakta yang ada di lingkungan masyarakat. Adapun fakta tersebut sebagai berikut :

H.Ishak Abdul Madjid, pensiunan PNS warga Cempaka Putih Timur Jakarta, memiliki dan menguasai sebidang "tanah adat" Girik C.806 – Persil 1.s-IV terletak di Kelurahan Sunter Agung Jakarta Utara luas kurang lebih 15.510 M2. Pada April 1991 seorang bernama Kaymana Chandra yang mengaku sebagai karyawan PT. INTI SERVITIA menghubungi H. Ishak Abdul Madjid yang menyatakan bahwa PT. INTI SERVITIA berminat untuk membebaskan tanah adat milik H. Ishak Abdul Madjid dengan membayar uang ganti rugi dengan menawarkan uang ganti rugi pembebasan tanahnya sebesar Rp. 450.000,- / M2, dan Rp. 50.000,-/M2 untuk komisi orang dalam.

PT. INTI SERVITIA berniat membebaskan tanah adat Girik C.806, hak H.Ishak Abdul Madjid karena PT.INTI SERVITIA telah memperoleh "Surat Ijin Penunjukan Penggunaan Tanah" dari Gubernur KDH DKI, No.1026/A/K/BKD/1978 tanggal 12 April 1985, untuk membangun perumahan dan pergudangan dikawasan Sunter Agung. H. Ishak Abdul Madjid menerima dan menyetujui tanah adat Girik C.806 miliknya itu dibebaskan oleh PT. INTI SERVITIA dengan harga Rp. 400.000,- per M2nya dan setelah tanah diukur ulang ternyata luasnya adalah 18.830 M2, sehingga uang pembebasan tanahnya Rp. 400.000,- x 18.830 M2 adalah RP.7.532.000.000,-

Sebagai tanda jadi untuk persetujuan pembebasan tanah adat haknya H.Ishak Abdul Madjid, Kaymana Chandra, karyawan PT.INTI SERVITIA memberikan dua lembar cheque Bank Mashill :

- No. CD.001678 – tanggal 18 Mei 1991 = Rp. 4.000.000.000,-
- No. CD.001679 – tanggal 17 Mei 1991 = Rp. 3.532.000.000,-

Pada tanggal 17 Mei 1991, Kaymana Chandra orang dari PT. INTI SERVITIA menjemput H. Ishak Abdul Madjid dan istrinya untuk diajak pergi ke Kantor

Bank Servitia di Jl. Tanah Abang Jakarta Pusat guna menandatangani "akta notaris tentang pelepasan hak tanah" dengan pesan harga tanah akan ditulis dalam akta Rp.50.000,- /M2 untuk meringankan pembayaran pajaknya.

Di Kantor Bank Servitia Cabang Tanah Abang Jakarta Pusat Jl. Fakrudin 36, hadir :

1. **H. Ishak Abdul Madjid dengan istrinya** - pemilik tanah
2. **Kakan Sukandinata Direktur Utama PT. INTI SERVITIA**
3. **Budi Setiawan Indra, Direktur PT. INTI SERVITIA**
4. **Johni, kepala Cabang Bank Servitia Tanah Abang**
5. **Ny. Liliana Arif Gondoutomo, S.H. Notaris** di kota Bekasi

pada waktu itu H. Ishak Abdul Madjid diminta untuk menyerahkan surat-surat asli tanah adat Girik C.806 – Persil S.IV kelurahan Sunter Agung Jakarta Utara kepada Notaris. Selanjutnya H. Ishak Abdul Madjid dan istrinya diminta untuk menandatangani "Akta Pelepasan Hak Tanah No.12" yang sudah dibuat oleh Notaris tersebut. Bersamaan dengan itu H. Ishak Abdul Madjid diminta untuk menandatangani pula Foto Kopi dua Giro Bilyet Bank Servitia dengan tanggal yang sama dengan tanggal Akta Pelepasan Hak Tanah No. 12. Dua Giro Bilyet tersebut bernilai Rp. 775.500.000,-.

Pada 20 Mei 1991, dua hari setelah H. Ishak Abdul Madjid dan istrinya menandatangani "Akta Pelepasan Hak Tanah No.12" yang dibuat oleh Ny. Liliana Arif Gondoutomo, S.H. Notaris di Bekasi, maka H. Ishak Abdul Madjid mencairkan cheque Bank Mashill No. CD 001678 tanggal 18 Mei 1991 dan No. CD 001678 tanggal 19 Mei 1991 ternyata cheque tersebut ditolak oleh Bank, karena tidak ada dananya (cheque kosong). Dua foto kopi Giro Bilyet Bank Servitia yang ditandatangani oleh H. Ishak Abdul Madjid ternyata tidak pernah menerima aslinya, bahkan didalam Giro Bilyet tersebut tidak disebutkan ; nama, penerima Bilyet Giro dan nama Bank yang akan menerima Rekening Bilyet Giro tersebut, sehingga Bilyet Giro inipun bermasalah dan tidak dapat dicairkan.

H. Ishak Abdul Madjid yang telah menandatangani "Akta Pelepasan Hak Tanah No.12" yang dibuat oleh Ny. Liliana Arif Gondoutomo, S.H tersebut, dikantor Bank Servitia Cabang Tanah Abang tersebut, ternyata belum menerima

pembayaran uang ganti rugi tanahnya dari PT. INTI SERVITIA dengan Direktur Utama Kakan Sukandinata meskipun dalam “Akta Pelepasan Hak Tanah No. 12” tersebut telah disebutkan uang ganti rugi tanah yang telah dibayar lunas dan akta tersebut berlaku sebagai kwitansi tanda terimanya.

H. Ishak Abdul Madjid berusaha mencari dan menemui Direktur Utama PT. Servitia, Kakan Sukandinata, namun tidak pernah berhasil menemuinya. Karena merasa dirinya ditipu, maka H. Ishak Abdul Madjid melaporkan peristiwa ini kepada polisi, Kantor Polisi Sektor Tanjung Priok. Kepolisian Tanjung Priok telah mengirimkan “surat pemblokiran” kepada Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Utara tanggal 22 Mei 1991 – No. B/740/V/91.Tpk.

Berdasar “Akta Pelepasan Hak Tanah No.12” yang dibuat Notaris Bekasi Ny, Liliana, S.H. pada tanggal 17 Mei 1991 tersebut, maka pada tanggal 12 Desember 1993 terbit SK Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional, No.1413/HGB/BPN/1993, yang isinya menerima pelepasan tanah bekas Hak Milik Adat Girik C 806 atas nama H. Ishak Abdul Madjid, selanjutnya memberikan kepada PT. INTI SERVITIA, hak tanah tersebut berupa Hak Guna Bangunan (HGB) selama 30 tahun untuk pembangunan perumahan dan pergudangan di Sunter.

Pada tanggal 10 Desember 1993 “Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Utara” menerbitkan “Sertifikat HGB No.5955”- desa Sunter Agung-Jakarta Utara atas nama pemegang Hak Perseroan Terbatas-PT. INTI SERVITIA, Jakarta. Pada tanggal 22 Juli 1998 masalah tanah tersebut dirapatkan oleh Tim Peneliti Masalah Tanah DKI Jakarta, hadir H. Ishak Abdul Madjid, Dirut PT. INTI SERVITIA dan Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Utara. Dalam rapat ini PT. INTI SERVITIA menyatakan telah membayar harga tanah yang dibebaskan dari pemilik H. Ishak Abdul Madjid dengan menyerahkan dua Giro Bilyet Bank Servitia :

- No. GA.873974, tanggal 17 Mei 1991 Rp. 475.500.000,-
- No. GA.873975, tanggal 17 Mei 1991 Rp. 300.000.000,-

Foto kopy Bilyet Giro tersebut ditandatangani oleh H. Ishak Abdul Madjid bersama dengan tanggal penandatanganan “Akta Pelepasan Hak Tanah No.12” Notaris Bekasi Ny.Liliana,S.H.

Pertemuan dalam Tim Peneliti Masalah Tanah DKI ini mengalami kegagalan dan kedua belah pihak bertahan pada pendiriannya masing-masing H. Ishak Abdul Madjid mengaku belum menerima uang ganti rugi pembebasan tanah dan PT. INTI SERVITIA mengaku sudah membayar lunas. H. Ishak Abdul Madjid merasa ditipu, karena belum dibayar ganti rugi pembebasan tanahnya, dan PT. INTI SERVITIA telah dianggap melakukan "perbuatan melawan hukum" yang merugikan, sehingga "Akta Pelepasan Hak Tanah No.12" dan Sertifikat HGB No.5955/1993 atas nama PT.INTI SERVITIA adalah cacat hukum dan harus dinyatakan batal demi hukum.

Akhirnya sengketa masalah tanah tersebut diajukan gugatan oleh H. Ishak Abdul Madjid sebagai penggugat di Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap para tergugat yaitu :

- I. Kakan Sukandinata Direktur Utama PT. INTI SERVITIA
- II. Ny. Liliana Arif Gondoutomo, S.H. Notaris di kota Bekasi
- III. Badan Pertanahan Nasional, ic. Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Utara.

Pada akhirnya majelis hakim Pengadilan Negeri mengabulkan gugatan seluruhnya dari isi petitum.

Para tergugat tidak begitu saja menerima dari putusan tersebut, melainkan mengajukan upaya hukum banding. Pada tingkat Pengadilan Tinggi para tergugat I, II, dan III menolak putusan dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara tersebut diatas. Majelis Hakim Banding yang mengadili perkara ini memberi putusan yang pada intinya menerima permohonan banding dari Pemanding dan menyatakan bahwa gugatan penggugat tidak dapat diterima. Putusan Pengadilan Tinggi DKI tersebut didasari oleh pertimbangan hukum yang pada pokoknya bahwa Kaymana Chandra yang memberikan uang muka berupa dua buah cek bank mashill yang tidak ada dananya dalam pengikatan pembebasan tanah sengketa oleh PT. Inti Servitia haruslah ditarik sebagai pihak tergugat, demikian pula PT. Inti Servitiasebagai badan hukum yang membebaskan tanah penggugat tersebut. karena keduanya tidak ditarik sebagai tergugat maka gugatan penggugat ini kurang pihaknya, sehingga gugatan tidak diterima.

Dari putusan hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut pihak penggugat asal/terbanding tidak bisa menerima dari putusan tersebut dan mengajukan upaya hukum kasasi. Majelis Mahkamah Agung yang mengadili perkara perdata kasasi ini didalam putusannya berpendapat bahwa Judex Facti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah salah menerapkan hukum, hukum acaranya. Sehingga putusan harus dibatalkan selanjutnya Majelis Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 243/Pdt.G/1998 tanggal 31 Maret 1999, yang dinilai secara yuridis sudah benar dan tepat dalam mengadili perkara ini, sehingga seluruh pertimbangan hukum dan amarnya diambil alih oleh Majelis Mahkamah Agung sebagai pertimbangan dan amarnya sendiri.

Akhirnya Majelis Mahkamah Agung memberi putusan yang amarnya sebagai berikut :

Mengadili :

- Mengabulkan permohonan kasasi dari pemohon
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.519/Pdt/1999/PT.DKI tanggal 10 November 1999.

Mengadili Sendiri :

- Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Utara atas tanah sengketa.....dst.
- Menyatakan pengikatan untuk melakukan Pelepasan Hak Tanah No.12/tanggal 17 mei 1991 yang dibuat antara penggugat dengan tergugat dihadapan Notaris Bekasi, Ny. Liliana Arif Gondoutomo, S.H. adalah cacat hukum dan harus dibatalkan.
- Menghukum tergugat I berikut semua orang/pihak yang telah mendapatkan hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan kembali tanah milik penggugat tersebut kepada penggugat.
- Menghukum tergugat III untuk mencabut, membatalkan semua surat Keputusan dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Tergugat I yang berasal dari

Tanah Girik C.806 milik penggugat dan mengembalikan surat asli Girik C.806.....dst.....dst.

- Menolak gugatan selebihnya.

2.2 Dasar Hukum

Dasar hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Pasal-pasal yang terdapat dalam KUH Perdata sebagai berikut :

a. Pasal 1320

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat ;

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

b. Pasal 1321

“Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.”

c. Pasal 1328

“Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat, yang dipakai oleh satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut. Penipuan tidak dipersangkakan tetapi harus dibuktikan.”

d. Pasal 1335

“Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.”

e. Pasal 1337

“Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.”

f. Pasal 1449

“Perikatan-perikatan yang dibuat dengan paksaan, kekhilafan atau penipuan, menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkannya.”

g. Pasal 1452

“Pernyataan batal berdasarkan paksaan, kekhilafan atau penipuan, juga berakibat bahwa barang dan orang-orangnya dipulihkan dalam keadaan sewaktu sebelum perikatan dibuat.”

h. Pasal 1868

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu tempat dimana akta dibuatnya.

i. Pasal 1869

“Suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai umum yang berkuasa, atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak diberlakukan sebagai akta otentik, namun demikian mempunyai kekuatan tulisan dibawah tangan jika ditandatangani oleh para pihak.”

2. PP No. 37 Th 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pasal 2 ayat (1)

“PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan memuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.”

Pasal 2 ayat (2)

Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:

- a. Jual beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan kedalam perusahaan (*inbreng*);
- e. Pembagian hak bersama;

- f. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik;
- g. Pemberian hak tanggungan.

3. PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Pasal 23 huruf a

Untuk keperluan pendaftaran hak :

- a. hak atas tanah baru dibuktikan dengan :

(2) asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Hak Milik.

4. Yurisprudensi MA-RI Nomor: 4.K/sip/1958

“Syarat materiil gugatan: syarat mutlak untuk menuntut seseorang didepan pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak”

5. Yurisprudensi MA-RI Nomor: 440.K/Pdt/1986

“Identitas para pihak berperkara dalam aspek ini harus jelas dan lengkap terhadap identitas tergugat atau penggugat yang berkualitas sebagai seorang pribadi atau badan hukum privat/badan hukum publik cukup disebut nama badan hukum, tempat kedudukan atau alamat kantornya.

2.3 Landasan Teori

Landasan teori berisi teori-teori yang digunakan untuk mendukung permasalahan yang diajukan. Mengingat sifatnya yang mendukung penulisan ilmiah maka teori yang diajukan harus sesuai dengan judul yang diajukan dan bukan yang menyimpang dari permasalahan.

2.3.1 Pengertian Akta Pelepasan Hak Atas Tanah

Sebelum penulis menguraikan lebih lanjut tentang akta pelepasan hak atas tanah, maka penulis sekiranya harus terlebih dahulu memaparkan pengertian dari akta, sehingga dengan pemahaman itu maka akan mempermudah dalam memahami tentang pengertian akta pelepasan hak secara definitif.

Akta adalah tidak lain dari surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Jadi untuk dapat digolongkan dalam pengertian akta maka harus ditandatangani suratnya. Keharusan adanya tandatangan tidak lain bertujuan untuk membedakan akta yang satu dengan akta yang lain atau akta yang dibuat oleh orang lain.

Pengertian akta dapat diketahui dari bunyi pasal 1868 KUH Perdata yaitu Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu tempat dimana akta dibuatnya.

Perlu dijelaskan terlebih dahulu, pengertian tentang akta pelepasan hak atas tanah berawal dari peristiwa pembebasan hak atas tanah yang perjanjiannya dituangkan dalam akta seperti diuraikan sebelumnya dalam fakta. Bahwa pada dasarnya pembebasan hak atas tanah (*prijsgeving*) adalah melepaskan hubungan hukum semula yang terdapat diantara pemegang hak/penguasa atas tanah dengan cara pemberian ganti rugi atas dasar musyawarah dengan pihak yang bersangkutan. Pembebasan tanah ini pada hakekatnya adalah tidak lain daripada dimensi lain dari pelepasan hak. Jika dilihat dari sipemegang hak maka perbuatan yang demikian adalah sebagai suatu pelepasan hak, akan tetapi jika dilihat dari sudut pemerintah maka perbuatan yang demikian dapat dikatakan sebagai "pembebasan tanah" karena pemerintah telah memberi ganti rugi pembebasan tanah tersebut dari penguasa pemegang hak (Abdurrahman, 1978:15).

Didalam Surat Keputusan Gubernur DKI Jaya Na.Da11/3/11/1972 menyatakan yang dimaksud dengan pembebasan tanah adalah pelepasan hak, pembelian, pemberian ganti rugi dan atau dengan nama apapun atas tanah beserta tanda-tanda yang ada diatasnya dengan maksud dipergunakan serta dimohonkan suatu hak.

Sedangkan istilah pembebasan tanah tidak dikenal oleh Undang-undang Pokok Agraria. Istilah tersebut muncul dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No.15 Tahun 1975, konsep dasar yang terdapat dalam pasal 1 adalah melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat diantara pemegang hak/penguasa atas

tanahnya dengan cara memberi ganti rugi (Mahendra dan Hasanudin,1997:10-11). Adapun pembebasan tanah tersebut dimaksudkan untuk memenuhi keperluan tanah dalam usaha pembangunan yang dilakukan instansi/badan pemerintah apapun untuk kepentingan swasta. Sedangkan pembebasan tanah untuk kepentingan swasta tidak lain adalah perjanjian jual beli biasa.

Pelepasan hak mempunyai arti perbuatan seseorang pemegang hak untuk melepaskan apa yang menjadi haknya secara sukarela setelah kepadanya diberikan ganti rugi yang layak (Abdurrahmah,1978:14). Sehubungan dengan istilah pembebasan tanah seperti yang tertuang dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri yang mempunyai arti pelepasan hak dan dituangkan dalam suatu akta maka akta itu disebut akta pelepasan hak seperti halnya dalam fakta yang ada.

2.3.2 Pengertian Hak Guna Bangunan

Pasal 35 ayat (1) UUPA menetapkan bahwa hak guna bangunan mempunyai pengertian adalah hak untuk mendirikan bangunan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu yang telah ditentukan paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang sampai 20 tahun lagi. Hak guna bangunan dapat beralih dan dapat dialihkan kepada orang lain serta dapat dijadikan jaminan suatu hutang dengan hak tanggungan. Adapun yang dapat mempunyai hak guna bangunan adalah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia yang berkedudukan di Indonesia.

Persyaratan yang ditentukan dalam peralihan hak guna bangunan berupa setiap pemindahan hak/peralihan hak guna bangunan wajib didaftarkan pada Kantor Agraria setempat. Adapun pendaftaran tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai sahnya peralihan tersebut. Hak guna bangunan hapus disebabkan beberapa hal yang antara lain karena :

1. jangka waktunya memang telah berakhir;
2. dihentikan sebelum jangka waktu yang telah ditentukan karena suatu syarat yang tidak dipenuhi;
3. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
4. tanah hak guna bangunan tersebut ditelantarkan;

5. tanah hak guna bangunan tersebut musnah;
6. orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan tersebut tidak lagi memenuhi syarat yaitu bukan warga negara Indonesia dan badan hukum itu tidak berkedudukan di Indonesia.

2.3.3 Fungsi Akta dalam Peralihan Hak Atas Tanah

Setiap perbuatan hukum yang dapat menimbulkan hak dan kewajiban seharusnya dituangkan dalam akta demi terciptanya suatu kepastian hukum. Akta dapat mempunyai fungsi formil (*formalitas causa*) yang berarti bahwa suatu akta dibuat adalah untuk lengkapnya atau sempurnanya suatu perbuatan hukum (bukan untuk sahnya perbuatan hukum) dengan kata lain akta merupakan syarat formil untuk adanya suatu perbuatan hukum.

Selain fungsinya yang formil, akta mempunyai fungsi sebagai alat bukti (*probationis causa*). Dari definisi akta yang telah dikemukakan di muka telah jelas bahwa akta itu dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian dikemudian hari. Sifat tertulisnya suatu perjanjian dalam bentuk akta itu tidak membuat sahnya perjanjian tetapi hanyalah agar dapat digunakan sebagai alat bukti dikemudian hari. Akta itu dibuat sebagai alat bukti yang mempunyai fungsi untuk memastikan suatu peristiwa hukum dengan tujuan menghindari sengketa (Sudikno, 1993:128).

2.3.4 Tentang Kewenangan Pembuat Akta Pelepasan Hak Atas Tanah

Kewenangan membuat akta pelepasan hak atas tanah adalah terletak pada pejabat yang telah ditunjuk oleh Menteri Agraria. Ketentuan tentang kewajiban memuat Akta Peralihan Hak tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah itu terdapat PP No.37 Tahun 1998 Tentang Peraturan PPAT dalam Pasal 2 ayat (1) yaitu PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan memuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Pasal 2 ayat (2) menyatakan bahwa Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:

- a. Jual beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan kedalam perusahaan (*inbreng*);
- e. Pembagian hak bersama;
- f. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik;
- g. Pemberian hak tanggungan.

Terdapat ketentuan dalam pasal 9 Peraturan Jabatan Notaris yang sekarang diatur dalam pasal 3 ayat (1) dan pasal 4 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT yang kedua peraturan tersebut menjelaskan bahwa dilarang untuk menjalankan jabatannya diluar daerah jabatannya atau kerjanya. Kata menjalankan jabatannya diluar daerah kerjanya mempunyai arti yang luas yaitu tidak saja untuk membuat akta diluar daerahnya akan tetapi juga untuk mendengarkan keterangan yang diperlukan untuk pembuatan suatu akta yang dilakukan diluar daerahnya, sudah juga merupakan pelanggaran terhadap Peraturan Jabatan Notaris tersebut, sekalipun akta itu dikemudian dibuat didalam daerah jabatannya (Lumban Tobing; 1992 : 36)

Akibat dari perbuatan yang melanggar ketentuan Peraturan Pemerintah tentang akta yang dibuat oleh pejabat diluar daerah kerja ialah akta yang dibuatnya itu tidak otentik dan tidak dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran sertifikat. Ketentuan dalam pasal ini ada hubungannya dengan ketentuan yang terdapat dalam pasal 1868 KUH Perdata tentang akta otentik. Dalam pasal itu antara lain ditentukan bahwa akta otentik itu dibuat oleh pejabat umum ditempat dimana ia berwenang membuat akta itu.

Otentik tidaknya suatu akta tidaklah cukup apabila akta itu dibuat oleh atau dihadapan notaris saja, disamping itu harus sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang. Jika kata yang dibuat oleh seorang notaris tanpa ada wewenang dan ada kemampuan untuk membuatnya atau tidak memenuhi maka tidak dapat dianggap sebagai akta otentik.

Notaris terikat dengan syarat dan ketentuan dalam undang-undang sehingga hal ini merupakan jaminan bagi notaris untuk dapat dipercaya maka isi akta otentik itu cukup dibuktikan dengan akta itu sendiri. Jadi akta otentik dibuat sesuai dengan kenyataan seperti apa yang dilihat dan didengar oleh notaris sampai dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lawan.

2.3.5 Pengertian Perjanjian Pada Umumnya

Pengertian perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana kedua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Peristiwa ini menimbulkan hubungan antara dua orang, hal tersebut dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan perikatan antara dua orang yang membuatnya. Didalam bentuknya, perjanjian itu berupa rangkaian perikatan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis (Subekti; 1994:114).

Didalam buku III KUH Perdata terdiri atas bagian umum dan bagian khusus. Bagian umum memuat peraturan-peraturan yang berlaku bagi perikatan pada umumnya, misalnya tentang bagaimana lahir dan hapusnya perikatan, macam-macam perikatan dan sebagainya. Bagian khusus memuat peraturan-peraturan mengenai perjanjian-perjanjian yang banyak dipakai dalam masyarakat dan yang sudah mempunyai nama tertentu, misalnya jual beli, sewa menyewa perjanjian perburuhan dan lain sebagainya.

Buku III KUH Perdata menganut asas "kebebasan" dalam membuat perjanjian. Asas ini dapat disimpulkan dari pasal 1338 KUH Perdata, yang menerangkan bahwa segala perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Sebenarnya yang dimaksud oleh pasal tersebut, tidak lain dari pernyataan bahwa tiap perjanjian mengikat kedua belah pihak. Tetapi dari peraturan ini dapat ditarik kesimpulan bahwa orang dengan leluasa untuk membuat perjanjian apa saja, asal tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan.

Untuk suatu perjanjian yang sah harus terpenuhi empat syarat seperti yang terdapat dalam pasal 1320 yaitu:

1. adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya;
2. adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. adanya suatu hal tertentu;
4. adanya suatu sebab yang halal.

Kedua belah pihak dalam suatu perjanjian, harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri dan kemauan itu harus dinyatakan. Kemampuan yang bebas sebagai syarat pertama untuk suatu perjanjian yang sah dianggap tidak ada jika perjanjian itu telah terjadi karena paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*), atau penipuan (*bedrog*).

Paksaan terjadi jika seseorang memberikan persetujuannya karena ia takut pada suatu ancaman. Misalnya ia akan dianiaya atau akan dibuka rahasianya jika ia tidak menyetujui suatu perjanjian. Yang diancam harus mengenai suatu perbuatan yang dilarang oleh undang-undang. Jika yang diancam harus mengenai suatu perbuatan yang dilarang oleh undang-undang misalnya ancaman akan menggugat yang bersangkutan di depan hakim dengan penyitaan barang, itu tidak dapat dikatakan suatu paksaan.

Kekhilafan, dapat terjadi mengenai orang atau mengenai barang yang menjadi tujuan pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Kekhilafan mengenai orang yang terjadi misalnya, jika seorang direktur opera membuat kontrak dengan artis, tetapi kemudian ternyata bukan orang yang dimaksud. Hanya namanya saja yang kabetulan sama.

Penipuan, terjadi apabila suatu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang tidak benar. Disertai dengan kelicikan-kecilikan, sehingga pihak lain terbujuk karenanya untuk memberikan perijinan.

Perikatan-perikatan yang dibuat dengan paksaan, kekhilafan atau penipuan, menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkannya. Pernyataan batal berdasarkan paksaan, kekhilafan atau penipuan, juga berakibat bahwa barang dan orang-orangnya dipulihkan dalam keadaan sewaktu sebelum perikatan dibuat.

IV. KESIMPULAN DAN SARAN



4.1 Kesimpulan

Berdasar uraian pembahasan skripsi ini maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Penyebab cacat hukum dari Akta Pelepasan Hak Tanah Nomor 12 adalah sebagai berikut :
 - a. Akta Pelepasan Hak Tanah Nomor 12 dibuat oleh Notaris yang bukan PPAT. Hal ini bertentangan dengan pasal 2 PP No. 37 Th 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - b. Akta Pelepasan Hak Tanah No.12 dibuat oleh pejabat diluar wilayah kerjanya. Hal ini bertentangan dengan pasal 3 ayat (1) dan pasal 4 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT;
 - c. Isi dari Akta Pelepasan Hak Tanah Nomor 12 tersebut bertentangan dengan faktanya karena dalam akta tersebut disebutkan bahwa uang ganti rugi sudah dibayar lunas akan tetapi dalam kenyataannya belum dibayar.
2. Sehubungan dengan dibatalkannya Akta Pelepasan Hak Tanah Nomor 12 oleh Hakim maka segala sesuatu yang ditimbulkan oleh akta tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum termasuk setifikat HGB dan harus ditinjau kembali oleh Badan Pertanahan Nasional.
3. Dasar pertimbangan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 2824.K/Pdt/2000 sudah benar dan tepat. Hal ini sesuai dengan hukum acara perdata dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Tanggal 13 Desember 1958 No.4/Sip/1958 Tentang Syarat Materiil Gugatan. Dalam pertimbangannya Mahkamah Agung berpendapat bahwa Kaymana Chandra tidak perlu ditarik sebagai tergugat karena pokok gugatan ini adalah pelepasan hak tanah penggugat yang dilakukan oleh tergugat I, II, serta III dan Kaymana Chandra tidak ada perselisihan hak antara kedua belah pihak. PT. Inti Servitia sebagai

badan hukum tidak perlu ditarik sebagai tergugat karena kualitas Kakan Sukandinata sebagai Direktur Utama tidak dapat dipisahkan dengan badan hukum PT. Inti Servitia. Adapun yang bertindak keluar maupun didalam pengadilan untuk mewakili badan hukum sesuai dengan Anggaran Dasar PT adalah Direktur Utama PT.

4.2 Saran

1. Notaris/PPAT dalam menjalankan tugasnya harus sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tentang Peraturan Jabatan PPAT yaitu membuat akta harus sesuai dengan wewenangnya dan sesuai dengan wilayah kerjanya.
2. Pejabat pembuat akta yang melanggar ketentuan dari Peraturan Pemerintah maka seharusnya sanksi dari ketentuan tersebut harus diterapkan dengan benar karena telah merugikan banyak pihak.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman,1978. **Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Pembebasan Tanah Di Indonesia**, Alumni : Bandung
- Effendi Perangin,1990. **Praktek Jual Beli Tanah**, CV Rajawali : Jakarta
- Harun Al Rashid,1986. **Sekilas Tentang Jual Beli Tanah**, Ghalia Indonesia : Jakarta
- I Wayan Suand, 1994. **Hukum Pertanahan Indonesia**, PT. Rineka Cipta: Jakarta
- Kartasapoetra.G, 1192. **Masalah Pertanahan Indonesia**, PT Rineka Cipta: Jakarta
- Lilik Mulyadi, 1998. **Hukum Acara Perdata Menurut Teori Dan Praktek Peradilan Indonesia**, Jambatan
- Lumban Tobing. G.H.S, 1992. **Peraturan Jabatan Notaris**, Erlangga
- Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, 1997. **Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek**, CV Mandar Maju
- Ronny Hanitijo Soemitro,1988. **Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri**, Ghalia Indonesia : Jakarta
- Soegondo Notodisoerjo, 1982. **Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Pejelasan**, CV Rajawali : Jakarta
- Subekti, 1994. **Pokok-Pokok Hukum Perdata**, PT. Intermasa
- Subekti. R dan Tjitrosudibyo, 1992. **Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**, PT. Pradnya Paramita : Jakarta
- Viktor M Situmorang dan Comentina Sitanggang, 1993. **Grosse Akta Dalam Pembuktian Dan Eksekusi**, Rineka Cipta

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

H. ISHAK ABDUL MADJID, bertempat tinggal di Jalan Cempaka Putih Timur Rt.12 Rw.03 No.19 Jakarta Pusat, sebagai Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/ Terbanding;

melawan

1. KAKAN SUKANDINATA, Direktur Utama PT. Inti Servitia, beralamat di Graha Sukandamulya Lt. III, Jalan-Tomang Raya Terusan Kav. 71-73 Jakarta Barat ;
2. NYONYA LILIANA ARIF GONDOUTOMO NOTARIS, berkedudukan di Jalan Panglima Polim XI No.2 Kebayoran Baru Jakarta Selatan, dalam hal ini keduanya diwakili oleh para : kuasa mereka : AMIR SYAMSUDDIN dan kawan-kawan, para Advokat & Pengacara dari Kantor Amir Syamsuddin & Partners, beralamat di Gedung Sentra Mulia, Lantai 6, Ruang 603, Jalan H.R. Rasuna Said Kav. X-6 No. 8 Jakarta, masing-masing berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Mei 2000;
3. BADAN PERTANAHAN NASIONAL KEPALA KANTOR PERTANAHAN JAKARTA UTARA, beralamat di Jalan Laksda Yos Sudarso No.27 Jakarta Utara, sebagai para Termohon Kasasi dahulu para Tergugat/Pembanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan :

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

bahwa Penggugat asli memiliki sebidang tanah hak milik adat yang Penggugat asli beli dari Sdr. Bakri pada tahun 1961, dan sesuai dengan Girik C.806, Persil IS IV yang terletak serta batas-batasnya seperti tersebut dalam gugatan ;

bahwa pada tahun 1991 Kaymana Chandra yang mengaku sebagai orang dari PT. Inti Servitia (Tergugat asli I), bermaksud membebaskan tanah milik Penggugat asli tersebut dengan menawarkan ganti rugi sebesar Rp. 450.000,- per M2 dengan imbalan Rp. 50.000,- per M2 untuk orang Kaymana Chandra ;

bahwa luas tanah sebenarnya adalah 18.830 M2 (P.II), dan pada tanggal 16 Mei

1991 orang tergugat asli I memberikan 2 (dua) helai Cheque Bank Mashill masing-masing :

- No. CD001678 tanggal 18 Mei 1991 senilai Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah).
- No. CD001679 tanggal 19 Mei 1991 senilai Rp. 3.532.000.000,- (tiga milyar lima ratus tiga puluh dua juta rupiah);

dengan perhitungan 18.830 M2 x Rp. 450.000,- = Rp. 7.532.000.000,- untuk Rp. 50.000,- per M2 akan dibayar setelah penandatanganan akta Notaris pada tanggal 17 Mei 1991 kesetakan hatinya :

bahwa pada tanggal 17 Mei 1991 Penggugat asli bersama isteri dan Kaymana Chandra bermaksud menandatangani akta jual ke Notaris, dan dalam perjalanan Kaymana Chandra mengatakan bahwa dalam akta Notaris nanti harga tanah dicantumkan Rp. 50.000,- per M2 agar dapat mengurangi biaya Notaris dan luas tanah disebutkan sesuai dengan luas yang ada pada Girik C.806 yaitu 15.510 M2 untuk memudahkan pengurusan hak di Kantor Pertanahan Jakarta Utara, juga tidak ada pembayaran lagi karena sisa tersebut adalah bagian dari Kaymana Chandra sesuai dengan kesepakatan terdahulu ;

bahwa setelah itu Kaymana Chandra membawa Penggugat asli beserta isteri untuk diperkenalkan kepada :

1. Kakan Sukandinata, Dirut PT. Inti Servitia;
2. Budi Setiawan Indra, Direktur PT. Inti Servitia;
3. Ny. Liliana Arif Gondoutomo, SH, Notaris Bekasi;
4. Joni, Kepala Cabang Bank Urhum Servitia Tanah Abang ;

bahwa kemudian Penggugat asli beserta isteri diminta untuk menandatangani 2 (dua) helai foto copy Bilyet Giro Bank Umum Servitia yang dikatakan oleh Tergugat asli I (Kakan Sukandinata) hanyalah persyaratan administrasi bagi orang dalam, dan Penggugat asli diminta untuk menyerahkan surat-surat asli tanah milik Penggugat asli kepada Notaris Liliana Arif Gondoutomo, SH di Bekasi ;

bahwa pada tanggal 20 Mei 1991 ketika Penggugat asli ingin mencairkan cheque ke Bank Mashill, ternyata tidak ada dananya (PV), ketika Penggugat asli ingin menghubungi Tergugat asli I, ternyata alamatnya Jalan Kembangan F.245 Rt.011/007 Kabupaten Kebun Jeruk, Jakarta Barat adalah palsu ;

bahwa atas kejadian tersebut, Penggugat asli telah melaporkannya ke Kepolisian Tanjung Priok pada tanggal 21 Mei 1991 (P.VI), dan pada bulan April 1993 Penggugat asli telah melaporkan pula ke BPN Jakarta Utara (Tergugat asli III) dan ternyata Tergugat asli III telah menyerahkan tanah milik Penggugat asli tersebut ke Tergugat asli I sesuai dengan Akta Pelepasan Hak No.12 tanggal 17 Mei 1991 yang dibuat oleh Ny. Liliana Arif Gondoutomo, SH. Notaris di Bekasi dan akan diproses sesuai ketentuan yang berlaku (P.VII) ;

bahwa pada tanggal 17 Februari 1998 Penggugat asli berhasil memperoleh salinan Akta Pelepasan Hak No.12 tanggal 17 Mei 1991 dari Tergugat asli II yang alamatnya telah dipindahkan ke Jalan Panglima Polim XII2 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan (P.VIII)

Pantai Kuta V No.1 Jakarta Utara yang ternyata juga palsu;

bahwa pada tanggal 22 Juli 1998 Penggugat asli, Tergugat asli I dan Tergugat asli III di hadapan Rapat Tim Peneliti Masalah Tanah DKI Jakarta telah mengadakan pertemuan di Kantor Biro Hukum Pemda DKI Jakarta, dimana Tergugat asli I menyampaikan beberapa hal yaitu:

- a. Tergugat asli I menyatakan telah menguasai tanah milik adat Girik C.806 milik Penggugat asli berdasarkan akta Pelepasan Hak No.12 tanggal 17 Mei 1991 yang dibuat oleh Ny. Liliana Arif Gondoutomo, Notaris di Bekasi;
- b. Tergugat asli I menyatakan telah membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 50.000,- per M2 yaitu 15.51- x Rp. 50.000,- = Rp. 775.550.000,- (tujuh ratus tujuh puluh lima juta lima ratus lima puluh ribu rupiah) dengan bukti foto copy giro bilyet yang ditanda tangani oleh Penggugat asli, No. GA8873974 tanggal 17 Mei 1991 senilai Rp. 475.500.000,- (PIX) dan No. GA873975 tanggal 17 Mei 1991, jatuh tempo tanggal 17 Mei 1991 senilai Rp. 300.000.000,- (P.X);
- c. Tidak bersedia mengadakan musyawarah dengan Penggugat asli;

bahwa keterangan Tergugat asli tersebut diatas bertentangan dengan keterangan Ny. Liliana Arif Gondoutomo, SH, Notaris di Bekasi, dimana dikatakan bahwa ganti ruginya adalah sebesar Rp. 775.500.000,- "telah dibayar lunas oleh pihak ke-II (Tergugat asli II) sebelum penandatanganan akta dan untuk penerimaan uang sejumlah mana akta ini berlaku sebagai kwitansi", sedangkan ganti rugi baru dibuka tanggal 17 Mei 1991, jatuh tempo tanggal 17 Mei 1991, bukan pembayaran tunai, (bila dikliring tanggal 17 Mei 1991 baru dapat cair pada tanggal 18 Mei 1991);

bahwa di dalam Giro Bilyet Bank Umum Servitia No. GA873974 dan No. GA873975 tidak mempunyai ikatan apapun dengan Penggugat asli, karena dalam bilyet giro tersebut tidak ada nama Penggugat asli (kosong);

bahwa penanda tangan Akta Pelepasan Hak No.12 tanggal 17 Mei 1991 karena Penggugat asli telah menerima 2 (dua) helai cheque Bank Mashill yang ternyata ketika dicairkan tidak ada dananya, dan Penggugat asli tidak ada menaruh curiga kepada Tergugat asli I dan II yang sengaja menipu Penggugat asli, karena itu sesuai dengan pasal 1320, 1321, 1328, 1335, 1337, 1449 dan 1452 KUH Perdata, maka Akta Pelepasan Hak No. 12 tanggal 17 Mei 1991 tersebut haruslah dibatalkan;

bahwa ternyata telah pula terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.5955/1993 seluas 12.260 tanggal 10 Desember 1993, hal ini bertentangan dengan PP. No.10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah (pasal 18, 19 dan 43) dan Peraturan Menteri Agraria No.2/1993 tentang tata cara memperoleh ijin lokasi dan hak atas tanah bagi perusahaan dalam penanaman modal;

bahwa perbuatan Tergugat asli I, II dan III tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat asli berupa tanah milik Penggugat asli seluas 18.830 M2 dan bunga harga tanah sejumlah 2% (dua persen) dari Rp.7.532.000.000,- terhitung dari tanggal 17 Mei 1991 sampai sekarang yang harus diganti oleh Tergugat asli I (pasal 1243, 1244, 1453 KUH Perdata);

dan agar gugatan Penggugat asli ini tidak sia-sia, mohon Pengadilan Negeri Jakarta Utara agar meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap tanah sengketa dan harta milik Tergugat asli I dan II berupa Kantor Pemasaran Griya Sejahtera Blok O, No.103, Komplek Perumahan Griya Inti Sentosa, Jakarta Utara dan Kantor Notaris Ny.Liliana Arif Gondoutomo, SH di Jalan Panglima Polim XI, No. 2, Kebayoran Baru Jakarta Selatan beserta seluruh surat-suratnya dimanapun berada;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Penggugat asli mohon Pengadilan Negeri Jakarta Utara melaksanakan putusan perkara ini terlebih dahulu, walaupun ada bantahan, banding atau kasasi dari para Tergugat asli (tut voerbaar bij voorraad), mohon pula agar Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM TINDAKAN PENDAHULUAN:

1. Meletakkan sita jaminan atas:
 - a. Seluruh tanah sengketa yang terletak di dalam proyek Perumahan Griya Inti Sentosa di Kelurahan Sunter Agung, Jakarta Utara beserta surat-suratnya dimanapun berada;
 - b. Kantor Pemasaran Griya Inti Sentosa yang terletak di jalan Griya Sejahtera Blok O No.1-3, Perumahan Griya Inti Sentosa, Jakarta Utara beserta surat-suratnya dimanapun berada;
 - c. Kantor Notaris Liliana Arif Gondoutomo, SH di Jalan Panglima Polim XI No.2, Jakarta Selatan;
2. Memerintahkan Tergugat I berikut semua orang/pihak-pihak yang telah dan akan mendapatkan sesuatu hak dari Tergugat I untuk menghentikan segala macam gangguan/tindakan apapun juga atas tanah sengketa tersebut diatas;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengembalikan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas Seluruh tanah sengketa dalam proyek Perumahan Griya Inti Sentosa dan Kantor Pemasaran yang terletak di Kelurahan Sunter Agung, Jakarta Utara dan Kantor Notaris Liliana Arif Gondoutomo, SH di Jalan Panglima Polim XI No.2, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan beserta surat-suratnya dimanapun berada.
3. Menyatakan pengikatan untuk melakukan Pelepasan Hak No.12 tanggal 17 Mei 1991 yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat I dihadapan Notaris Bekasi Ny.Liliana Arif Gondoutomo, SH adalah Cacat Hukum dan batal demi hukum;
4. Menghukum Tergugat I oleh karenanya, berikut semua orang/pihak-pihak yang telah dan akan mendapatkan hak dari Tergugat I untuk mengosongkan dan menyerahkan kembali tanah milik Penggugat tersebut kepada Penggugat dalam waktu 7 x 24 jam sesudah pengumuman putusan dalam perkara ini;
5. Menghukum Tergugat I untuk membayar kepada Penggugat secara tunai dan lunas:
 - a. Uang ganti rugi kerugian dari bunga yang diharapkan Penggugat sejumlah 24% x Rp. 7.532.000.000,- per tahun terhitung mulai bulan Mei 1991 sampai terjadinya penyerahan tanah sengketa kepada Penggugat;

- bahwa gugatan Penggugat asli juga kurang pihak, karena tidak mengikut sertakan Kaymana Chandra sebagai pihak dalam perkara ini ;
- bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka gugatan Penggugat asli harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;
- bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah mengambil putusan, yaitu putusannya tanggal 31 Maret 1999 No. 243.Pdt.G/1998/PN.Jkt.Ut., yang amarnya berbunyi sebagai berikut :
- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian ;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 22 Maret 1999 No. 243/Pdt/G/1998/PN.Jkt.Ut., jo No. 14/CB/1999/PN.Jkt.Ut, masing-masing atas :
- Seluruh tanah sengketa berupa sebidang tanah Hak Milik Adat Girik C.806 Persil I S IV yang terletak di Kelurahan Sunter Agung Jakarta Utara seluas 18830,125 M2 yang sekarang masuk dalam kawasan jitu lokasi Tergugat I yang dikenal dengan Griya Inti Sentosa, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Jalan Griya Asri ;
 - Sebelah Timur : Jalan Griya Sentosa Mutiara ;
 - Sebelah Selatan : Jalan Griya Laras ;
 - Sebelah Barat : Jalan Griya Mulia ;
 - Kantor Pemasaran Griya Inti Sentosa yang terletak di Jalan Griya Sejahtera Blok O No.1-3 Perumahan Griya Inti Sentosa Jakarta Utara beserta surat-suratnya dimanapun berada dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Jalan Griya Sejahtera ;
 - Sebelah Timur : Jalan Griya Agung ;
 - Sebelah Selatan : Bangunan orang lain ;
 - Sebelah Barat : Jalan Griya Mutiara ;
- Menyatakan Pengikatan untuk melakukan Pelepasan Hak No.12 tanggal 17 Mei 1991 yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat I dihadapan Notaris Bekasi Ny.Liliana Arif Gondoutomo, SH adalah cacat hukum dan harus dibatalkan;
- Menghukum Tergugat I berikut semua orang/pihak yang telah mendapatkan hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan kembali tanah adat milik Penggugat tersebut kepada Penggugat;
- Menghukum Tergugat III untuk mencabut, membatalkan semua Keputusan dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Tergugat I yang berasal dari Girik C.806, milik Penggugat dan mengembalikan surat Asli Girik No.C.806 - Surat IPEDA 1991 serta Surat Jual Beli mutlak tanggal 12 Agustus 1961 antara Penggugat dengan Bakri dan Surat Jual Beli dengan Ede bin Lengkong;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar biaya perkara yang hingga sekarang ditaksir sebesar Rp.745.500,- (tujuh ratus empat puluh lima ribu lima ratus rupiah) ;
- Menolak gugatan selebihnya ;
- putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan para Tergugat telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusannya tanggal 10 November 1999 No.519/
- Uang sengketa 1% dari Rp. 7.532.000.000,- per minggu terhitung mulai sejak pengumuman putusan dalam perkara ini sampai terjadinya penyerahan tanah sengketa diatas kepada Penggugat ;
6. Menghukum Tergugat II untuk mencabut Akta Pelepasan Hak No.12 tanggal 17 Mei 1991 dan membayar ganti rugi kepada Penggugat secara tunai dan lunas sebesar Rp. 7.532.000.000,- (tujuh milyar lima ratus tiga puluh dua juta rupiah), beserta bunga sebesar 2% (dua persen) per bulan terhitung bulan Mei 1991 sampai dengan terjadinya penyerahan tanah sengketa diatas kepada Penggugat oleh Tergugat I ;
7. Menghukum Tergugat III untuk mencabut membatalkan semua keputusan dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Tergugat I yang berasal dari tanah Girik No.C.806 milik Penggugat dan mengembalikan tanah milik Penggugat beserta Surat Asli Girik C.806, surat ketetapan Ipeda 1991 dan surat Jual Beli Mutlak tanggal 12 Agustus 1961, antara Penggugat dengan Bakri, dan surat Jual Beli Mutlak tanggal 30 Oktober 1959 antara Bakri dengan Ede bin Lengkong, dalam waktu 7 x 24 jam sesudah pengumuman putusan dalam perkara ini ;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan atau kasasi dari para Tergugat (uit voorbaat bij vooraad) ;
9. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara ;
- SUBSIDAIR :**
- Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara berpendapat lain, mohon keputusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;
 - bahwa terhadap gugatan Penggugat asli tersebut, para Tergugat asli I dan II telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :
 - bahwa gugatan Penggugat asli subyeknya kabur, karena telah menggugat Tergugat asli I sebagai pribadi (Kakan Sukandinata), padahal ia berkedudukan sebagai Direktur PT. Inti Servitia dalam bertindak ia mengatas namakan Perseroan PT. Inti Servitia, hal ini merupakan kekeliruan prinsipil dalam beracara ;
 - bahwa Penggugat asli tidak berhak untuk menggugat, sebab Penggugat asli bukan lagi pemilik sah atas tanah ex girik C.806 persil I.S.IV.yang terletak di Kelurahan Sunter Agung Jakarta ;
 - bahwa gugatan Penggugat asli kurang pihak, karena tidak mengikut-sertakan Kaymana Chandra sebagai pihak dalam perkara ini, sedangkan peranan Kaymana Chandra berdasarkan bukti T.II-1 terlihat dengan jelas ;
 - bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka gugatan Penggugat asli harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;
 - bahwa terhadap gugatan Penggugat asli tersebut, Tergugat asli III telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :
 - bahwa Penggugat asli tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan, sebab ia tidak berhak lagi atas tanah sengketa yaitu Girik C.806, persil S-IV terletak di Kelurahan Sunter Agung Jakarta Utara, karena telah dilepaskan haknya kepada Tergugat asli I (PT. Inti Servitia) berdasarkan Akta Pelepasan Hak No. 12 tanggal 17 Mei 1991 ;

2. Bahwa dikum putusan pengadilan tinggi DKI Jakarta pada halaman 13 baris 1, 2 dan 3 yang berbunyi: "Pengadilan Tinggi hanya akan mempertimbangkan dan menilai alat-alat bukti yang relevan dengan pokok sengketa" sedangkan alat-alat bukti Akta Pelepasan Hak No.12 tanggal 17 Mei 1991 (bukti P.8, T.1, II-2) yang diajukan baik itu oleh Pemohon Kasasi/Pengugat asal maupun oleh Termohon Kasasi I, II dan III/Tergugat asal I, II dan III jelas mengandung cacat hukum, karena dibuat oleh Ny. Liliana Arif Gondoutomo, SH, Notaris di Bekasi yang bukan PPAT dan ini berarti telah melanggar hukum, yaitu :

- Melanggar PP No.10 tahun 1961 pasal 19 yang berbunyi : "Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memerlukan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak 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). Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria".
- Peraturan Jabatan Notaris : No. 9, Notaris dilarang menjalankan jabatannya diluar wilayah jabatannya ;
- Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria Bab.III Pasal 52 ayat (2), ancaman pidana atas pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan tersebut dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan denda setinggi-tingginya Rp. 10.000,- ;

3. Bahwa perlu diketahui Akta Pelepasan Hak No.12 tanggal 17 Mei 1991 (bukti P.8, T.1, II-2) tersebut dibuat sebab penipuan (bukti P.3, P.4, P.5a, P.5b dan T.1, II-4, P.10 a, T.1, II-3), maka dengan demikian akta tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum, sesuai dengan pasal 1320, 1321, 1328, 1335, 1449 dan 1452 KUH Perdata. Bahwa berdasarkan bukti T.III berupa surat jawaban dari Termohon kasasi II/Tergugat asal III yang isinya menyatakan bahwa girik C.No.806/Persil I.S.IV tercatat atas nama Ishaq, berdasarkan Akta Pelepasan Hak No.12 tanggal 17 Mei 1991 yang dibuat oleh Notaris Liliana Arif Gondoutomo, SH di Bekasi tanah tersebut, telah diserahkan kepada PT. Inti Servitia dan Akta tersebut sudah sah menurut hukum. Bahwa keterangan tersebut menurut Pemohon Kasasi/Pengugat asal membuktikan telah terjadi pelanggaran hukum oleh Termohon Kasasi III/Tergugat asal III yaitu melanggar PP. 10 tahun 1961 pasal 19, jo Undang-undang No.5 tahun 1960 pasal 52 ayat (2) sehingga Buku Tanah Hak Guna Bangunan (HGB) No. 5555 (bukti T.III-1) dan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) No. 1413/HGB/BPN/93 tanggal 3 Desember 1993 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT. Inti Servitia (bukti T.III-2) adalah cacat hukum, dikarenakan Akta Pelepasan Hak No.12 tanggal 17 Mei 1991 telah cacat hukum ;

- 4. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah memberikan pertimbangan dalam putusan sengketa yang dituntut oleh Pemohon Kasasi/Pengugat asal I dan II yang berbunyi : "Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum seperti tersebut diatas ternyata bahwa penarik 2 (dua) lembar Cek Bank Mashill senilai Rp 7.532.000.000,- adalah Kaymana Chandra, dimana Terbanding semula Pengugat tidak dapat membuktikan Kaymans Chandra adalah kuasa yang sah dari Pembanding I semula Pembanding I dan bahwa tanah sengketa telah diberikan kepada PT. Inti Servitia Hak Guna Bangunan, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa demi kepastian hukum dan tertib hukum acara perdata serta demi penyelesaian perkara ini secara tuntas dan sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung, Kaymana Chandra dan PT. Inti Servitia sebagai badan hukum seharusnya ditarik sebagai Tergugat-Tergugat".

5. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah memberikan pertimbangan hukumnya pada halaman 14 yang berbunyi : "Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum seperti tersebut diatas ternyata bahwa penarik 2 (dua) lembar Cek Bank Mashill senilai Rp 7.532.000.000,- adalah Kaymana Chandra, dimana Terbanding semula Pengugat tidak dapat membuktikan Kaymans Chandra adalah kuasa yang sah dari Pembanding I semula Pembanding I dan bahwa tanah sengketa telah diberikan kepada PT. Inti Servitia Hak Guna Bangunan, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa demi kepastian hukum dan tertib hukum acara perdata serta demi penyelesaian perkara ini secara tuntas dan sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung, Kaymana Chandra dan PT. Inti Servitia sebagai badan hukum seharusnya ditarik sebagai Tergugat-Tergugat".

1. Pdt/1999/PT.DKI, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :
 - Menerima permohonan pemeriksaan dalam peradilan tingkat banding yang diajukan oleh Pembanding I, II dan Pembanding III semula Tergugat I, II dan Tergugat III tersebut ;
 - Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 31 Maret 1999 No. 243/Pd/G/1998/PN_Jkt.Ut. yang dimohonkan banding ;

MENGADILI SENDIRI :

- DALAM EKSEPSI :**
 - Menolak eksepsi para Tergugat/para Pembanding tersebut ;
- DALAM PROVISI :**
 - Menolak tuntutan Provisi Pengugat/Terbanding ;
- DALAM POKOK PERKARA :**
 - Menyatakan gugatan Pengugat/Terbanding tidak dapat diterima ;
 - Memerintahkan mengangkut sita jaminan yang telah diletakkan atas tanah sengketa dan kantor Pemasaran PT. Inti Servitia sesuai Berita Acara Sita jaminan tanggal 22 Maret 1999 No. 243/Pd/G/1998/PN_Jkt.Ut. jo No. 14/CB/1999/PN_Jkt.Ut. ;
 - Menghukum Pengugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk peradilan tingkat banding saja ditetapkan sebesar Rp. 75.000,- (tujuh puluh lima ribu rupiah) ;
 - bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pengugat/Terbanding pada tanggal 30 Maret 2000 kemudian terhadanya oleh Pengugat/Terbanding diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 5 April 2000 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 243/Pd/G/1998/PN_Jkt.Ut. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara permohonan mana kemudian disusul dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 13 April 2000 ;

bahwa setelah itu oleh para Tergugat I dan II/Pembanding I dan II yang pada tanggal 8 Mei 2000 telah diberitahukan tentang memori kasasi dari Pengugat/Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 16 Mei 2000 ;

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

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

- 1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah salah menerapkan hukum, yaitu putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada halaman 8 baris ke 5 s/d 7 yang menyatakan tuntutan provisi dari Pemohon Kasasi/Pengugat asal ditolak, tidak ada dasar hukumnya dalam pertimbangan putusan tersebut, Majelis Hakim tersebut tidak memperhatikan syarat-syarat yang diberikan Undang-undang (pasal 27 HIR/261 Rbg) sebab tuntutan provisi tersebut menerangkan bahwa Termohon Kasasi I/Tergugat asal I (PT. Inti Servitia) sebagai perusahaan pembangunan rumah (bukti T.III-2.h) akan menjual dan memasarkan tanah sengketa a quo kepada umum melalui Kantor Pemasaran Griya Inti Sentosa dan nilai dari sita jaminan tersebut tidak melebihi nilai tuntutan dari Pemohon Kasasi/Pengugat asal, maka dengan demikian putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 05 tahun 1975 tentang Sita Jaminan ;

Seluruh tanah, sengketa berupa sebidang tanah Hak Milik Adat Girik C.806 Persil I S IV yang terletak di Kelurahan Sunter Agung Jakarta Utara seluas 18830,125 M2 yang sekarang masuk dalam kawasan ijin lokasi Tergugat I yang dikenal dengan Griya Inti Sentosa, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan Griya Asri;
- Sebelah Timur : Jalan Griya Sentosa Mutiara ;
- Sebelah Selatan : Jalan Griya Laras ;
- Sebelah Barat : Jalan Griya Mulia ;
- Kantor Pemessaran Griya Inti Sentosa yang terletak di Jalan Griya Sejahtera Blok O No.1-3 Perumahan Griya Inti Sentosa Jakarta Utara beserta surat-suratnya dimanapun berada dengan batas-batas sebagai berikut :
- Sebelah Utara : Jalan Griya Sejahtera ;
- Sebelah Timur : Jalan Griya Agung ;
- Sebelah Selatan : Bangunan orang lain ;
- Sebelah Barat : Jalan Griya Mutiara ;

Menyatakan Pengikatan untuk melakukan Pelepasan Hak No.12 tanggal 17 Mei 1991 yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat I di hadapan Notaris Bekasi Ny.Liliana Arif Gondoutomo, SH adalah cacat hukum dan harus dibatalkan; Menghukumi Tergugat I berikut semua orang/pihak yang telah mendapatkan hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan kembali tanah adat milik Penggugat tersebut kepada Penggugat;

Menghukumi Tergugat III untuk mencabut, membatalkan semua Keputusan dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Tergugat I yang berasal dari Girik C.806, milik Penggugat dan mengembalikan surat Asli Girik No.C.806 - Surat IPEDA 1991 serta Surat Jual Beli mutlak tanggal 12 Agustus 1961 antara Penggugat dengan Bakri dan Surat Jual Beli dengan Ede bin Lengkong;

Menolak gugatan selebihnya ;

Menghukumi para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari : Senin tanggal 23 Juli 2001 dengan H. Suwardi Martowirone, SH, Hakim Agung yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang, Margana, SH dan H.P. Panggabean, SH,MS, sebagai Hakim-Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari : SELASA tanggal 31 JULI 2001 oleh Ketua Sidang tersebut dengan dihadiri oleh Margana, SH dan H.P. Panggabean, SH,MS, Hakim-Hakim Anggota dan Binsar P. Pakpahan, SH, Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota :
ttd.
Margana, SH
H.F. Panggabean, SH,MS.
Ketua :
ttd.
H. Suwardi Martowirone, SH
Panitera Pengganti
ttd.
Binsar P. Pakpahan, SH

Biaya-biaya :
1. Meterai Rp. 6.000,-
2. Redaksi Rp 1.000,-
3. Administrasi Kasasi Rp. 93.000,-
Jumlah Rp. 100.000,-

maupun Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 13 Desember 1958 No. 4 K/ Sij/1958 yang menerangkan bahwa syarat mutlak untuk menggugat seseorang di depan pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak, sedangkan Kaymana Chandra tidak mempunyai hubungan hukum perdata dengan pokok sengketa, tetapi merupakan tindak pidana penipuan (buku P3-4, P5a, 5b) dan P6 ;

Menimbang :
mengenal keberatan ad. 5 :

bahwa keberatan ini dapat dibenarkan, karena Pengadilan Tinggi Jakarta telah salah menerapkan hukum dengan menyatakan bahwa Kaymana Chandra dan PT. Inti Servitia sebagai badan hukum seharusnya ditarik sebagai Tergugat-Tergugat, dengan pertimbangan sebagai berikut :

bahwa mengenai tidak ditariknya Kaymana Chandra sebagai tergugat adalah karena yang menjadi pokok gugatan adalah tentang pelepasan hak atas tanah milik Penggugat yang dilakukan oleh para Tergugat I, II dan III, dimana Kaymana Chandra tidak terlihat didalamnya ;

bahwa sedangkan PT. Inti Servitia dapat tidak ikut ditarik sebagai Tergugat, karena didalam surat gugatan sudah disebutkan "Kakan Sukandinata, Direktur Utama PT. Inti Servitia" sebagai Tergugat I, dengan demikian kwalitas Kakan Sukandinata tidak dapat dipisahkan dengan PT. Inti Servitia ;

bahwa lagi pula sudah merupakan yurisdiksi tetap bahwa siapa saja yang akan diajukan sebagai Tergugat adalah merupakan kewenangan dari Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, menurut pendapat Mahkamah Agung dengan tanpa mempertimbangkan alasan-alasan kasasi lainnya, terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : H. Ishak Abdul Madjid, SH, tersebut dan untuk membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta serta kemudian Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 31 Maret 1999 No.243/Pdt.G/1998/PN.Jkt.Ut. yang dianggap telah tepat dan benar, sehingga seluruh pertimbangan dan amarnya diambil alih oleh Mahkamah Agung sebagai pertimbangan dan amarnya sendiri, dimana seluruh amar putusan Mahkamah Agung akan berbunyi sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa Termohon Kasasi sebagai pihak yang kalah, maka ia harus dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara dalam semua tingkat peradilan ;
Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-undang No.14 tahun 1970 dan Undang-undang No.14 tahun 1985 yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :
Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : H. ISHAK ABDUL MADJID tersebut ;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 10 November 1999 No.519/Pdt/1999/PT.DKI ;

DAN MENGADILI SENDIRI :
Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian ;
Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 22 Maret 1999 No.243/Pdt/G/1998/PN.Jkt.Ut. jo No.14/CB/1999/PN.Jkt.Ut, masing-masing atas :

