



TESIS

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN PEMBUATAN AKTA
PERJANJIAN JUAL BELI YANG TIDAK SAH**

(Studi Putusan Mahkamah Agung RI No.1654 K/PDT/2013)

***TRANSFER OF RIGHTS TO LAND BY DEED PURCHASE
AGREEMENT INVALID***

(Study Of The Indonesia Supreme Court Ruling NO.1654.K/PDT/2013)

Oleh:

YENTENOWA IEK

NIM. 120720101020

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM**

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS JEMBER

2018



TESIS

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN PEMBUATAN
AKTA PERJANJIAN JUAL BELI YANG TIDAK SAH
(Studi Putusan Mahkamah Agung RI No.1654 K/PDT/2013)**

***TRANSFER OF RIGHTS TO LAND BY DEED PURCHASE
AGREEMENT INVALID
(Study Of The Indonesia Supreme Court Ruling NO.1654.K/PDT/2013)***

Oleh:

YENTENOWA IEK

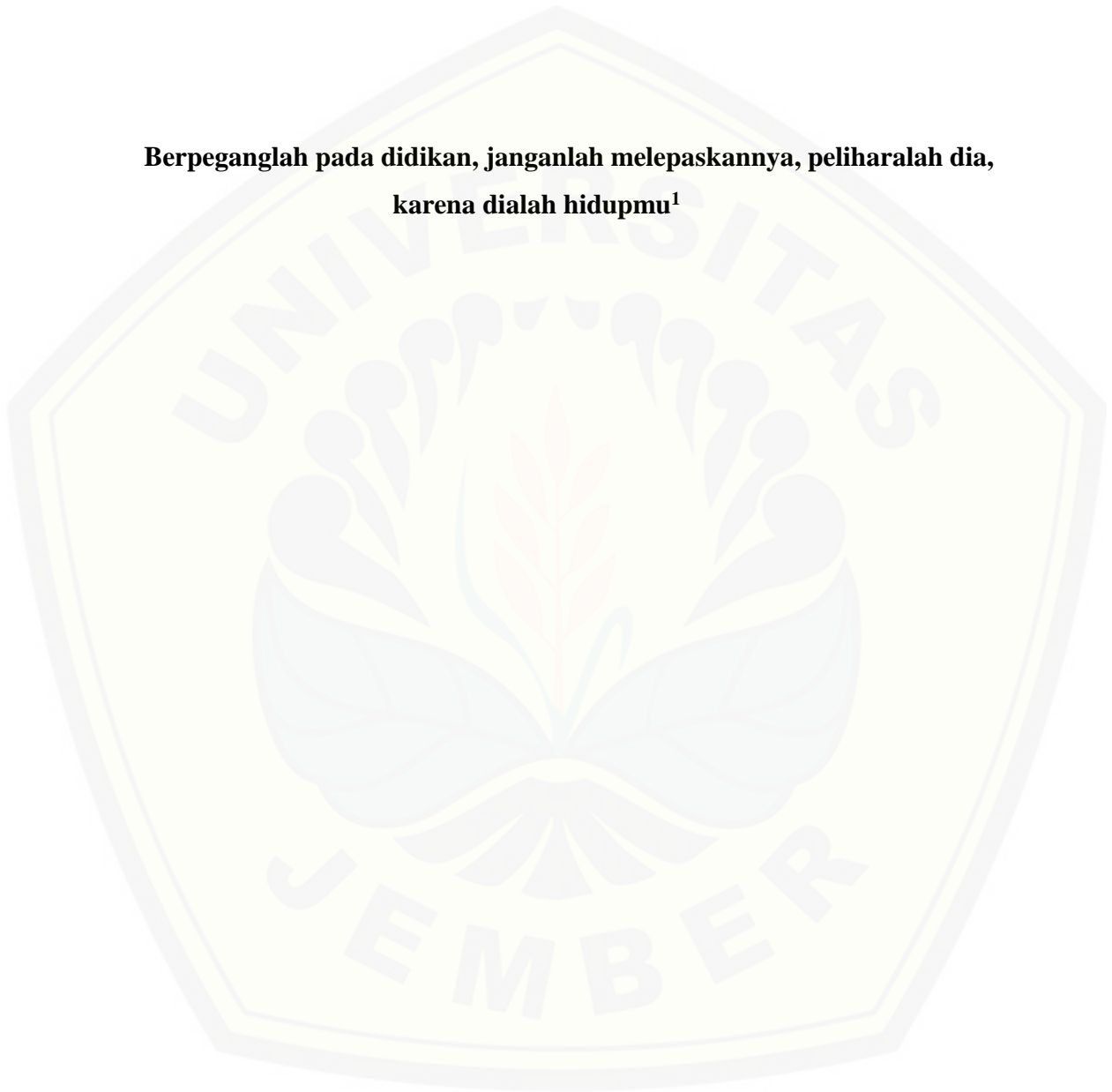
NIM. 120720101020

**KEMENTRIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN
TINGGI PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS JEMBER**

2018

MOTO

**Berpeganglah pada didikan, janganlah melepaskannya, peliharalah dia,
karena dialah hidupmu¹**



¹Alkitab Amsal 4:13, Lembaga Alkitab Indonesia, 2012, hal. 793

PERSEMBAHAN

Karya ilmiah dalam bentuk tesis ini, dipersembahkan kepada :

1. Kedua orang tuaku tercinta Alm. Papa Salmon Iek dan Mama Ektevina Asabo, dan Saudara-saudarku, keluarga besar Iek yang senantiasa mendukung, medoakan dan memberikan semangat
2. Bapak / Ibu Guruhku
3. Almamaterku Tercinta Fakultas Hukum Universitas Jember, Program Pasca Sarjana
4. Kedua Orang Tua asuhku Alm.Pdt. Henny F.Punggus dan Pdt. Anna Lumowa, STh., M.pd
5. Keluarga besar Persatuan Mahasiswa Pelajar Papua (PERMAPP) Jember

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN PEMBUATAN
AKTA PERJANJIAN JUAL BELI YANG TIDAK SAH
(Studi Putusan Mahkamah Agung RI No.1654 K/PDT/2013)**

***TRANSFER OF RIGHTS TO LAND BY DEED PURCHASE
AGREEMENT INVALID
(Study Of The Indonesia Supreme Court Ruling NO.1654.K/PDT/2013)***

TESIS

**Untuk memperoleh gelar Magister Hukum Program Pasca Sarjana Fakultas
Hukum Universitas Jember**

**YENTENOWA IEK
NIM. 120720101020**

**KEMENTRIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN
TINGGI PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS JEMBER**

2018

PERSETUJUAN

TESIS INI TELAH DISETUJUI
TANGGAL, 2018

Oleh :

Dosen Pembimbing Utama,

Prof. Dr. Dominikus Rato., S.H., M.Si
NIP. 195701051986031002

Dosen Pembimbing Anggota,

Dr. Dyah Ohctorina Susanti, S.H., M.Hum
NIP. 198010262008122001

Mengetahui :

**Ketua Program Studi Magister Hukum
Fakultas Hukum Universitas Jember**

Dr. Y.A. Triana Ohoiwutun, S.H., M.H
NIP. 196401031990022001

PENGESAHAN

Tesis dengan judul :

PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN PEMBUATAN

AKTA PERJANJIAN JUAL BELI YANG TIDAK SAH

(Studi Putusan Mahkamah Agung RI No.1654 K/PDT/2013)

TRANSFER OF RIGHTS TO LAND BY DEED

PURCHASE AGREEMENT INVALID

(Study Of The Indonesia Supreme Court Ruling NO.1654.K/PDT/2013)

Oleh :

YENTEENOWA IEK

NIM. 120720101020

Pembimbing Utama

Pembimbing Anggota

Prof. Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si
NIP. 195701051986031002

Dr. Dyah Ohctorina Susanti, S.H., M.Hum
NIP. 198010262008122001

Mengesahkan :

**Kementrian Riset, Teknologi, dan Pendidikan Tinggi
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Dekan,**

Dr. Nurul Ghufron., S.H., M.H
NIP. 197409221999031003

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Rabu

Tanggal : 24

Bulan : Januari

Tahun : 2018

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember.

Panitia Penguji

Ketua

Sekretaris

Dr. Y.A. Triana Ohoiwutun, S.H.,M.H
NIP. 196401031990022001

Dr. Fanny Tanuwijaya, S.H., M.Hum
NIP. 196506031990022001

Anggota Penguji

Prof.Dr.Dominikus Rato, S.H., M.Si
NIP.195701051986031002

.....

Dr. Jayus, S.H., M.Hum
NIP. 195612061983031003

.....

Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum
NIP. 198010262008122001

.....

PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : Yentenowa Iek

Nim : 120720101020

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah (Tesis) yang berjudul : **“Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Pembuatan Akta Perjanjian Jual Beli Yang Tidk Sah (Sudi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1654.K/PDT/2013) ”** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika dalam pengutipan subtansi disebutkan sumbernya, belum pernah diajukan pada institusi manapun, dan bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus di junjung tinggi.

Demikian pernyataan saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun, serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 24 Januari 2018

Yang menyatakan,

Yentenowa Iek, S.H
NIM. 120720101020

UCAPAN TERIMAKASIH

Segala puji dan syukur hanya bagi Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan hikmat dan pertolongan sehingga penulis diberikan kelancaran dan kemudahan didalam menyelesaikan (tesis) yang berjudul **“Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Pembuatan Akta Perjanjian Jual Beli Yang Tidak Sah (Studi Putusan Mahkamah Agung RI NO.1654.K/PDT/2013)”** dapat terselesaikan. Tesis ini disusun guna memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan studi Magister Hukum (S2) dan memperoleh gelar Magister Hukum pada Program Pasca Sarjana Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember.

Dengan selesainya tesis ini, perkenankan penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Drs. Moh. Hasan.,M.Sc.,Ph.D., selaku Rektor Universitas Jember
2. Dr. Nurul Ghufron., S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember
3. Dr. Y.A. Triana Ohoiwutun., S.H., M.H, selaku Ketua Program Studi Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember dan sebagai Dosen penguji dengan penuh kesabaran dan perhatian selalu memberikan semangat, dorongan, serta kepercayaan dalam penyelesaian tesis ini.
4. Prof. Dr. Dominikus Rato., S.H., M.Si., selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah memberikan bimbingan, petunjuk, arahan didalam penulisan tesis ini.
5. Dr. Fany Tanuwijaya, S.H., M.Hum, selaku Sekretaris Dosen penguji tesis yang dengan tanggungjawab memberikan petunjuk, arahan, dan bantuan secara tekun serta kepercayaan dalam penyelesaian tesis.
6. Dr. Dyach Ochtarina Susanti, S.H., M.Hum, selaku Dosen Pembimbing Anggota yang telah memberikan bimbingan, petunjuk, dan arahan didalam penulisan tesis.

7. Dr. Jayus, S.H., M.Hum, selaku Dosen penguji tesis yang dengan penuh perhatian dan ketabahan dalam memberi kesempatan, dorongan, saran, serta kepercayaan didalam penyelesaian tesis.
8. Para Guru Besar dan Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan arahan pemikiran ilmiah kepada penulis antara lain: Prof.Dr.M. Arief Amrullah, S.H., M.Hum., Prof. Dr. Drs Abintoro Prakos, S.H., M.S, Prof. Dr. Widodo Ekatjhana, S.H., M.Hum., Prof. Dr. Herowati Poesok, S.H., M.H, Prof. Dr. H.M. Khoidin, S.H., M.Hum., CN, Dr. Fendy Setyawan, S.H., M.H, yang secara bertahap memberikan ilmu pengetahuan dan arahan pemikiran ilmiah.
9. Terimakasih kepada seluruh Civitas Akademika Program Pasca Sarjana Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember atas bantuannya selama penulisan tesis ini.
10. Seluruh rekan-rekan Mahasiswa Magister Hukum Universitas Jember angkatan 2012 yang selalu memberikan semangat dan dukungan untuk belajar bersama dimasa perkuliahan sampai kepada penyelesaian tesis ini.

Akhir kata, penulis berharap semoga dengan adanya penulisan tesis ini dapat memberikan sumbangsih bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bermanfaat bagi semua pihak yang membutuhkan.

RINGKASAN

PERALIHAK HAK ATAS TANAH BERDASRAKAN PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN JUAL BELI YANG TIDAK SAH (Studi Putusan Mahkamah Agung RI No.1654.K/PDT/2013)

Peralihan hak karena perbuatan hukum jual beli, menurut Pasal 1457 KUH Perdata, yaitu suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1654 K/PDT/2013, Mahkamah Agung memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi, bahwa pemohon kasasi Barbalina Naomi Vera melawan Sukimin Terio dan Slamet Hariono Kho. Pada positanya Barbalina Naomi Vera (pengugat) menjelaskan bahwa tergugat satu Sukimin Terio memberikan keterangan yang tidak benar kepada Notaris di Jayapura untuk ditulis dalam akta kuasa Nomor 13, tanggal 24 Desember tahun 2003, keterangan tidak benar yang dimaksud adalah tentang identitas almarhum Regina Sea Hamadi.

Permasalahan dan tujuan penelitian yang diambil antara lain untuk mengetahui dan memahami peralihan hak atas tanah berdasarkan pembuatan akta perjanjian jual beli yang mengandung keterangan palsu bertentangan atau tidak dengan ketentuan pasal 1320 KUH Perdata, mengetahui dan memahami bentuk pertanggung jawaban notaris atas keterangan tidak benar atau palsu yang disampaikan penghadap, memahami dan mengetahui dasar pertimbangan hukum (*Rasio Desidendi*) hakim telah sesuai atau tidak dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian tesis ini yaitu yuridis normatif (*legal research*), pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian tesis ini yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conseptual approach*), pendekatan kasus (*case approach*). Sumber bahan hukum yang digunakan adalah sumber bahan hukum primer, sekunder, dan bahan non hukum.

Kesimpulan dari tesis ini yaitu Pasal 1320 KUH Perdata menentukan syarat sahnya suatu perjanjian yaitu sepakat mereka yang mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat perjanjian, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Untuk sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi keempat syarat tersebut jika

salah satu atau beberapa syarat bahkan semua syarat tidak dipenuhi maka perjanjian itu tidak sah. Peralihan Hak Atas Tanah berdasarkan pembuatan akta perjanjian jual beli yang dibuat dengan menyampaikan keterangan palsu bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata ayat 1, dalam hal ini perjanjian tersebut dapat dibatalkan karena melanggar syarat subyektif sahnya perjanjian (sepakat mereka yang mengikatkan dirinya), bahwa perjanjian jual beli hak atas tanah dibuat/disepakati bukan oleh pemilik hak atas tanah yang sebenarnya melainkan oleh pihak lain dengan memberikan keterangan palsu atas nama pihak pemilik hak yang sebenarnya, hal ini mengakibatkan perjanjian jual beli hak atas tanah tersebut dan peralihannya dapat dibatalkan. Notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban ketika terbukti melakukan pelanggaran didalam menjalankan tugas jabatannya bertanggung jawab baik secara perdata yaitu mengenai ganti rugi, bertanggung jawab secara administrasi dan kode etik jabatan notaris. Pertanggung jawaban notaris terhadap keterangan palsu penghadap, Notaris tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban dengan adanya keterangan palsu tersebut yang mengakibatkan kerugian bagi pihak lain, notaris fungsinya hanya mencatat atau menuliskan apa-apa yang dikehendaki dan dikemukakan oleh para pihak yang menghadap, tidak ada kewajiban notaris untuk menyelidiki secara materiil apa yang dikemukakan oleh para penghadap, berarti bahwa setiap orang yang menghadap notaris telah benar berkata tidak berbanding lurus dengan kata benar, artinya suatu kebohongan atau keterangan palsu yang diberikan oleh para penghadap yang kemudian dituangkan oleh notaris kedalam suatu akta akan menjadi tanggung jawab para pihak penghadap. Pertimbangan hukum hakim Mahkamah Agung RI Nomor 1654.K/PDT/2013, telah sesuai dengan ketentuan hukum dalam hal ini yaitu pertimbangan hukumnya berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung dengan putusan Nomor 1974/Pdt/2001 yang menyangkut peralihan hak/jual-beli menentukan bahwa peralihan hak atas tanah yang dianggap cacat hukum karena pemalsuan tandatangan hingga batal demi hukum jual beli tanah tersebut harus dibuktikan terlebih dahulu melalui pemeriksaan laboratorium kriminologi atau ada putusan pidana yang menyatakan tandatangan dipalsukan.

Saran dari tesis ini yaitu, kepada pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN), dan para penegak hukum terkait (Hakim, Notaris, advokat, Praktisi hukum, dll) untuk memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat setempat yang berkaitan dengan perjanjian jual beli hak atas tanah. Kepada Pembuat Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), hendaknya dicantumkan secara jelas dalam suatu Pasal bahwa notaris apabila melakukan pelanggaran dalam menjalankan jabatannya notaris tidak dapat dimintakan pertanggung jawaban secara pidana. Hendaknya kepada hakim didalam memberikan pertimbangan hukum tidak hanya berdasarkan yurisprudensi semata, tetapi juga melihat nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat setempat.

SUMMARY

TRANSFER OF RIGHTS TO LAND BY DEED PURCHASE AGREEMENT INVALID (Study Of The Indonesia Supreme Court Ruling NO.1654.K/PDT/2013)

The transfer of rights due to legal proceedings of sale and purchase, pursuant to Section 1457 of the Civil Code, namely an agreement, whereby the one party binds himself to surrender a material, and the other party to pay the price already promised. The transfer of land rights and property rights to apartment units through sale and purchase, exchange, grant, income in company and legal deeds of transfer of rights because the auction can only be registered if proven by the deed made by PPAT. In relation to land rights in the Supreme Court ruling No. 1654 K / PDT / 2013, the Supreme Court examined civil cases on appeal, that the appellant of the appeal of Barbalina Naomi Vera against SukiminTerio and SlametHarionoKho. In his position Barbalina Naomi Vera (the plaintiff) explained that the defendant of one SukiminTerio gave an untruthful statement to the Notary in Jayapura to be written in the Deed of No. 13 dated December 24, 2003, the incorrect information referred to is the identity of the deceased Regina Sea Hamadi. Problems and research objectives taken, among others, to know and understand the transfer of rights to land based on the making of the deed of sale and purchase agreement containing false statements contrary to or not with the provisions of Article 1320 Civil Code, knowing and understanding the forms of responsibility for notarial notes on false or false information that delivered to, understand and know the basis of legal considerations (*Ratio Decidendi*) judge has been in accordance or not with the applicable law.

he research method used in this research is juridical normative (legal research), problem approach used in this thesis research is statute approach, conceptual approach, case approach. Sources of legal materials used are primary, secondary, and non-legal resources.

The conclusion of this thesis is that Article 1320 of the Civil Code determines the validity of a covenant that agrees those who commit themselves, the ability to make a covenant, a certain matter, and a lawful cause. For the validity of an agreement must be met these four conditions if one or more conditions and even all conditions are not met then the agreement is not valid. The transfer of Right to Land based on the making of the deed of sale and purchase agreement made by delivering false spurious is contradictory to the provisions of Article 1320 of the Civil Code of paragraph 1, in which case the agreement may be canceled because it violates the subjective terms of the validity of the agreement (agreed by those who commit themselves) purchasing rights to land is

made not by the owner of the right to the real land but by another party by giving false information on behalf of the right owner, this resulted in the land purchase agreement and the cancellation can be canceled. Notary Public can be asked accountable when it is proven to conduct a violation in carrying out his duties responsible for civil responsibilities, namely compensation, administrative responsibility and code of ethics of notary. Completing notary answers against false statements of tap, Notary cannot be requested with the existence of fak that resulted in harm to the other party, notary functions only record or write down what is desired and put forward by the parties facing, there is no obligation of notary to investigate materially what is expressed by the interrogators, means that every person who faces a notary is right to say is not directly proportional to the word true, meaning a lie or false information given by the tapers which then poured by the notary into a deed will be the responsibility of the party facing. (Legal considerations of the Supreme Court of the Republic of Indonesia Number 1654.K / PDT / 2013) have been in accordance with the provisions of the law in this case, namely the legal considerations based on the jurisprudence of the Supreme Court with decision Number 1974 / Pdt/2001 concerning the transfer of rights /on land deemed legally defective due to falsification of signatures up to null and void by law of sale and purchase of the land must be proven firstly through a criminology laboratory examination or there is a criminal verdict stating the signature is falsified.

Suggestions of this thesis are, to the government in this case the National Land Agency (BPN), and the relevant law enforcers (Judges, Notaries, Advocates, Legal practitioners, etc.) to provide legal counseling to local communities relating to the sale and purchase agreement of the rights to soil. To the Notary Law Officer (UUJN), it should be clearly stated in article that a notary in the event of a violation in the performance of his / her notary cannot be asked for a criminal answer. to judges in providing legal considerations not only based on jurisprudence alone, but also see the values that live in the local community.

DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Sampul Depan	i
Halaman Sampul Dalam	ii
Halaman Moto	iii
Halaman Persembahan	iv
Halaman Persyaratan Gelar	v
Halaman Persetujuan	vi
Halaman Pengesahan	vii
Halaman Penetapan Panitia Penguji	viii
Halaman Pernyataan	ix
Halaman Ucapan Terimakasih	x
Halaman Ringkasan	xii
Halaman Summary	xiv
Halaman Daftar Isi	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	9
1.3 Tujuan Penelitian	9
1.3.1 Tujuan Umum	9
1.3.2 Tujuan Khusus	9

1.4 Orsinalitas Penelitian	10
1.5. Metode Penelitian	16
1.5.1 Tipe Penelitian	17
1.5.2 Pendekatan Masalah.....	17
1.5.3 Bahan Hukum	19
1.5.3.1 Bahan Hukum Primer.....	19
1.5.3.2 Bahan Hukum Sekunder	20
1.5.3.3 Bahan Non Hukum.....	21
1.6 Analisa Bahan hukum	20
BAB II TINJAUN PUSTAKA	22
2.1 Teori Kepastian Hukum	22
2.2 Peralihan Hak Atas Tanah.....	29
2.3 Akta	32
2.3.1 Pengertian akta	32
2.3.2 Macam Akta	33
2.4 Perjanjian	36
2.4.1 Pengertian Perjanjian	36
2.4.2 Bentuk Perjanjian	41
2.4.3 Syarat Sahnya Perjanjian.....	43
2.4.4 Berakhirnya Perjanjian.....	46
2.5 Jual Beli.....	52
2.5.1 Pengertian Jual Beli	52
2.5.2 Kewajiban Penjual	55

2.5.3 Kewajiban Pembeli	56
2.5.4 Jual beli Menurut UUPA.....	57
BAB III KERANGKA KONSEPTUAL.....	59
BAB IV PEMBAHASAN	64
4.1 Peralihan Hak atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Jual Beli yang Tidak Sah	64
4.1.1 Pihak Pihak dalam Perjanjian	67
4.1.2 Syarat Sahnya Perjanjian	69
4.1.3 Tentang Kebatalan	81
4.2 Bentuk Pertanggungjawaban Notaris	87
4.3 Pertimbangan Hukum (<i>Racio Desidendi</i>) Hakim Mahkamah Agung	133
BAB V PENUTUP.....	127
5.1 Kesimpulan	127
5.2 Saran	128
DAFTAR PUSTAKA	129
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar belakang

Kebutuhan manusia terhadap lahan/bidang/permukaan atas tanah dari hari-kehari selalu meningkat karena bertambahnya jumlah manusia dan bertumbuh kembangnya perekonomian dibidang pembangunan dalam berbagai sektor diantaranya pemukiman, pertanian maupun perindustrian yang sudah pasti membutuhkan lahan atas tanah yang cukup luas.¹ Tanah mempunyai hubungan yang sangat erat sekali dengan kehidupan manusia dan dapat menimbulkan pertumpahan darah bahkan nyawapundipertaruhkan, karena manusia sejak lahir sampai meninggal dunia masih membutuhkan tanah.² Akibat dari kebutuhan akan tanah tersebut dapat menimbulkan banyak permasalahan baru dibidang pertanahan, khususnya penguasaan dan pemilikan atas tanah, dalam menghadapi dan mengatasi hal seperti itu perlu dilakukan penataan, pemanfaatan dan pemilikan atas tanah yang tertib, teratur, adil, dan adanya jaminan kepastian hukum.

Lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang di kenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), pada Pasal 19 dinyatakan untuk menjamin kepastian hukum pertanahan oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah terhadap tanah yang

¹Andi Parjitno, *Apa dan Siapa Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Malang: Selaras, cetakan ke-1, 2013). hal.2

²*Ibid.* hal 2

telah didaftarkan selanjutnya diberikan tanda bukti hak atas tanah, dan alat bukti ini merupakan bukti kuat mengenai kepemilikan tanah atau yang kita kenal dengan sertifikat hak atas tanah.³ Pasal 16 Undang-undang Pokok Agraria menyebutkan jenis hak atas tanah yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Memungut Hasil Hutan, Hak membuka Tanah dan Hak-hak lainnya yang akan ditetapkan kemudian.

Memahami tentang hak atas tanah menurut *Boedi Harsono*⁴, hak atas tanah apapun semuanya memberi kewenangan untuk memakai suatu bidang tanah tertentu dalam rangka memenuhi suatu kebutuhan tertentu. Pada hakekatnya pemakaian tanah itu hanya terbatas untuk (dua) tujuan. Pertama : untuk diusahakan, Kedua : tanah dipakai sebagai tempat membangun sesuatu.

Pada dasarnya semua hak atas tanah dapat beralih maupun dialihkan. Beralih adalah pindahnya hak atas tanah karena hukum, dengan sendirinya, tidak ada perbuatan hukum yang sengaja untuk mengalihkan hak itu kepada pihak lain. Pindahnya hak atas tanah ini terjadi karena adanya pewarisan. Sedangkan dialihkan mengandung makna bahwa pindahnya hak atas tanah itu kepada pihak lain karena adanya perbuatan hukum yang disengaja agar hak atas tanah itu pindah kepada pihak lain, seperti jual-beli, hibah, tukar menukar, dan lain-lain. Jadi peralihan hak atas tanah adalah pindahnya hak atas tanah dari satu

³Rinto Manulang, *Segala Hal tentang Tanah Rumah dan Perizinanya*. (Yogyakarta: Buku Pintar, 2011) hal.5

⁴Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2002) hal.288

pihakkepada pihak lain, baik karena adanya perbuatan hukum yang disengaja maupun bukan karena perbuatan hukum yang sengaja.⁵

Dalam kehidupan masyarakat jual-beli bukanlah hal yang baru, karena jual- beli telah dilakukan sejak zaman dahulu. Jual beli biasanya dilakukan dengan perjanjian atau yang dikenal dengan perjanjian jual beli. Berdasarkan hukum adat perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian, dengan kata lain, apabila telah diperjanjikan sesuatu hal akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian,⁶ selain itu juga menganut asas terang dan tunai, yaitu jual beli berupa penyerahan hak untuk selama-lamanya dan pada saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli yang diterima oleh penjual.⁷

Peralihan hak karena perbuatan hukum jual beli, menurut Pasal 1457 KUH Perdata, yaitu “suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.⁸ Perjanjian jual beli yang dimaksud dalam Pasal 1457 KUH Perdata tersebut diatas adalah salah satu perjanjian obligatoir dan perjanjian kebendaan sebagai pelaksanaan dari perjanjian

⁵Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, *Hak-hak Atas Tanah dan Peralihannya*, (Yogyakarta: liberty,2013). hal. 119

⁶ R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1988). hal.29

⁷ Harun Al-Rashid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*, (Jakarta: Gahalia Indonesia, 1986). hal.51

⁸ R Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Prdnya Paramita, 2004). hal.366

obligatoir, yaitu perjanjian dengan mana hak milik dari seseorang atas sesuatu, beralih kepada pihak lain, berpindah atau beralihnya hak atas tanah setelah dilakukan pelaksanaan/penyerahan (*levering*.) yaitu dengan adanya perbuatan hukum yaitu balik nama.⁹

Peralihan hak atas tanah karena adanya suatu perbuatan hukum dilakukan dengan akta peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah selain pejabat lain yang ditunjuk oleh undang-undang, seperti Pejabat Lelang. Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.¹⁰ Pentingnya pembuatan akta peralihan hak atas tanah oleh PPAT berkaitan dengan kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum dan jaminan kepastian hak atas tanah berupa sertifikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah.

Semenjak di undangkannya UUPA, maka pengertian jual beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam pasal 1457 jo 1458 KUH Perdata Indonesia, melainkan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya yang bersifat tunai dan kemudian selanjutnya diatur dalam peraturan pelaksana dari UUPA yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, yang menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang

⁹ Harun Al-Rashid, *Op Cit*, hal 54

¹⁰ Penjelasan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 Ayat (1), PP Nomor 24 Tahun 1997 yaitu :¹¹

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”

Jual beli dalam masyarakat dengan objek jual beli hak atas tanah, dilakukan dengan perjanjian untuk lebih memberikan kepastian hukum, karena hak atas tanah, termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, di mana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut. Maksudnya pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah, harus tunduk terhadap aturan hukum yang mengatur atau berkaitan dengan pengaturan tentang hak atas tanah atau dengan kata lain pihak yang melakukan perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah, maka ia tidak bebas untuk melakukannya, akan tetapi dia terikat dengan ketentuan hukum yang mengatur tentang hak atas tanah.

Perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah telah diatur ketentuannya, maka ada hal-hal yang perlu juga diperhatikan sebelum pembuatan akta jual beli yaitu harus dipenuhinya causa-causa perjanjian jual beli mengenai hak atas tanah dilakukan. Hal-hal yang perlu juga diperhatikan bisa berhubungan

¹¹Boedi Harsono, *Op Cit*, hal.538-539

dengan persyaratan yang menyangkut tentang objek jual belinya maupun tentang subjek jual belinya.

Persyaratan tentang objek jual belinya, misalnya hak atas tanah yang akan diperjualbelikan merupakan hak atas tanah yang sah dimiliki oleh penjual yang dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah atau tanda bukti sah lainnya tentang hak tersebut, dan tanah yang diperjualbelikan tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain, dan sebagainya. Sedangkan persyaratan tentang subjek jual belinya, misalnya ada pembeli yang mensyaratkan bahwa hak atas tanah yang akan dibelinya harus mempunyai sertifikat bukti kepemilikan hak atas tanah, sedangkan tanah yang akan dibeli belum mempunyai sertifikat atau harga objek jual beli belum bisa dibayar lunas oleh pembeli.

Apabila persyaratan-persyaratan tersebut belum dipenuhi maka penandatanganan terhadap akta jual beli hak atas tanah belum bisa dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan juga akan menolak untuk membuat akta jual belinya sebagai akibat belum terpenuhinya semua syarat tentang pembuatan akta jual beli (AJB), mengenai jual-beli tanah dan peralihannya ini meskipun telah memenuhi prosedur perundang-undangan agraria namun dapat dinyatakan batal kalau didahului/disertai dengan itikat tidak baik tau tidak jujur.

Berkaitan dengan peralihan hak atas tanah, dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1654 K/PDT/2013, Mahkamah Agung memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi, bahwa pemohon kasasi Barbalina Naomi Vera selaku ahli waris dari almarhumah Ny.Regina Sea, berdasarkan surat Gubernur

Papua Nomor 2181/56-V.2/F.1254.PEM/81, tanggal 24 Agustus 1981, bertempat tinggal sementara di gedung Dewan Perwakilan Rakyat Papua (DPRP), pemohon dahulu sebagai pengugat/pembanding melawan Sukimin Terio dalam gugatan sebagai tergugat satu dan Slamet Hariono Kho dalam gugatan sebagai tergugat dua, keduanya beralamat di Kotaraja Jayapura selatan, para termohon kasasi dahulu sebagai tergugat. Pada positanya Barbalina Naomi Vera (pengugat) menjelaskan bahwa tergugat satu Sukimin Terio pada hari rabu tanggal duapuluh empat Desember tahun 2003 (24 Desember 2003) memberikan keterangan yang tidak benar kepada Dirhamdan,S.H, Notaris di Jayapura untuk ditulis dalam akta kuasa Nomor 13, tanggal 24 Desember tahun 2003, keterangan tidak benar yang dimaksud adalah tentang identitas almarhum Regina Sea Hamadi yaitu mengenai, alamat yang bertempat tinggal di Jayapura jalan Percetakan Nomor 23 (bukti - P-1), sedangkan (bukti P-2) dengan alamat Desa Tobati, RT 03.RW III (bukti P-1), sedangkan bukti (P-2) RT/RW 01/1, kelurahan Gurabesi (bukti P-1), sedangkan (bukti P-2) kelurahan Desa Tobati, kecamatan Jayapura Utara (bukti P-1), (bukti P-2) kecamatan Jayapura Selatan.

Berdasarkan akta kuasa Nomor 13 tanggal 24 Desember tahun 2003 tersebut Sukimin Terio bertindak atas nama Regina Sea hamadi untuk menjual tanah miliknya dengan sertipikat hak milik Nomor 269 tanggal 27 Januari Tahun 2005 kepada Hariono Kho, para pihak tersebut menghadap Notaris Dirhmadan di Jayapura untuk dibuatkan akta jual beli yang dibuat pada tanggal 15 february Tahun 2005 yaitu akta jual beli Nomor 38 Tahun 2005, kemudian berdasarkan akta jual beli tersebut oleh Hariono Kho melakukan perubahan atau balik nama

pemegang hak dalam sertipikat hak milik nomor 269 tanggal 27 Januari Tahun 2005 dari Regina Sea Hamadi menjadi Slamet Hariono Kho sebagai nama yang berhak atau pemegang hak lainnya.

Didalam pembuatan akta otentik harus memenuhi unsur-unsur yang diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) yaitu :¹²

- a. Akta tersebut harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum;
- b. Akta tersebut harus dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan didalam undang-undang;
- c. Pejabat umum yang membuat akta harus mempunyai kewenangan untuk membuat akta tersebut, baik kewenangan berdasarkan daerah (wilayah) kerjanya atau waktu pada saat akta tersebut dibuat.

Dalil dari pengugat kasasi bahwa Tergugat satu Sukimin Terio pada tanggal 24 Desember Tahun 2003 memberikan keterangan yang tidak benar kepada Dirhamdan,S.H selaku Notaris di Jayapura untuk di tulis dalam akta kuasa Nomor 13, tanggal 24 desember tahun 2003. keterangan yang tidak benar sebagaimana di maksud dalam akta kuasa tersebut adalah identitas Ny.Regina Sea berdasarkan Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang diduga dipalsukan.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut diatas, maka ingin dibahas permasalahan yang timbul dalam karya ilmiah berbentuk tesis dengan judul “*Peralihan Hak atas Tanah Berdasarkan Pembuatan Akta Perjanjian Jual Beli Yang Tidak Sah (Studi Putusan Mahkamah Agung RI No.1654 K/PDT/2013)*”

¹²R.Subekti dan R.Tjitrosudibio, *Op Cit.* hal.419

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Apakah peralihan hak atas tanah berdasarkan perjanjian jual beli yang mengandung keterangan palsu tidak bertentangan dengan Pasal 1320 KUH Perdata?
2. Apabentuk pertanggungjawaban Notaris selaku pembuat akta atas keteranganpalsu penghadap?
3. Apakah pertimbangan hukum (*Rasio Desidendi*) Hakim pada PutusanMahkamah AgungRI Nomor 1654.K/PDT/2013 dalam menolak kasasi pemohon telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan karya ilmiah dalam bentuk tesis ini adalah sebagai berikut :

1.3.1 Tujuan Umum

Tujuan umum yang ingin dicapai adalah :

1. Untuk memenuhi serta melengkapi salah satu pokok persyaratan akademis gelar Magister Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. Sebagai salah satu sarana untuk mengembangkan ilmu dan pengetahuan hukum yang diperoleh dari perkuliahan yang bersifat teoritis dengan praktik yang terjadi dalam masyarakat.

3. Untuk memberikan sumbangsih pemikiran dan wawasan dalam bidang hukum yang diharapkan dapat berguna bagi almamater, mahasiswa fakultas hukum, dan masyarakat umum.

1.3.2 Tujuan Khusus

Tujuan khusus dalam tesis ini adalah :

1. Mengetahui dan menganalisis peralihan hak atas tanah berdasarkan perjanjian jual beli yang mengandung keterangan palsu apakah tidak bertentangan dengan Pasal 1320 KUH Perdata.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis bentuk pertanggungjawaban Notaris atas keterangan palsu penghadap
3. Mengetahui dan menganalisis dasar pertimbangan hukum (Rasio Desidendi) hakim dalam menolak kasasi pemohon pada Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1654.K/PDT/2013.

1.4 Orginilitas Penelitian

Berdasarkan penelusuran pustaka yang penulis lakukan, sejauh yang penulis ketahui penelitian mengenai perlaihan hak atas tanah berdasarkan jual beli, telah banyak diajukan oleh mahasiswa Magister Kenotariatan ataupun Magister Hukum, tetapi tidak demikian dengan peneltian yang penulis lakukan mengenai Perlaihan Hak atas Tanah berdasarkan Pembuatan Akta Perjanjian Jual Beli Yang Tidak Sah (*Studi Putusan Mahkamah Agung RI No.1654.K/PDT/2013*).

Penulis menemukan beberapa hasil penelitian dengan tema yang hampir menyerupai dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis mengenai peralihan hak atas tanah berdasarkan pembuatan akta perjanjian jual beli diantaranya adalah:

1. Tesiskarya Meliani Prainto, pada tahun 2012, Program Pasca Sarjana Universitas Indonesia, dengan judul Analisis Yuridis Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Perbuatan Hukum Peralihan Haknya Didasarkan Pada Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Telah Dibuat Sebelumnya Oleh Para Pihak Yang Sama.

Rumusan masalahnya adalah :

- a. Bagaimana kedudukan dan tanggung jawab para pihak dalam akta pengikatan jual beli tanah yang telah dilakukan sebelumnya?
- b. Bagaimana akibat hukum dari dibuatnya akta perjanjian pengikatan jual beli tanah yang perbuatan hukum peralihan haknya didasarkan pada akta perjanjian jual beli yang telah dibuat sebelumnya?

Dengan hasil penelitian yang menyatakan bahwa, dimana para pihak yang berjanji dalam membuat perjanjian pengikatan jual beli tanah atas sebidang tanah hak guna bangunan (HGB) Nomor xx atas nama si A dengan B sebagai calon pembeli, lalu kemudian berdasarkan Akta pengikatan tersebut para pihak membuat perjanjian lanjutan lagi dengan akta perjanjian selanjutnya yang mengatur hal-hal lanjutan atas pengikatan pada perjanjian sebelumnya, dalam akta tersebut si A memberikan batas waktu kepada si B untuk melunasi harga pembayaran tanah, kalau tidak maka perjanjian tersebut batal. Lebih lanjut para

pihak membuat perjanjian lanjutan dengan kedudukan terbalik si B sebagai penjual dan si A pembeli, dasar dari si B bertindak yaitu akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat pertama.

Hasil dari itu, bahwa kedudukan dan tanggung jawab para pihak dalam akta pengikatan jual beli yang telah dilakukan sebelumnya yaitu pihak calon penjual adalah pihak yang terikat untuk menjual tanah miliknya kepada pihak calon pembeli dan pihak pembeli terikat untuk membayar harga pembelian tanah tersebut sesuai dengan yang disepakati segera setelah semua syarat yang menunda pelaksanaan jual beli terpenuhi. Akibat hukum dari dibuatnya akta perjanjian jual beli tanah yang perbuatan hukum peralihan haknya didasarkan pada akta pengikatan jual beli yang pertama, perbuatan tersebut menjadi batal demi hukum.

2. Tesiskarya Miming Yulianti, pada tahun 2013, Program Pasca Sarjana, Magister Kenotariatan Universitas Gajahmada, dengan judul Tangung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Akta Yang Telah Dibuatnya (Study Kasus Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 07/PDT/1997/PN.BJM)

Rumusan Masalah:

- a. Bagaimana tanggung jawab PPAT terhadap akta yang telah dibuatnya dalam kasus putusan pengadilan negeri Banjarmasin Nomor 07/PDT/1997/PN.BJM?
- b. Bagaimana perlindungan hukum bagi PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya?

Berdasarkan hasil penelitian di atas dapat disimpulkan bahwa penyebab akta PPAT dinyatakan batal oleh pengadilan adalah adanya itikad tidak baik dari tergugat kepada PPAT dan adanya keterangan palsu yang diberikan tergugat sewaktu membuat akta dihadapan PPAT, adapun keterangan palsu yang diberikan adalah perbuatan jual beli/blaik nama atas harta bersama tanpa adanya persetujuan dari kawan kawinnya sehingga syarat materiil dalam pembuatan akta tidak terpenuhi yang mengakibatkan akta PPAT tersebut tidak sah dan batal demi hukum.

Hal ini membuat ada pihak-pihak tertentu yang dirugikan, PPAT tidak memiliki tanggung jawab atas pembatalan akta yang dibuatnya, hanya saja PPAT mempunyai beban moral terkait dengan pembatalan akta yang dibuatnya tersebut. PPAT seharusnya bertanggung jawab secara perdata maupun administrasi apabila PPAT telah terbukti melakukan kesalahan atau kelalaian dalam pembuatan akta, sementara itu dalam perlindungan hukum bagi PPAT dalam melaksanakan tugasnya sehari-hari, peranserta pembinaan dan pengawasan oleh IPPAT, kepala badan pertanahan nasional, dan lembaga yang terkait sangat diperlukan guna meminimalisir kesalahan-kesalahan yang terdapat dalam pembuatan akta.

Karya ilmiah tersebut di atas dapat dibentuk dalam bangunan sebagaimana berikut ini :

1	NamaPeneliti/Instansi/Tahun	Meliani Prainto/ Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia ,2012
	Judul	Analisis Yuridis Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Perbuatan Hukum Peralihan Haknya Didasarkan Pada Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Telah Dibuat Sebelumnya Oleh Para Pihak Yang Sama
	Metode Penelitian	Yuridis Normatif
	Hasil Penelitian	<p>bahwa kedudukan dan tanggung jawab para pihak dalam akta pengikatan jual beli yang telah dilakukan sebelumnya yaitu pihak calon penjual adalah pihak yang terikat untuk menjual tanah miliknya kepada pihak calon pembeli dan pihak pembeli terikat untuk membayar harga pembelian tanah tersebut sesuai dengan yang disepakati segera setelah semua syarat yang menunda pelaksanaan jual beli terpenuhi. Akibat hukum dari dibuatnya akta perjanjian jual beli tanah yang perbuatan hukum peralihan haknya didasarkan pada akta pengikatan jual beli yang pertama, perbuatan tersebut menjadi batal demi hukum.</p>

2	NamaPeneliti/Instansi/Tahun	Miming Yulianti, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gajahmada Yogyakarta, 2013
	Judul	Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Akta Yang Telah Dibuatnya (Study Kasus Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 07/PDT/1997/PN.BJM)
	Metode Penelitian	Yuridis Normatif
	Hasil Penelitian	<p>Hasil dari itu, penyebab akta PPAT dinyatakan batal oleh pengadilan adalah adanya itikat tidak baik dari tergugat kepada PPAT dan adanya keterangan palsu yang diberikan tergugat sewaktu membuat akta dihadapa PPAT, adapun ketrangan palsu yang diberikan adalah perbuatan jual beli/blaik nama atas harta bersama tanpa adanya persetujuan dari kawan kawinnya sehingga syarat materiil dalam pembuatan akta tidak terpenuhi yang mengakibatkan akta PPAT tersebut tidak sah dan batal demi hukum. Hal ini membuat ada pihak-pihak tertentu yang dirugikan, PPAT tidak memiliki tanggung jawab atas pembatalan akta yang dibuatnya, hanya saja PPAT mempunyai beban moral terkait dengan pembatalan akta yang dibuatnya tersebut. PPAT seharusnya bertanggung jawab secara perdata maupun administrasi apabila PPAT telah terbukti melakukan kesalahan</p>

Berdasarkan uraian penelitian sebelumnya diatas, apabila dibandingkan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis, tentunya baik judul, rumusan masalah, dan pembahasan adalah jauh berbeda. Adapun letak persamaan yakni sama-sama mengkaji mengenai peralihan hak atas tanah dan perjanjian jual beli serta bentuk pertanggung jawaban notaris, namun letak perbedaan dengan yang penulis lakukan yakni, mengenai proses peralihan hak atas tanah dengan pembuatan akta perjanjian oleh notaris dilihat dari Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1654.K/PDT.K/2013. Dengan demikian penelitian ini adalah asli dan dapat dipertanggung jawabkan secara akademik.

1.5 Metode Penelitian

Guna menjamin suatu kebenaran ilmiah, maka dalam penelitian harus dipergunakan metodologi yang tepat karena hal tersebut sebagai pedoman dalam rangka mengadakan penelitian termasuk analisis terhadap data hasil penelitian. Metodologi merupakan cara kerja bagaimana menemukan dan memperoleh atau menjalankan suatu kegiatan untuk memperoleh hasil yang kongkrit, sehingga penggunaan metode penelitian hukum dalam penulisan tesis ini dapat digunakan untuk mengali, mengolah, dan merumuskan bahan-bahan hukum yang diperoleh sehingga mendapatkan kesimpulan yang sesuai dengan kebenaran ilmiah untuk menjawab isu hukum yang di hadapi. Metode yang tepat diharapkan dapat memberikan alur pemikiran secara berurutan dalam usaha mencapai pengkajian. Adapun metode yang digunakan sebagai berikut:

1.5.1 Tipe Penelitian

Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna untuk menjawab isu hukum yang sedang dihadapi.¹³ Tipe penelitian yang dipergunakan dalam penyusunan tesis ini adalah Yuridis Normatif (*Legal Research*), artinya permasalahan yang diangkat, dibahas dan diuraikan dalam penelitian ini di fokuskan dengan menerapkan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif.¹⁴ Tipe penelitian ini digunakan dengan mengkaji berbagai macam aturan hukum yang bersifat formal seperti Undang-Undang, Literatur-Literatur, yang bersifat konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan.¹⁵

1.5.2 Pendekatan Masalah

Didalam suatu penelitian hukum terdapat beberapa macam pendekatan yang dengan hukum yang diangkat dalam permasalahan untuk kemudian dicari jawabannya. Adapun dalam penyusunan tesis ini, penulis menggunakan pendekatan yang meliputi 3 (tiga) macam pendekatan, yaitu pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*), pendekatan konseptual (*Conseptual Approach*), dan pendekatan kasus (*Case Approach*).

¹³Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*. (Jakarta : Kencana Perdana Media Grup, 2013), hal.59

¹⁴ Jhony Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. (Malang, Bayu Media Publishing, 2012), hal.295

¹⁵Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit.*, hal.194

1. Pendekatan Perundang-Undangan (*statute Approach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan dengan isu hukum yang sedang di tangani.¹⁶ hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argument untuk memecahkan isu hukum yang di hadapi. Terkait ini isu hukum yang penulis temukan peralihan hak atas tanah berdasarkan perjanjian jual beli yang mengandung keterangan palsu apakah tidak bertentangan dengan Pasal 1320 KUH Perdata, bentuk pertanggung jawaban notaries selaku pembuat akta atas keterangan palsu penghadap, pertimbangan hukum (Rasio Desidendi) hakim dalam menolak kasasi pemohon pada Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1654.K/PDT/2013.

2. Pendekatan Konseptual (*Conseptual Approach*)

Yaitu suatu metode pendekatan dimana peneliti perlu merujuk prinsip-prinsip hukum, prinsip-prinsip ini dapat ditemukan dalam pandangan-pandangan para sarjana hukum ataupun doktrin-doktrin hukum.¹⁷ Pendekatan ini diterapkan penulis untuk mengetahui konsep dari para sarjana hukum tentang, hukum perjanjian, perjanjian jual beli, perbuatan hukum peralihan hak, teori kepastian hukum, Akta, dan putusan hakim.

3. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan yang dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap suatu kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi dan telah menjadi putusan

¹⁶*Ibid*, hal 133

¹⁷Dyah Ochtorina Susanti dan Aan Efendi. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2015). hal.115

pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap,¹⁸ (*Putusan Mahkamah Agung RI No.1654.K/PDT/2013*).

1.5.3 Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan sarana dari suatu penulisan yang digunakan untuk memecahkan permasalahan, adapun sumber bahan hukum yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah bahan hukum primer, dan bahan hukum sekunder, yaitu :

1.5.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari Perundang-Undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan Perundang-Undangan dan Putusan-Putusan Hakim. Adapun yang termasuk dalam bahan hukum primer yang akan dipergunakan dalam mengkaji setiap permasalahan dalam penulisan tesis ini adalah :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) ;
2. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
3. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
4. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ;

¹⁸Peter Mahmud Marzuki, *Op Cit*, hal.119

5. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;
6. Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah
7. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1654.K/PDT/2013

1.5.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan sekunder adalah bahan yang memberikan penjelasan bahan hukum primer seperti undang-undang, atau pendapat pakar hukum.¹⁹ Bahan hukum sekunder meliputi buku-buku hukum yang ditulis para ahli hukum, kamus hukum, ensiklopedia hukum, jurnal-jurnal hukum, disertasi hukum, tesis hukum, skripsi hukum, komentar undang-undang dan komentar putusan pengadilan dan lain sebagainya. Bahan hukum sekunder yang dipergunakan dalam penulisan tesis ini adalah buku-buku literatur, jurnal-jurnal hukum, dan tulisan-tulisan tentang hukum.

1.5.3.3 Bahan Non Hukum

Bahan non hukum merupakan penunjang dari bahan hukum primer dan sekunder, bahan non hukum dapat berupa Internet, ataupun laporan-laporan penelitian non hukum dan jurnal-jurnal non hukum sepanjang mempunyai relevansi dengan topik penulisan tesis.²⁰

¹⁹ Jhoni Ibrahim, *Op Cit.* hal.194

²⁰Peter Mahmud Marzuki, *Op Cit.* hal.164

1.5.3.4 Analisa Bahan Hukum

Penulis untuk bisa menganalisa bahan hukum yang diperoleh, harus memperhatikan dan mempergunakan beberapa langkah agar dapat menemukan hasil yang tepat untuk menjawab permasalahan yang ada. Langkah- langkah yang harus dilakukan terdiri dari :

1. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengelimir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
2. Mengumpulkan bahan-bahan hukum yang sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non hukum
3. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;²¹
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum; dan
5. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun dalam kesimpulan

²¹Jhonny Ibrahim. *Teori & Metodologi Penelitian Normatif* : (Malang: Bayumedia Publishing, 2012), hal.213

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan sesuatu yang baru, konsep tersebut muncul setelah hukum di tulis, positif, dan menjadi public. Permasalahan yang berkaitan di dalamnya adalah tentang *law sicherkeit durch da srecht*. Kepastian hukum adalah *scherkeit des recht selbst*, yakni kepastian tentang hukum itu sendiri.¹ Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Terkait adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan dialami jika melakukan tindakan hukum tertentu. Kepastian diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi.

Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum.²

Kata "kepastian" berkaitan erat dengan asas kebenaran, yaitu sesuatu yang secara ketat dapat disilogismekan secara legal-formal. Melalui logika deduktif, aturan-aturan hukum positif ditempatkan sebagai premis mayor, sedangkan peristiwa konkret menjadi premis minor. Melalui sistem logika tertutup akan serta merta dapat diperoleh konklusinya. Konklusi itu harus sesuatu yang dapat diprediksi, sehingga semua orang wajib berpegang

¹Ahmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan teori Peradilan (Judicialprudence) termasuk Interpretasi Undang-undang (legisprudence)*. (Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2010) hal.292

²Moh. Mahfud MD, *Penegakan Hukum Dan Tata Kelola Pemerintahan Yang Baik*, Bahan pada Acara Seminar Nasional "Saatnya Hati Nurani Bicara" yang diselenggarakan oleh DPP Partai HANURA. (Jakarta: Mahkamah Konstitusi, 8 Januari 2009).

kepadanya. Terkait pegangan inilah masyarakat menjadi tertib. Terkait dengan itu kepastian akan mengarahkan masyarakat kepada ketertiban.³

Kepastian hukum akan menjamin seseorang melakukan perilaku sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sebaliknya tanpa ada kepastian hukum maka seseorang tidak memiliki ketentuan baku dalam menjalankan perilaku. Dengan demikian, tidak salah apabila Gustav Radbruch mengemukakan kepastian sebagai salah satu tujuan dari hukum.⁴ Dalam tata kehidupan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum. Kepastian hukum merupakan sesuai yang bersifat normatif baik ketentuan maupun keputusan hakim. Kepastian hukum merujuk pada pelaksanaan tata kehidupan yang dalam pelaksanaannya jelas, teratur, konsisten, dan konsekuen serta tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif dalam kehidupan masyarakat.

Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum. Apabila dilihat secara historis, perbincangan mengenai kepastian hukum merupakan perbincangan yang telah muncul semenjak adanya gagasan pemisahan kekuasaan dari Montesquieu.⁵

Achmad Ali mengklasifikasikan tujuan hukum kedalam tiga aliran yaitu ; pertama aliran etis menganggap pada dasarnya tujuan hukum adalah untuk mencapai keadilan, kedua aliran utilitis menganggap pada dasarnya tujuan hukum adalah untuk menciptakan kemanfaatan, dan ketiga aliran yuridis-formal yang menganggap pada dasarnya tujuan hukum

³Sidharta Arief, *Meuwissen Tentang Pengembanan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*, (Bandung : PT Refika Aditama, 2007) hal. 20

⁴Bernard L Tanya dkk, *Teori Hukum: Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, (Yogyakarta : Genta Publising, 2013), hal.117

⁵ Jaka Mulya, 2015, *Keadilan, Kepastian, dan akibat Hukum Putusan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia Nomor 100/PUU-X/2012*, (Surakarta: Tesis Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret). hal. 24

adalah untuk menciptakan kepastian hukum.⁶Keteraturan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum, karena keteraturan merupakan inti dari kepastian itu sendiri.Keteraturan menyebabkan orang dapat hidup secara berkepastian sehingga dapat melakukan kegiatan-kegiatan yang diperlukan dalam kehidupan bermasyarakat.⁷

Menurut pendapat *Gustav Radbruch* kepastian hukum adalah “*Secherkeit des Rechts selbst*” (kepastian tentang hukum itu sendiri). Adapun 4 hal (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu :⁸

1. bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan (*gesetzliches Recht*).
2. bahwa hukum itu didasarkan pada fakta (*Tatsachen*), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim seperti “kemauan baik”, “kesopanan”. didasarkan pada kenyataan.
3. bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan.
4. hukum positif tidak boleh mudah diubah. Pendapat *Gustav Radbruch* tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri.

Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan.Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut *Gustav Radbruch*, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.⁹ Pendapat lainnya diungkapkan oleh Roscoe Pound, seperti yang dikutip dalam buku yang berjudul Pengantar Ilmu Hukum oleh Peter Mahmud Marzuki dimana kepastian hukum mengandung dua pengertian, diantaranya :¹⁰

⁶ Sait Sampara. et. all, *Buku Ajar Pengantar Ilmu Hukum*, (Yogyakarta: total Media, 2009) hal.46

⁷Jaka Mulya, *Op Cit*. hal.25

⁸Achmad Ali, *Op Cit*, hal.288

⁹ Jaka Mulya, *Op Cit*, hal.5

¹⁰Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana Perdana Media Group, 2008)hal.137

Pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan. Kedua, berupa keamana hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang, melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan yang satu dengan putusan hakim yang lain untuk kasus serupa yang telah diputus.

Secara umum keadilan, kegunaan, dan kepastian hukum telah menjadi tujuan umum dari hukum, baik hukum positif (*ius constitutum*) maupun dalam hukum cita-cita (*ius constituendum*), tujuan hukum dari hukum harus dilakukan melalui proses hukum yang dinamis atau kontekstual, tetapi juga tidak mengabaikan yang tekstual, hal ini dapat dicapai dan dipertahankan melalui penyelenggaraan hukum itu bekerja. Melalui proses yang dinamis tujuan hukum itu dapat dicapai dalam kehidupan masyarakat. Konsekuensinya hukum haruslah dalam proses yang dinamis dan wajib memiliki kredibilitas dan akuntabilitas, kredibilitas dan akuntabilitas hukum dapat dimiliki jika penyelenggaraan hukum itu dapat menunjukkan suatu konsistensi, dalam hal konsistensi penyelenggaraan hukum ini disebut dengan kepastian hukum.¹¹

Menurut *Sudikno Mertokusumo*, kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan.¹² Walaupun kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan. Kepastian hukum yang dituangkan dalam putusan hakim merupakan hasil yang didasarkan pada fakta-fakta persidangan yang relevan secara yuridis serta dipertimbangkan dengan hati nurani. Hakim selalu dituntut untuk selalu dapat menafsirkan makna undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang dijadikan dasar

¹¹ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum, Mencari, Menemukan, dan Memahami Hukum*, (Surabaya: Laksabang Justitia, 2011) hal.110

¹² Jaka Mulya, 2013, *Op, Cit.* hal.6

untuk diterapkan. Penerapan hukum harus sesuai dengan kasus yang terjadi, sehingga hakim dapat mengkonstruksi kasus yang diadili secara utuh, bijaksana dan objektif.

Putusan hakim yang mengandung unsur kepastian hukum akan memberikan kontribusi bagi perkembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum. Hal ini disebabkan putusan hakim yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, bukan lagi pendapat dari hakim itu sendiri yang memutuskan perkara, tetapi sudah merupakan pendapat dari institusi pengadilan dan menjadi acuan masyarakat dalam pergaulan sehari-hari.¹³ Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.¹⁴

Kepastian hukum merupakan suatu jaminan atas berjalannya hukum. Kepastian hukum adalah perlindungan bagi *yustisiabile* terhadap tindakan sewenang-wenang. Tanpa adanya kepastian maka hukum akan kehilangan esensinya, dan menimbulkan tidak dapat dijadikannya hukum sebagai pedoman perilaku manusia.¹⁵ Dewasa ini di tengah pertentangan antara ideal dan kenyataan yang menimbulkan ketegangan, bukanlah hal mudah untuk menjadikan keduanya selaras sebagaimana tugas yang dibebankan pada hukum. Sajipto Raharjo memandang dengan munculnya tuntutan tersebut, maka tuntutan itu berupa adanya kepastian hukum.¹⁶ Asas kepastian hukum merupakan suatu jaminan dimana suatu hukum harus dijalankan dengan cara yang baik dan tepat, tujuan utama dari hukum adalah kepastian, jika hukum tidak ada kepastian maka hukum akan kehilangan jati diri serta maknanya, dan

¹³ Fence M. Wantu, *Mewujudkan Kepastian Hukum, Keadilan Dan Kemanfaatan Dalam Putusan Hakim Di Pengadilan Perdata*, Jurnal Dinamika Hukum Vol. 12 No. 3 September 2012

¹⁴ Jaka Mulya, *Op.Cit*

¹⁵ Tata Wijayanta, *Asas Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan Dalam kaitannya Dengan Putusan Kepailitan Pengadilan Niaga*, Jurnal Dinamika Hukum, Vol 12, (Purwokerto, FH Unsoed, 2014) Hal.219

¹⁶ Lihat Chainur Arrasjid, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*. (Jakarta, Sinar Grafika, 2006) hal.42

jika hukum tidak memiliki jati diri maka hukum tidak lagi digunakan sebagai pedoman perilaku setiap orang.

Berdasarkan uraian-uraian mengenai kepastian hukum di atas, maka kepastian dapat mengandung beberapa arti, yakni adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan. Hukum harus berlaku tegas didalam masyarakat, mengandung keterbukaan sehingga siapapun dapat memahami makna atas suatu ketentuan hukum. Hukum yang satu dengan yang lain tidak boleh kontradiktif sehingga tidak menjadi sumber keraguan. Kepastian hukum menjadi perangkat hukum suatu negara yang mengandung kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, serta dapat dilaksanakan, yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara sesuai dengan budaya masyarakat yang ada.¹⁷

2.2. Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan/ beralihnya hak milik atas tanah apabila dilihat dari segi hukum dapat terjadi karena suatu tindakan hukum atau perbuatan hukum, atau karena peristiwa hukum. Tindakan hukum (*Rechtshandelingen*) termasuk jual beli, hibah pemberian dengan wasiat, penukaran, pemberian menurut adat dan perbuatan hukum lainnya, sedangkan beralihnya hak milik karena peristiwa hukum misalnya karena pewarisan.¹⁸ Jadi dapat dikatakan peralihan hak karena tindakan hukum adalah peralihan hak yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut berpindah ke pihak lain, sedangkan karena peristiwa hukum terjadi apabila seorang mempunyai salah satu hak meninggal dunia, sehingga secara otomatis haknya berpindah kepada ahli warisnya.¹⁹ Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari

¹⁷ Soetandyo Wignjosoebroto, *Terwujudnya Peradilan Yang Independen Dengan Hakim Profesional Yang Tidak Memihak*, Seminar Nasional bertema “Problem Pengawasan Penegakan Hukum di Indonesia” diselenggarakan oleh Komisi Yudisial dan PBNU-LPBHNU (Jakarta: 8 September 2006.) hal. 30

¹⁸ Urip Santoso, *Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Persada, 2013) hal. 58

¹⁹ Habib Adjie, *Pembuktian Sebagai Ahli Waris Dengan Akta Notaris (Dalam Bentuk Keterangan Ahli Waris)*, (Bandung, Mandar Maju, 2008) hal. 78

pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru. Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena:²⁰

1. Pewarisan.

Peralihan hak atas tanah terjadi karena pemegang haknya telah meninggal dunia, secara hukum hak tersebut beralih kepada ahli warisnya. Mengenai siapa para ahli warisnya, berapa bagian masing-masing dan cara pembagiannya diatur oleh hukum perdata, lebih khusus lagi diatur oleh hukum waris almarhum pemegang hak yang bersangkutan oleh Hukum Tanah.

Menurut *Boedi Harsono*, ketentuan-ketentuan Hukum Tanah yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum konkrit :²¹

- a. Mengatur hal-hal mengenai penciptaannya menjadi suatu hubungan yang konkrit, dengan nama atau sebutan yang dimaksudkan dalam pemberian nama pada hak penguasaan yang bersangkutan.
- b. Mengatur hal-hal mengenai pembebanannya dengan hak-hak lain.
- c. Mengatur hal-hal mengenai pemindahannya kepada pihak lain.
- d. Mengatur hal-hal mengenai hapusnya.
- e. Mengatur hal-hal mengenai pembuktiannya.

Suatu hubungan hukum konkrit dimaksudkan sebutan “Hak“.Jika telah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai obyeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subyek atau pemegang haknya.Peralihan hak atas tanah dalam hal pewarisan terjadi, karena hukum tidak ada perbuatan hukum, hal ini berbeda dengan pemindahan hak.Peristiwa-peristiwa hukum seperti meninggalnya seseorang yang mengakibatkan beralihnya hukum hak atas tanah yang dipunyainya kepada ahli warisnya.

2. Pemindahan Hak.

²⁰ Budi Harsono, *Op Cit*, hal 26

²¹*Ibid*,hal 26

Pemindahan hak berarti hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain. Menurut *Boedi Harsono*, menyebutkan bahwa pemindahan hak terjadi karena:

- a. Jual-beli.
- b. Tukar menukar.
- c. Hibah.
- d. Pemberian menurut hukum adat.
- e. Pemasukan dalam perusahaan atau (*inbreng*).
- f. Hibah wasiat atau (*legaat*).

Guna dapat memindahkan hak atas tanah harus diwujudkan dengan suatu perbuatan hukum berupa perjanjian dengan akta PPAT. Pasal 26 Undang-undang Pokok Agraria menyatakan:

- a) Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut Adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksud untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- b) Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung kepada orang asing, kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

3. Pelepasan Hak.

Pelepasan hak menurut Pasal 1948 KUH Perdata dapat diucapkan secara terus terang (*uitdrukkelijk*) atau secara diam-diam (*stilwijgend*), bahwa orang itu betul-betul bermaksud untuk melepaskan haknya.²² Menurut rumusan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal dinyatakan bahwa Pelepasan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan pemberian ganti kerugian atas dasar musyawarah. Jika yang

²²Wirjono Projodikoro, *Hukum Perdata Tentang Hak Atas Benda*, (Jakarta : PT Internusa) hal.112

memerlukan tanah badan swasta, kesepakatan tersebut dan perbuatan pelepasan haknya sebaiknya dituangkan dalam bentuk akta Notaris.

Perbuatan-perbuatan tersebut, dilakukan dalam waktu pemegang haknya masih hidup dan merupakan perbuatan hukum perpindahan hak yang bersifat tunai, kecualihibah wasiat. Dilakukan perbuatan hukum tersebut, maka hak atas tanah yang bersangkutan berpindah ke pihak lain. Jual beli, tukar-menukar, hibah, pemberian menurut adat dan pemasukan dalam perusahaan, dilakukan oleh para pihak di hadapan pejabat pembuat akta tanah, yang bertugas membuat aktanya, saat dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan di hadapan pejabat pembuat akta tanah di penuhi syarat terang.

2.3. Akta

2.3.1. Pengertian Akta

Pada kehidupan sehari-hari sering digunakan istilah akta atau akte untuk menyebut suatu benda tertentu yang dibuat sedemikian rupa sesuai dengan ketentuan peraturan pertundang-undangan yang berlaku. Pengertian Akta Istilah atau perkataan akta dalam Bahasa Belanda disebut *acte/akta* dan dalam Bahasa Inggris disebut *act/deed* pada umumnya mempunyai dua arti yaitu :²³

1. Perbuatan (*handeling*) perbuatan hukum (*rechtshandeling*); itulah pengertian yang luas, dan;
2. Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai/digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang ditujukan kepada pembuktian sesuatu.

Menurut *R.Subekti dan Tjitrosoedibio* mengatakan, bahwa kata “akta” merupakan bentuk jamak dari kata “actum” yang berasal dari bahasa latin dan berarti perbuatan-

²³Victor M Situmorang dan Cormentyna Sitanggang, *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil Di Indonesia*, (Jakarta :Sinar Grafika, 1991) hal. 50

perbuatan.²⁴A.Pittlo mengartikan akta, adalah surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti,dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat.²⁵Sudikno Mertokusumo mengatakan akta adalah surat yang diberi tandatangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.²⁶Menurut Sudarsono akta adalah surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan,dsb) resmi yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan sahkan oleh notaris atau pejabat pemerintah yang berwenang.²⁷

2.3.2. Macam Akta

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka akta dapat dibedakan atas :

1. Akta Otentik .

Devinisi mengenai akta otentik dengan jelas dapat di lihat dalam Pasal 1868 KUH Perdatayaitu suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang di buat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.

Berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut di atas dapatlah dilihat bentuk dari akta ditentukan oleh Undang-undang dan harus dibuat oleh atau dihadapan Pegawai yang berwenang. Pegawai yang berwenang yang dimaksud disini antara lain adalah Notaris, hal ini di dasarkan pada Pasal 1 angka 1 Undang-undang nomor 1 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan berwenang lainnya sebagai dimaksud dalam Undang-undang ini.

²⁴R.Subekti dan R. T jitrosoedibio, *Kamus Hukum*, (Jakarta : PT Pradnya Paramita, 1980) hal .9

²⁵ A. Pittlo, *Pembuktian dan Daluarsa*, Terjemahan M. Isa Arif, (Jakarta : PT Intermasa, 1978) hal. 29

²⁶ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, (Yogyakarta :Liberty, 1979) hal. 106

²⁷ Sudarsono, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1992) hal.25

Pada umumnya masyarakat telah mengetahui tugas dan wewenang notaris, notaris itu diangkat dan diberhentikan oleh menteri (Pasal 2 UU No.30/2004).Menteri yang berwenang mengangkat dan memberhentikan notaris adalah menteri yang yang bidang tugas dan tanggung jawabnya meliputi bidang kenotariatan (Pasal 1 butir 14 UU No.30/2004).Menteri yang dimaksud adalah Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.

Semuaakta baik yang di buat oleh Kantor Catatan Sipil maupun oleh Notaris, adalah termasuk akta otentik.Akta otentik adalah akta yang di buat oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan perundangan yang berlaku.Menurut Situmorang dan Sitangang²⁸bahwa (“Akta otentik adalah akta yang mempunyai kepastian isi, kepastian tanggal dan kepastian orangnya”). *Kepastian isi* akta Notaris berarti memang demikian yang dikehendaki oleh para pihak, dan juga isi akta itu telah disaring oleh notaris, tidak melanggar hukum sebab notaris sesuai dengan sumpahnya, akan menepati dengan seteliti-telitinya semua atau segala peraturan bagi jabatan notaris yang sedang berlaku ataupun yang akan diadakan.²⁹ Apabila yang tertulis dalam akta itu melanggar ketentuan hukum, maka notaris itu harus menolaknya.

Kepastian tanggal berarti tanggal tersebut tidak ditanggali mundur dan juga tidak di tangali maju, jadi pasti, yang dibuat pada tanggal itu bukanlah tanggal yang lainnya³⁰.*Kepastian orang* berarti bahwa yang menghadap kepadanya memang orangnya, bukan orang lain dan ditandatangani oleh orang lain.sebab setiap orang yang membuat akta harus terlebih dahulu dikenal oleh notaris. Apabila tidak mengenal orang tersebut, maka orang itu tidak dapat membuat akta notaris.³¹Jika orang itu tidak dikenal oleh notaris, bisa juga membuat akta tetapi harus diperkenalkan oleh dua orang saksi yang dikenal oleh notaris.

²⁸ Situmorang, Victor M, dan Sitangang,*Grose Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1993) hal.10

²⁹ *Ibid.* hal.11

³⁰ *Ibid*, hal.11

³¹ *Ibid*.hal. 11

Hal ini karena identitas setiap penghadap yang datang ke notaris dan akan melakukan perbuatan hukum harus jelas dan dapat dipertanggung jawabkan secara hukum.

2. Akta di bawah tangan

Akta dibawah tangan (*onderhands acte*) adalah akta yang dibuat tidak oleh atau tanpa perantaraan seorang pejabat umum, melainkan dibuat dan ditandatangani sendiri oleh para pihak yang mengadakan perjanjian (Pasal 1874 KUH Perdata). Terkait hal apabila para pihak yang menandatangani surat perjanjian tersebut mengakui dan tidak menyangkal tandatangannya, tidak menyangkal isi dan apa yang tertulis dalam surat perjanjian tersebut, maka akta dibawah tangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta autentik (Pasal 1875 KUH Perdata)³²

2.4 Perjanjian

2.4.1 Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah sebagai perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal dengan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.³³ Menurut *Subekti*³⁴ Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu

³²Situmorang & Sitang, *Op Cit*, hal 60

³³Wirjono projudikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, (Bandung: Bale Bandung, 1998) hal.19

³⁴R Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 1998) hal.1

saling berjanji untuk melakukan sesuatu. Menurut *Van Dunne*³⁵ perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.

Pengertian Perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) diatur dalam Pasal 1313 yaitu: “Suatu Persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana 1 (satu) orang atau lebih mengikatkan diri terhadap 1 (satu) orang lain atau lebih”.³⁶ Definisi perjanjian yang diterangkan di atas terlihat bahwa suatu perjanjian merupakan suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji atau kesanggupan oleh para pihak, baik secara lisan maupun secara tertulis untuk melakukan sesuatu atau menimbulkan akibat hukum. Para sarjana hukum perdata pada umumnya berpendapat bahwa definisi yang terdapat didalam ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata di atas adalah tidak lengkap dan terlalu luas, yaitu³⁷:

- a. Tidak lengkap karena yang dirumuskan hanya mengenai perjanjian sepihak saja, hal ini diketahui dari rumusan “satu orang atau lebih lainnya “kata kerja “mengikatkan” sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak.
- b. Pengertian perjanjian terlalu luas karena mencakup juga kelangsungan perkawinan, janji kawin yang diatur dalam lapangan hukum keluarga. Padahal yang dimaksud adalah hubungan antara debitur dan kreditur dalam lapangan harta kekayaan saja.
- c. Mencakup perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige*), sedangkan didalam perbuatan melawan hukum tidak ada unsur persetujuan.
- d. Tanpa menyebutkan tujuan. Dalam perumusan pasal ini tidak disebutkan tujuan mengadakan perjanjian, sehingga pihak-pihak mengikatkan diri tidak jelas untuk apa.

³⁵Salim HS, Abdullah, Wiwiek Wahyuningsih, *Perancangan Kontrak dan Memorandum Of Understanding (MOU)*, Jakarta: Cetakan Kedua, PT Sinar Grafika, 2007) hal.8

³⁶ R.Subekti & R.Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek)*, (Jakarta, Pradnya Paramita,) hal.304

³⁷Yusuf Adiwibowo, *Diktat Hukum Perikatan*, (Fakultas Hukum Universitas Jember, 2007) hal.29

e. Tanpa menyebutkan tujuan. Dalam perumusan pasal itu tidak di sebutkan tujuan mengadakan perjanjian, sehingga pihak-pihak mengikatkan diri itu tidak jelas untuk apa.³⁸

Berdasarkan alasan-alasan tersebut maka Menurut *Mariam Darus Badruzaman* bahwa perjanjian adalah: Sebagai suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.³⁹ Selanjutnya menurut Abdulkadir Muhamad perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan dirinya untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan. Pada perumusan tersebut di atas, tersimpul unsur-unsur perjanjian antara lain sebagai berikut:⁴⁰

- a). Adanya pihak-pihak, sedikitnya dua orang ;
- b). Adanya persetujuan antara pihak-pihak itu ;
- c). Adanya prestasi yang akan dilaksanakan ;
- d). Adanya tujuan yang hendak dicapai ;
- e). Adanya bentuk tertentu, lisan atau tulisan ;
- f). Adanya syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian .

Menurut R Setiawan rumusan Pasal 1313 KUH Perdata masih kurang lengkap, karena hanya hanya menyebut persetujuan sepihak sajadan juga sangat luas karena dengan dipergunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga perbuatan sukarela dan perbuatan melawan hukum, sehingga beliau memberikan definisi perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu atau lebih.

Perbedaan pengertian tersebut pada intinya tidak merubah makna dari perjanjian itu karena perjanjian tersebut diatur dalam buku ke III KUH Perdata, dimana di dalamnya diatur

³⁸*Ibid. hal.30*

³⁹Wirjono Projudikoro, *Hukum&Perjanjian*, (Jakarta: Raja Grasindo, 1973) hal.9

⁴⁰Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, (Bandung: Citra Aditiya Bakti, 1989)

tentang sistem yang dianut oleh buku III KUH Perdata yang juga lazim dinamakan sistem terbuka, artinya setiap orang bebas untuk melakukan perjanjian apa saja asal tidak bertentangan/melanggar undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Dengan kata lain, peraturan-peraturan yang diterapkan dalam ketentuan buku II KUH Perdata itu hanya disediakan dalam hal para pihak yang berkontrak.

Menurut M Yahya Harahap terhadap perjanjian atau *Verbitenis* mengandung pengertian suatu hubungan hukum kekayaan harta benda antara dua orang atau lebih yang memberikan kekuatan hak kepada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pihak lain menunaikan prestasi.⁴¹ Dari devinisi perjanjian tersebut dapat disimpulkan bahwa suatu perjanjian merupakan suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji atau kesanggupan dari keduabelah pihak secara lisan maupun secara tertulis untuk melakukan sesuatu atau menimbulkan akibat hukum.

Istilah perjanjian atau kontrak terkandung masih dipandang secara rancu, sebagian masyarakat dan pelaku bisnis mencampur adukkan kedua istilah tersebut seolah-olah merupakan pengertian yang berbeda. Untuk pengertian yang sama *Burgelijk Wetboek* (BW) menggunakan istilah *ovreenkomst* dan *contract*, sebagaimana dicermati dalam Buku III Titel Kedua Tentang Perikatan-Perikatan Yang Lahir Dari Kontrak atau Persetujuan, yang dalam bahasa Belanda ditulis “*Van verbintentissen die uit contract of overeenkomst worden*”.⁴² Pengertian tersebut banyak juga digunakan oleh pendapat dikalangan sarjana, yang menggunakan istilah kontrak dan perjanjian dalam pengertian yang sama para sarjana yang

⁴¹M. Yahya Harahap, *Sesi-Sesi Perjanjian*, (Bandung: Almunir, 1986) hal.6

⁴²Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, (Jakarta: Kencana Perdana Media Group) hal.307-308

maksud seperti, Mariam Darus Badruzaman⁴³, J.Satrio⁴⁴, Soetojo Prawirohamidjojo dan Marthalena Pohan, Tirtodonigrat, Purwahid Patrik⁴⁵.

Subekti berpendapat lain mengenai istilah perjanjian atau persetujuan dengan kontrak, menurutnya, kontrak mempunyai pengertian lebih sempit karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan yang tertulis. Sedangkan pendapat sarjana lain, Pothier dalam bukunya Soetojo Prawirohamidjojo dan Marthalena Pohan tidak memberikan perbedaan antara kontrak dan perjanjian, namun membedakan antara pengertian contract dengan convension (*Pacte*), disebut *convention* yaitu perjanjian dimana dua orang atau lebih menciptakan, menghapuskan (*opheffen*), atau mengubah (*wijzege*) perikatan, sedangkan kontrak adalah perjanjian yang mengharapakan terlaksananya perikatan.⁴⁶

Terhadap pengertian istilah kontrak dan perjanjian yang diuraikan oleh para sarjana diatas, dalam penulisan tesis ini penulis sependapat dengan beberapa para sarjana yang memberikan pengertian sama antara kontrak dengan perjanjian, hal ini disebabkan fokus kajian tesis ini sebagian berlandaskan pada prespektif Burgelijk Wetboek (BW) dimana terdapat pengertian yang sama antara perjanjian atau persetujuan (*overeenkomst*) dengan kontrak (*Contract*), dalam tesis ini kedua istilah tersebut akan digunakan istilah perjanjian.

2.4.2. Bentuk Perjanjian

Buku III KUH Perdata menganut sistem terbuka, artinya hukum memberi keleluasaan kepada para pihak untuk mengatur sendiri pola hubungan hukumnya. Hal yang diatur dalam buku III KUH Perdata hanya sekedar mengatur dan melengkapi. Hal ini berbeda dengan

⁴³ Mariam Darus Badruzaman, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Perikatan Dan Penjelasan*, (Bandung: Penertbit Alumni, 1996)hal.86

⁴⁴J.Satrio, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: Citr Aditya Bakti, 1992)hal.19

⁴⁵Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, (Bandung: Mandar Maju, 1994)hal.19

⁴⁶R Subekti, *Aneka Perjanjian, Cet X*, (Bandung: PT Citra Adytia Bakti, 1995)hal.1

pengaturan dalam buku II KUH Perdata yang menganut sistem tertutup atau bersifat memaksa (*dwingend recht*), dimana para pihak dilarang menyimpangi aturan-aturan yang ada di dalam buku II KUH Perdata tersebut.

Sistem terbuka Buku III KUH Perdata ini dapat ditemukan didalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa, “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Menurut Subekti,⁴⁷ cara menyimpulkan asas kebebasan berkontrak ini adalah dengan jalan menekankan pada perkataan “perjanjian”.

Dikatakan bahwa Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata itu seolah-olah membuat suatu pernyataan (proklamasi) bahwa diperbolehkan membuat perjanjian apa saja dan itu akan mengikat sebagaimana mengikatnya undang-undang. Pembatasan terhadap kebebasan itu hanya berupa apa yang dinamakan “ketertiban umum dan kesusilaan”. Istilah “Semua” di dalamnya terkandung asas *partic autonomic; freedom of cantrac atau beginsel van de contract vrijheid* – memang sepenuhnya menyerahkan kepada para pihak mengenai isi maupun bentuk perjanjian yang akan mereka buat, termasuk penuangan dalam bentuk kontrak standar.⁴⁸ Kebebasan berkontrak disini memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat perjanjian dengan bentuk atau format apapun (tertulis, lisan, *scriptles*, *paperless*, autentik, non autentik, sepihak/*eenzijdig*, adhesi, standar/baku dan lain-lain), serta dengan isi atau subtansi sesuai yang diinginkan para pihak.⁴⁹

Menurut *Sutan Remy Sjahdein* asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup sebagai berikut⁵⁰ :

a. Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian;

⁴⁷*Ibid*, hal.4-5

⁴⁸Jhon P Dwason, *et. al contracts (Case and bcomment)*, the foundation press, New York, 1982)hal.261-263

⁴⁹*Ibid*. hal. 263

⁵⁰ Sutan Remy Sjahdein, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, (Jakarta : Institut Bankir Indonesia, 1999) hal.75

- b. Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian;
- c. Kebebasan untuk menentukan atau memilih *causa* dari perjanjian yang akan dibuatnya;
- d. Kebebasan untuk menentukan obyek perjanjian;
- e. Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian
- f. Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (*aanvullend, optional*).

1.4.3. Syarat Sah Perjanjian

Agar perjanjian sah dan mempunyai kekuatan hukum harus memenuhi pasal 1320 KUH yang merupakan syarat sahnya perjanjian, yaitu.⁵¹

- a). Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Syarat ini merupakan syarat mutlak dalam sebuah perjanjian. Dengan diperlakukannya kata sepakat mengadakan perjanjian, maka berarti bahwa kedua pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak. Para pihak tidak mendapat suatu tekanan/paksaan yang mengakibatkan adanya cacat bagi perwujudan kehendak tersebut. Apabila para pihak tersebut tidak bebas dalam membuat suatu perjanjian yang disebabkan adanya unsur paksaan (*dwang*), unsur kekliruan (*dwaling*), atau unsur penipuan, maka perjanjian tersebut dapat dituntut untuk dibatalkan. Ketentuan yang mengatur tentang perjanjian menjadi batal jika terdapat paksaan terdapat dalam Pasal 1323 dan 1325 KUH Perdata.

R Wirjono Projodikoro memberikan pendapatnya mengenai kesepakatan yakni;⁵²

Dengan sepakat atau dinamakan persizinan, dimaksudkan bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus sepakat, setuju atau seia sekata mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang diadakan itu, apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain, mereka menghendaki sesuatu secara timbal balik; si penjual mengigini sejumlah uang, sedang si pembeli mengigini sesuatu barang dari penjual.

⁵¹Mariam Darus Badruzaman, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, (Alumni Bandung, 1996) hal.98

⁵²R Wirjono Projodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Sumur Bandung, 1981) hal.9

Sepakat artinya pernyataan kehendak beberapa orang, menurut Herlien Budiono sepakat artinya perjanjian hanya dapat timbul dengan kerjasama dari dua orang atau lebih atau perjanjian dibangun oleh perbuatan dari beberapa orang sehingga perjanjian digolongkan sebagai perbuatan hukum berganda.

b). Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Kecakapan untuk membuat suatu perikatan mengandung makna bahwa pihak-pihak yang membuat perjanjian/perikatan tersebut merupakan orang yang sudah memenuhi syarat sebagai pihak yang dianggap cakap oleh atau menurut hukum, sehingga dianggap mampu untuk bertanggung jawab. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1329 KUH Perdata yaitu setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan – perikatan jika oleh undang – undang tidak dinyatakan tak cakap. Pihak yang tidak cakap melakukan perbuatan hukum diatur dalam pasal 1330 KUH Perdata, tak cakap untuk membuat perjanjian-perjanjian adalah.⁵³

1. Orang – orang yang belum dewasa

Kriteriadari orang – orang yang belum dewasa di dalam KUH Perdata diatur didalam Pasal 330, dimana ditentukan: “Belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun dan sebelumnya belum kawin.”

2. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan

Menurut Pasal 433 KUH Perdata, orang – orang yang diletakan dibawah pengampuan adalah setiap orang dewasa yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap dan boros. Dalam hal ini pembentuk undang- undang memandang bahwa yang bersangkutan tidak mampu menyadari tanggung-jawabanya dan karena itu tidak cakap bertindak untuk mengadakan perjanjian.⁵⁴

⁵³ Mariam Darus Badruzaman, *Op Cit.* hal.103

⁵⁴*Ibid*, hal. 104

2. Orang perempuan, dalam hal - hal yang ditetapkan oleh undang- undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang – undang telah melarang membuat perjanjian – perjanjian tertentu.

Menurut Pasal 108 KUH Perdata perempuan yang telah bersuami dianggap tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian, kecuali jika ia didampingi atau diberi izin tertulis dari suaminya. Namun demikian semua ketentuan diatas sudah tidak berlaku lagi dengan dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963, serta dengan diundangkannya undang–undang perkawinan nomor 1 tahun 1974 dimana dalam Pasal 31 ayat (1) dan (2) menentukan bahwa kedudukan suami dan istri adalah sama atau seimbang dan masing - masing pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum.

c). Suatu hal tertentu

Maksud dari kata suatu hal tertentu pada persyaratan syahnya suatu perjanjian adalah obyek dari perjanjian. Pada KUH Perdata di tentukan bahwa objek perjanjian tersebut haruslah merupakan barang yang dapat ditentukan nilainya atau dapat diperdagangkan. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1333 KUH Perdata yang berbunyi : Suatu Perjanjian harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat di hitung.

d). Suatu sebab yang halal.

Pembentuk undang-undang mempunyai pandangan bahwa perjanjian-perjanjian mungkin jugadiadakan tanpa sebab atau dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang.⁵⁵Sebabterlarang ialah sebab yang dilarang undang-undang dan atau berlawanan dengan ketertiban umum sebagaimana diatur dalam Pasal 1337 KUH Perdata, dan perjanjian

⁵⁵ *Ibid.* hal.107

yang dibuat dengan sebab yang demikian tidak mempunyai kekuatan sebagaimana diatur dalam Pasal 1335 KUH Perdata.

Syarat pertama dan kedua disebut syarat subyektif, karena berhubungan dengan orang-orang sebagai subyek yang mengadakan perjanjian. Suatu perjanjian yang mengandung cacat pada subyeknya tidak menjadikan perjanjian tersebut menjadi batal dengan sendirinya, tetapi memberi kemungkinan untuk dibatalkan dengan tuntutan. Syarat ketiga dan keempat sebagai-syarat obyektif, karena menyangkut obyek perjanjian. Suatu perjanjian yang mengandung cacat pada obyeknya mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum.

2.4.4. Berakhirnya Perjanjian

Menurut Pasal 1381 KUH Perdata terdapat ketentuan-ketentuan mengenai hapusnya perikatan yaitu :⁵⁶

1). Karena pembayaran

Pembayaran adalah pembayaran dalam arti luas, yaitu meliputi tidak saja pembayaran berupa uang, melainkan juga penyerahan barang yang dijual oleh penjualnya. Dengan kata lain pelaksanaan perjanjian (*performance*). Menurut ketentuan Pasal 1328 KUH Perdata, yang berkewajiban membayar hutang bukan saja debitur, melainkan juga orang yang turut berhutang dan penanggung hutang (*brog*), bahkan juga pihak ketiga, asal saja ia bertindak atas nama sendiri, ia tidak tidak mengantikan hak debitur.

Pembayaran itu sah apabila dilakukan oleh orang yang berhak atau pemilik barang itu dan berkuasa memindahkannya. Pembayaran itu harus dilakukan kepada kreditur atau orang yang dikuasakannya atau kepada orang dikuasakan oleh hakim atau oleh undang-undang untuk menerima pembayaran bagi kreditur.

2). Karena penawaran pembayaran tunai diikuti penitipan

⁵⁶Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung : Citra Aditiya Bakti, 1990) hal.61

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1404 bahwa jika kreditur menolak pembayaran maka debitur dapat melakukan penawaran pembayaran tunai apa yang diutangkannya, dan jika kreditur menolaknya, menitipkan uang atau barangnya kepada pengadilan. Penawaran yang demikian, diikuti dengan penitipan membebaskan debitur, dan berlaku baginya sebagai pembayaran, asal penawaran itu telah dilakukan dengan cara menurut undang-undang yaitu yang diatur dalam Pasal 1405 s/d 1407 KUH Perdata, sedangkan apa yang dititipkan secara itu tetap atas tanggungan kreditur.⁵⁷

3). Karena pembaruan utang

Pembaharuan hutang terjadi dengan jalan mengganti hutang lama dengan hutang baru, debitur lama dan debitur baru, kreditur lama dengan kreditur baru, dalam hal hutang lama digantikan dengan hutang baru terjadilah pengantian obyek perjanjian, yang disebut “novasi obyektif”. Disini hutang lama menjadi lenyap. Terkait terjadi pengantian orangnya (subyeknya) maka jika yang diganti itu debiturnya, pembaharuan semacam ini disebut “novasi subyektif pasif”. Saat yang diganti itu krediturnya, ini disebut “novasi subyektif aktif”.⁵⁸

4). Karena perjumpaan hutang

Perjumpaan hutang sering juga disebut dengan perhitungan hutang (*compensation*). Dikatakan ada perjumpaan hutang apabila hutang piutang debitur dan kreditur secara timbal balik dilakukan perhitungan. Dengan perhitungan itu maka hutang piutang lama lenyap. Menurut ketentuan Pasal 1426 KUH Perdata, perjumpaan hutang itu terjadi demi hukum, bahkan tanpa sepengetahuan orang yang berhutang, jadi seolah-olah perjumpaan itu terjadi secara otomatis. Supaya hutang itu dapat diperjumpakan, perlu dipenuhi syarat-syarat seperti ditentukan dalam Pasal 1427 KUH Perdata, yaitu :⁵⁹

⁵⁷ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, (Jakarta: Grafindo Persada, 2008) hal.127

⁵⁸ AbdulKadir Muhammad, *Op. Cit*, hal 64

⁵⁹ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Op, Cit*, hal 128

- a. Berupa sejumlah uang atau barang yang dapat di habiskan dari jenis dana kualitas yang sama;
- b. Hutang itu suda harus dapat ditagih (*payable*);
- c. Hutang itu sektika dapat ditentukan atau ditetapkan jumlahnya. Setiap hutang apapun sebabnya dapat diperjumpakan kecuali hal-hal yang di sebabkan dalam ketentuan Pasal 1429 KUH Perdata.

5). Karena percampuran hutang

Menurut ketentuan Pasal 1436 KUH Perdata, percampuran hutang itu terajdi apabila kedudukan debitur dan kreditur itu menjadi satu, artinya berada dalam tangan satu orang. Pencampuran hutang tersebut terjadi demi hukum, atau secara otomatis. Dalam percampuran hutang ini, hutang piutang menjadi lenyap.

6). Pembebasan hutang

Pembebasan hutang dapat terjadi apabila kreditur dengan tegas menyatakan tidak menghendaki lagi prestasi dari debitur dan melepaskan haknya atas pembayaran atau pemenuhan perjanjian. Dengan pembebasan ini perikatan menjadi lenyap atau hapus. Menurut ketentuan Pasal 1438 KUH Perdata, pembebasan tidak boleh berdasarkan persangkaan, melainkan harus di buktikan. Bukti tersebut dapat dipergunakan misalnya dengan pengembalian surat piutang asli oleh kreditur kepada debitur secara sukarela (Pasal 1439 KUH Perdata).

7). Karena musnahnya barang yang terhutang

Menurut ketentuan Pasal 1444 KUH Perdata, apabila barang tertentu yang menjadi obyek perikatan itu musnah, tidak dapat lagi diperdagangkan, atau hilang, diluar kesalahan debitur, sebelum ia lalai menyerahkannya pada waktu yang telah ditentukan, maka perikatannya menjadi lenyap atau hapus. Ketentuan pasal ini dapat diketahui bahwa musnahnya atau hilangnya barang itu diluar kesalahan debitur. Mereka yang memperoleh

benda itu secara tidak sah misalnya karena pencurian, maka musnah atau hilangnya barang itu tidak membebaskan debitur (orang yang mencuri itu) untuk mengganti harganya.

Meskipun debitur lalai menyerahkan barang itu, ia pun akan bebas dari perikatan itu, apabila ia dapat membuktikan bahwa hapusnya atau musnahnya barang itu disebabkan oleh suatu kejadian diluar kekuasaanya dan barang itu juga akan menemui nasib yang sama, meskipun sudah berada ditangan kreditur, apabila debitur karena kehilangan itu telah memperoleh ganti kerugian dari orang lain, maka hak ganti kerugian itupun harus diserahkan kepada kreditur.⁶⁰

8). Karena kebatalan atau pembatalan

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1446 KUH Perdata yaitu, semua perikatan yang di buat oleh orang-orang belum dewasa atau orang-orang yang ditaru dibawa pengapuan adalah batal demi hukum, dan atas penuntutan yang dimajukan oleh atau dari pihak mereka, harus dinyatakan batal, semata-mata atas dasar kebelumdewasaan atau pengampuannya. Didalam pasal ini yang dimaksud hanyalah mengenai soal pembatalan saja, tidak mengenai kebatalan. Syarat-syarat untuk pembatalan yang disebutkan adalah syarat-syarat subyektif yang ditentukan dalam pasal 1320 KUH Perdata. Demikian juga dalam pasal-pasal berikutnya juga disebutkan alasan-alasan pembatalan seperti yang terdapat dalam pasal 1321 KUH Perdata juga merupakan syarat-syarat subyektif. Jika syarat subyektif tidak dipenuhi, maka perikatan itu tidak batal (*void*), melainkan “dapat dibatalkan” (*voidable*).⁶¹

Perikatan yang tidak memenuhi syarat-syarat subyektif dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim dengan dua cara, yaitu⁶²;

a. Dengan cara aktif, yaitu menurut pembatalan kepada hakim dengan mengajukan gugatan;

⁶⁰*Ibid*, hal.69

⁶¹*Ibid*, hal.71

⁶²Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Itermasa, 2002) hal 49

b. Dengan cara pembelaan, yaitu menunggu sampai digugat di muka hakim untuk memenuhi perikatan, dan baru diajukan alasan tentang kekurangan perikatan itu.

9). Karena berlakunya suatu syarat batal

Syarat batal dalam Pasal 1265 KUH Perdata adalah suatu syarat yang apabila di penuhi menghentikan perjanjian dan membawa segala sesuatu, kembali pada keadaan semula seolah-olah tidak pernah terjadi suatu perjanjian. Peristiwa itu benar-benar terjadi, maka si berhutang wajib mengembalikan apa yang diterimanya.

10). Karena lewat waktu atau kadaluarsa

Lewat waktu atau kadaluarsa dalam Pasal 1946 KUH Perdata diartikan sebagai suatu alat untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang di tentukan oleh undang-undang. Lampau waktu tertentu seperti yang di tetapkan dalam undang-undang, maka perikatan hapus. Terkait ketentuan pasal di atas dapat diketahui ada dua macam lampau waktu, yaitu :

a) Lampau waktu untuk memperoleh hak milik atas suatu barang, disebut “*acquisitive prescription*”;

b) Lampau waktu untuk dibebaskan dari suatu perikatan atau dibebaskan dari tuntutan, disebut “*extinctive prescription*”⁶³

Mengenai lewatnya waktu untuk dapat dikatakan kadaluarsa, dapat dilihat pada Pasal 1967 KUH Perdata yang menerangkan sebagai berikut, segala tuntutan hukum baik yang bersifat kebendaan, maupun yang bersifat perorangan, hapus karena kadaluarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan orang yang menunjukkan adanya daluarsa itu tidak usah menunjukkan alasan hak, dan tidak dapat diajukan terhadapnya tangkisan yang berdasarkan itikat baik.

⁶³*Ibid*, hal.73

2.5 Jual Beli

2.5.1 Pengertian Jual Beli

Jual beli adalah suatu perjanjian bertimbal balik dimana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.⁶⁴ Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik itu adalah sesuai dengan istilah belanda *koop* dan *verkoop* yang mengandung pengertian bahwa pihak yang satu “*Verkoopt* (menjual) sedang yang lainnya “*koopt* (membeli), dalam Bahasa Inggris jual beli disebut dengan “*sale*” saja yang berarti penjualan (hanya dilihat dari sudut penjualan saja), begitu pula dalam bahasa Perancis hanya disebut dengan “*vente*” yang juga berarti penjualan, sedangkan dalam Bahasa Jerman dipakainya perkataan “*kauf*” yang berarti pembelian.⁶⁵ Guna mengetahui pengertian jual beli sesuai dengan Pasal 1457 KUHPerdata mengatakan bahwa jual beli adalah : suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang atau benda (*zaak*), dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga yang di janjikan

Berdasarkan pengertian yang diberikan oleh Pasal 1457 KUH Perdata dapat di simpulkan bahwa perjanjian jual-beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan. Pengertian harga dalam perjanjian jual-beli haruslah berupa uang, karena apabila berupa barang perjanjiannya bukan jual-beli lagi tapi merupakan perjanjian tukar-menukar sebagaimana diatur dalam Pasal 1541 KUH Perdata. Saat pembayarannya adalah prestasi lain seperti misalnya “berbuat atau tidak berbuat” maka tidak ada perjanjian jual-beli melainkan

⁶⁴*Ibid*,

⁶⁵R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Jakarta : PT. Citra Aditya Bakti, 1984), hal. 2

yang ada adalah suatu perjanjian yang tidak bernama (*onbenoemde contract*). Barang yang menjadi obyek jual-beli harus dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli.

Konteks kebendaan dalam perjanjian jual-beli telah ditentukan di dalam Pasal 1332 dan Pasal 1333 KUH Perdata yang menyatakan bahwa. Pasal 1332 Hanya kebendaan yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok perjanjian. Pasal 1333 Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok perjanjian berupa suatu kebendaan yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah kebendaan tidak tentu, asal jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1332 dan Pasal 1333 KUH Perdata kebendaan merupakan obyek perjanjian yang diperjualbelikan merupakan suatu hal yang mutlak sudah harus ditentukan. Tanpa adanya obyek jual beli yang tertentu tersebut, yang telah ditentukan dan disepakati oleh pembeli dan penjual, maka tidak mungkin ada jual beli. Jika bukan benda tersebut yang akan di perjualbelikan, maka jual beli tidak akan terjadi. Sesungguhnya hal ini sejalan dengan syarat obyektif sahny suatu perjajian.

Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana para pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah di janjikan.⁶⁶ Adapun yang dimaksud dengan penyerahan barang adalah bahwa apa yang diserahkan oleh penjual kepada pembeli adalah hak milik atas barangnya, jadi bukan sekedar kekuasaan atas barang tadi. Sehingga apa yang dilakukan adalah “penyerahan” atau “*levering*” secara yuridis, bukan penyerahan *feitelijk*, akan tetapi penyerahan secara nyata tetap harus di lakukan sebagai tindak lanjut dari perbuatan hukum jual beli tersebut.⁶⁷

Perjanjian jual beli senantiasa mengandung 2 (dua) sisi hukum perdata, yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Dikatakan demikian karena pada sisi hukum kebendaan, jual

⁶⁶Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan XII, (Jakarta :PT. Intermasa, 2005), hal.79

⁶⁷M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1984) hal.181

beli melahirkan hak bagi kedua belah pihak atas tagihan, yang berupa penyerahan suatu kebendaan pada satu pihak, dan pembayaran harga jual bagi pihak lainnya. Sedangkan dari sisi perikatan, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. Walaupun demikian, meskipun berisi dua, KUH Perdata melihat jual beli hanya dari sisi perikatannya semata-mata, yaitu dalam bentuk kewajiban dalam lapangan harta kekayaan dari masing-masing pihak secara bertimbal balik satu terhadap lainnya, dan karena itu pula, maka jual beli dimasukkan dalam Buku III KUH Perdata tentang perikatan.⁶⁸

2.5.2 Kewajiban Penjual

Berdasarkan ketentuan yang mengatur secara umum perikatan untuk menyerahkan sesuatu barang sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1234 KUH Perdata dan ketentuan yang secara khusus dalam ketentuan jual beli sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1474 KUH Perdata, penjual memiliki 3 (tiga) kewajiban pokok yang berlaku sejak terjadinya perjanjian jual beli menurut ketentuan yang diatur dalam Pasal 158 KUH Perdata. Secara prinsip penjual memiliki kewajiban untuk .⁶⁹

1. Memelihara dan merawat kebendaan yang akan diserahkan kepada pembeli hingga saat penyerahannya;
2. Menyerahkan kebendaan yang dijual pada saat yang telah ditentukan, atau jika telah ditentukan saatnya, atas permintaan pembeli;
3. Menanggung kebendaan yang di jual tersebut;

⁶⁸Gunawan Widjaja & Kartini Muljadi, *Jual Beli*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004) hal.8

⁶⁹Firman Floranta Adonara, *Diktat Hukum Perikatan*, Fakultas Hukum Universitas Jember, 2011, hal.16

Menurut Suryo Diningrat Kewajiban penjual adalah :⁷⁰

a. Menyerahkan benda yang dijualnya kepada pembeli, penyerahan hak atas tanah dilakukan dengan pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT dan harus didaftarkan dikantor Pertnahan.

b. Menjamin kenikmatan tentram dan damai serta tidak adanya cacat tersembunyi.

Jaminan kenikmatan tentram dan damai bersumber pada jaminan bahwa benda yang diperjualbelikan adalah sungguh-sungguh milik penjual sendiri, dan tidak mungkin akan terjadi gangguan dari pihak ketiga yang mengaku bahwa benda yang diperjualbelikan adalah miliknya. Jaminan tidak adanya cacat-cacat tersembunyi Penjual wajib menanggung cacat tersembunyi yang membuat objek perjanjian tidak dapat beralih sepenuhnya kepada pembeli, misalnya sertifikat hak atas tanah diagunkan pada pihak lain, sehingga apabila pembeli mengetahui, ia tidak akan membeli hak atas tanah tersebut.

c. Memberikan kuasa kepada pihak lain apabila penjual tidak bisa hadir pada saat penandatanganan perjanjian dengan cara membuat surat kuasa. Kuasa dapat diberikan dan diterima dalam bentuk akta resmi, seperti akta Notaris atau surat kuasa dibawah tangan yang dilegalisasi oleh Notaris.

2.5.3 Kewajiban Pembeli

Ketentuan mengenai kewajiban pihak pembeli diatur secara tegas didalam ketentuan Pasal 1513 KUH Perdata, yang menyatakan: Kewajiban utama pembeli ialah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkan menurut persetujuan.” Harga dalam ketentuan Pasal 1513 KUH Perdata harus berupa sejumlah uang. Meskipun mengenai hal tersebut tidak ditetapkan dalam ketentuan undang-undang, namun sudah dengan sendirinya termaktub dalam pengertian jual beli.Selanjutnya jika pada saat jual beli disepakati tidak ditetapkan megenai waktu dan tempat pembayaran, maka pihak penjual maupun

⁷⁰R.M Suryo Diningrat, *Perikatan-Perikatan Bersumber pada Perjanjian*, cet 2, (Bandung, Tristo, 1991) hal. 11

pembeli dapat berpendoman pada ketentuan di dalam Pasal 1514 KUH Perdata. Apabila pihak pembeli tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar harga barang yang dibelinya, maka dapat dikatakan pihak pembeli tersebut telah melakukan wanprestasi yang memberikan alasan kepada si penjual untuk menuntut ganti rugi atau pembatalan pembelian sebagaimana yang diatur didalam ketentuan Pasal 1266 dan 1267 KUH Perdata.

2.5.4 Jual Beli Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Apabil dilihat ketentuan dalam UUPA, tdak disebtukan secara jelas pengertian yang dipakai dalam jual beli tersebut, seperti ketentuan Pasal 26 ayat (1) UUPA, hanya menyatakan, jual beli penukaran, penghibaan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat, dan perbuatan yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Berakitan dengan itu, menurut Boedi Harsono berpendapat mengingat bahwa hukum agraria sekarang memakai sistem dan asas-asas hukum adat, maka pengertian jual beli tanah harus pula diartikan perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik/ penyerahan tanah untuk selama-lamanya oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual.

Setelah berlakunya Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria (UUPA), pengertian jual beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 Jo. Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia. Jual beli tanah sekarang memiliki pengertian, yaitu dimana pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli. Perbuatan hukum perpindahan hak ini bersifat tunai, terang dan riil.⁷¹

⁷¹Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Hukum Tanah Nasional jilid 1* (Jakarta: Jambatan, 2003) hal.333

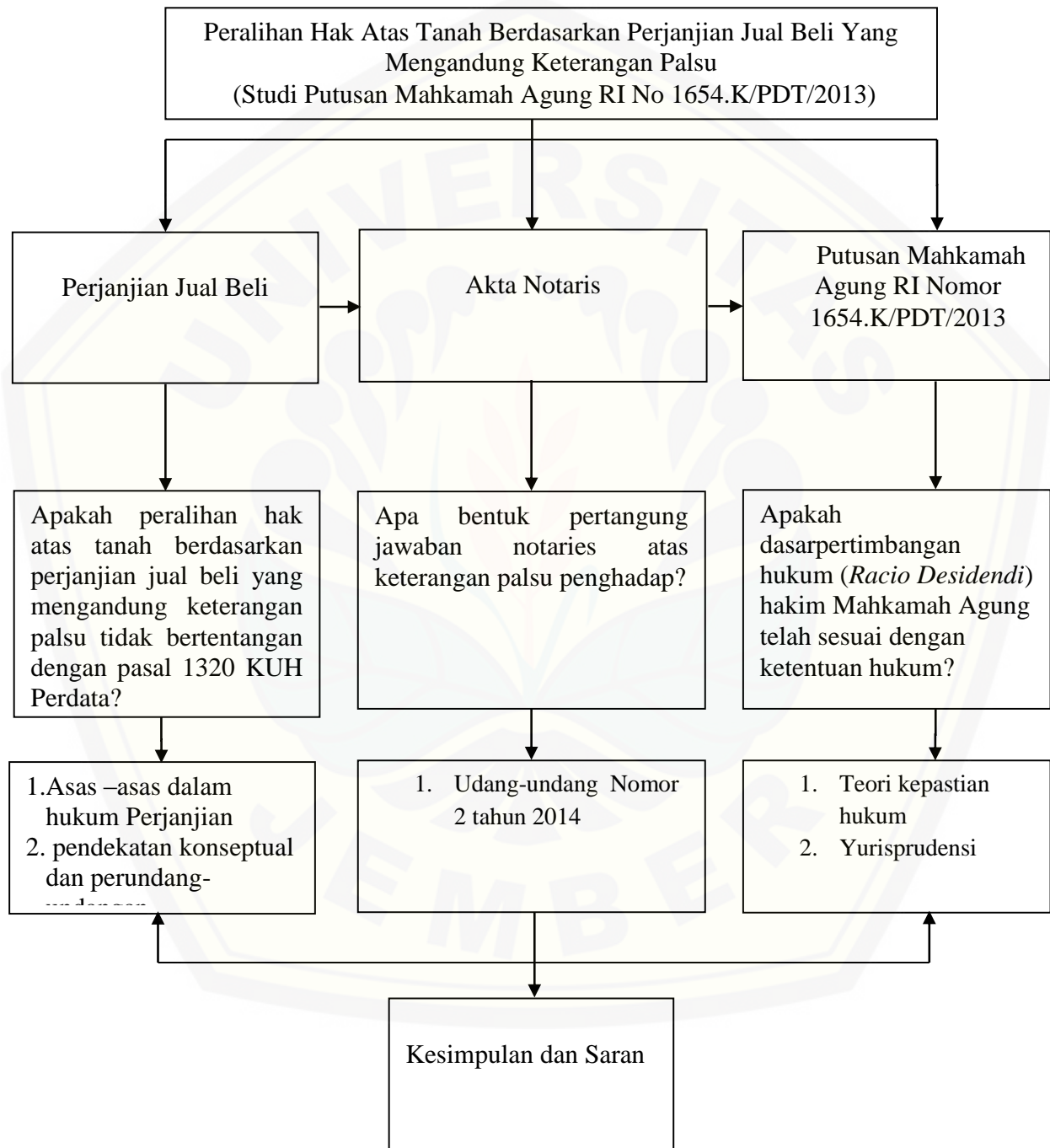
Tunai, berarti dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain untuk selama-lamanya, dengan disertai pembayaran sebagian atau seluruh harga tanah tersebut. Terang, berarti perbuatan hukum pemindahan hak tersebut dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi dan riil atau secara nyata adalah menunjukkan kepada akta PPAT yang ditandatangani oleh kedua belah pihak. Dalam pengertian tunai, mencakup dua perbuatan yang dilakukan bersamaan/serentak yaitu :

- a. Pemindahan hak/pemindahan penguasaan yuridis dari penjual(pemilik/pemegang hak) kepada pembelinya (penerima hak)
- b. Pembayaran harganya.

Dengan dipenuhinya poin a dan b di atas, maka perbuatan hukum jual beli tanah telah selesai. Dan apabila baru dibayar sebagian, sisa harganya merupakan pinjaman atau utang piutang diluar perbuatan jual beli.

BAB III

KERANGKA KONSEPTUAL



Dalam kerangka konseptual ini, penulis ingin memberikan gambaran guna menjawab masalah yang telah di sebutkan pada bab pendahuluan usulan penelitian tesis ini. Perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata yaitu suatu persetujuan dengan mana 1(satu) orang atau lebih mengikatkan diri terhadap 1 (satu) orang lain atau lebih. Dari definisi ini terlihat bahwa suatu perjanjian merupakan suatu rangkian perkataan yang mengandung janji atau kesanggupan oleh para pihak baik secara lisan maupun secara tertulis untuk melakukan sesuatu atau menimbulkan akibat hukum. Jual-beli yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, sesuai dengan Pasal 1458 KUH Perdat yaitu “jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”. Atas dasar pasal tersebut, terlihat bahwa perjanjian dianggap telah ada sejak tercapai kata sepakat, meskipun barang yang diperjanjikan belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Berkaitan dengan itu maka perjanjian jual beli hak atas tanah milik Regina Sea Hamadi, dengan sertipikat hak milik Nomor 269 (dua ratus enam puluh sembilan) tanggal 27 Januari tahun 2005 yang dilakukan oleh pihak tergugat satu Sukimin Terio bersama dengan tergugat dua Hariono Kho dihadapan Notaris Dirhamdan di Jayapura dilakukan tanpa sepengetahuan Regina Sea Hamadi/pemilik hak yang sebenarnya. perbuatan hukum, yang berkaitan dengan hak atas tanah telah diatur ketentuannya, maka ada hal-hal yang perlu juga diperhatikan sebelum pembuatan akta jual beli yaitu harus dipenuhinya causa-causa perjanjian jual beli mengenai hak atas tanah dilakukan. Hal-hal yang perlu juga diperhatikan bisa berhubungan

dengan persyaratan yang menyangkut tentang objek jual belinya maupun tentang subjek jual belinya.

Persyaratan tentang objek jual belinya, misalnya hak atas tanah yang akan diperjualbelikan merupakan hak atas tanah yang sah dimiliki oleh penjual yang dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah atau tanda bukti sah lainnya tentang hak tersebut, dan tanah yang diperjualbelikan tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain, dan sebagainya. Sedangkan persyaratan tentang subjek jual belinya, misalnya ada pembeli yang mensyaratkan bahwa hak atas tanah yang akan dibelinya harus mempunyai sertifikat bukti kepemilikan hak atas tanah, sedangkan tanah yang akan dibeli belum mempunyai sertifikat atau harga objek jual beli belum bisa dibayar lunas oleh pembeli. Apabila persyaratan-persyaratan tersebut belum dipenuhi maka penandatanganan terhadap akta jual beli hak atas tanah belum bisa dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan PPAT yang bersangkutan juga akan menolak untuk membuat akta jual belinya sebagai akibat belum terpenuhinya semua syarat tentang pembuatan Akta Perjanjian Jual -Beli (AJB).

Sifat tertulis suatu perjanjian yang dituangkan dalam sebuah akta tidak membuat sahny suatu perjanjian yang dibuat secara tertulis tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti di kemudian hari, karena suatu perjanjian harus dapat memenuhi syarat-syarat sahny perjanjian yang telah diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu untuk sahny sebuah perjanjian diperlukan empat syarat : Sepakat mereka yang mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal. Keempat syarat tersebut

merupakan syarat yang mutlak yang harus ada atau dipenuhi dari suatu perjanjian, tanpa syarat-syarat tersebut maka perjanjian dianggap tidak pernah ada.¹ Berkaitan dengan itu maka dalam penelitian tesis ini, penulis meneliti Apakah perjanjian Jual Beli yang dibuat oleh Sukimn Terio dan Hariono Kho yang mengandung keterangan palsu tidak bertentangan dengan Pasal 1320 KUH Perdata.

Definisi mengenai akta otentik dengan jelas dapat dilihat di dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : “ Suatu Akta Otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya. Akta otentik dimaksud dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum salah satunya adalah Notaris yang mempunyai peranan sentral dalam membuat akta otentik. Berkaitan dengan itu tergugat satu Sukimin Terio pada tanggal 24 Desember Tahun 2003 memberikan keterangan tidak benar kepada Dirhamdan,S.H selaku Notaris di Jayapura untuk di tulis dalam Akta kuasa Nomor 13, tanggal 24 desember tahun 2003. keterangan yang tidak benar sebagaimana di maksud dalam akta kuasa tersebut adalah identitas Ny.Regina Sea berdasarkan Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang diduga dipalsukan. Menurut Pasal 1335 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer): "Suatu perjanjian tanpa sebab (causal), atau telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan." Sedangkan Pasal 1336 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer), menegaskan bahwa jika tidak dinyatakan

¹R.Subekti, R Tjitrosudibio, Op.Cit, hal 338

sesuatu sebab, tetapi ada sesuatu sebab yang halal ataupun ada sesuatu sebab lain dari pada yang dinyatakan perjanjiannya namun demikian adalah sah. Pembuatan akta otentik tidak hanya diharuskan oleh peraturan perundang- Undangan untuk dalam rangka menciptakan kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan. Berkaitan dengan itu maka penulis ingin mengkaji apa bentuk pertanggung jawaban Notaries selaku pembuat akta atas keterangan palsu yang disampaikan oleh penghadap dalam pembuatan akta otentik.

Berkaitan itu kasus putusan mahkamah agung RI nomor 1654.K/PDT/2103 dalam penulisan tesis ini, untuk menjawab isu hukum yang ada tipe penelitian yang penulis di gunakan adalah Yuridis Normatif (*Legal Research*), yakni penelitian di fokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif yang berlaku. Pendekatan yang dilakukan untuk pemecahan masalah legal issue yang di teliti di fokuskan pada pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*). Kerangka atau landasan teori dalam penelitian hukum ini sangat dibutuhkan dan bersifat fundamental untuk dapat mengkaji, menganalisa, dan menemukan jawaban atas tujuan penelitian hukum ini. Teori yang penulis gunakan yaitu teori kepastian hukum. Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya

dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum dilaksanakan. Kepastian hukum yang dituangkan dalam putusan hakim merupakan hasil yang didasarkan pada fakta-fakta persidangan yang relevan secara yuridis serta dipertimbangkan dengan hati nurani. Hakim selalu dituntut untuk selalu dapat menafsirkan makna undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang dijadikan dasar untuk diterapkan. Penerapan hukum harus sesuai dengan kasus yang terjadi, sehingga hakim dapat mengkonstruksi kasus yang di adili secara utuh, bijaksana dan objektif. Putusan hakim yang mengandung unsur kepastian hukum akan memberikan kontribusi bagi perkembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat ditarik kesimpulan yang merupakan jawaban dari permasalahan sebagai berikut:

1. Bahwa Peralihan Hak Atas Tanah berdasarkan pembuatan akta perjanjian jual beli yang dilakukan oleh Sukimin Terio bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu untuk sahnya perjanjian harus ada kata sepakat, kecakapan untuk membuat perjanjian, suatu hal tertentu dan sebab yang halal. Berkaitan dengan itu juga melanggar syarat subyektif sahnya perjanjian syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata ayat (1) dan ayat (2) mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan (*Vernietigbaarheid*). Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata menyatakan perjanjian adalah sah apabila diantara para pihak sepakat mengikat dirinya, tiada sepakat yang sah (cacat kehendak/ *wilsgbrek*) apabila diberikan karena kekilapan, paksaan, dan penipuan (Pasal 1321 KUH Perdata). Perikatan-perikatan yang diberikan dengan kekilapan, paksaan dan penipuan menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkan sebagaimana diatur dalam Pasal 1449 KUH Perdata.
2. Bentuk pertanggung jawaban notaris terhadap keterangan tidak benar/palsu yang disampaikan oleh penghadap Sukimin Terio bahwa, notaris fungsinya hanya mencatat atau menuliskan apa-apa yang dikehendaki dan dikemukakan oleh para pihak yang menghadap, tidak ada kewajiban notaris untuk menyelidiki secara materiil apa yang dikemukakan oleh para penghadap, berarti bahwa

setiap orang yang menghadap notaris telah benar berkata tidak berbanding lurus dengan kata benar, artinya suatu kebohongan atau keterangan palsu yang diberikan oleh para penghadap yang kemudian dituangkan oleh notaris kedalam suatu akta akan menjadi tanggung jawab para pihak penghadap. Dalam hal ketika notaris dalam membuat akta terbukti melakukan pelanggaran maka Notaris bertanggung jawab sesuai dengan perbuatan yang dilakukannya sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris Pasal 84 dan 85 mengenai ketentuan sanksi yaitu sanksi Hukum Administrasi, Hukum Perdata dan Kode Etik Jabatan Notaris.

3. Pertimbangan hukum hakim pada putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1654.K/PDT/2013, telah sesuai dengan dengan ketentuan hukum yang berlaku, sebagaimana yuriprudensi Mahkamah Agung dengan putusan Nomor 1974/KPdt/2001. Tanggal 29 September, yang menyangkut peralihan hak/jual-beli menentukan bahwa peralihan hak atas tanah yang dianggap cacat hukum karena pemalsuan tandatangan hingga batal demi hukum jual beli tanah tersebut harus dibuktikan terlebih dahulu melalui pemeriksaan laboratorium kriminologi atau ada putusan pidana yang menyatakan tandatangan dipalsukan.

1.2 Saran

1. Kepada pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN), dan para penegak hukum terkait (Hakim, Notaris, advokat, Praktisi hukum, dll) untuk memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat dalam hal melakukan suatu perbuatan hukum perjanjian jual beli hak atas tanah sehingga masyarakat

dapat memahami dan mengetahui untuk membuat suatu perjanjian jual beli yang sesuai dan tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kepatutan. Berkaitan dengan itu, hendaknya bagi para pihak pembeli ataupun penjual dalam membuat suatu perjanjian jual beli tanah harus lebih berhati-hati, teliti dalam melihat subyek dan obyek perjanjian.

2. Kepada pembuat undang-undang Jabatan Notaris (UUJN) hendaknya dicantumkan secara jelas dalam suatu pasal bahwa notaris apabila melakukan pelanggaran dalam menjalankan jabatannya notaris tidak dapat dimintakan pertanggung jawaban secara pidana, berkaitan dengan itu notaris hendaknya tidak hanya melihat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak tetapi harus aktif mengkaji permintaan klien, notaris disini bukan sebagai juru tulis permintaan klien tetapi harus aktif.
3. Kepada Hakim didalam memberikan pertimbangan hukum tidak hanya berdasarkan yurisprudensi semata, tetapi juga melihat nilai-nilai yang hidup didalam masyarakat adat setempat.

DAFTAR PUSTAKA

A . Buku :

- Abdul Kadir Muhammad, 1989, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Surabaya, CitraAditiya Bakti,
- _____, 1990, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung, Citra Aditiya Bakti
- Abdul Ghofur Ansori, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, Yogyakarta, UII Pres
- Ahmadi Miru, dan Saka Pati, 2008, *Hukum Perikatan, Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, Jakarta, PT Rajagrafindo Persada
- Ahmadi Miru, *HukumKontrak*, 1995, *Perancangan Kontrak*, Jakarta, Raja Grafindo
- A . Kohar, 1983, *Notaris Dalam Praktek Hukum*, Bandung, Almuni
- Adi Kusnadi, 1995, *Laporan teknis Interen Tentang Masalah Hukum Perubahan Status*, Jakarta Raja Grafindo
- Andi Prajitno, 2013, *Apa Dan Siapa Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Malang, Penerbit Selaras
- Bernard L Tanya dkk, 2013, *Teori Hukum: Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Yogyakarta, Genta Publising
- Boedi Harsono, 199, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Djambatan
- _____, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Hukum Tanah Nasional jilid 1*, Jakarta, Jambatan
- Dominikus Rato, 2011, *Filsafat Hukum, Mencari, Menemukan, dan Memahami Hukum*, Surabaya, Laksabang Justitia

- Dyah Ohctorina Susanti & Aan Efendi, 2015, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Jakarta, Sinar Grafika
- H.Djuhad,2005, *Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Notaris Akurat sesuai degan Aslinya*, Jakarta, Durat Bahagia
- Efendi Perangin, 1987, *Praktek Jual Beli Tanah*, Rajawali Pers
- Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto,2013, *Hak-hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Yogyakarta, Liberty
- Gunawan Widjaja & Kartini Muljadi, 2004, *Jual Beli*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada
- Habib Adjie, 2004, *Hukum Notariat di Indonesia-Tafsiran Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Bandung, Refika Aditama
- Harun Al Rasyid,1987, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah,cet.1*, Jakarta, Ghalia Indonesia
- H.Djuhad, 2005, *Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Notaris Akurat sesuai degan Aslinya*, Jakarta, Durat Bahagia
- Husni Thamrin, 2010, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, Yogyakarta, Laksabang Pressindo
- Iketut Artadi dan I Dewa Nyoman, 2008, *Implmentasi Hukum Perjanjian kedalam Perancangan Kontrak*, Bali, Udayana University Press
- Jhony Ibrahim, 2012, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang, Bayu Media Publishing
- J.Satrio,1993, *Hukum Perikatan Perikatan Pada Mummy*, Bandung, Alumni
- Khamimudin, 2010, *Kiat dan Teknis Beracara di Pengadilan Agama*, Yogyakarta, Galery Ilmu
- Krisna Harahap, 2008, *Hukum Acara Perdata*, Bandung, grafitri Budi Utami
- Lawrence M.Friedmean, 1996, *Teori dan Filsafat Umum*, Jakarta, Raja Grafindo Persada
- M.Solly Lubis, 1994, *filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung, Bandar Maju

- Mariam Darus Badruzaman, 1996, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, Bandung, Alumni Bandung
- Mukti Arto, 2004, *Praktek Perkara Perdata Pada Pengadilan Agama, cet-V*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar
- Notodisoerjo, 1982, *Hukum Notarial Di Indonesia, (suatu penjelasan)*, Jakarta, Rajawali Pers
- Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana
- _____, *Pengantar Ilmu Hukum*, 2008, Jakarta, Kencana Pernada Media Group
- Periksa Jhon P Dwason, 1982, *et. al contracts (Case and bcomment)*, the foundation press, New York,
- RintoManulang, 2011, *Segala Hal Tentang Tanah Rumah dan Perizinannya*, Yogyakarta, Buku Pintar
- R.Subekti dan R. T Jitrosoedibio, 1980, *Kamus Hukum*, Jakarta, PT Pradnya Paramita
- R Subekti, 1998, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa
- R Soegondo Notodisoerjo, 1993, *Hukum Notariat DI Indonesia*, Jakrta, PT Raja Grafindo
- Riduan Syahrani, 1998, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung , Alumni
- Samun Ismayah, 2011, *Pengantar Hukum Agraria*, Yogyakarta, Graha Ilmu
- Sait Sampara. et. all, 2009, *Buku Ajar Pengantar Ilmu Hukum*, Yogyakarta, total Media
- Sudaryo Soimin, 1994, *Status Hak dan Pembebasan Tanah, Edisi 1*, Jakarta, Sinar Grafika
- Snelbecker dalam Lexy J.Moleong, 1993, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung, Remaja Rosdakarya
- Sidharta Arief, 2007, *Meuwissen Tentang Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*, Bandung, PT Refika Aditama

Sudikno Mertokusumo, 1979, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta

_____, 2013, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta, Cahaya Atma Pustaka

Sudarsono, 1992, *Kamus Hukum*, Jakarta Rineka Cipta

Sutan Remy Sjahdeini, 1999, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesi*, Jakarta

Suharawardi K. Lubis, 2008, *Etika Profesi Hukum, cet ke-5*, Jakarta, Sinar Grafika

Supriadi, 2008, *Etika dan Tangung Jawab Provesi Hukum di Indonesia* , Jakarta, Sinar Garfika

Situmorang, Victor M, dan Sitangang, 1993, *Grose Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi*.Jakarta, Rineka Cipta

Salim HS, Abdullah, Wiwiek Wahyuningsih, 2007, *Perancangan Kontrak dan Memorandum Of Understanding (MoU)*, Cetakan Kedua, Jakarta, PT Sinar Grafika

Subekti,1995, *Aneka Perjanjian*, Bandung, Alumni Bandung

Wirjono Projodikoro, 1973, *Hukum&Perjanjian*, Jakarta, Raja Grasindo

B.Peraturan Perundang – Undangan :

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)

Undang-Undang Nomor.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-UndangNomor. 48 Tahun 2009 tentang Pokok-Pokok Kekuasaan Kehakiman

Undang-UndangNomor. 2 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor. 30 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

C. Makala, Artikel , Jurnal :

Fence M. Wantu, 2012, *Mewujudkan Kepastian Hukum, Keadilan Dan Kemanfaatan Dalam Putusan Hakim Di Peradilan Perdata*, Jurnal Dinamika Hukum

Ana Pratami, 2010, *Perubahan Penggunaan Tanah Sawah Menjadi Tanah Non Pertanian Untuk Rumah Tinggal*, Yogyakarta ,FH UGM

Soetandyo Wignjosoebroto, *Terwujudnya Peradilan Yang Independen Dengan Hakim Profesional Yang Tidak Memihak*, Seminar Nasional, Jakarta 2006

Yusuf Adiwibowo, 2007, *Diktat Hukum Perikatan*, Fakultas Hukum Universitas Jember

Firman Floranta Adonara, 2011, *Diktat Hukum Perikatan*, Fakultas Hukum, Universitas Jember

Moh. Mahfud MD, *Penegakan Hukum Dan Tata Kelola Pemerintahan Yang Baik*, Bahan pada Acara Seminar Nasional “Saatnya Hati Nurani Bicara” yang diselenggarakan oleh DPP Partai HANURA.(Jakarta: Mahkamah Konstitusi, 8 Januari 2009

Tata Wijayanta, 2014, *Asas Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan Dalam kaitannya Dengan Putusan Kepailitan Pengadilan Niaga*, Jurnal Dinamika Hukum, Vol 12, Purwokerto, FH Unsoed

Soetandyo Wignjosoebroto, 2006, *Terwujudnya Peradilan Yang Independen Dengan Hakim Profesional Yang Tidak Memihak*, Seminar Nasional bertema “Problem Pengawasan Penegakan Hukum di

Indonesia” diselenggarakan oleh Komisi Yudisial dan PBNU-LPBHNU
Jakarta 8 September 2006

C . Karya Ilmiah Tesis/Desertasi :

Kuni Afifah, 2012, *Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Secara Perdata Terhadap Akta Yang Dibuatnya*, Yogyakarta, Tesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam

Shinta Cristie, *Aspek Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Tahapan Jual Beli Hak Atas Tanah Secara Angsuran*, Depok, Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia

Jaka Mulya, 2015, *Keadilan, Kepastian, dan akibat Hukum Putusan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia Nomor 100/PU-X/2012*, Surakarta, Tesis Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 1654 K/PDT/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

BARBALINA NAOMI NOVERA, selaku Ahli Waris dari almarhumah Ny. Regina Sea Hamadi, berdasarkan Surat Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Irian Jaya, sekarang Provinsi Papua Nomor 2181/56-V.2/F.1254.PEM/81, tanggal 24 Agustus 1981, bertempat tinggal sementara di Gedung DPRP Papua Jayapura;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

M e l a w a n:

1. SUKIMIN TERIO, bertempat tinggal di Jalan Raya Abepura Nomor 90 Kotaraja, Jayapura Selatan, Provinsi Papua;
2. SLAMET HARYONO KHO, bertempat tinggal di Jalan Raya Abepura Nomor 88 Kotaraja, Jayapura Selatan, Provinsi Papua;
Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Jayapura pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Tergugat I, pada hari Rabu tanggal dua puluh empat Desember Tahun 2003 (24 Desember 2003) yaitu memberikan keterangan yang tidak benar kepada Dirhamdan, SH. Notaris di Jayapura untuk ditulis dalam Akta Kuasa Nomor 13, tanggal 24 Desember 2003 (bukti P-1);

Bahwa keterangan yang tidak benar dimaksud sebagaimana tertulis dalam Akta Kuasa tersebut pada halaman ke-2 strep ke-3 sebagai berikut "Nyonya Regina Sea Hamadi, Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di

Hal. 1 dari 27 hal. Put.Nomor 1654 K/PDT/2013

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id
Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Percetakan Nomor 23, Rukun Tetangga 03, Rukun Warga III, Kelurahan Gurabesi, Kecamatan Jayapura Utara”;

Bahwa keterangan tersebut merupakan keterangan yang tidak benar-benar dari Tergugat I;

Bahwa sebagai bahan perbandingan untuk membuktikan keterangan yang tidak benar atau rekayasa Tergugat I adalah Kartu Tanda Penduduk WNI Nomor 474.4/2.357 atau nama Regina Sea Hamadi (bukti P-2);

Perbandingan untuk membuktikan keterangan dalam Akta Kuasa Nomor 13, tanggal 24 Desember 2003 bukti P-2 dalam tabel di bawah ini:

No.	BUKTI P-1		BUKTI P-2	
	FAKTA	KETERANGAN	FAKTA	KETERANGAN
1.	Ny. Regina Sea Hamadi	Tidak Benar	Regina Sea Hamadi	Benar
2.	Bertempat tinggal di Jayapura, Jalan Percetakan Nomor 23	Tidak Benar	Alamat Desa Tobati	Benar
3.	RT. 03, RW. III	Tidak Benar	RT/RW: 01/I	Benar
4.	Kel. Gurabesi	Tidak Benar	Kel/Desa Tobati	Benar
5.	Kec. Jayapura Utara	Tidak Benar	Kec. Jayapura Selatan	Benar

Bahwa ketidakbenaran keterangan dalam Akta Kuasa Nomor 13, tanggal 24 Desember 2003 (bukti P-1) tersebut Nomor 1 sampai dengan Nomor 5 dalam tabel tersebut di atas didukung dengan fakta lain yang terdapat dalam Akta Kuasa Nomor 13, tanggal 24 Desember 2003 yaitu:

a. Tanggal 24 Desember:

Bahwa tanggal 24 Desember setiap tahun Regina Sea Hamadi (orang tua Penggugat) sejak dulu tidak melakukan kegiatan diluar rumah, karena tanggal 24 Desember selalu mempersiapkan diri untuk kebaktian di Gereja dan di rumah sendiri dengan keluarga (Persiapan Malam Kudus) atau Malam Natal yang dilakukan oleh Umat Nasrani di seluruh dunia setiap tanggal 24 Desember tiap tahun. Dengan kata lain tanggal 24 Desember setiap tahun Umat Nasrani selalu mempersiapkan diri untuk merayakan hari Natal, sehingga dengan demikian keterangan dalam Akta tersebut yaitu tanggal 24 Desember menjadi tidak benar;

Hal. 2 dari 27 hal. Put.Nomor 1654 K/PDT/2013

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
 Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id
 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam Akta Kuasa Nomor 13, tanggal 24 Desember 2003 pada halaman terakhir baris ke 13-16 sebagai berikut “sedangkan Penghadap Nyonya Regina Sea Hamadi tersebut membutuhkan cap jempol ibu jari tangan kanannya, karena menurut keterangannya tidak dapat menulis karena sedang sakit”;

Bahwa fakta tersebut semakin memperjelas rekayasa atau keterangan yang tidak benar dalam Akta Kuasa Nomor 13, tanggal 24 Desember 2003, karena walaupun sehat Regina Sea Hamadi dari dulu tidak melakukan kegiatan di luar rumah sebagaimana diuraikan tersebut huruf a di atas, apalagi dalam keadaan sakit. Dan orang sakit tidak dibenarkan melakukan perbuatan hukum, karena unsur kepatutan dilanggar, atau dengan kata lain tidak patut orang sakit melakukan perbuatan hukum;

Kalau bukan rekayasa, maka seharusnya Notaris Dirhamdan, SH. wajib meminta KTP Regina Sea Hamadi yang dibuat tanggal 28 Maret 2001 dan berlaku seumur hidup (bukti P-2) tetapi karena rekayasa, sehingga fakta antara Akta Kuasa Nomor 13, tanggal 24 Desember 2003 dengan KTP Regina Sea Hamadi sangat berbeda;

2. Bahwa selanjutnya Tergugat I menggunakan keterangan yang tidak benar atau rekayasa yang tertulis dalam Akta Kuasa Nomor 13, tanggal 24 Desember 2003 sebagaimana telah diuraikan pada Nomor 1 di atas, lalu menghadap Notaris, Dirhamdan, SH. untuk dibuatkan Akta Jual Beli Nomor 38 Tahun 2005 tanggal 15 Februari 2005 untuk melakukan tindakan hukum sebagaimana tertulis dalam Akta Jual Beli Nomor 38/2005, tanggal 15 Februari 2005 pada halaman strep pertama dan kedua sebagai berikut:

- Tuan Sukimin Terio, lahir di Medan pada tanggal tiga Agustus seribu sembilan ratus enam puluh sembilan (3 Agustus 1969), Wiraswasta, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jayapura, Jalan Raya Abepura Nomor 90 Kotaraja, Rukun Tetangga 05, Rukun Warga XI, Kelurahan Vim, Kecamatan

Hal. 3 dari 27 hal. Put.Nomor 1654 K/PDT/2013

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. | Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id
Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Jayapura Selatan, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 474.4/2.9543;

- Menurut keterangannya untuk melakukan tindakan hukum yang akan disebut dalam akta ini menghadap bertindak selaku kuasa sebagaimana ternyata dari Akta Kuasa tertanggal dua puluh empat Desember dua ribu tiga (24 Desember 2003), Nomor 13, yang dibuat dihadapan saya, selaku Notaris di Jayapura, dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama Ny. Regina Sea Hamadi, Swasta, bertempat tinggal di Jayapura, Jalan Percetakan Nomor 23, Rukun Tetangga 03, Rukun Warga III, Kelurahan Gurabesi, Kecamatan Jayapura Selatan (bukti P-3);

Bahwa tindakan hukum Tergugat I, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 38 Tahun 2005 tanggal 15 Februari 2005 amat sangat tidak benar didasarkan pada Akta Kuasa Nomor 13 Tahun 2003 tanggal 24 Desember 2003 yang merupakan keterangan tidak benar atau keterangan rekayasa oleh Tergugat I sebagaimana diuraikan dalam tabel di atas (bukti P-1 & P-2);

3. Bahwa Tergugat II menggunakan Akta Jual Beli Nomor 38 Tahun 2005 tanggal 15 Februari 2005 yang amat sangat tidak benar tersebut untuk melakukan perubahan terhadap Sertifikat Hak Milik atas nama Ny. Regina Sea Hamadi tanggal lahir 5 April 1935 yaitu Sertifikat Nomor 269 tanggal 27 Januari 2005 sebagaimana tertulis pada kolom perubahan "Jual Beli Akta Nomor 38/2005 tanggal 15 Februari 2005 PPAT, Dirhamdan" menjadi Slamet Haryono Kho tanggal lahir 8 Juli 1944 sebagaimana tertulis pada kolom nama yang berhak dan pemegang hak lainnya;
4. Bahwa Tergugat II melakukan perubahan atau balik nama pemegang hak dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 269 tanggal 27 Januari 2005 dari Ny. Regina Sea Hamadi menjadi Slamet Haryono Kho tidak benar karena didasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 38 Tahun 2005 tanggal 15 Februari 2005 yang tidak benar karena Akta Jual Beli tersebut didasarkan pada Akta Kuasa

Hal. 4 dari 27 hal. Put.Nomor 1654 K/PDT/2013

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id
Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 13 tanggal 24 Desember 2003 yang sarat dengan keterangan yang tidak benar atau rekayasa yang dibuat oleh Tergugat I (lihat perbandingan bukti P-1 & P-2);

5. Bahwa Tergugat I pada hari Rabu tanggal 24 Desember 2003 memberikan keterangan yang tidak benar kepada Dirhamdan, SH. Notaris di Jayapura untuk ditulis dalam Akta Adendum Perjanjian Kedua Nomor 12 tanggal 24 Desember 2003;

Bahwa keterangan yang tidak benar dimaksud sebagaimana tertulis dalam Akta tersebut pada halaman 2 angka Romawi I sebagai berikut "Nyonya Regina Sea Hamadi, Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Percetakan Nomor 23, Rukun Tetangga 03, Rukun Warga III, Kelurahan Gurabesi, Kecamatan Jayapura Utara";

Bahwa keterangan tersebut merupakan keterangan dari Tergugat I;

Bahwa sebagai bahan perbandingan untuk membuktikan yang tidak benar atau rekayasa Tergugat I adalah Kartu Tanda Penduduk WNI Nomor 474.4/2.357 atas nama Regina Sea Hamadi (bukti P-2);

Bahwa perbandingan untuk membuktikan keterangan dalam Akta Kuasa Nomor 13 tanggal 24 Desember 2003 (bukti P-1) adalah tidak benar dengan kebenaran yang sejati yang terdapat dalam bukti P-2 dalam tabel di bawah ini:

No.	BUKTI P-1		BUKTI P-2	
	FAKTA	KETERANGAN	FAKTA	KETERANGAN
1.	Ny. Regina Sea Hamadi	Tidak Benar	Regina Sea Hamadi	Benar
2.	Bertempat tinggal di Jayapura, Jalan Percetakan Nomor 23	Tidak Benar	Alamat Desa Tobati	Benar
3.	RT. 03, RW. III	Tidak Benar	RT/RW: 01/I	Benar
4.	Kel. Gurabesi	Tidak Benar	Kel/Desa Tobati	Benar
5.	Kec. Jayapura Utara	Tidak Benar	Kec. Jayapura Selatan	Benar

Hal. 5 dari 27 hal. Put.Nomor 1654 K/PDT/2013

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id
Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa ketidakbenaran keterangan dalam Akta Adendum Perjanjian Kedua Nomor 12 tanggal 24 Desember 2003 (bukti P-4) tersebut Nomor 1 sampai Nomor 5 dalam tabel tersebut di atas didukung dengan fakta lain yang terdapat dalam Akta Adendum Perjanjian Kedua Nomor 12 tanggal 24 Desember 2003 yaitu:

a. Tanggal 24 Desember:

Bahwa tanggal 24 Desember setiap tahun Regina Sea Hamadi (orang tua Penggugat) sejak dulu tidak melakukan kegiatan di luar rumah, karena tanggal 24 Desember selalu mempersiapkan diri untuk kebaktian di Gereja dan di rumah sendiri dengan keluarga (Persiapan Malam Kudus) atau Malam Natal yang dilakukan oleh Umat Nasrani di seluruh dunia setiap tanggal 24 Desember tiap tahun. Dengan kata lain tanggal 24 Desember setiap tahun Umat Nasrani selalu mempersiapkan diri untuk merayakan hari Natal, sehingga dengan demikian keterangan dalam Akta tersebut yaitu tanggal 24 Desember menjadi tidak benar;

b. Bahwa dalam Akta Kuasa Nomor 13, tanggal 24 Desember 2003 pada halaman terakhir baris ke 13-16 sebagai berikut "sedangkan penghadap Nyonya Regina Sea Hamadi tersebut membutuhkan cap jempol ibu jari tangan kanannya, karena menurut keterangannya tidak dapat menulis karena sedang sakit";

Bahwa fakta tersebut semakin memperjelas rekayasa atau keterangan yang tidak benar dalam Akta Kuasa Nomor 13, tanggal 24 Desember 2003, karena walaupun sehat Regina Sea Hamadi dari dulu tidak melakukan kegiatan di luar rumah sebagaimana diuraikan tersebut huruf (a) di atas, apalagi dalam keadaan sakit. Dan orang sakit tidak dibenarkan melakukan perbuatan hukum, karena unsur kepatutan dilanggar, atau dengan kata lain tidak patut orang sakit melakukan perbuatan hukum;

Kalau bukan rekayasa, maka seharusnya Notaris Dirhamdan, SH., wajib meminta KTP Regina Sea Hamadi yang dibuat tanggal 28 Maret 2001 dan berlaku seumur hidup (bukti P-2) tetapi karena rekayasa,

Hal. 6 dari 27 hal. Put.Nomor 1654 K/PDT/2013

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id
Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga fakta antara Akta Kuasa Nomor 13, tanggal 24 Desember 2003 dengan KTP Regina Sea Hamadi sangat berbeda;

6. Bahwa dalam Akta Adendum Perjanjian Kedua Nomor 12 tanggal 24 Desember 2003 pada Pasal 2 Nomor 2 huruf c tertulis sebagai berikut “tahap ketiga sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) akan dibayar Pihak Kedua kepada Pihak Pertama, dalam bentuk sebidang tanah dan bangunan yang telah bersertifikat Hak Milik Nomor 412, terletak di Provinsi Irian Jaya (sekarang Papua, Kota Jayapura, Kecamatan Jayapura Selatan, Kelurahan Vim, 1.497 M² (seribu empat ratus sembilan puluh tujuh meter persegi), Surat Ukur tanggal tiga belas Juni sembilan ratus delapan puluh delapan (13-06-1988) terdaftar atas nama Sukimin Terio, dan diberikan setelah proses penerbitan sertifikat milik pihak pertama di Kantor Pertanahan Kota Jayapura telah selesai diterbitkan dan selanjutnya dibalik nama ke atas nama Tuan Slamet Haryono Kho”;

7. Bahwa berdasarkan Pasal 2 Nomor 2 huruf c Akta Adendum Perjanjian Kedua Nomor 12 tanggal 24 Desember 2003 tersebut yang sarat dengan keterangan tidak benar atau rekayasa, maka selanjutnya pada hari Jumat tanggal 03-06-2005 Tergugat I kembali melancarkan keterangan yang tidak benar atau rekayasa yaitu Tergugat I menghadap Notaris Dirhamdan, SH., untuk membuat Akta Jual Beli Nomor 147/2005/tanggal 3 Juni 2005 untuk melakukan tindakan hukum sebagaimana tertulis dalam Akta Jual Beli Nomor 147/2005 tanggal 03-06-2005 pada halaman I baris ke-28-37 “Tuan Sukimin Terio, Wiraswasta, sebagaimana tersebut di atas. Menurut keterangannya untuk melakukan tindakan hukum yang akan disebut dalam akta ini penghadap bertindak selaku kuasa berdasarkan kuasa lisan tertanggal tiga Juni dua ribu

Hal. 7 dari 27 hal. Put.Nomor 1654 K/PDT/2013

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

- lima (03-06-2005) dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama Ny. Regina Sea Hamadi, Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jayapura, Jalan Percetakan Nomor 23, Rukun Tetangga 03, Rukun Warga III, Kelurahan Gurabesi, Kecamatan Jayapura Utara”;
8. Bahwa keterangan Tergugat I tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor 147/2005/tanggal 3 Juni 2005 amat sangat tidak benar, tetapi kemudian digunakan oleh Tergugat I untuk melakukan perubahan atau balik nama pemegang hak sebagaimana tersebut pada kolom “sebab perubahan” Sertifikat Hak Milik Nomor 412 tanggal 13 Februari 1989 dalam Akta Jual Beli Nomor 147/2005/ tanggal 3 Juni 2005 dan pada kolom nama yang berhak dan pemegang hak lainnya tertulis “Ny. Regina Sea Hamadi tanggal lahir 19 September 1960”;
 9. Bahwa jika memperhatikan tanggal lahir Ny. Regina Sea Hamadi yang tertulis dalam Sertifikat Nomor 412 tanggal 13 Februari 1989 tersebut yaitu tanggal 19 September 1960, semakin memperjelas rekayasa Tergugat I, karena tanggal lahir yang benar Ny. Regina Sea Hamadi adalah tanggal 5 April 1935. Jadi, Tergugat I merekayasa tanggal lahir, bulan lahir, tahun lahir Ny. Regina Sea Hamadi;
 10. Bahwa rekayasa Tergugat I terhadap tanggal lahir, bulan lahir dan tahun lahir Ny. Regina Sea Hamadi yaitu tanggal 19 September 1960 tersebut ditemukan dalam Dokumen persyaratan balik nama Sertifikat Nomor 412 yaitu Foto KTP dengan Nomor 474.4/7.866 dengan nama Ny. Regina Sea Hamadi, tempat/tanggal lahir, Ng. Taman 19 September 1960 dengan pas foto dalam KTP tersebut bukan foto Ny. Regina Sea Hamadi tetapi foto orang lain (bukti P-5) bandingkan dengan bukti P-1;
 11. Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, maka ternyata Para Tergugat dengan sangat sempurna

Hal. 8 dari 27 hal. Put.Nomor 1654 K/PDT/2013

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id
Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan perbuatan sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1335 KUHPerdara yang selengkapya berbunyi “Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”;

12. Bahwa berdasarkan seluruh uraian fakta hukum sebagaimana tertulis pada Nomor 1 s.d. 10 di atas kemudian dipertautkan dengan rumusan Pasal 1335 KUHPerdara tersebut pada Nomor 11 di atas, maka sesungguhnya telah terungkap kebenaran yang sejati, kebenaran yang asli, kebenaran yang murni yang tidak terbantahkan yaitu:

- a. Bahwa Akta Kuasa Nomor 13 tanggal 24 Desember 2003 (bukti P-1), sarat dengan keterangan yang tidak benar atau rekayasa, sehingga menjadi palsu, oleh karena itu tidak mempunyai kekuatan dan harus dibatalkan;
- b. Bahwa Akta Jual Beli Nomor 38/2005 tanggal 15 Februari 2005 yang memuat keterangan yang tidak benar atau palsu (bukti P-3) yang didasarkan pada Akta Kuasa Nomor 13 tanggal 24 Desember 2003, yang tidak mempunyai kekuatan dan harus dibatalkan, sehingga Akta Jual Beli Nomor 38/2005 tanggal 15 Februari 2005, juga tidak mempunyai kekuatan dan harus dibatalkan;
- c. Bahwa perubahan nama atau balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 269 tanggal 27 Januari 2005 atas nama Ny. Regina Sea Hamadi dirubah menjadi Slamet Haryono Kho yang didasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 38/2005 tanggal 15 Februari 2005 yang tidak mempunyai kekuatan dan harus dibatalkan, sehingga perubahan nama atau balik nama dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 269 tanggal 27 Januari 2005 atas nama Ny. Regina Sea Hamadi dirubah menjadi Slamet Haryono Kho, juga tidak mempunyai kekuatan dan harus dibatalkan, sehingga pemegang hak milik atas tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 269 tanggal

Hal. 9 dari 27 hal. Put.Nomor 1654 K/PDT/2013

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. | Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id
Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

27 Januari 2005 kembali atas nama Ny. Regina Sea Hamadi (bukti P-6);

- d. Bahwa Adendum Perjanjian Kedua Nomor 12 tanggal 24 Desember 2003 sarat dengan keterangan yang tidak benar atau rekayasa atau keterangan palsu, sehingga tidak mempunyai kekuatan dan harus dibatalkan (bukti P-7);
- e. Bahwa perubahan nama atau balik nama pemegang hak milik dalam Sertifikat Nomor 412 tanggal 13 Februari 1989 yang didasarkan pada Akta Adendum Kedua Nomor 12 Tahun 2003 Pasal 2 Nomor 2 huruf c yang sarat dengan keterangan yang tidak benar atau rekayasa atau keterangan palsu, sehingga tidak mempunyai kekuatan dan harus dibatalkan, karena dalam perubahan nama atau balik nama dalam Sertifikat Nomor 412 tanggal 13 Februari 1989 dari Sukimin Terio menjadi Ny. Regina Sea Hamadi, juga sarat dengan keterangan yang tidak benar, atau palsu yaitu tanggal lahir, bulan lahir dan tahun lahir Ny. Regina Sea Hamadi tanggal 19 September 1960, bandingkan tanggal lahir, bulan lahir dan tahun lahir dalam bukti P-2, bukti P-4 tanggal lahir, bulan lahir dan tahun lahir yang benar atas nama Regina Sea Hamadi adalah tanggal 5 April 1935;
- f. Dengan demikian balik nama atau perubahan nama dalam Sertifikat Nomor 412 tanggal 13 Februari 1989 yang juga didasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 147/2005 tanggal 3 Juni 2005 yang sarat dengan keterangan tidak benar atau rekayasa atau keterangan palsu, sehingga tidak mempunyai kekuatan dan harus dibatalkan;
- g. Bahwa keterangan yang tidak benar atau rekayasa atau keterangan palsu yang ada dalam perubahan nama atau balik nama dalam Sertifikat Nomor 412 tanggal 13 Februari 1989 dari Sukimin Terio menjadi Ny. Regina Sea Hamadi yaitu tanggal 19 September 1960 yang palsu, bersumber dari foto copy KTP Nomor 474.4/7.866 nama: Ny. Regina Sea Hamadi, tempat tanggal lahir Ng. Taman, 19 September 1960 dengan foto atau gambar yang bukan foto atau gambar Ny. Regina Sea Hamadi

Hal. 10 dari 27 hal. Put.Nomor 1654 K/PDT/2013

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id
Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tetapi nampak jelas foto atau gambar orang lain (bandingkan KTP asli Regina Sea Hamadi Nomor 474.4/2.357 dengan foto copy KTP Nomor 474.4/7.866 Ny. Regina Sea Hamadi);

Tabel Perbandingan antara KTP palsu dengan KTP asli sebagai berikut:

	FAKTA KTP PALSU	FAKTA KTP ASLI
Nomor Induk KTP	474.4/7.866	474.4/2.357
N a m a	Ny. Regina Sea Hamadi	Regina Sea Hamadi
Tempat Tanggal Lahir	Ng. Taman, 19-9-1960	Tobati, 5 April 1935
Kawin/Tidak Kawin	Kawin	Janda
A g a m a	Kristen	K. Protestan
Pekerjaan	Swasta	Ibu Rumah Tangga
A l a m a t	Jalan Percetakan Nomor 23, RT/RW. 03/III, Gurabesi, Jayapura Utara	Desa Tobati, RT/RW. 01/I Jap-Sel
Masa berlaku hingga	19/09/2006	seumur hidup
C a m a t	Musa Youwe NIP. 640 016 147	Drs. Jan Hendrik Hamadi NIP. 010 204 661
F o t o	Bukan Regina Sea Hamadi	Regina Sea Hamadi

13. Walaupun semua surat atau semua dokumen tersebut di atas yaitu bukti P-1, P-3, P-4, P-5, P-6 dan P-7 telah diketahui dan terbukti palsu karena semuanya sarat dengan keterangan yang tidak benar atau rekayasa, namun untuk mewujudkan rencana Para Tergugat yaitu ingin memiliki harta warisan milik Penggugat yaitu tanah seluas sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 269 tanggal 27 Januari 2005 atas nama Ny. Regina Sea Hamadi, maka Para Tergugat memanfaatkan kekuasaan Aparat Pengadilan Negeri Jayapura dan Aparat Kepolisian Polresta Jayapura dengan di Beck Up Aparat Satpol PP dengan membawa alat-alat berat lalu membongkar paksa rumah milik Penggugat yang terletak di atas tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 269 tanggal 27 Januari 2005 (bukti P-3) tersebut;

14. Bahwa pembongkaran atau pengusuran rumah milik Penggugat dan pengusiran terhadap Penggugat dan

Hal. 11 dari 27 hal. Put.Nomor 1654 K/PDT/2013

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id
Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

seluruh anggota keluarga dari atas tanah milik Penggugat yang dilakukan oleh Para Tergugat dengan memanfaatkan kewenangan Aparat Pengadilan, Aparat Kepolisian dan Aparat Satpol PP, sesuai bukti kliping Pers dan Dokumentasi sesuai daftar berikut:

- a. Pasifik Pos, Edisi Senin, 11 Juli 2011 di Judul "Korban Eksekusi Minta Perlindungan ke DPRP" bukti P-;
- b. Bintang Papua, Edisi Sabtu, 9 Juli 2011 dengan Judul "Keluarga Tereksekusi Tanah Minta DPRP Memediasi";
- c. Bintang Papua, Edisi Jumat, 15 Juli 2011 dengan Judul "Rumah di Jalan Percetakan milik sah keluarga Regina Sea Hamadi";
- d. Cepos, Edisi Sabtu, 9 Juli 2011 dengan Judul "Korban Eksekusi Rumah Ngadu ke DPRP";
- e. Pasifik Pos, Edisi Senin, 11 Juli 2011 dengan Judul "PR buat Kapolda, Mengusut Tuntas Siapa di balik Eksekusi Lahan di Jl. Percetakan Negara";
- f. Dokumentasi Nomor 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8;

15. Bahwa fakta yang terurai pada Nomor 13 dan Nomor 14 di atas, membuktikan keinginan yang kuat dari Para Tergugat untuk memiliki tanah milik Penggugat dengan cara memberikan keterangan yang tidak benar, atau memberikan keterangan yang palsu kepada Notaris tersebut di atas untuk dimasukkan ke dalam akta-akta tersebut di atas kemudian digunakan untuk merubah nama atau balik nama dalam kedua sertifikat tersebut di atas dan selanjutnya menggunakan kewenangan Aparat Pengadilan Negeri Jayapura, kewenangan Aparat Kepolisian Resor Kota Jayapura dan Aparat Satpol PP untuk mewujudkan keinginan Para Tergugat tersebut;

16. Bahwa keinginan Para Tergugat untuk memiliki tanah milik Penggugat dengan cara sebagaimana terurai di atas, sehingga semua Akta-Akta tersebut di atas dan perubahan nama atau balik nama dalam sertifikat-sertifikat tersebut di atas tidak mempunyai kekuatan dan

Hal. 12 dari 27 hal. Put.Nomor 1654 K/PDT/2013

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id
Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

haruslah dibatalkan sesuai Pasal 1381 KUHPerdara tentang hapusnya perikatan-perikatan antara lain “Karena berlakunya suatu syarat batal”. Bahwa syarat yang batal adalah sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1320 ke-1 KUHPerdara yaitu “Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya”;

Bahwa syarat “Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya” menjadi tidak sepenuhnya atau batal karena Ny. Regina Sea Hamadi tidak pernah menghadap Notaris Dirhamdan, SH. karena dalam keadaan sakit, sudah lanjut usia, tidak bisa keluar rumah pada tanggal 24 Desember setiap tahun. Hal tersebut terbukti dengan adanya kenyataan bahwa Notaris Dirhamdan, SH. tidak meminta KTP Regina Sea Hamadi, untuk menulis keterangan yang benar sesuai KTP Nomor 474.4/2.357 tanggal 28 Maret 2001, sehingga Notaris Dirhamdan, SH. menulis keterangan yang bertentangan dengan KTP Nomor 474.4/2.357 tanggal 28 Maret 2001 akhirnya semua akta tersebut di atas memuat keterangan yang tidak benar atau keterangan Palsu sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1335 KUHPerdara, dengan demikian semua akta tersebut di atas tidak mempunyai kekuatan. Jika Ny. Regina Sea Hamadi menghadap Notaris Dirhamdan, SH. untuk membuat kesepakatan, maka pasti, wajib dan harus, Notaris Dirhamdan, SH. meminta KTP Asli Regina Sea Hamadi untuk menulis keterangan sesuai KTP Nomor 474.4/2.357 tanggal 28 Maret 2001, tetapi karena fakta-fakta hukum tersebut di atas telah membuktikan bahwa Regina Sea Hamadi tidak pernah menghadap Notaris Dirhamdan, SH. untuk membuat kesepakatan;

17. Bahwa syarat “sepakat mereka yang mengikatkan dirinya” tidak terpenuhi maka:

- a. Bahwa Akta Kuasa Nomor 13 tanggal 24 Desember 2003 (bukti P-1), sarat dengan keterangan yang tidak benar atau rekayasa, sehingga menjadi palsu, oleh karena itu tidak mempunyai kekuatan dan harus dibatalkan;
- b. Bahwa Akta Jual Beli Nomor 38/2005 tanggal 15 Februari 2005 yang memuat keterangan yang tidak benar atau palsu (bukti P-3) yang didasarkan pada Akta Kuasa Nomor 13 tanggal 24

Hal. 13 dari 27 hal. Put.Nomor 1654 K/PDT/2013

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. | Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id
Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2003, yang tidak mempunyai kekuatan dan harus dibatalkan, sehingga Akta Jual Beli Nomor 38/2005 tanggal 15 Februari 2005, juga tidak mempunyai kekuatan dan harus dibatalkan;

- c. Bahwa perubahan nama atau balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 269 tanggal 27 Januari 2005 atas nama Ny. Regina Sea Hamadi dirubah menjadi Slamet Haryono Kho yang didasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 38/2005 tanggal 15 Februari 2005 yang tidak mempunyai kekuatan atau harus dibatalkan, sehingga perubahan nama atau balik nama dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 269 tanggal 27 Januari 2005 atas nama Ny. Regina Sea Hamadi dirubah menjadi Slamet Haryono Kho, juga tidak mempunyai kekuatan dan harus dibatalkan, sehingga pemegang hak milik atas tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 269 tanggal 27 Januari 2005 kembali atas nama Ny. Regina Sea Hamadi;
- d. Bahwa Adendum Perjanjian Kedua Nomor 12 tanggal 24 Desember 2003 sarat dengan keterangan yang tidak benar atau rekayasa atau keterangan palsu, sehingga tidak mempunyai kekuatan dan harus dibatalkan;
- e. Bahwa perubahan nama atau balik nama pemegang hak milik dalam Sertifikat Nomor 412 tanggal 13 Februari 1989 yang didasarkan pada Akta Adendum Kedua Nomor 12 Tahun 2003 Pasal 2 Nomor 2 huruf c yang sarat dengan keterangan yang tidak benar atau rekayasa atau keterangan palsu, sehingga tidak mempunyai kekuatan dan harus dibatalkan, karena dalam perubahan nama atau balik nama dalam Sertifikat Nomor 412 tanggal 13 Februari 1989 dari Sukimin Terio menjadi Ny. Regina Sea Hamadi, juga sarat dengan keterangan yang tidak benar, atau palsu yaitu tanggal lahir, bulan lahir dan tahun lahir Ny. Regina Sea Hamadi tanggal 19-09-1960, bandingkan tanggal lahir, bulan lahir dan tahun lahir dalam bukti P-2, bukti P-4 tanggal lahir, bulan lahir dan tahun lahir yang benar atas nama Regina Sea Hamadi adalah tanggal 05-04-1935;

Hal. 14 dari 27 hal. Put.Nomor 1654 K/PDT/2013

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id
Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

- f. Dengan demikian balik nama atau perubahan nama Sertifikat Nomor 412 tanggal 13 Februari 1989 yang juga didasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 147/2005 tanggal 3 Juni 2005 yang sarat dengan keterangan tidak benar atau rekayasa atau keterangan palsu, sehingga tidak mempunyai kekuatan dan harus dibatalkan;
- g. Bahwa keterangan yang tidak benar atau rekayasa atau keterangan palsu yang ada dalam perubahan nama atau balik nama dalam Sertifikat Nomor 412 tanggal 13 Februari 1989 dari Sukimin Terio menjadi Ny. Regina Sea Hamadi yaitu tanggal 19 Septembere 1960 yag palsu, bersumber dari foto copy KTP Nomor 474.4/7.866 nama: Ny. Regina Sea Hamadi, tempat tanggal lahir Ng. Taman, 19 September 1960 dengan foto atau gambar yang bukan foto atau gambar Ny. Regina Sea Hamadi tetapi nampak jelas foto atau gambar orang lain (bandingkan KTP Nomor 474.4/2.357 dengan foto copy KTP Nomor 474.4/7.866 yang tidak benar Ny. Regina Sea Hamadi);
 18. Bahwa dengan dibatalkannya akta-akta tersebut, maka Para Tergugat wajib harus membangun kembali rumah milik Penggugat, dalam bentuk yang sama, ukuran atau luas yang sama, jumlah ruangan yang sama, bahan yang sama;
 19. Bahwa dengan pembongkaran rumah Penggugat dan pengusiran Penggugat dengan keluarga dari atas tanah milik Penggugat, membuat Penggugat dengan keluarga sangat tersiksa dan menderita serta dipermalukan didepan umum dengan sangat luar biasa sesuai fakta kliping pers dan dokumentasi tersebut di atas, maka Para Tergugat wajib dan harus memulihkan harkat dan martabat Penggugat dan keluarga yang tentu tidak dapat dinilai dengan rupiah tetapi ditentukan secara wajar sebesar Rp30.000.000.000,00 (tiga puluh miliar rupiah);
 20. Bahwa sesuai fakta-fakta hukum yang terurai di atas yang tidak terbantahkan, maka sebagai wujud

Hal. 15 dari 27 hal. Put.Nomor 1654 K/PDT/2013

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. | Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id
Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

perlindungan hak Penggugat sebagaimana diatur dalam Pasal 29 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang HAM yang berbunyi "Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat dan hak miliknya" Para Tergugat wajib dan harus membangun kembali rumah Penggugat dalam waktu dekat walaupun proses hukum baru dimulai dan mewajibkan Para Tergugat untuk membayar uang paksa setiap hari keterlambatan setelah putusan memperoleh kekuatan hukum tetap sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari serta Para Tergugat diwajibkan untuk membayar biaya perkara;

Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jayapura Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal:
 - a. Akta Kuasa Nomor 13 tanggal 24 Desember 2003 (bukti P-1), sarat dengan keterangan yang tidak benar atau rekayasa, sehingga menjadi palsu, oleh karena itu tidak mempunyai kekuatan dan harus dibatalkan;
 - b. Akta Jual Beli Nomor 38/2005 tanggal 15-02-2005 yang memuat keterangan yang tidak benar atau palsu (bukti P-3) yang didasarkan pada Akta Kuasa Nomor 13 tanggal 24 Desember 2003, yang tidak mempunyai kekuatan dan harus dibatalkan, sehingga Akta Jual Beli Nomor 38/2005 tanggal 15 Februari 2005, juga tidak mempunyai kekuatan dan harus dibatalkan;
 - c. Perubahan nama atau balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 269 tanggal 27 Januari 2005 atas nama Regina Sea Hamadi dirubah menjadi Slamet Haryono Kho yang didasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 38/2005 tanggal 15 Februari 2005 yang tidak mempunyai kekuatan dan harus dibatalkan, sehingga perubahan nama atau balik nama dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 269 tanggal 27 Januari 2005 atas nama Regina Sea Hamadi dirubah menjadi

Hal. 16 dari 27 hal. Put.Nomor 1654 K/PDT/2013

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id
Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Slamet Haryono Kho juga tidak mempunyai kekuatan dan harus dibatalkan, sehingga pemegang hak milik atas tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 269 tanggal 27 Januari 2005 kembali atas nama Regina Sea Hamadi;

- d. Bahwa Adendum Perjanjian Kedua Nomor 12 tanggal 24 Desember 2003 sarat dengan keterangan yang tidak benar atau rekayasa atau keterangan palsu, sehingga tidak mempunyai kekuatan dan harus dibatalkan;
- e. Bahwa perubahan nama atau balik nama pemegang hak milik dalam Sertifikat Nomor 412 tanggal 13 Februari 1989 yang didasarkan pada Akta Adendum Kedua Nomor 12 Tahun 2003 Pasal 2 Nomor 2 huruf c yang sarat dengan keterangan yang tidak benar atau rekayasa atau keterangan palsu, sehingga tidak mempunyai kekuatan dan harus dibatalkan, karena dalam perubahan nama atau balik nama dalam Sertifikat Nomor 412 tanggal 13 Februari 1989 dari Sukimin Terio menjadi Ny. Regina Sea Hamadi, juga sarat dengan keterangan yang tidak benar, atau palsu yaitu tanggal lahir, bulan lahir dan tahun lahir Ny. Regina Sea Hamadi tanggal 19 September 1960, bandingkan tanggal lahir, bulan lahir dan tahun lahir dalam bukti P-2, bukti P-4 tanggal lahir, bulan lahir dan tahun lahir yang benar atas nama Ny. Regina Sea Hamadi adalah tanggal 5 April 1935;
- f. Dengan demikian balik nama atau perubahan nama dalam Sertifikat Nomor 412 tanggal 13 Februari 1989 yang juga didasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 147/2005 tanggal 3 Juni 2005 yang sarat dengan keterangan tidak benar atau rekayasa atau keterangan palsu, sehingga tidak mempunyai kekuatan dan harus dibatalkan;
- g. Bahwa keterangan yang tidak benar atau rekayasa atau keterangan palsu yang ada dalam perubahan nama atau balik nama dalam Sertifikat Nomor 412 tanggal 13 Februari 1989 dari Sukimin Terio menjadi Ny. Regina Sea Hamadi yaitu tanggal 19 September 1960 yang palsu, bersumber dari foto copy KTP Nomor 474.4/7.866 yang tidak benar nama: Ny. Regina Sea

Hal. 17 dari 27 hal. Put.Nomor 1654 K/PDT/2013

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id
Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Hamadi, tempat tanggal lahir Ng. Taman, 19 September 1960 dengan foto atau gambar yang buka foto atau gambar Ny. Regina Sea Hamadi tetapi nampak jelas foto atau gambar orang lain (bandingkan KTP Nomor 474.4/2.357 dengan foto copy KTP Nomor 474.4/7.866 yang tidak benar Ny. Regina Sea Hamadi);

3. Menghukum Para Tergugat untuk membangun kembali rumah Penggugat dalam ukuran dan luas yang sama, bentuk yang sama dengan bahan yang sama, jumlah kamar yang sama, dalam waktu dekat dengan suatu penetapan, sambil berjalan proses hukum;
4. Menghukum Para Tergugat untuk memulihkan harkat dan martabat Penggugat dan keluarga yang tersiksa dan menderita serta dipermalukan di depan umum secara luar biasa karena pembongkaran rumah Penggugat dan pengusiran terhadap Penggugat dan keluarga dari atas tanah milik Penggugat yang tentunya tidak dapat dinilai dengan rupiah tetapi ditentukan secara wajar sebesar Rp30.000.000.000,00 (tiga puluh miliar rupiah);
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa setelah putusan berkekuatan hukum tetap setiap hari sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Eksepsi Kompetensi Absolut Mengadili;

Bahwa, dalil Penggugat didalam gugatan adalah menyangkut masalah pemalsuan dan keterangan yang tidak benar alias palsu sebagaimana tertera pada angka 1 sampai dengan angka 17, karena itu Penggugat harus membuktikannya dulu secara pidana dengan melaporkan tindakan pemalsuan dan keterangan palsu dimaksud di Kepolisian Republik Indonesia dan selanjutnya diproses pada peradilan pidana. Apabila pemalsuan dan keterangan palsu dimaksud terbukti maka dilanjutkan dengan mengajukan gugatan perdata;

Hal. 18 dari 27 hal. Put.Nomor 1654 K/PDT/2013

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id
Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karena gugatan Penggugat menyangkut masalah pemalsuan dan keterangan palsu adalah kompetensi mengadili sepenuhnya adalah peradilan pidana;

Oleh karena kompetensi mengadili sepenuhnya adalah peradilan pidana, mohon kepada Majelis Hakim memeriksa perkara ini memutuskan gugatan Penggugat, tidak dapat diterima;

Gugatan Kurang Pihak;

Membaca gugatan Penggugat ternyata yang dipermasalahkan dalam gugatannya adalah Akta Kuasa Nomor 13, tanggal 24 Desember 2003 dari Ny. Regina Sea Hamadi kepada Sukimin Terio dihadapan Notaris Dirhamdan, SH. dan Akta Jual Beli atas tanah yang terletak di Jalan Percetakan Nomor 23, Kelurahan Gurabesi Jayapura, Sertifikat Hak Milik Nomor 269 antara almarhumah Ny. Regina Sea Hamadi dengan Slamet Haryono Kho, dihadapan PPAT Dirhamdan, SH., sebagaimana dalam Akta Jual Beli Nomor 38 Tahun 2005, tanggal 15 Februari 2005 serta Balik Nama Sertifikat Hak Milik Nomor 269 dari almarhumah Ny. Regina Sea Hamadi kepada Slamet Haryono Kho, oleh Kantor Pertanahan Kota Jayapura, sehingga seharusnya dalam perkara ini Notaris Dirhamdan, SH. dan Kantor Pertanahan Kota Jayapura, harus juga ikut digugat;

Oleh karena Notaris Dirhamdan, SH. dan Kantor Pertanahan Kota Jayapura, tidak turut digugat dalam perkara ini, maka gugatan Barbalina Naomi Novera dalam perkara ini menjadi kurang pihak;

Oleh karena gugatan kurang pihak, mohon kepada Majelis Hakim memeriksa perkara ini memutuskan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jayapura telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor 74/Pdt.G/2011/PN-Jpr., tanggal 29 Februari 2012 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan “gugatan Penggugat tidak dapat diterima”;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini yang diperhitungkan sebesar Rp356.000,00 (tiga ratus lima puluh enam ribu rupiah);

Hal. 19 dari 27 hal. Put.Nomor 1654 K/PDT/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jayapura dengan putusan Nomor 30/Pdt/2012/PT.Jpr tanggal 24 Juli 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 13 November 2012, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 26 November 2012 sebagaimana ternyata dari Akte Permohonan Kasasi Nomor 74/PDT.G/2011/PN.JPR., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jayapura, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 4 Desember 2012;

Bahwa setelah itu oleh Para Tergugat/Para Terbanding yang pada tanggal 4 Desember 2012 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding, namun tidak diajukan jawaban memori kasasi;

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 formal dapat diterima;

ALASAN-ALASAN KASASI:

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

1. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jayapura dalam memeriksa, mengadili, dan memutus perkara tersebut "salah menerapkan atau, melanggar hukum yang berlaku" sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 huruf b Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana dirubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang berbunyi "Mahkamah Agung RI dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan Pengadilan-Pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku" yang dapat dilihat dan diketahui dalam Putusan

Hal. 20 dari 27 hal. Put.Nomor 1654 K/PDT/2013

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id
Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut pada halaman 4 alinea pertama dan kedua sebagai berikut:

- a. Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Hakim Tingkat Pertama yang telah mengabulkan eksepsi Para Tergugat telah mempertimbangkannya dengan tepat dan benar dikarenakan pokok gugatan Penggugat berkaitan dengan pemalsuan Kartu Tanda Penduduk dan memberikan keterangan palsu maka gugatan pengugat belum aktunya diajukan karena Penggugat harus membuktikan terlebih dahulu adanya tindak pidana pemalsuan dan pemberian keterangan palsu melalui peradilan pidana. Keberatan Pemohon Kasasi atas pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jayapura tersebut sebagai berikut:

- Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tersebut merupakan pelanggaran hukum yang berlaku yaitu Majelis Hakim melanggar Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung sebagai salah satu hukum positif yang berlaku di Republik Indonesia yakni Yurisprudensi Nomor Reg. Nomor 60 K/Sip/1960 tanggal 2 Maret 1960 yang dengan tegas menentukan “Pembuktian sesuatu dalam perkara perdata tidak perlu secara mutlak adanya putusan Hakim Pidana”;

- b. Menimbang, bahwa mengenai alasan atau keberatan pembeding didalam pokok perkara tentang terungkapnya kata-kata tanda tangan palsu, pemalsuan tanda tangan dan tanda tangan dipalsukan, menurut Pengadilan Tinggi bukanlah fakta hukum yang ditemukan oleh Hakim Tingkat Pertama melaikan kutipan yang ada pada Yurisprudensi yang dipakai sebagai acuan Hakim Tingkat Pertama sebagaimana tersebut dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama;

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jayapura tersebut yang menyebutkan Yurisprudensi yang dipakai sebagai acuan Hakim Tingkat Pertama dapat dilihat dalam putusan Hakim Tingkat Pertama Nomor 74/Pdt.G/2011/PN-JPR tanggal 29 Februari 2012 pada halaman 29 baris ke-18 sampai dengan baris ke-26 yaitu “untuk membuktikan adanya surat ataupun tanda tangan palsu, maka perlu dibuktikan terlebih dahulu melalui pemeriksaan Laboratorium dan perihal pembuktian

Hal. 21 dari 27 hal. Put.Nomor 1654 K/PDT/2013

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id
Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut harus melalui proses pembuktian pidana, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dengan putusan Nomor 1974 K/Pdt/2001, tanggal 29 September 2003, yang menyangkut peralihan hak/jual-beli menentukan bahwa peralihan atas tanah dinyatakan cacat hukum karena pemalsuan tanda tangan sehingga batal demi hukum jual beli tanah harus dibuktikan melalui pemeriksaan Laboratorium Kriminologi atau ada putusan pidana yang menyatakan tanda tangan dipalsukan (Buku Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Tahun 2004, halaman 34)”;

Keberatan Pemohon Kasasi Atas Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jayapura Tersebut Sebagai Berikut:

- Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jayapura dihubungkan dengan Yurisprudensi yang disebutkan dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut menunjukan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jayapura salah menerapkan hukum yang berlaku yaitu Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dengan putusan Nomor 1974 K/PDT/2001, tanggal 29 September 2003, karena Yurisprudensi tersebut menentukan jual beli tanah dinyatakan cacat hukum karena pemalsuan tanda tangan sedangkan gugatan Penggugat sekarang Pemohon Kasasi bukan mengenai pemalsuan tanda tangan tetapi gugatan Penggugat mengenai keterangan palsu yang tidak perlu dibuktikan melalui pemeriksaan Laboratorium Kriminologi sebab keterangan palsu tersebut menyangkut angka yaitu tanggal lahir, bulan lahir, tahun lahir dan tulisan berupa huruf, kata dan kalimat sebagai berikut:

Hal. 22 dari 27 hal. Put.Nomor 1654 K/PDT/2013

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id
Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa keterangan yang tidak benar atau rekayasa atau keterangan palsu yang ada dalam perubahan nama atau balik nama dalam Sertifikat Nomor 412 tanggal 13 Februari 1989 dari Sukimin Terio menjadi Ny. Regina Sea Hamadi yaitu tanggal 19 September 1960 yang palsu, bersumber dari Foto Copy KTP Nomor 474.4/7.866 Nama Ny. Regina Sea Hamadi, tempat tanggal lahir Ng. Taman, 19 September 1960 dengan foto atau gambar yang bukan foto atau gambar Ny. Regina Sea Hamadi tetapi nampak jelas foto atau gambar orang lain (Bandingkan KTP Asli Regina Sea Hamadi Nomor 474.4/2.357 dengan foto copy KTP Nomor 474.4/7.866 Ny. Regina Sea Hamadi);

FAKTA KTP PALSU		FAKTA KTP ASLI
Nomor Induk KTP	474.4/7.866	474.4/2.357
N a m a	Ny. Regina Sea Hamadi	Regina Sea Hamadi
Tempat Tanggal Lahir	Ng. Taman, 19-9-1960	Tobati, 5 April 1935
Kawin/Tidak Kawin	Kawin	Janda
A g a m a	Kristen	K. Protestan
Pekerjaan	Swasta	Ibu Rumah Tangga
A l a m a t	Jalan Percetakan Nomor 23, RT/RW. 03/III, Gurabesi, Jayapura Utara	Desa Tobati, RT/RW. 01/I Jap-Sel
Masa berlaku hingga	19/09/2006	seumur Hidup
C a m a t	Musa Youwe NIP. 640 016 147	Drs. Jan Hendrik Hamadi NIP. 010 204 661
F o t o	Bukan Regina Sea Hamadi	Regina Sea Hamadi

2. Bahwa semua surat atau semua dokumen yaitu bukti P-1, P-3, P-4, P-5, P-6 dan P-7 telah diketahui dan terbukti palsu karena semuanya sarat dengan keterangan yang tidak benar atau rekayasa sesuai fakta KTP palsu yaitu hanya mengenai angka huruf kata dan kalimat yang tidak perlu dilakukan pemeriksaan Laboratorium Kriminologi tetapi cukup dibandingkan dengan fakta KTP yang asli mengenai angka, tanggal lahir, bulan lahir, tahun lahir (Tobati, 5 April 1935) berbeda dengan yang palsu yaitu (Ng. Tamatas nama 19 September 1960) serta kata dan

Hal. 23 dari 27 hal. Put.Nomor 1654 K/PDT/2013

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
 Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id
 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

kalimat serta foto atau gambar wajah yang sangat berbeda. Mengacu dari seluruh uraian tersebut di atas, ternyata dan terbukti bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jayapura dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara perdata Nomor 30/Pdt/2011/PT-JPR, tanggal 24 Juli 2012 telah salah menerapkan hukum yang berlaku yaitu Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1974 K/PDT/2001, tanggal 29 September 2003, karena jika tanda tangan dipalsukan atau pemalsuan tanda tangan baru diterapkan Yurisprudensi tersebut melanggar Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI sebagai salah satu hukum positif yang berlaku di Republik Indonesia yakni Yurisprudensi Nomor Reg. Nomor 60 K/Sip/1960 tanggal 2 Maret 1960 yang dengan tegas menentukan "Pembuktian sesuatu dalam perkara perdata tidak perlu secara mutlak adanya putusan Hakim Pidana" bahwa angka, huruf, kata dan kalimat yang dipalsukan sebagaimana tertera dalam tabel di atas tidak perlu dibuktikan melalui pemeriksaan Laboratorium Kriminologi tetapi cukup dibandingkan dengan fakta KTP yang asli mengenai angka, tanggal lahir, bulan lahir, tahun lahir (Tobati, 5 April 1935) berbeda dengan yang palsu yaitu (Ng. Tamana 19 September 1960) serta kata dan kalimat serta foto atau gambar wajah yang sangat berbeda;

Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, maka telah terbukti bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jayapura dalam memeriksa, mengadili, dan memutus perkara Nomor 30/Pdt/2011/PT.JPR tanggal 24 Juli 2012 salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 huruf b Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana dirubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung RI yang berbunyi "Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan Pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan Peradilan karena salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku";

Hal. 24 dari 27 hal. Put.Nomor 1654 K/PDT/2013

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id
Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori tanggal 4 Desember 2012 dan dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi yang menguatkan Pengadilan Negeri tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum karena telah memalsukan dokumen. Peralihan hak atas tanah dinyatakan cacat hukum karena pemalsuan tanda tangan, sehingga batal demi hukum peralihan tersebut, namun untuk membuktikan adanya pemalsuan tersebut haruslah ada pembuktian melalui pemeriksaan Laboratorim/putusan Pengadilan *in casu* belum ada putusan pidana yang berkekuatan hukum tetap tentang pemalsuan tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Barbalina Naomi Novera tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **BARBALINA NAOMI NOVERA** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 22 Oktober 2013 oleh Prof. Dr. Abdul Gani

Hal. 25 dari 27 hal. Put.Nomor 1654 K/PDT/2013

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id
Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Abdullah, SH., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, SH. MH., dan Dr. Mukhtar Zamzami, SH. MH., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota-Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Anggota-Anggota tersebut dan dibantu oleh Reza Fauzi, SH. CN., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-Anggota,

ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, SH. MH.

ttd./

Dr. Mukhtar Zamzami, SH. MH.

Ketua Majelis,

ttd./

Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, SH.

Biaya-Biaya:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Panitera Pengganti,

ttd./

Reza Fauzi, SH. CN.

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG RI
a/n. PANITERA
PANITERA MUDA PERDATA

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.,

Nip. 196103131988031003

Hal. 26 dari 27 hal. Put.Nomor 1654 K/PDT/2013

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id
Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Hal. 27 dari 27 hal. Put.Nomor 1654 K/PDT/2013

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. | Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id
Telp : 021-384 3348 (ext.318)