

SKRIPSI

ANALISIS TERHADAP SENGKETA PEMINDAHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI (Suatu Studi Kasus di Kota Surabaya)



Oleh :

SYLVI PUSPITA SARI

NIM : 030015077

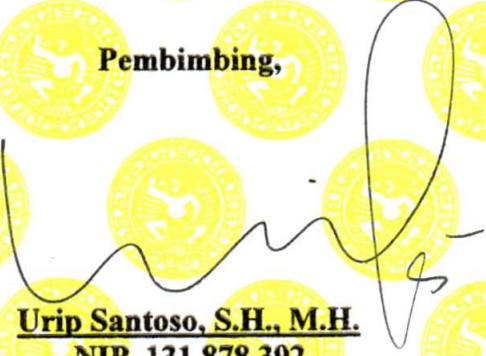
**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2003**

**ANALISIS TERHADAP SENGKETA
PEMINDAHAN HAK MILIK ATAS TANAH
MELALUI JUAL BELI
(Suatu Studi Kasus di Kota Surabaya)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum**

Pembimbing,


Urip Santoso, S.H., M.H.
NIP. 131 878 392

Penyusun,


Sylvi Puspita Sari
NIM. 030 015 077

**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2003**

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan Panitia Penguji

Pada hari Kamis, tanggal 6 Nopember 2003

Panitia Penguji Skripsi :

Ketua : Sumardji, S.H., M.Hum.

Anggota : 1. Urip Santoso, S.H., M.H.

2. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum.

3. Deddy Sutrisno, S.H.

Aku minta kekuatan yang mungkin aku dapatkan; Ia menjadikan aku lemah supaya aku taat;

Aku minta kesehatan supaya aku dapat melakukan lebih banyak perkara;

Aku diberi anugerah untuk dapat mengerjakan perkara-perkara yang lebih baik;

Aku minta kekayaan supaya aku bahagia;

Aku diberi kemiskinan agar aku menjadi bijaksana;

Aku minta kekuasaan supaya aku banyak dipuji orang;

Aku minta diberi kelemahan-kelemahan sehingga aku merasa perlu akan keberadaan Allah;

Aku minta semua hal yang dapat menyebabkan kehidupan menjadi mudah dan menyenangkan;

Aku diberi kehidupan sehingga aku dapat menikmati semua yang ada dalam kehidupan;

*Aku tidak menerima semua yang aku minta, semua yang aku harapkan;
Doaku dikabulkan.*

Sebagai penyandang gambar Allah, manusia memiliki kemungkinan untuk menciptakan sesuatu yang indah dan untuk menikmatinya.

(Abraham Kuyper, *Lectures On Calvinism*)

For from God
and through God and to God
are all things. To him be
the glory forever.

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur ke hadirat Allah Bapa, yang oleh karena kasih setia dan anugerahNya di dalam Tuhan Yesus Kristus, melalui hikmat dari Roh Kudus telah membimbing dan menyertai saya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.

Penulisan skripsi ini berjudul "ANALISIS TERHADAP SENGKETA PEMINDAHAN HAK MILIK MELALUI JUAL BELI (Suatu Studi Kasus di Kota Surabaya)" sebagai pemenuhan tugas dan persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam bidang Ilmu Hukum di Universitas Airlangga Surabaya. Dalam hal ini saya menyoroti faktor-faktor penyebab sengketa dan upaya penyelesaian sengketa dalam pemindahan hak milik atas tanah melalui jual beli dengan memberi pembatasan khusus pada Kota Surabaya.

Saya menyadari bahwa dalam proses pengembangan kerangka berfikir untuk mengembangkan wawasannya, skripsi ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu saran dan kritik perbaikan dari pembaca sangat saya harapkan demi perbaikan selanjutnya.

Pada penulisan skripsi, saya ingin mengucapkan rasa terima kasih kepada semua pihak yang memungkinkan penulisan skripsi ini dapat terwujud, antara lain:

- Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Bapak Machsoen Ali, S.H., M.S.

- Bapak Urip Santoso, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pemikiran dalam membimbing penulisan skripsi ini sampai skripsi ini diuji dan dipertahankan.
- Panitia Penguji, Bapak Sumardji, S.H., M.Hum sebagai ketua tim, serta Bapak Urip Santoso, S.H. M.H.; Bapak Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum.; Bapak Deddy Sutrisno, S.H., selaku dosen penguji yang telah memberikan masukan dan saran demi kesempurnaan skripsi ini.
- Ibu Mas Rahmah, S.H., M.H., selaku dosen wali.
- Kepala Kantor Pertanahan Surabaya dan Bapak Syam Said, S.H., selaku Kepala Sub Bagian Tata Usaha yang telah memberikan kesempatan untuk melakukan survey, serta Ibu Suindiati, S.H., M.H., selaku *Staff of Land Surveying and Registration Section*, staff Kantor Pertanahan Kota Surabaya atas informasi yang telah diberikan sebagai penunjang kelengkapan bahan hukum dalam penulisan skripsi ini.
- Ketua Pengadilan Negeri Surabaya dan Bapak H. Ali Murad P. Harahap, S.H., selaku panitera/sekretaris Pengadilan Negeri Surabaya yang telah memberikan kesempatan kepada saya untuk mengadakan survey dengan meneliti berkas-berkas perkara yang berkaitan dengan permasalahan dalam skripsi ini.
- PPAT-Notaris di Kota Surabaya, Ibu Felicia Imantaka, S.H., Bapak Ir. Bagio Atmadja, S.H., M.Hum., Bapak Bambang Prijambodo, S.H., Ibu Reny Widjajanti S.H., yang telah menyediakan waktu untuk wawancara dan memberikan bahan-bahan yang dibutuhkan dalam penulisan skripsi ini.

- Keluargaku yang terkasih, mama dan Sella serta Koko yang tercinta, atas segala doa, dorongan semangat, kesabaran dan kasih sayang yang sangat berarti dalam hidupku.
- Rekan-rekan sepelayanan di UK3 Pusat dan PD Yuris, Hwian, Abram, Dannie. Elsa, Erika, Ayu, Giri, Narendra, Ike, mbak Ika, mbak Rahel, Edwin dan Lily, atas doa, dukungan dan persahabatan yang memberikan sukacita seiring dengan pertumbuhan iman kita bersama. Tetap sehati, sepikir, setuju dan satu visi. *Soli Deo Gloria!*
- Sahabat-sahabatku, Hermi, Feby, Vanda dan Vega, yang lucu-lucu dan unik yang telah memberi warna didalam kehidupanku terutama selama masa-masa kuliah ini.
- Adik-adikku yang tersayang, Eka, Nike, Jo, Desi, Dian, Siska, Yoan, Agnes dan Aya, terus bertumbuh dan berbuah-buah, *keep on fire!*
- Seluruh angkatan 2000, khususnya untuk Budi, Hendrik C., Yayuk, Ira, Agus, Juliet, dan seluruh civitas akademik Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.

Akhir kata, penulis berharap semoga tulisan ini dapat menambah wawasan berpikir dan dapat berguna bagi semua pembaca yang membutuhkan informasi.

Surabaya, 18 Nopember 2003

Penyusun

Sylvi Puspita Sari

DAFTAR ISI

Lembar Persetujuan

Lembar Pengesahan

Lembar Motto

Lembar Persembahan

KATA PENGANTAR.....i

DAFTAR ISI.....iv

BAB I PENDAHULUAN.....1

1. Latar Belakang Masalah dan Rumusannya.....1

2. Penjelasan Judul.....8

3. Alasan Pemilihan Judul.....12

4. Tujuan dan Manfaat Penulisan.....13

5. Metode Penulisan.....14

a. Pendekatan Masalah.....14

b. Sumber Bahan Hukum.....15

c. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum.....15

d. Analisis Bahan Hukum.....16

6. Pertanggungjawaban Sistematika.....16

**BAB II FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB SENGKETA DALAM
PEMINDAHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI JUAL
BELI DI KOTA SURABAYA.....19**

1. Pemindahan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli.....19

2. Faktor-Faktor Penyebab Sengketa Dalam Pemindahan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli.....	30
2.1 Status Hak.....	30
2.1.1 Sertipikat Hak Milik Atas Tanah.....	31
2.1.2 Tanda Bukti Hak Lama.....	38
2.2 Subyek Hak.....	40
2.2.1 Syarat-Syarat Sebagai Pembeli.....	40
2.2.2 Syarat-Syarat Sebagai Penjual.....	41
2.3 Obyek Hak.....	43
2.3.1 Letak dan Luas Tanah.....	43
2.3.2 Batas-Batas Bidang Tanah.....	45
 BAB III UPAYA PENYELESAIAN SENGKETA YANG TERJADI DALAM PEMINDAHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI DI KOTA SURABAYA.....	 49
1. Upaya Penyelesaian Sengketa Melalui Jalur Non Litigasi.....	51
1.1 Peran PPAT-Notaris.....	54
1.2 Peran Badan Pertanahan Nasional (BPN)-Kantor Pertanahan.....	55
1.3 Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 jo Permen Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1997.....	60
2. Upaya Penyelesaian Sengketa Melalui Jalur Litigasi.....	63
2.1 Proses Penyelesaian Sengketa di Pengadilan.....	66

2.2 Sengketa Yang Terjadi Dalam Pemindahan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Kota Surabaya Dengan Contoh Putusan Perkara Di Pengadilan Negeri Surabaya.....	71
BAB IV PENUTUP.....	85
1. Kesimpulan	85
2. Saran.....	86
DAFTAR BACAAN	
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah dan Rumusannya

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa bagi Bangsa Indonesia merupakan modal pokok bagi pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur materiil dan spirituil dalam wadah Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan Pancasila dan UUD 1945.

Tanah sangat besar peranannya bagi manusia. Hubungan antara manusia dan tanah sangat erat. Dalam kehidupan manusia tanah merupakan suatu hal yang harus ada agar manusia selalu eksis. Hal ini mudah dipahami karena dalam realitanya manusia hidup berpijak pada tanah. Selain itu, dengan adanya tanah manusia dapat mengembangkan hidupnya dengan jalan memenuhi kebutuhan pokok yang lain yaitu sandang dan pangan. Bahkan sampai matipun manusia tetap membutuhkan tanah untuk keperluan tempat tinggal selama-lamanya.¹

Tanah diyakini memiliki nilai-nilai yang tinggi di masyarakat, selain merupakan kebutuhan dasar akan tempat tinggal, harta peninggalan bagi generasi selanjutnya, pemilikan tanah juga menjadi salah satu kriteria dalam stratifikasi sosial di masyarakat Indonesia pada umumnya dan memiliki nilai-nilai spiritual. Mengingat begitu pentingnya peran tanah, maka penguasaan, kepemilikan, dan pengelolaannya harus diatur secara tegas melalui hukum positif.

¹Sumardji, *Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli*, Laporan Penelitian, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 1991, h. 1.

Ketentuan yang mengatur mengenai pertanahan secara umum adalah Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (L.N.R.I Tahun 1960 No. 104 - T.L.N.R.I No. 2043), yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), mempunyai tujuan sebagaimana yang tercantum dalam Penjelasan Umumnya, yaitu:

- a. meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat adil dan makmur;
- b. meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
- c. meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak - hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Salah satu pertimbangan dibentuknya UUPA ini adalah Hukum Agraria sebelumnya mempunyai sifat dualisme, dengan berlakunya Hukum Agraria Adat disamping Hukum Agraria yang didasarkan atas Hukum Barat. Dualisme hukum tersebut terdapat dalam bidang hak atas tanah, hukum, dan pendaftaran tanahnya. Dalam Hukum Tanah Nasional yang berlaku saat ini, Hukum Agraria Adat berfungsi untuk mengisi kekosongan hukum, dalam arti norma-normanya bersifat melengkapi ketentuan-ketentuan yang belum diatur dalam Hukum Tanah tersebut.

Koesnadi Harjasumantri berpendapat bahwa UUPA sudah cukup baik dalam segi isi. Namun dengan adanya saling silang peraturan, seperti yang juga dinyatakan oleh Mulyadi Oje, yaitu dengan dilanggarnya tata urutan Peraturan

Perundang-undangan di Indonesia, sehingga produk hukum yang lebih tinggi seringkali justru dikalahkan oleh produk hukum di bawahnya. Sebagai contoh UUPA sering dikalahkan oleh Keputusan Presiden (Keppres) sehingga membuat masalah tanah di Indonesia menjadi sangat rumit, dan sulit memperoleh kepastian hukum di dalamnya. Menurut Koesnadi Harjasumantri, selama kurun 32 tahun ini, kasus tanah tidak terjadi sepuluh atau dua puluh kali, bisa ratusan bahkan barangkali ribuan.² Saya tidak sepenuhnya setuju dengan pernyataan diatas, dengan dasar-dasar sebagai berikut: Pasal 19 UUPA mengamanatkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP). Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan memerlukan tersedianya perangkat hukum tertulis, yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten serta penyelenggaraan pendaftaran yang efektif yang diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (L.N.R.I Tahun 1997 No. 59 - T.L.N.R.I No. 3696).³ Sedangkan salah satu tujuan UUPA sebagaimana telah disebutkan diatas adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya jadi dalam pembentukannya sudah difokuskan pada kepastian hukum ini. Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu

²http://www.transparansi.or.id/majalah/edisi2/2berita_2.html, November 1998.

³Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Djambatan, Jakarta, 1999, h. 69.

yang diharapkan dalam keadaan tertentu.⁴ Ruang lingkup jaminan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah terdiri dari kepastian hak yaitu dengan pendaftaran tanah dapat diketahui dengan pasti status tanah, kepastian subyek hak sehingga dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya serta kepastian obyek hak sehingga dapat diketahui pasti luas, batas-batas dan letak tanah.⁵ Hal ini harus diperhatikan dengan hati-hati dan cermat karena jika salah satu saja dari ketiga ruang lingkup jaminan kepastian hukum ini mengalami masalah atau suatu problematik hukum maka akan terjadi sengketa. Jadi kasus-kasus yang terjadi ini tidak saja dari aturan hukumnya tapi juga berbagai faktor yang berpengaruh terhadap masalah pertanahan itu sendiri. Untuk itu harus dicermati lebih dahulu tentang kebutuhan hukum dari masyarakat Indonesia, khususnya di bidang pertanahan.

Ada suatu perbedaan besar antara kebutuhan orang-orang yang tinggal di kota-kota besar, centre dari lalu-lintas internasional modern, pusat kehidupan ekonomi dan industri, dan kebutuhan-kebutuhan mereka yang tinggal di desa-desa, di pedalaman, petani-petani yang hidup dari pertanian kecil sebagai pencarian nafkah sehari-hari. Di kota-kota besar, kebutuhan-kebutuhan hukum lebih kompleks dibandingkan dengan di pedesaan, yang cenderung menggunakan hukum yang tidak tertulis dan sesuai kebiasaan setempat, sehingga sulit pembuktiannya. Lain halnya dengan di kota besar, yang kesadaran hukumnya

⁴ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1999, h. 145.

⁵ Urip Santoso, Catatan kuliah Pendaftaran Tanah, tanggal 6 Maret 2003.

cukup tinggi dengan tuntutan masyarakat kota yang ada.⁶ Surabaya sebagai salah satu kota besar, yang disebut pula sebagai kota metropolitan, memiliki kebutuhan hukum yang kompleks pula.

Dalam perkembangannya, Kota Surabaya juga menghadapi masalah-masalah yang makin kompleks berkaitan dengan pertanahan, antara lain disebabkan oleh pertumbuhan penduduk secara alamiah dan urbanisasi, lingkungan pemukiman yang tidak sehat, harga tanah yang makin tinggi yang disebabkan oleh pengembangan wilayah yang cukup pesat, persediaan tanah yang terbatas serta ketidakseimbangan antara kebutuhan akan tanah dengan persediaan tanah yang ada.

Untuk memenuhi kebutuhan akan tanah, masyarakat melakukan suatu perbuatan hukum, yakni dengan memindahkan hak atas tanah. Perbuatan hukum tersebut dalam rangka pendaftaran tanah memerlukan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pasal 1 angka 24 PP No. 24 Tahun 1997 memberi ketentuan bahwa yang dimaksud PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu, sedangkan dalam aspek perjanjian untuk melakukan perbuatan hukum pemindahan hak dan hal lain yang terkait dengan itu dibutuhkan peran Notaris. Dalam kenyataannya, PPAT-Notaris acapkali menghadapi dilema. Di satu pihak, mereka harus tunduk pada ketentuan hukum dengan sifatnya yang normatif. Di pihak lain, kenyataan lapangan yang begitu kompleks sering tidak bisa ditangani dan ditampung oleh peraturan yang begitu

⁶Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, h. 33.

kaku.⁷ Tentunya tidak menilai hukum itu baik atau buruk ataupun mengabaikan salah satu kriteria hukum yakni kepastian hukum, tapi melihat apa yang senyatanya terjadi di masyarakat. Terkait juga dengan instansi berwenang yang berpengaruh dalam proses pemindahan hak milik atas tanah, Media Transparansi memberikan suatu komentar bahwa dengan meningkatnya nilai komoditas tanah, mendorong sejumlah oknum aparat pemerintah 'bekerja sama' dengan sebagian pengusaha untuk 'mengakali' UUPA, dengan memanfaatkan lubang-lubang (loopholes) hukum yang ada.⁸ Asumsi ini tentu saja harus berdasarkan fakta-fakta yang ada.

Hal tersebut diatas terkait dengan ketiga faktor utama penyebab sengketa dalam ruang lingkup jaminan kepastian hukum. Dalam artian memang pemindahan hak milik atas tanah itu tidak sedang dalam sengketa, tapi sangat beresiko jika pemindahan hak milik atas tanah itu tetap dilakukan, mengingat tujuan dan keinginan para pihak ialah terpenuhinya hak-hak mereka secara penuh, tidak diganggu gugat oleh pihak lain dan benar-benar aman.

Tanah bagi masyarakat kita memiliki makna multi dimensional. Dari sisi ekonomi, politis yaitu dapat menentukan posisi seseorang dalam mengambil keputusan di masyarakat, budaya, dan masalah-masalah transedental. Karena makna-makna tersebut ada kecenderungan bahwa orang yang memiliki tanah

⁷Kartini Soedjendro, *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik*, Kanisius, Yogyakarta, 2001, h. 26.

⁸Media Transparansi, Loc. Cit.

akan berupaya mempertahankan tanahnya dengan cara apapun jika hak-haknya dilanggar.⁹

Dalam setiap pendaftaran dan pembuatan akta jual beli serta penerbitan sertifikat, ada syarat-syarat dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak terkait, baik itu penjual, pembeli, PPAT, dan pihak Kantor Pertanahan. Berdasarkan Pasal 1 angka 23 PP No. 24 Tahun 1997, bahwa Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional (BPN) di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Dalam prakteknya, para pihak terkait yang memiliki kecenderungan untuk bersikap pragmatis serta tingkat kesadaran hukum yang rendah dapat menimbulkan polemik di kemudian hari dan sengketa yang dikhawatirkan terjadi itu benar-benar menjadi suatu realita yang tidak bisa dihindari. Tak ayal lagi, waktu, biaya yang akan dikeluarkan banyak sekali, belum lagi kerugian immateriil, seperti nama baik yang tercemar, kerusakan syaraf, ketegangan mental (sampai ada yang gila) adalah akibat-akibat sengketa tanah yang bukan main merugikan.¹⁰ Selain itu relasi, komunikasi dan keharmonisan antar para pihak akan rusak dan terputus, tidak hanya untuk para pihak itu saja bahkan bisa sampai ke anak cucu mereka. Skripsi ini merupakan suatu tinjauan tentang pentingnya kesadaran hukum, peran PPAT selaku pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah dan selaku Notaris

⁹Heru Nugroho, *Reformasi Politik Agraria Mewujudkan Pemberdayaan Hak-Hak Atas Tanah, Reformasi Pertanahan*, Sekolah Tinggi Pertanahan, Yogyakarta, Mandar Maju, Bandung, 2002, h. 99.

¹⁰Effendi Perangin, *Mencegah Sengketa Tanah: Membeli, mewarisi, menyewakan dan menjaminkan tanah secara aman*, Rajawali, Jakarta, 1990, h. 2.

dalam aspek perjanjiannya serta pihak Kantor Pertanahan Kota Surabaya dengan menganalisis tentang sengketa pemindahan hak milik atas tanah melalui jual beli yang meliputi sengketa secara horisontal yaitu antar para pihak pelaku dan juga mengandung unsur vertikal yaitu antar para pihak tersebut dengan pejabat atau instansi yang bersangkutan, karena peristiwa seperti ini seringkali terjadi di masyarakat dan merugikan pihak-pihak yang terkait dalam pemindahan hak milik atas tanah melalui jual beli.

Berdasarkan uraian dari latar belakang tersebut, maka permasalahan yang akan saya kemukakan:

1. Faktor-faktor apa saja yang menjadi penyebab sengketa dalam pemindahan hak milik atas tanah melalui jual beli di Kota Surabaya?
2. Bagaimana upaya penyelesaian sengketa yang terjadi dalam pemindahan hak milik atas tanah melalui jual beli di Kota Surabaya?

2. Penjelasan Judul

Untuk mencegah meluasnya ruang lingkup pembahasan dan untuk memperjelas apa yang menjadi pokok pembahasan dalam penyusunan skripsi ini, maka saya memandang perlu untuk memberi penjelasan judul skripsi ini yaitu "Analisis Terhadap Sengketa Pemindahan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli (Suatu Studi di Kota Surabaya)". Dengan penjelasan sebagai berikut:

Analisis menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah penyelidikan terhadap suatu peristiwa untuk mengetahui keadaan yang sebenar-benarnya (sebab-musabab, duduk perkara, dan sebagainya).¹¹

Sedangkan sengketa berarti pertikaian, perselisihan.¹² Sengketa itu adalah suatu peristiwa hukum, sehingga sebab-sebabnya juga dapat dikenal dengan meneropongnya dengan pandangan hukum.¹³ Yang dimaksud dengan sengketa pertanahan menurut Pasal 1 angka 1 jo angka 2 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN (Permen Agraria/Kepala BPN) No. 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan yaitu perbedaan pendapat mengenai:

- a. keabsahan suatu hak;
- b. pemberian hak atas tanah;
- c. pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya dan penerbitan tanda bukti haknya,

antara pihak-pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional;

Pihak-pihak berkepentingan tersebut adalah pihak-pihak yang merasa mempunyai hubungan hukum dengan bidang tanah tertentu atau pihak lain yang kepentingannya terpengaruh oleh status hukum tanah tersebut.

Menurut Boedi Harsono, peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak. Beralihnya hak

¹¹Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta, 1989, h. 32.

¹² Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Op. Cit., h. 816.

¹³Effendi Perangin, Loc. Cit.

atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat terjadi karena hukum dengan meninggalnya pemegang hak atas tanah. Sedangkan dalam perbuatan hukum pemindahan hak, hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain. Bentuk pemindahan haknya berupa jual beli, tukar-menukar, hibah, pemberian menurut adat, pemasukan dalam perusahaan atau "inbreng" dan hibah wasiat atau "legaat".¹⁴

Obyek perbuatan hukum pemindahan hak ini yakni hak milik atas tanah. Hak milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan memperhatikan Pasal 6 UUPA, yaitu hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Turun temurun artinya hak milik tidak hanya berlangsung selama hidupnya yang mempunyai, tetapi dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya apabila pemiliknya meninggal dunia. Terkuat artinya jangka waktu hak milik tidak dibatasi. Terpenuh artinya hak milik itu memberi wewenang kepada yang empunya yang paling luas jika dibandingkan dengan hak lainnya. Hak milik atas tanah sebagaimana semua hak-hak atas tanah lainnya juga mempunyai fungsi sosial. Istilah mempunyai fungsi sosial disini berarti masih adanya pengakuan terhadap hak perorangan. Sehingga, apabila tanah tersebut memang akan digunakan untuk kepentingan umum, maka pemegang hak tersebut harus mendapat ganti rugi.¹⁵

Salah satu bentuk pemindahan hak adalah jual beli. Menurut Maria S.W. Sumardjono, sifat jual beli tanah menurut hukum adat adalah *tunai, riil dan*

¹⁴Boedi Harsono, Op. cit, h. 317.

¹⁵Agus Sekarmadji, *Hak Atas Tanah Yang Bersifat Tetap Dan Pendaftaran Tanah,, Penulisan Bahan Ajar* Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 1999, h. 6.

terang. *Tunai* artinya penyerahan hak atas tanah oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pembeli. Dengan perbuatan hukum jual beli tersebut, maka seketika itu juga terjadi peralihan hak atas tanah. Harga yang dibayarkan pada saat penyerahan hak tidak harus lunas atau penuh dan hal ini tidak mengurangi sifat tunai tadi. Kalau ada selisih atau sisa dari harga, maka hal ini dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual yang ada pada hukum utang piutang. *Riil*, artinya kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata menunjukkan tujuan jual beli tersebut, misalnya dengan diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatnya perjanjian dihadapan kepala desa. *Terang*, artinya untuk perbuatan hukum tersebut haruslah dihadapan kepala desa sebagai tanda bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.¹⁶ Dalam hal ini jual beli dilakukan dihadapan PPAT.

Suatu case study (studi kasus) merupakan pendekatan yang bertujuan mempertahankan keutuhan dari gejala yang diteliti.¹⁷ Sedangkan Kota Surabaya adalah tempat dimana permasalahan tentang pemindahan hak milik atas tanah tersebut terjadi. Dalam skripsi ini saya berusaha untuk lebih menjelaskan hal-hal yang berkaitan dengan sengketa pemindahan hak milik atas tanah melalui jual beli dengan memberi pembatasan khusus pada Kota Surabaya.

¹⁶Maria S.W. Sumardjono, *Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, **Majalah Mimbar Hukum**, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, No. 18/X/93, Yogyakarta, 1993, h. 11, dikutip dari Urip Santoso, *Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli*, **Majalah Yuridika**, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Vol. 17, No. 5, Surabaya, September, 2002, h. 492.

¹⁷Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, UI-Press, Jakarta, 1986, h. 16.

3. Alasan Pemilihan Judul

Timbulnya berbagai permasalahan yang ada di masyarakat, berkaitan dengan perbuatan hukum yang sering dilakukan di masyarakat. Pemindahan hak milik atas tanah melalui jual beli merupakan kegiatan yang lazim dilakukan dalam masyarakat. Fenomena sengketa tanah pada hakekatnya tidak bersifat statis tetapi dinamis. Semakin hari masalah pertanahan semakin rumit dan kompleks. Dicermati dari beberapa kasus pertanahan, adanya *gap* antara teori dan praktek di lapangan.

Fokus dalam penulisan ini adalah sengketa yang terkandung dalam perbuatan hukum khususnya yang terjadi di masyarakat Kota Surabaya. Saya memandang masalah pertanahan yang terjadi di masyarakat tidak semata-mata mengenai masalah yuridis tapi juga berkaitan dengan faktor-faktor non yuridis. Pada umumnya masyarakat belum cukup terampil mengenali sebab-sebab atau benih-benih sengketa. Karena untuk mengenali benih-benih sengketa itu diperlukan pengetahuan hukum yang cukup.¹⁸

Penting untuk diketahui tentang berbagai faktor tersebut beserta analisis dari sudut pandang yuridis dan kasus yang terjadi dalam masyarakat berkaitan dengan permasalahan dalam penulisan ini. Sebagian besar masyarakat Indonesia memandang bahwa tanah adalah suatu harga diri, tanah warisan yang adalah monumen keluarga. Bahkan sekalipun harus mempertaruhkan nyawa atau apa saja karena tanahnya di eksploitasi oleh orang lain. Pandangan ini tidak dapat begitu saja diabaikan, mengingat masyarakat pada umumnya awam terhadap hukum

¹⁸Effendi Perangin, Loc. Cit.

yang berlaku, terutama dalam hukum tanah. Padahal sengketa mengenai tanah dapat dicegah paling tidak dikurangi, apabila diusahakan menghindari penyebabnya.¹⁹ Hal ini sangat menarik untuk dikaji dengan seksama serta dianalisis untuk memperoleh pemahaman secara komprehensif dalam rangka terciptanya kepastian hukum serta perlindungan hukum di bidang pertanahan, khususnya di Kota Surabaya.

4. Tujuan dan Manfaat Penulisan

1. Tujuan Penulisan

- a. Untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang menjadi penyebab sengketa dalam pemindahan hak milik atas tanah melalui jual beli khususnya di Kota Surabaya.
- b. Untuk mengetahui upaya penyelesaian sengketa yang terjadi dalam pemindahan hak milik atas tanah melalui jual beli khususnya di Kota Surabaya.

2. Manfaat Penulisan

- a. Sebagai salah satu bahan bacaan bagi masyarakat khususnya di Kota Surabaya, terutama yang hendak melakukan pemindahan hak milik atas tanah melalui jual beli secara aman, dengan mengenal dan menghindari penyebab-penyebab terjadinya sengketa serta mengetahui upaya apa saja yang dapat dilakukan dalam menyelesaikan sengketa yang terjadi.
- b. Sebagai wacana bagi Pemerintah dalam hal ini adalah pihak Kantor Pertanahan Kota Surabaya untuk melihat apa yang terjadi di

¹⁹Ibid.

masyarakat dan penyimpangan-penyimpangan yang ada sehingga dapat mengambil kebijakan yang sesuai khususnya dalam hal pemindahan hak milik atas tanah melalui jual beli.

- c. Sebagai sarana bagi PPAT- Notaris khususnya di wilayah Kota Surabaya untuk meninjau salah satu segi yang cukup penting dalam menjamin perbuatan hukum yang disahkan olehnya tidak mengandung benih-benih sengketa.
- d. Kalangan akademisi khususnya di bidang Hukum Tanah dan para praktisi hukum, dalam peningkatan pendidikan dan pemahaman mengenai sengketa pemindahan hak milik atas tanah melalui jual beli serta upaya penyelesaian sengketa dalam pemindahan hak milik di Kota Surabaya.

5. Metode Penulisan

1. Pendekatan masalah

Penulisan skripsi ini menggunakan pendekatan studi kasus. Pendekatan studi kasus berarti melakukan suatu pendekatan dengan mempelajari secara mendalam terhadap suatu keadaan atau peristiwa hukum, faktor-faktor atau interaksi-interaksi yang terjadi serta menganalisis obyek penulisan secara utuh. Bertujuan untuk mendapatkan pemahaman tentang permasalahan yang ada dari kasus yang terjadi di Kota Surabaya, yaitu dengan menyeleksi, menganalisis, serta mengolah bahan hukum yang ada. Walaupun demikian, ada keterbatasan dalam studi kasus ini yaitu generalisasi terbatas berlakunya, tidak memiliki validitas yang berlaku umum, dan bersifat kasuistik.

2. Sumber bahan hukum:

Untuk menunjang penulisan skripsi ini, maka saya menggunakan sumber bahan hukum:

- a. Bahan hukum primer meliputi Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, ikatan jual beli, akta jual beli, surat kuasa untuk menjual, putusan Mahkamah Agung dan putusan perkara di Pengadilan Negeri Surabaya yang terkait dengan bidang penulisan skripsi ini.
- b. Bahan hukum sekunder meliputi buku-buku tentang pertanahan dan buku-buku yang berkaitan dengan penulisan, jurnal-jurnal ilmiah di bidang hukum, internet dan kamus.

3. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui prosedur identifikasi dan inventarisasi bahan-bahan hukum primer dan sekunder secara kritis untuk selanjutnya melalui proses klasifikasi secara logis sistematis sesuai dengan topik penulisan dan tujuan penulisan ini dengan mempergunakan sistem kartu (card system). Dalam sistem kartu ini dibagi untuk tiga macam kartu yaitu ikhtisar, kartu kutipan dan kartu analisis.

Dalam mengumpulkan bahan hukum, kartu-kartu disusun berdasarkan nama pengarang (subyek), tetapi dalam penguraian dan analisis dilakukan berdasarkan obyek sesuai dengan topik pembahasan. Bahan-bahan hukum (legal material) yang diperoleh dan diolah dengan cara identifikasi dan inventarisasi secara kritis untuk selanjutnya melalui proses klasifikasi yang logis sistematis sesuai dengan tema yang terumus untuk dianalisis.

4. Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum dilakukan dengan legal reasoning (penalaran hukum) yaitu dengan adanya alasan-alasan yang mendukung opini atas dasar langkah-langkah berpikir secara runtun, runtut, teratur dan sistematis untuk memperoleh pemahaman atas tema yang dijadikan titik pangkal penulisan ini. Bahan hukum yang telah dikumpulkan, diolah dan dianalisis ditunjang oleh hasil wawancara dengan PPAT-Notaris yang memiliki wilayah kerja di Kota Surabaya serta hasil wawancara dengan staf Kantor Pertanahan Kota Surabaya yang terkait dengan bidang penulisan skripsi ini.

6. Pertanggungjawaban Sistematika

Penulisan skripsi ini disusun dengan sistematika pembahasan yang terbagi dalam empat bab yang terdiri dari sub bab-sub bab. Dimana Bab I saya tempatkan sebagai pendahuluan yang menguraikan garis besar permasalahan untuk memberikan pengetahuan dan gambaran secara umum mengenai materi dan maksud dari penulisan skripsi ini diawali dengan permasalahan (latar belakang masalah dan rumusannya), penjelasan judul, alasan pemilihan judul, tujuan dan manfaat penulisan, metode penulisan dan pertanggungjawaban sistematika. Dengan adanya bagian pendahuluan ini diharapkan agar dapat mempermudah pembaca dalam memahami permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini.

Dalam Bab II ini materi penulisan dimulai dengan membahas tentang pemindahan hak milik atas tanah melalui jual beli, kemudian akan dijabarkan faktor-faktor penyebab sengketa dalam pemindahan hak milik atas tanah melalui jual beli yang pembahasannya meliputi status hak yang menyangkut tentang

sertipikat hak milik atas tanah dan tanda bukti hak lama; subyek hak yang berkaitan dengan syarat-syarat sebagai pembeli dan penjual; serta obyek hak yang terdiri dari letak dan luas tanah serta batas-batas bidang tanah. Dalam setiap pemindahan hak milik atas tanah melalui jual beli, pihak-pihak terkait harus mengenali penyebab terjadinya sengketa. Sebab, seringkali benih-benih sengketa tersebut berkembang menjadi suatu sengketa. Jadi sekecil apapun gejala timbulnya sengketa tidak boleh diabaikan tanpa ditangani secara sungguh-sungguh, karena apabila hal tersebut dibiarkan begitu saja, maka akan membahayakan kehidupan masyarakat, terganggunya tujuan negara serta program-program Pemerintah. Untuk itu perlu dicari upaya penyelesaian sengketa yang terjadi dalam pemindahan hak milik atas tanah melalui jual beli, sehingga dalam Bab III saya tempatkan pembahasan mengenai upaya penyelesaian sengketa melalui jalur non-Litigasi dengan meninjau peran PPAT-Notaris dan BPN serta Kantor Pertanahan Kota Surabaya di dalam upaya penyelesaian non-Litigasi tersebut dan melihat juga mekanisme penyelesaian non-Litigasi yang diatur oleh PP No. 24 Tahun 1997 jo Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997. Selain itu akan dibahas upaya penyelesaian sengketa melalui jalur Litigasi. Pembahasannya meliputi proses penyelesaian sengketa di Pengadilan dan disertai dengan analisis tentang sengketa yang terjadi dalam pemindahan hak milik di Kota Surabaya, yang berkaitan dengan permasalahan dalam penulisan ini dengan contoh putusan perkara di Pengadilan Negeri Surabaya.

Sebagai akhir dari penulisan skripsi ini, dalam Bab IV akan dijelaskan mengenai simpulan sebagai jawaban untuk permasalahan yang telah dikemukakan dalam penulisan ini serta penyampaian saran sebagai sumbangan pemikiran bagi dunia hukum tentang pentingnya mencermati perihal sengketa pemindahan hak milik atas tanah melalui jual beli yang diharapkan dapat berguna bagi masyarakat, Pemerintah dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan, para PPAT-Notaris, kalangan akademisi khususnya di bidang Hukum Tanah dan para praktisi hukum.

BAB II

**FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB
SENGKETA DALAM PEMINDAHAN
HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI
JUAL BELI DI KOTA SURABAYA**

BAB II

FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB SENGKETA DALAM PEMINDAHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI DI KOTA SURABAYA

1. Pemindahan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli

Dalam UUPA diatur pemindahan hak milik atas tanah, yaitu dalam Pasal 20 ayat (2): Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Menurut Pasal 50 UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Milik diatur dengan Undang-Undang (UU). Namun, sampai saat ini UU tentang Hak Milik tersebut belum ada.

Khusus mengenai pemindahan hak milik atas tanah ada beberapa Peraturan Perundang-undangan yang terkait, yaitu:

Menurut ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pemindahan hak menurut pasal ini dapat berupa jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan (inbreng) dalam perusahaan, lelang. Salah satu cara untuk mengambil keuntungan dari nilai tanah tersebut yang sering dilakukan oleh masyarakat daripada

pemindahan hak yang lain adalah mengadakan jual beli yang obyeknya ialah hak atas tanah. Seringkali dalam praktek, masyarakat menyebutnya jual beli tanah namun istilah ini kurang tepat. Motivasi mengadakan jual beli itu antara lain, penjual membutuhkan dana, pindah ketempat lain, dan lain sebagainya. Sedangkan pihak yang membeli berkeinginan memiliki hak atas tanah tersebut karena tanah yang dibebani hak tersebut berada di lokasi yang strategis, tanah subur, harga terjangkau, sebagai tempat hidup bagi keluarga, investasi, dan lain-lain.

Untuk itu tindakan yang harus dilakukan setelah terjadi jual beli itu adalah pendaftaran tanah. yang salah satu tujuannya sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 3 huruf (a) jo Pasal 4 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan dengan diberikannya sertipikat hak atas tanah.

Manfaat pendaftaran tanah bagi pihak-pihak terkait:

- a. bagi Pemegang Hak Atas Tanah,
untuk keperluan pembuktian penguasaan haknya, harga tanah menjadi lebih tinggi, dapat dijadikan jaminan utang, memudahkan dalam pelaksanaan pemberian hak;
- b. bagi Pemerintah,
tercipta tertib administrasi pertanahan, memperlancar kegiatan Pemerintah di bidang pertanahan;

- c. bagi pihak Ketiga (calon pembeli atau kreditur),
dapat memperoleh keterangan yang jelas mengenai data fisik dan data yuridis yang akan menjadi obyek perbuatan hukumnya.²⁰

Syarat sahnya jual beli hak atas tanah adalah memenuhi syarat materiil yaitu penjual selaku pemegang hak atas tanah berhak dan berwenang menjual hak atas tanahnya sedangkan bagi pembeli memenuhi syarat sebagai subyek dari hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli, dan syarat formal, yaitu jual beli hak atas tanah tersebut harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.²¹

Ketentuan umum tentang PPAT diatur dalam PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (L.N.R.I Tahun 1998 No. 52-T.L.N.R.I No. 3746). Pasal 1 angka 1 PP No. 37 Tahun 1998 memberikan pengertian bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Yang dimaksud dengan akta PPAT menurut Pasal 1 angka 4 PP No.37 Tahun 1998 adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Sedangkan profesi Notaris dapat dilihat pada Peraturan Jabatan Notaris (Reglement op het Notarisambt). Pasal 1 memuat antara

²⁰Urip Santoso, *Tinjauan Singkat Tentang Pendaftaran Tanah*, **Akademika**, Universitas Sunan Giri Surabaya, No. 20 Th. Ke VII, 1999, h. 16.

²¹Urip Santoso, *Op. Cit*, h. 502.

lain ketentuan yang menyatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta othentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharapkan oleh sesuatu peraturan umum atau dikehendaki oleh yang berkepentingan agar dinyatakan dalam suatu akta othentik.

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998, PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Dalam ayat (2) dijelaskan bahwa perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain ialah jual beli. Akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pemindahan hak.

Pasal 39 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 memberi ketentuan ihwal PPAT menolak untuk membuat akta, jika ditemukan keadaan- keadaan sebagai berikut:

- a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan ; atau
- b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
 1. surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/ Kelurahan yang menyatakan bahwa yang

bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud Pasal 24 ayat (2); dan

2. surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
- c. salah satu para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian. Misalnya mengenai harta gono-gini, seorang suami atau isteri berhak melakukan perbuatan hukum dengan persetujuan pihak yang lain. Kalau dalam sertipikat hanya dicantumkan nama suami atau isteri, oleh PPAT harus ditanyakan apakah tanah yang bersangkutan tanah pribadi atau gono- gini; atau
- d. salah satu atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yaitu pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh pihak yang memberi kuasa, sehingga pada hakikatnya merupakan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
- e. untuk perbuatan yang akan dilakukan belum diperoleh izin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang- undangan yang berlaku; atau
- f. obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridis, hal mana harus ditanyakan oleh PPAT kepada

para pihak sebelum dibuatkan aktanya, jadi harus ada pernyataan. Yang dapat menimbulkan persoalan adalah ketika pihak PN lalai melaporkan akan adanya sengketa ke Kantor Pertanahan.²²; atau

- g. tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Misalnya larangan pemecahan tanah pertanian dalam Pasal 9 UU No. 56/ Prp/1960. Larangan membuat akta sebelum diserahkan kepadanya fotokopi surat setoran Pajak Penghasilan atau fotokopi surat setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, sebagaimana yang diatur dalam PP No. 48 Tahun 1994 jo PP No. 27 Tahun 1996 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan dan UU No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (L.N.R.I 1997 No. 44-T.L.N.R.I No. 3688).²³

Harus dipenuhi syarat lain seperti yang telah ditentukan dalam huruf g tersebut diatas yakni dalam hal syarat pembuatan akta jual beli oleh PPAT harus dipenuhi hal pajak dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Yang diatur dalam UU No. 21 Tahun 1997 sebagaimana disempurnakan dalam UU No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan UU No. 21 Tahun 1997 (L.N.R.I Tahun 2000 No.130-T.L.N.R.I No. 3988), perubahan tersebut dilakukan dalam rangka lebih meningkatkan kepastian hukum dan keadilan, serta menciptakan sistem perpajakan yang sederhana dengan tanpa mengabaikan pengawasan dan

²²Wawancara dengan Felicia Imantaka, PPAT-Notaris, 22 April 2003.

²³Boedi Harsono, Op. Cit., h. 493.

pengamanan penerimaan negara agar pembangunan nasional dapat dilaksanakan secara mandiri dan untuk menampung penyelenggaraan kegiatan usaha yang terus berkembang di bidang perolehan hak atas tanah dan bangunan. Salah satu pokok perubahannya ialah adanya perluasan cakupan objek pajak untuk mengantisipasi terjadinya perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dalam bentuk dan terminologi yang baru. Undang-undang ini menggantikan Ordonansi Bea Balik Nama Staatsblad 1924 No. 291. Objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan meliputi pemindahan hak karena jual beli. Yang menjadi subyek pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan. Subyek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi Wajib Pajak BPHTB menurut UU BPHTB. Yang menjadi dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). NPOP ditentukan sebesar harga transaksi, dalam hal jual beli. Untuk Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), besarnya ditetapkan secara regional paling banyak Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), sedangkan di Kota Surabaya ditetapkan sebesar Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah). Berikut perincian perhitungan yang harus dicermati:

$$\begin{aligned} \text{BPHTB} &= \text{Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak} \times \text{Tarif yang ditetapkan} \\ &= (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \times 5\% \end{aligned}$$

Adapun saat yang menentukan pajak yang terutang atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan untuk jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta

$$\text{Biaya jasa PPAT- Notaris} = 0,5\% \times \text{nilai transaksi jual beli}$$

NPOP X 5 % = tanggungan penjual	} selisih Rp.2 Juta
(NPOP- Rp 40 juta) X 5% = tanggungan pembeli	

Dalam praktek banyak para pihak yang sepakat akan NPOP mereka akan membuat kuitansi tersendiri (di luar tanggung jawab PPAT). Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) biasanya digunakan sebagai dasar, mencantumkan tentang Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yaitu harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar dan tidak didasarkan pada harga transaksi yang riil. Dalam penentuan NJOP, harga yang diperoleh dari transaksi adalah harga yang wajar dan sesuai dengan kenyataan yang sesungguhnya, sehingga tidak ada pengurangan pendapatan pajak yang seharusnya diterima negara.²⁴ Dalam bidang perpajakan sendiri, jika berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain, ternyata ditemukan data baru dan atau data yang semula belum terungkap, maka kekurangan BPHTB terutang harus dibayar serta ditambah dengan sanksi administrasi berupa bunga dan atau denda. Untuk PPAT-Notaris ada ketentuan bahwa PPAT-Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan. Bagi pejabat yang melanggar ketentuan ini dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar Rp. 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran. Selain itu, PPAT-Notaris harus melaporkan pembuatan akta perolehan hak atas tanah dan atau bangunan kepada Direktorat Jenderal Pajak

²⁴Wawancara dengan Felicia Imantaka, PPAT- Notaris, 22 April 2003.

selambat-lambatnya pada tanggal 10 bulan berikutnya. Misalnya, semua peralihan hak pada bulan Januari 2000 harus dilaporkan selambat-lambatnya tanggal 10 Februari 2000. PPAT-Notaris yang melanggar ketentuan ini dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar Rp.250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.²⁵ Sedangkan mengenai pajak penghasilan tergantung kesepakatan para pihak.²⁶

Dalam penjelasan ayat (1) disebutkan bahwa ayat ini merupakan perwujudan dari fungsi dan tanggung jawab PPAT sebagai pembantu pelaksana pendaftaran tanah. Akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa hingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak, pembebanan dan perpanjangan jangka waktu hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat sahnyanya perbuatan hukum yang bersangkutan, antara lain dengan mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan (Cheking). Sebagaimana terdapat dalam penjelasan Pasal 39 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997.

Dalam hal pendaftaran tanah ini, PPAT selaku pembantu pelaksana pendaftaran tanah adalah mitra kerja Kantor Pertanahan Kota Surabaya. Kantor Pertanahan sebagai lembaga pendaftaran, mempunyai tugas antara lain meneliti berkas dan memberikan saran-saran. Selain itu Kantor Pertanahan juga membina PPAT. Adanya data-data lengkap semua PPAT di Kantor Pertanahan, dalam hal

²⁵Mardiasmo, *Perpajakan*, Andi, Yogyakarta, 2002, h. 301.

²⁶Urip Santoso, Catatan Kuliah Hukum Pengadaan Hak Atas Tanah, 12 Mei 2003.

ini berarti Kantor Pertanahan Kota Surabaya memiliki data-data lengkap semua PPAT di Kota Surabaya dan adanya mekanisme surat-menyurat tapi biasanya ditanggapi dalam jangka waktu yang lama, sehingga cukup menyulitkan ketika pihak Kantor Pertanahan memerlukan informasi secepatnya dari PPAT. Seharusnya sengketa dalam pemindahan hak atas tanah itu tidak akan terjadi jika PPAT selaku Pejabat yang bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat sahnya pemindahan hak atas tanah itu melaksanakan tugas dan fungsinya dengan baik, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Akan tetapi, adakalanya karena klien, ada PPAT yang tetap membuat akta walau ada syarat yang tidak dipenuhi.

Masalah lain misalnya dalam akta PPAT tersebut tidak disebutkan atau ditulis secara konkret bangunan yang ada diatas tanah tersebut, jadi pembeli membayar dengan harga tanah kosong, tidak dengan harga semestinya. Diduga dilakukan untuk menghindari pajak yang lebih besar lagi. Namun, hal ini ini dapat diatasi dengan adanya konsultan pajak di Kantor Pertanahan yang bertugas untuk mencari data dan ditunjukkan dengan Surat Pembayaran Pajak Terutang, PBB beserta NJOP. Dalam menerima pendaftaran pemindahan hak atas tanah, ada beberapa kasus dimana Kantor Pertanahan dapat mengambil kebijakan tertentu sesuatu dapat atau tidak untuk diproses dalam batasan kebijakan tersebut tidak terlalu menyimpang dengan peraturan perundang-undangan.²⁷

²⁷Wawancara dengan Suindiati, Staff of Land Surveying and Registration Section, Staff Kantor Pertanahan Kota Surabaya, 21 Mei 2003.

Yang patut diperhatikan dari profesi Notaris dan PPAT dalam hal ini yakni adanya salah satu pengecualian pembuatan akta yang berada di luar yurisdiksi kewenangan Notaris adalah akta yang berkaitan dengan tanah. Dalam kapasitasnya sebagai PPAT, Notaris yang merangkap hanya berwenang membuat akta yang berkaitan dengan tanah yaitu peralihan hak, pembebasan hak atas tanah. Sedangkan tugas pengurusan proses balik nama sertifikat bukan wewenang PPAT dan tidak pula dilimpahkan kepada PPAT, harus dilaksanakan sendiri oleh pihak yang bersangkutan ke Badan Pertanahan Nasional, kecuali dengan adanya kuasa khusus.²⁸ Hal ini diatur dalam ketentuan Pasal 36 PP No.24 Tahun 1997, bahwa pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan pada data fisik maupun data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar kepada Kantor Pertanahan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah. Dalam hal pendaftaran tanah, Badan Pertanahan Nasional adalah pihak penyelenggara sedangkan pihak pelaksananya adalah Kantor Pertanahan. Dalam permasalahan ini, instansi pendaftaran tanah yang dimaksudkan adalah Kantor Pertanahan di Kota Surabaya.

Berdasarkan uraian diatas, mekanisme pemindahan hak milik atas tanah melalui jual beli dapat digambarkan dalam tahapan sebagai berikut:

1. penjual dan pembeli sepakat tentang harga dan obyek jual beli (hak milik atas tanah);

²⁸Indah Wahyuni, *Beberapa Soal Tentang Kewenangan Notaris Mengurus Tanah*, **Bisnis Indonesia**, 4 Juni 1994, Tahun IX, Nomor 2776, hal.VII, kolom 4-9.

2. kedua belah pihak beserta para saksi menghadap ke PPAT, kemudian menandatangani akta jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT;
3. berdasarkan akta PPAT tersebut, dilakukan pendaftaran tentang adanya pemindahan hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan, yang wajib dilakukan oleh pemegang hak yang bersangkutan atau kuasanya;
4. dilakukan perubahan nama pemegang hak dalam sertifikat dari penjual yang namanya telah tercantum dalam sertifikat kepada pembeli oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat.

2. Faktor-Faktor Penyebab Sengketa Dalam Pemindahan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli

Tujuan UUPA dan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum yang meliputi kepastian status hak, kepastian subyek hak dan kepastian obyek hak. Jika ruang lingkup dari kepastian hukum tersebut bermasalah atau ada penyimpangan maka hal inilah yang menjadi faktor penyebab sengketa. Berikut akan dijabarkan satu persatu berikut permasalahan hukumnya beserta contoh-contoh kasus yang terjadi di masyarakat khususnya di Kota Surabaya berikut penerapannya. Faktor penyebab sengketa terdiri dari tiga aspek yaitu:

2.1 Status Hak

Status hak dalam pemindahan hak melalui jual beli dalam permasalahan ini adalah hak milik. Sebagai tindak lanjut tujuan pendaftaran tanah yakni kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak milik atas tanah yang bersangkutan diberikan surat- surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat (Pasal 19 UUPA). Dalam PP No.24 Tahun 1997, surat

tanda bukti hak terdiri dari sertifikat hak (milik) atas tanah untuk pendaftaran pertama kalinya sedangkan tanda bukti hak lama disebutkan secara rinci dalam Penjelasan Pasal 24 PP No. 24 Tahun 1997.

2.1.1 Sertipikat Hak Milik Atas Tanah

Menurut Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yang dimaksud dengan sertipikat adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Berikut masalah-masalah yang terkait dengan sertipikat beserta analisisnya.

a. fisik sertipikat

Harus diwaspadai jika terdapat coretan-coretan tanpa paraf atau bekas penghapusan yang mencurigakan.²⁹

b. sertipikat hak atas tanah jadi agunan di bank

Dapat menimbulkan sengketa jika tanpa sepengetahuan bank dilakukan perbuatan hukum atas tanah tersebut. Untuk itu diperlukan persetujuan ataupun pernyataan tertulis dari pihak bank dan kehadiran pihak bank dihadapan PPAT- Notaris jika ia menyetujui perbuatan hukum yang dilakukan oleh penjual.³⁰

Jika pihak penjual menghadap PPAT-Notaris, tapi tidak membawa sertipikat asli karena sertipikat jadi agunan di bank maka PPAT-Notaris tidak

²⁹Wawancara dengan Bagio Atmadja , PPAT-Notaris, 25 April 2003.

³⁰Wawancara dengan Bambang Prijambodo, PPAT-Notaris, 2 Mei 2003

dapat melayani permohonan pembuatan akta jual beli seperti yang dimohonkan para pihak. Alternatif tindakan yang dapat ditempuh oleh PPAT- Notaris yaitu ia dapat menyarankan agar A melunasi utangnya pada bank agar sertipikat dapat diperoleh kembali selanjutnya diperjualbelikan atau jika kondisi keuangan penjual tidak mungkin melunasi utangnya, maka PPAT- Notaris menyarankan agar pembeli melunasi terlebih dahulu utang A di bank yang nantinya dapat diperhitungkan sebagai harga jual tanah tersebut. Setelah sertipikat diperoleh, maka keduanya membawa sertipikat tersebut ke hadapan PPAT- Notaris untuk melakukan transaksi jual belinya.³¹

Penghapusan Hak Tanggungan harus dilakukan sesuai prosedur sesuai peraturan perundang- undangan yang berlaku, karena jika berdasarkan kebiasaan saja akan menimbulkan sengketa di kemudian hari. Hak Tanggungan adalah obyek pendaftaran tanah sesuai dengan ketentuan Pasal 9 PP No. 24 Tahun 1997. Berdasarkan Pasal 122 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, tata cara pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan yang disebabkan oleh hapusnya utang yang dijamin dilakukan berdasarkan pernyataan dari kreditur bahwa utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu sudah hapus atau sudah dibayar lunas, yang dituangkan dalam akta otentik atau dalam surat pernyataan dibawah tangan atau tanda bukti pembayaran pelunasan utang yang dikeluarkan oleh orang yang berwenang menerima pembayaran tersebut. Hal itu ditindaklanjuti Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk untuk mencoret catatan tentang adanya hak tanggungan di dalam buku tanah hak yang dibebani dan sertipikat haknya

³¹Kartini Soedjendro, Op Cit., h.116

istilahnya *diroya*. Surat roya, akta PPAT dan pemasangan Hak Tanggungan lagi, dulu bisa digabung tapi sejak tahun 2003 harus dilakukan satu demi satu. Dalam praktek, bank tidak mau atau jarang memberi ijin jika debitur hendak melakukan jual beli dengan mengalihkan hak tanggungan yang membebani hak atas tanahnya karena bank tidak mau mengambil resiko.³² Adakalanya untuk memudahkan pihak Kreditur (Bank) terhadap kemungkinan pihak debitur *wanprestasi*, maka pihak Bank dan debitur mengadakan jual beli. Namun meskipun ada sejumlah harga yang disepakati, pada kenyataannya penjual (debitur) tidak menerima sejumlah uang.³³ Kasus ini cacat yuridis, yang pertama kecuali bank tersebut adalah bank Pemerintah yang ditetapkan dengan Peraturan Perundang-undangan untuk dapat sebagai subyek hak milik atas tanah, karena jika tidak maka jual beli itu batal demi hukum. Yang kedua adalah berdasarkan ketentuan dalam Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) mengenai utang, pemberi utang tidak boleh memiliki barang jaminan jika ternyata barangnya tidak dibayar. Penyelesaiannya dalam praktek yakni bank memakai nama karyawannya, kemudian karyawan bank memberi pernyataan biasanya dengan akta dibawah tangan atau dalam hal segera dibayar kembali bank mencarikan pembeli selain itu dapat juga hak milik tersebut diturunkan jadi Hak Guna Bangunan baru dibeli oleh bank, tapi ini tentu saja sangat tidak menguntungkan karena nilai dari tanah itu menurun.³⁴

c. sertifikat tanah masih dalam permohonan hak

³²Wawancara dengan Reny Widjajanti, PPAT- Notaris , 7 Mei 2003.

³³Kartini Soedjendro, Op. Cit., h. 118.

³⁴Wawancara dengan Bagio Atmadja, PPAT- Notaris, 25 April 2003.

Hendak dilakukan jual beli tapi sertipikat masih dalam proses pengurusan. PPAT tidak dapat membuatkan akta jual beli. Mengingat penjual sangat membutuhkan uang hasil penjualan untuk membayar utangnya, selaku Notaris akan membuatkan akta notariil berupa perjanjian pengikatan jual beli (lunas) dan dibuatkan kuasa jual. Berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak, penjual memberikan kuasa kepada pembeli untuk mengurus sertipikat atas nama penjual. Setelah sertipikat diperoleh, pembeli datang menghadap PPAT untuk melakukan jual beli tanah berdasarkan kuasa sebagai penjual dan untuk diri sendiri sebagai pembeli, sebab kuasanya telah dibuat bersamaan untuk melakukan jual beli tanah berdasarkan kuasa sebagai penjual dan untuk diri sendiri sebagai pembeli, sebab kuasanya telah dibuat bersamaan *jual beli opsi*.³⁵

Kuasa untuk menjual diatur dalam Pasal 1813 KUH Perdata, ada dua jenis yaitu :

1. kuasa untuk menjual yang berdiri sendiri yaitu pemberian kuasa berakhir antara lain dengan meninggalnya pemberi kuasa, ditarik kembali kuasanya oleh si pemberi kuasa;
2. kuasa untuk menjual yang diikuti ikatan jual beli yaitu kuasa yang melekat pada si penerima kuasa,

kuasa untuk menjual berarti pembeli bisa membalik nama atau menjual ke pihak yang lainnya lagi. Ada jangka waktunya. Kuasa untuk menjual dilakukan dengan akta Notariil atau dengan akta dibawah tangan dengan dilegalisasi oleh Notaris (Stb. 1916 jo 1943 tentang Legalisasi). Kuasa ini diikuti ikatan jual beli yang

³⁵Kartini Soedjendro, Op. Cit., h. 116.

dilakukan dalam hal pembelian secara angsuran yang dibuat oleh Notaris karena untuk membuat akta jual beli oleh PPAT salah satu syaratnya harus lunas yang dibuktikan dengan kwitansi tanda pelunasan pembayaran. Biasanya ada denda keterlambatan perhari, jika dalam jangka waktu yang ditentukan angsuran tidak dilunasi maka ikatan jual beli tersebut batal. Normalnya 1 (satu) bulan, dalam keadaan luar biasa ditambah *fee*, sambil menunggu royalti selesai biasanya dibuat ikatan jual beli.³⁶ Ikatan jual beli sering menjadi suatu permasalahan. Ikatan jual beli ini adalah dasar untuk membuat akta jual beli oleh dan dihadapan PPAT. Sangat riskan melakukan ikatan jual beli yang diikuti kuasa untuk menjual, karena ikatan jual beli dan kuasa untuk menjual ini tidak didaftarkan ataupun dipublikasikan sehingga jika ada pihak yang beritikad tidak baik dan hendak melakukan perbuatan hukum atas tanah tersebut maka pihak pemberi kuasa (pemilik hak atas tanah) dan pihak ketiga yang akan mengalami kerugian dan sengketa tidak dapat dihindarkan lagi bahkan 'menyeret' pihak Notaris dan Kepala Kantor Pertanahan, sampai berbuntut ke Pengadilan yang sebenarnya menjadi pilihan terakhir dan membuktikan bahwa para pihak sudah sampai pada titik sengketa yang sudah kritis.

d. sertipikat hilang

Dalam hal sertipikat hilang, rusak atau musnah harus segera diurus, dari kasus yang ada di Pengadilan Negeri Surabaya, hal ini sering disalahgunakan oleh pihak- pihak yang tidak bertanggungjawab. Pernah terjadi suatu kasus di Kota Surabaya, dimana penulis mengikuti sendiri jalannya persidangan pada bulan Juni

³⁶Wawancara dengan Felicia Imantaka, PPAT- Notaris, 22 April 2003.

Tahun 2003, dalam perkara yang mengandung unsur tindak pidana yang diproses di Pengadilan Negeri Surabaya, yaitu pemilik hak atas tanah lalai melaporkan kehilangan ke kepolisian sehingga ada pihak yang menggunakan keadaan itu untuk melakukan transaksi jual beli di bawah tangan kemudian dijual lagi ke pihak lain yang selanjutnya dibuatkan akta PPAT. Melihat kenyataan tersebut jika sertifikat hilang harus segera lapor ke pihak kepolisian, disertai saksi, melapor ke Kepala Desa/Lurah kemudian minta sertifikat asli ke Kantor Pertanahan. Mengenai penerbitan sertifikat pengganti diatur dalam Pasal 137 sampai dengan pasal 139 Permen Agraria/ Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

e. sertifikat ganda dan sertifikat 'aspal'

Terdapat kasus dimana untuk sebidang tanah diterbitkan lebih dari satu sertifikat yang letak tanahnya saling tumpang tindih seluruhnya atau sebagian. Kasus semacam ini dikategorikan sebagai penerbitan sertifikat ganda. Hal ini terjadi antara lain sebagai akibat kesalahan penunjukan batas tanah oleh pemohon sewaktu dilakukan pengukuran oleh petugas Kantor Pertanahan.³⁷

Sedangkan sertifikat 'aspal' (asli tapi palsu) yakni formulir yang digunakan asli dan prosedur sudah benar tapi data-data yang diberikan adalah data yang tidak sebenarnya.³⁸ Hal ini akan menimbulkan sengketa ketika dilakukan perbuatan hukum berdasarkan sertifikat itu, sertifikat menjadi cacat hukum karena proses perolehan tidak sah. Yang melibatkan penjual, pembeli, pihak ketiga, pihak Kantor Pertanahan dan PPAT-Notaris. Untuk itu harus dilakukan

³⁷Ali Achmad Chomzah, *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah*, Seri Hukum Pertanahan III, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2003, h. 26.

³⁸Wawancara dengan Bagio Atmadja, PPAT-Notaris, 25 April 2003.

pengecekan ke Kantor Pertanahan yang dilakukan oleh PPAT-Notaris. Dari berbagai kasus penerbitan sertipikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya terungkap bahwa surat-surat bukti sebagai alas hak untuk penerbitan sertipikat tersebut ternyata tidak benar atau dipalsukan, misalnya Surat Keterangan Kepala Desa, Keterangan Waris, Segel Jual Beli dan sebagainya.³⁹

Dari hasil wawancara dengan beberapa PPAT-Notaris, semuanya mengangkat tentang permasalahan pemindahan hak dengan obyek harta warisan. Hal ini seringkali terjadi di masyarakat Kota Surabaya dan sangat besar kemungkinannya untuk memicu timbulnya sengketa. Dengan keterangan sebagai berikut:

warisan untuk golongan pribumi dalam buku penuntun PPAT disebutkan bahwa keterangan waris tersebut dibuat oleh para waris sendiri dan disaksikan oleh Lurah serta dikuatkan oleh Camat. Namun terdapat kecenderungan pihak penjual mencari mudahnya saja. Andaikata ahli waris yang sebenarnya ada 10 (sepuluh) orang, tiga diantaranya ada di luar kota atau luar negri. Karena 7 (tujuh) ahli waris yang lain ingin secepatnya mengadakan jual beli, mereka mengaku hanya ada 7 (tujuh) ahli waris saja sewaktu memberi keterangan waris, jadi ahli waris yang lain tidak dimasukkan dalam keterangan waris itu. Hal ini menimbulkan sengketa ketika para ahli waris yang tidak dimasukkan namanya dalam keterangan waris itu mengetahui bahwa telah terjadi jual beli yang dilakukan terhadap hak milik atas tanah yang sebenarnya juga merupakan haknya.⁴⁰ Adanya pelanggaran hak

³⁹ Ali Achmad Chomzah, Loc. Cit.

⁴⁰ Wawancara dengan Bagio Atmadja, PPAT-Notaris, 25 April 2003.

terhadap ketiga ahli waris tersebut. Selain itu juga menimbulkan ketidakamanan bagi pihak pembeli, karena hak milik atas tanah yang diperolehnya dari jual beli diganggu gugat dan menjadi obyek sengketa antara para ahli waris tersebut.

Sertipikat adalah alat bukti yang kuat tapi tidak ada jaminan bagi pemegang Berdasarkan Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 berikut penjelasannya, bahwa sertipikat adalah alat bukti yang kuat tapi tidak ada jaminan bagi pemegang sertipikat untuk tidak digugat pihak lain karena pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA, menggunakan sistem publikasi negatif tapi tidak secara murni. Istilahnya sistem publikasi negatif bertendensi positif atau campuran.⁴¹ Artinya, negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan tapi dilihat dari prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik serta penerbitan sertipikat, tampak jelas usaha untuk sejauh mungkin memperoleh data yang benar untuk menjamin kepastian hukum. Ketentuan ini antara lain bertujuan untuk memberi kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah dengan sertipikat sebagai tanda buktinya.

2.1.2 Tanda Bukti Hak Lama

Diatur dalam Pasal 24 PP No. 24 Tahun 1997 dan Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 khususnya pada Pasal 60 sampai dengan Pasal 61 untuk pendaftaran sistematik dan pada Pasal 76 untuk Pendaftaran Sporadik. Dari hasil wawancara dengan 4 (empat) PPAT-Notaris hanya ada satu yang mau

⁴¹Urip Santoso, Catatan Kuliah Pendaftaran Tanah, 3 April 2003.

menerima pembuatan akta dengan bukti hak pengganti sertifikat, menurut mereka hal itu dapat menimbulkan sengketa di kemudian hari, seperti telah disinggung diatas misalnya tentang sertifikat ganda. Sebagai contoh Petoek, batas- batasnya tidak jelas, bukti kepemilikan tersebut kurang lengkap dan kurang dapat dipertanggungjawabkan. Jadi mereka hanya mau menerima pembuatan akta dengan alat bukti sertifikat, walaupun mau menerima petoek harus ada riwayat tanah dan kedatangan Lurah atau Kepala Desa sebagai saksi. Sertipikat bukan satu-satunya tanda bukti hak. Dalam penjelasan Pasal 24 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997, bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut beralih, bukti hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak. Dirinci satu persatu tentang alat-alat bukti tertulis itu yaitu dapat berupa petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya PP No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (L.N.R.I 1961 No. 28 ; Pendj. T.L.N.R.I No. 2171) yaitu peraturan tentang ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang penyelenggaraan pendaftaran tanah sebelum diubah dengan PP No. 24 Tahun 1997.

Ada suatu contoh kasus yakni jual beli dibawah tangan dulu, hendak di depan PPAT, penjual asli mati atau bagaimana secara yuridis atau akta jual beli kembali. Potensi ~~konflik~~ *sengketa* (coretan dan tambahan dari penulis) jika penjual asli tidak mau kerjasama. Solusi dalam praktek yaitu tanah yang belum bersertipikat, surat pajak atas nama A diubah menjadi atas nama B dan kemudian ditukar lagi atas nama C dalam buku daftar tanah yang bersangkutan telah terjadi

balik nama sehingga lurah dapat mengeluarkan surat keterangan atas nama C. Dalam kejadian ini, PPAT dapat membuat akta PPAT dengan C sebagai penjual.⁴²

2.2 Subyek Hak

Para pihak yaitu pembeli dan penjual serta saksi harus berhak dan memenuhi syarat. Pembeli memenuhi syarat sebagai subyek dari hak milik atas tanah yang menjadi obyek jual beli sedangkan penjual selaku pemegang hak atas tanah, berhak dan berwenang menjual hak atas tanahnya.

2.2.1 Syarat-Syarat Sebagai Pembeli

Pembeli harus merupakan subyek hak milik atas tanah yang diatur dalam UUPA. Berdasarkan ketentuan Pasal 21 UUPA, yang dapat mempunyai hak milik adalah:

1. hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik;
2. oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya;
3. orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa waktu atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya, wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilang kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka

⁴²Effendi Perangin, Op.Cit. h.1.

hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

4. Selama seseorang di samping kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat 3 Pasal ini.

Berdasarkan Pasal 21 ayat (1) UUPA, hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Jadi pada prinsipnya hanya warga negara Indonesia tunggal yang boleh mempunyai tanah dengan hak milik. Badan hukum tidak boleh mempunyai tanah dengan hak milik, kecuali ditunjuk berdasarkan PP.⁴³ PP yang dimaksud adalah PP No.38 Tahun 1963 jo Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999, yaitu Bank Pemerintah, dan Badan Keagamaan dan Badan Sosial yang ditunjuk oleh Pemerintah.

2.2.2 Syarat-Syarat Sebagai Penjual

Subyek hukum adalah segala sesuatu yang dapat memperoleh, mempunyai atau menyanggah hak dan kewajiban. Kewenangan untuk dapat menyanggah hak dan kewajiban itu disebut kewenangan hukum. Mempunyai atau menyanggah hak dan kewajiban tidak selalu berarti mampu atau cakap melaksanakan sendiri hak dan kewajibannya itu. Jadi subyek hukum orang yang pada dasarnya mempunyai kewenangan hukum itu ada yang dianggap cakap bertindak sendiri, ada yang dianggap tidak cakap bertindak sendiri. Golongan orang yang tidak cakap bertindak disebut juga *personae miserabile*. Mereka yang tidak cakap ini dibagi menjadi tiga golongan, yaitu mereka yang belum cukup umur, mereka yang

⁴³Agus Sekarmadji, Op. Cit., h. 7.

diletakkan di bawah pengampuan atau pengawasan dan isteri yang tunduk pada KUH Perdata. Apabila ketentuan undang-undang menggunakan istilah "belum cukup umur" maka yang dimaksudkan ialah semua orang yang belum mencapai umur 21 tahun dan belum kawin (S 1931 No.54 jo Pasal 330 KUH Perdata).⁴⁴

Syarat-syarat yang harus dipenuhi pihak penjual yaitu ia harus berwenang. Berwenang, artinya bahwa secara hukum seseorang mempunyai kecakapan untuk berbuat. Seseorang dikatakan berwenang menjual tanah jika ia sudah dewasa. Ketentuan mengenai batas umur kedewasaan ini beraneka ragam. Berdasarkan UU No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (L.N.R.I 1974 No. 1), Pasal 47 ayat (1), bahwa dewasa adalah berumur 18 tahun keatas atau sudah kawin, sedangkan dalam Pasal 330 KUH Perdata, seseorang dikatakan dewasa jika sudah berumur 21 tahun dan sudah kawin. Ketentuan Pasal 1330 menyatakan yang tidak cakap untuk membuat perjanjian atau perbuatan hukum yaitu orang-orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh di bawah pengampuan dan orang-orang perempuan. Dengan adanya Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 Tahun 1963, ketentuan tentang ketidakcakapan perempuan tidak berlaku lagi. Menurut hukum adat, seseorang dikatakan dewasa jika sudah kuwat gawe kurang lebih berumur 12 tahun. Sedangkan Surat Edaran Dirjen Agraria menentukan bahwa dewasa adalah sudah berusia 18 tahun. Pada umumnya terutama dalam yurisprudensi batas umur kedewasaan untuk melakukan perbuatan hukum adalah 21 tahun. Kecakapan bertindak merupakan syarat terjadinya perikatan. Ini berarti bahwa perbuatan hukum yang dilakukan oleh orang yang belum cukup umur tanpa persetujuan

⁴⁴Sudikno Mertokusumo, Op. Cit., h. 68.

walinya dapat dibatalkan. Pada dasarnya perbuatan hukum itu tidak sah tetapi tetap berlaku. Tetapi perbuatan hukum itu dapat dibatalkan atas tuntutan wakil atau walinya.⁴⁵

Dalam hal anak dibawah umur hendak melakukan perbuatan hukum, maka jika diwakili oleh ayah tunggal disebut wali, jika masih ada ayah ibu dengan perkawinan yang utuh maka ayah yang menjalankan kekuasaan orang tua.⁴⁶

Jika anak dibawah umur bertindak selaku penjual harus ada penetapan pengadilan. Jika bertindak selaku pembeli bisa dengan wakil. Harus jelas obyek itu digunakan untuk apa. Ada pendapat harus ada ijin dari Balai Harta Peninggalan (BHP) baru ke Pengadilan Negeri (PN). Karena BHP melindungi si anak. Namun dalam praktek bisa tanpa melalui BHP bisa ke PN langsung.⁴⁷

2.3 Obyek Hak

Obyek Hak Milik Atas Tanah meliputi batas-batas, letak, luas tanah. Obyek hak milik ini menurut Pasal 1 angka 6 PP No. 24 Tahun 1997 merupakan data fisik. Keterangan mengenai data fisik diperoleh melalui pengumpulan dan pengolahan data, yang merupakan salah satu bentuk kegiatan pendaftaran tanah.

2.3.1 Letak dan Luas Tanah

Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik pertama-tama dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan. Kegiatan ini meliputi antara lain pembuatan peta dasar pendaftaran. Penyiapan peta dasar pendaftaran diperlukan, agar setiap bidang tanah yang didaftar dijamin letaknya secara pasti, karena dapat

⁴⁵Sudikno Mertokusumo, Op. Cit., h. 70.

⁴⁶Wawancara dengan Bagio Atmadja, PPAT-Notaris, 25 April 2003.

⁴⁷Wawancara dengan Felicia Imantaka, PPAT-Notaris, 22 April 2003.

direkonstruksi di lapangan setiap saat. Untuk maksud tersebut diperlukan adanya titik-titik dasar teknik nasional. Titik-titik dasar teknik adalah titik tetap yang mempunyai koordinat yang diperoleh dari suatu pengukuran dan perhitungan dalam suatu sistem tertentu, yang berfungsi sebagai titik kontrol atau titik ikat untuk keperluan pengukuran dan rekonstruksi batas.⁴⁸ Letak tanah adalah lokasi dimana bidang tanah tersebut berada, meliputi Jalan/Blok, Rt/Rw, Desa/Kelurahan, Kecamatan, Kabupaten/Kota, dan Propinsi. Sedangkan luas tanah diukur dalam satuan m² (meter persegi). Hal ini diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi disertai dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB). Dalam praktek, selisih perhitungan antara luas tanah yang tercantum pada sertifikat dengan luas tanah yang sebenarnya sering terjadi. Sebagai contoh adanya Program TIP di Surabaya, adanya pelebaran jalan di kampung berdasarkan kesepakatan para pemilik tanah, sehingga luas tanah mengalami pengurangan tapi luas tanah di sertifikat tidak dirubah.⁴⁹ Dapat menimbulkan kesulitan ketika hak milik atas tanah tersebut hendak dijual, karena hak pembeli untuk memperoleh obyek jual beli sesuai dengan keterangan yang tercantum dalam sertifikat tidak sesuai dengan kenyataan yang ada. Sengketa akan timbul ketika ada perbedaan pendapat antara pihak penjual dan pembeli ataupun dengan pihak-pihak yang terkait, serta tidak adanya kesepakatan sehingga terjadi pertikaian atau perselisihan, antara lain dalam hal luas tanah. Sedangkan dalam hal letak tanah, juga rawan terjadi sengketa. Misalnya terjadi dalam hal hak milik atas tanah yang menjadi obyek jual

⁴⁸Boedi Harsono, Op. Cit., h. 473.

⁴⁹Urip Santoso, Catatan kuliah Pendaftaran Tanah, 6 Maret 2003.

beli antara penjual selaku pemilik tanah dengan dua pembeli yang berbeda, berlainan letak tanahnya namun nomor persilnya sama.

2.3.2 Batas-Batas Bidang Tanah

Batas-batas bidang tanah harus diberi keterangan secara jelas, bidang-bidang tanah lain atau suatu tempat tertentu, baik batas-batas Utara, Timur, Selatan dan Barat dari bidang tanah yang bersangkutan. Beserta keterangan pemilik tanah yang berbatasan (tetangga) dan tanda tangan mereka sebagai persetujuan batas bidang tanah. Mengenai penetapan dan pemasangan tanda-tanda batas bidang tanah diatur dalam Pasal 17 sampai dengan Pasal 19 PP No. 24 Tahun 1997 dan mendapat pengaturan lebih lanjut dan rinci dalam Pasal 19 sampai dengan Pasal 23 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997. Dalam Pasal 19 ayat (1) diadakan ketentuan jika dalam penetapan batas bidang-bidang tanah tersebut tidak diperoleh kesepakatan antara pemegang tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah yang berbatasan, pengukuran bidang tanahnya diupayakan untuk sementara dilakukan berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang tanah yang bersangkutan.

Dalam Penjelasan Pasal 19 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, yang dimaksud dengan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang tanah yang bersangkutan adalah misalnya tembok atau tanda-tanda lain yang menunjukkan batas penguasaan tanah oleh orang yang bersangkutan. Apabila ada tanda-tanda semacam ini maka persetujuan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan tidak mutlak diperlukan. Untuk sudut-sudut batas yang sudah

jelas letaknya karena ditandai oleh benda-benda yang terpasang secara tetap seperti pagar beton, pagar tembok atau tugu atau patok penguat pagar kawat, tidak harus dipasang tanda batas, hal ini diatur dalam ketentuan Pasal 21 ayat (2) Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997. Jadi, secara fisik, tanda batas dapat dilihat. Batas-batas bidang tanah ini harus jelas dan akurat. Ketidakcermatan serta ketidakjelasan batas-batas, letak dan luas tanah akan menyebabkan timbulnya sengketa.

Penerapan dan penyimpangan hukum yang terjadi makin hari makin kompleks dan mengalami perkembangan. Hal ini dapat mengakibatkan adanya ketidakserasian dan ketidakseimbangan, sehingga jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak yang terkait merupakan sesuatu yang sulit untuk dicapai.

Menurut Effendi Perangin, dalam melakukan pemindahan hak milik atas tanah melalui jual beli agar tidak menimbulkan sengketa di kelak kemudian hari dan untuk memastikan tanah secara aman harus diperhatikan:

1. rencana tata guna tanah setempat;
2. hak apa yang dibeli;
3. bolehkah anda membeli?;
4. tanda bukti haknya;
5. bangunan diatas tanah;
6. tidak sedang dijadikan jaminan;
7. bebas dari perselisihan;
8. siapa yang berhak menjual;

9. akta jual beli;

10. balik nama.⁵⁰

Para pihak harus memperhatikan segala aspek yang berhubungan dengan perbuatan hukum yang dilakukan. Suatu perkara selalu terdiri dari 3 (tiga) unsur, yaitu: unsur hukum, unsur sengketa, dan unsur manusia. Apabila diteliti, sesungguhnya dalam setiap perkara itu selalu terdapat tiga aspek tinjauan. Ketiga aspek itu adalah:⁵¹

1. aspek yuridis;
2. aspek sosiologis; dan
3. aspek psikologis.

Aspek yuridis adalah adanya perbedaan antara *das sein* dan *das sollen*, atau perbedaan antara kenyataan yang terjadi dengan norma yang seharusnya terjadi sehingga sesuatu yang terjadi itu sebenarnya merupakan suatu hal yang secara normatif seharusnya tidak boleh terjadi atau tidak boleh dilakukan. Sedang yang dimaksud dengan aspek sosiologis adalah adanya suatu fakta yang membuat suatu pihak merasa dirugikan oleh pihak lawan yang membuat atau melakukan fakta atau kejadian. Pihak tersebut tidak bersedia dengan sukarela mengganti kerugian atau menyelesaikan sengketa dengan perdamaian. Kedua belah pihak tidak bersedia untuk mengalah. Mereka saling menyalahkan dan ingin menang sendiri dan saling menuntut kerugian. Adapun yang dimaksud dengan aspek psikologis,

⁵⁰Effendi Perangin, Loc.Cit.

⁵¹A. Mukti Arto, *Mencari Keadilan*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, Cet. I, 2001, h. 37-30, dikutip dari Gianto Al Imron, *Eksistensi Sengketa Dalam Kehidupan Sosial Dan Peran Pengadilan Terhadapnya*, **Majalah Amrta**, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Vol. 4, No. 4, Surabaya, Oktober-Desember, 2002, h. 226.

yakni bahwa pada hakekatnya sengketa itu terjadi antara sesama manusia dalam kapasitas apapun. Perasaan emosional manusia inilah yang menimbulkan terjadinya sengketa. Sengketa itu dapat terjadi dalam berbagai macam keadaan dan situasi kehidupan manusia. Baik masyarakat kelas bawah, menengah maupun atas. Terjadi di pedesaan maupun perkotaan. Untuk itu seyogyanya sengketa dicegah sedini mungkin dengan mencermati segala aspek dan faktor penyebabnya, namun jika sengketa tidak mungkin dihindari maka harapan berikutnya adalah sengketa yang dihadapi tersebut dapat diselesaikan dengan baik dan tuntas.

BAB III

UPAYA PENYELESAIAN SENGKETA YANG TERJADI DALAM PEMINDAHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI DI KOTA SURABAYA

BAB III

UPAYA PENYELESAIAN SENGKETA YANG TERJADI DALAM PEMINDAHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI DI KOTA SURABAYA

Timbulnya persoalan yang sulit sehubungan dengan sengketa pemindahan hak atas tanah melalui jual beli harus dicari upaya penyelesaiannya. Penyelesaian yang dimaksudkan adalah penyelesaian yang benar dan memuaskan karena diberikan landasan hukum yang sesuai dengan perasaan dan cita-cita hukum bangsa Indonesia tentang hak dan kewajiban masyarakat atas tanah.

Sebelum membahas tentang upaya penyelesaian, akan diutarakan mengenai upaya pencegahannya. Salah satu tahap yang dilakukan PPAT-Notaris sebelum mengesahkan pemindahan hak milik atas tanah melalui jual beli yang dapat menimbulkan sengketa adalah menjelaskan dulu kepada para pihak keadaan yang sebenarnya dan resiko yang akan dihadapi jika pemindahan hak milik atas tanah dan hal-hal yang berkaitan dengannya tetap dilakukan. Berdasarkan ketentuan Pasal 101 ayat (3) Permen Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1997, kewajiban PPAT dalam pelaksanaan pembuatan akta yaitu PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku. Jika para pihak menyatakan kesanggupannya untuk menanggung resiko tersebut, sepanjang hal tersebut tidak bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan maka

pemindahan hak milik atas tanah itu akan dilaksanakan. Dalam arti jika di kemudian hari terjadi sengketa, penyelesaiannya juga tergantung pada itikad baik para pihak karena resiko yang terjadi telah dinyatakan siap untuk ditanggung. PPAT-Notaris harus berprinsip bahwa pemindahan hak milik atas tanah harus adil, tidak boleh ada salah satu pihak yang dirugikan. Dengan harapan jika ada ketidakseimbangan maka PPAT-Notaris tidak mengesahkan perbuatan hukum tersebut dan tidak membuatkan akta jual beli. Di bagian ini, peran PPAT-Notaris sangat menentukan dalam mencegah terjadinya sengketa. Namun, jika sengketa itu tidak dapat dihindarkan lagi maka PPAT-Notaris memberi pertimbangan-pertimbangan hukum dalam upaya penyelesaiannya.⁴⁷

Apabila dicermati secara mendalam, maka sesungguhnya kata “penyelesaian” mengandung berbagai makna. Penyelesaian dapat bermakna sebagai lembaga, proses, dan produk. Akan tetapi Anton Moeliono mengatakan dalam sebuah tulisannya, bahwa dalam penggunaan sehari-hari, kata “penyelesaian” lebih banyak diartikan sebagai suatu proses menyelesaikan sesuatu.⁴⁸ Ada tiga faktor utama yang mempengaruhi proses penyelesaian sengketa, yaitu:

1. kepentingan (interest);
2. hak-hak (rights);
3. status kekuasaan (power).

⁴⁷Wawancara dengan Felicia Imantaka, PPAT-Notaris, 22 April 2003.

⁴⁸Gianto Al Imron, *Op. Cit.*, h. 228.

Para pihak yang bersengketa menginginkan agar kepentingannya tercapai, hak-haknya dipenuhi, dan kekuasaannya diperlihatkan, dimanfaatkan, dan dipertahankan. Dalam proses penyelesaian sengketa, pihak-pihak yang bersengketa lazimnya akan bersikeras mempertahankan ketiga faktor tersebut diatas.⁴⁹

1. Upaya Penyelesaian Sengketa Melalui Jalur Non-Litigasi

Langkah pertama untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi adalah musyawarah. Mekanisme musyawarah paling sering dilakukan dalam praktek di masyarakat. Selain itu juga penyelesaian dengan musyawarah sesuai dengan kepribadian bangsa Indonesia, asas kekeluargaan dan falsafah Pancasila yang merupakan sumber dari segala sumber hukum.

Disamping model penyelesaian sengketa secara konvensional melalui litigasi sistem peradilan (ordinary court), dalam praktek di Indonesia dikenalkan pula model yang relatif baru. Model ini cukup populer di Amerika dan Eropa yang dikenal dengan nama ADR (Alternative Dispute Resolution) yang diantaranya meliputi negosiasi, mediasi dan arbitrase.⁵⁰

Walaupun penyelesaian sengketa dapat dilakukan dengan menggunakan model ADR, namun tidak menutup peluang penyelesaian perkara secara litigasi. Penyelesaian secara litigasi tetap dapat dipergunakan manakala penyelesaian secara non-Litigasi tidak membuahkan hasil. Jadi, penggunaan ADR adalah

⁴⁹William Ury, J.M. Brett, S.B. Goldberg, *Getting Disputes Resolved*, Pan Books, 1993, dikutip dari Suyud Margono, *ADR (Alternative Dispute Resolution) & ARBITRASE, Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2000, h. 35.

⁵⁰Wahyu Nugroho, *Penggunaan Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Bisnis*, *Newsletter*, No. 21, Juni 1995 dikutip dari Suyud Margono Op. Cit., h. 13.

sebagai salah satu mekanisme penyelesaian sengketa non-Litigasi dengan mempertimbangkan segala bentuk efisiensinya dan untuk tujuan masa yang akan datang sekaligus menguntungkan bagi pihak yang bersengketa.⁵¹

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 UU No. 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (L.N.R.I Tahun 1999 No. 138-T.L.N.R.I No.3872), Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata diluar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh pihak yang bersengketa. Sedangkan Pasal 1 angka 10 UU No.30 Tahun 1999 menyatakan bahwa Alternatif penyelesaian Sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yaitu penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, konsiliasi, atau penilaian ahli. Dalam penjelasan umumnya, menyatakan alternatif penyelesaian sengketa ADR (Alternative Dispute Resolution) tersebut melalui cara musyawarah para pihak yang bersengketa. Lebih lanjut diatur dalam penjelasan umum bahwa arbitrase yang diatur dalam UU No.30 Tahun 1999 merupakan cara penyelesaian suatu sengketa diluar peradilan umum yang didasarkan atas perjanjian tertulis dari pihak yang bersengketa. Akan tetapi, tidak semua sengketa dapat diselesaikan melalui arbitrase, hanya sengketa mengenai hak yang menurut hukum dikuasai sepenuhnya oleh para pihak yang bersengketa

⁵¹Basuki Rekso Wibowo, *Studi Perbandingan Beberapa Model Alternatif penyelesaian Sengketa bisnis*, **Pro Justitia**, No. 4, Tahun 16, Oktober 1996, h. 25. dikutip dari Suyud Margono Loc. Cit.

atas dasar kata sepakat mereka. Berikut uraian tentang 3 (tiga) macam cara dalam Alternatif penyelesaian Sengketa:⁵²

1. Negosiasi

Proses konsensus yang digunakan para pihak untuk memperoleh kesepakatan diantara mereka. Negosiasi menurut Fisher dan Ury adalah komunikasi dua arah yang dirancang untuk mencapai kesepakatan pada saat kedua belah pihak memilih berbagai kepentingan yang sama maupun berbeda. Negosiasi merupakan sarana bagi pihak-pihak yang mengalami sengketa untuk mendiskusikan penyelesaiannya tanpa melibatkan pihak ketiga penengah yang tidak berwenang mengambil keputusan (mediasi) dan pihak ketiga pengambil keputusan (arbitrase dan litigasi).

Negosiasi biasanya dipergunakan dalam sengketa yang tidak terlalu pelik, di mana para pihak masih beritikad baik untuk duduk bersama dan memecahkan masalah. Negosiasi dilakukan apabila komunikasi antar pihak yang bersengketa masih terjalin dengan baik, masih ada rasa saling percaya, dan ada keinginan untuk cepat mendapatkan kesepakatan dan meneruskan hubungan baik.

2. Mediasi

Proses negosiasi pemecahan masalah dimana pihak luar yang tidak memihak (*impartial*) bekerjasama dengan pihak yang bersengketa untuk membantu memperoleh kesepakatan perjanjian dengan memuaskan. Berbeda dengan hakim atau arbiter, mediator tidak mempunyai wewenang untuk

⁵²Suyud Margono, Op. Cit, h. 28.

memutuskan sengketa. Mediator hanya membantu para pihak untuk menyelesaikan persoalan-persoalan yang dikuasakan kepadanya.

3. Konsiliasi

Penyelesaian sengketa model konsiliasi mengacu pada proses penyelesaian secara konsensus antar pihak, dimana pihak netral dapat berperan secara aktif (*neutral act*) maupun tidak aktif. Pihak-pihak yang bersengketa harus menyatakan persetujuan atas usulan pihak ketiga tersebut dan menjadikannya sebagai kesepakatan penyelesaian sengketa.

Berdasarkan Pasal 6 ayat (7) UU No.30 Tahun 1999, bahwa kesepakatan penyelesaian sengketa atau beda pendapat secara tertulis adalah final dan mengikat para pihak untuk dilaksanakan dengan itikad baik serta wajib didaftarkan ke PN dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak penandatanganan.

Setelah dikemukakan sekilas tentang Alternatif Penyelesaian Sengketa, berikut penerapan upaya penyelesaian non-Litigasi dalam sengketa pemindahan hak milik atas tanah melalui jual beli yaitu melalui peran pihak-pihak sebagai berikut:

1.1 Peran PPAT-Notaris

Jika dilakukan dihadapan PPAT-Notaris maka Notaris dapat membuatkan akta perdamaian. Upaya lain yang dapat dilakukan oleh PPAT-Notaris yakni:

1. jual beli ulang;
2. pembatalan ikatan jual beli;

PPAT- Notaris sebagai saksi dalam kesalahan akta yang dibuat atau dapat digugat sebagai turut membantu.⁵³ Dalam hal ini PPAT-Notaris berperan sebagai mediator atau dapat juga berperan sebagai pihak ketiga dalam konsiliasi sehingga juga sebagai upaya mencegah dilaksanakannya proses litigasi.

Meminta bantuan PPAT-Notaris untuk menyelesaikan sengketa dengan cara damai, selain dianggap sebagai upaya menghindari sengketa, juga karena PPAT-Notaris dianggap sebagai orang yang paling mengetahui masalah dan memiliki hubungan emosional dengan mereka.⁵⁴

1.2 Peran Badan Pertanahan Nasional (BPN)-Kantor Pertanahan

Dalam menyelesaikan perbedaan pendapat mengenai masalah pertanahan, pada prinsipnya sepanjang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum, pemerintah harus berpihak kepada masyarakat banyak. Pengalaman menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa melalui proses peradilan seringkali berlarut-larut dan mengakibatkan pihak-pihak yang bersengketa terpaksa mengeluarkan biaya penyelesaian sengketa yang relatif besar. Untuk mengurangi dampak negatif tersebut BPN berusaha meningkatkan perannya sebagai mediator untuk melaksanakan musyawarah antara pihak-pihak yang bersengketa dalam upaya mencapai penyelesaian sengketa yang lebih cepat, adil dan saling menguntungkan.⁵⁵

⁵³Wawancara dengan Felicia Imantaka, PPAT- Notaris, 22 April 2003.

⁵⁴Kartini Soedjendro, Op Cit., h. 113.

⁵⁵Lufti Ibrahim Nasoetion, *Evaluasi Pelaksanaan UUPA Selama 38 Tahun dan Program Masa Kini dan Masa Mendatang Dalam Menghadapi Globalisasi, Reformasi Pertanahan* (Pemberdayaan Hak-hak atas Tanah ditinjau dari aspek Hukum, Sosial, Politik, Ekonomi, Hankam, Teknis, Agama dan Budaya), Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Mandar Maju, Bandung, 2002, h. 92.

Mekanisme penyelesaiannya sebagai berikut:

1. Pengaduan atau keberatan dari masyarakat

Suatu sengketa hak atas tanah itu timbul adalah karena adanya pengaduan atau keberatan dari orang atau Badan Hukum yang berisi kebenaran dan tuntutan terhadap suatu Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) di bidang pertanahan yang telah ditetapkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan BPN, dimana keputusan Pejabat tersebut dirasakan merugikan hak-hak mereka atas suatu bidang tanah tertentu.

Dengan adanya pengaduan tersebut, mereka ingin mendapat penyelesaian secara administrasi dengan apa yang disebut koreksi serta merta dari Pejabat yang berwenang untuk itu.

Bahwa kewenangan untuk melakukan koreksi terhadap suatu KTUN di bidang pertanahan (sertipikat) hanya ada pada Kepala BPN. Adapun sengketa hak atas tanah adalah meliputi beberapa macam antara lain mengenai status tanah, siapa-siapa yang berhak, bantahan terhadap bukti-bukti perolehan yang menjadi dasar pendaftaran dalam buku tanah dan sebagainya.

2. Penelitian dan pengumpulan data

Setelah menerima berkas pengaduan dari masyarakat tersebut diatas, pejabat yang berwenang menyelesaikan masalah ini akan mengadakan penelitian terhadap berkas yang diadukan tersebut. Dari hasil penelitian ini dapat disimpulkan sementara apakah pengaduan tersebut dapat diproses lebih lanjut atau tidak. Apabila data yang disampaikan secara langsung ke BPN itu masih kurang jelas atau kurang lengkap, maka BPN akan meminta penjelasan disertai dengan

data serta saran kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat letak tanah yang disengketakan.

Selanjutnya setelah lengkap dapat yang diperlukan kemudian diadakan pengkajian kembali terhadap masalah yang diajukan tersebut yang meliputi segi prosedur kewenangan dan penerapan hukumnya.

3. Pencegahan mutasi (penetapan status quo)

Agar kepentingan orang atau Badan Hukum yang berhak atas tanah yang disengketakan tersebut mendapat perlindungan hukum, maka apabila dipandang perlu setelah Kepala Kantor pertanahan setempat mengadakan penelitian dan apabila dari keyakinannya memang harus diberi status quo, dapat dilakukan pemblokiran atas tanah sengketa. Kebijakan ini dituangkan dalam Surat Edaran Kepala BPN tanggal 14-1-1992 No. 110-150 perihal pencabutan Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 16 Tahun 1984. Dengan dicabutnya Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 16 Tahun 1984, memang diminta perhatian dari Kepala Kantor Pertanahan, agar selanjutnya didalam melakukan penetapan status quo atau pemblokiran hanya dilakukan apabila ada Conservatoir Beslag (CB) dari Pengadilan.

Jadi, apabila Kepala Kantor Pertanahan setempat hendak melakukan tindakan status quo terhadap suatu KTUN di bidang pertanahan (Sertipikat), harusnya bertindak hati-hati dan memperhatikan asas-asas umum pemerintahan yang baik, antara lain asas kecermatan dan ketelitian, asas keterbukaan (*Fair Play*), asas persamaan didalam melayani kepentingan masyarakat dan memperhatikan pihak-pihak yang bersengketa.

4. Pelayanan secara musyawarah

Terhadap sengketa hak atas tanah yang disampaikan ke BPN untuk dimintakan penyelesaian, apabila bisa dipertemukan pihak-pihak yang bersengketa, maka sangat baik jika diselesaikan melalui cara musyawarah. Penyelesaian melalui cara musyawarah ini seringkali BPN diminta sebagai mediator didalam menyelesaikan sengketa hak atas tanah secara damai saling menghormati pihak- pihak yang bersengketa.

Dalam hal tercapai penyelesaian secara musyawarah seperti ini, harus pula disertai dengan bukti tertulis sejak permulaan, yaitu dari Surat Pemberitahuan untuk para pihak, Berita Acara Rapat dan selanjutnya sebagai bukti adanya perdamaian ditangkan dalam Akta Pernyataan Perdamaian yang bila perlu dihadapan Notaris sehingga mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.

5. Pencabutan atau Pembatalan KTUN di bidang pertanahan oleh Kepala BPN berdasarkan adanya cacat hukum atau administrasi di dalam penerbitannya.

Yang menjadi dasar hukum kewenangan tersebut adalah UUPA, PP No. 24 Tahun 1997, Keppres No. 26 Tahun 1988 tentang Pembentukan BPN, Permen Agraria/ Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.⁵⁶

Ditinjau dari penjelasan diatas, kedudukan BPN dalam upaya penyelesaian sengketa pertanahan dapat berfungsi sebagai mediator. Berarti BPN bertindak sebatas membantu para pihak untuk menyelesaikan persoalan-persoalan yang dikuasakan kepadanya. BPN tidak mempunyai wewenang untuk memutuskan sengketa.

⁵⁶Ali Achmad Chomzah, Op. Cit., h. 29.

Dalam praktek di Kota Surabaya, Kantor Pertanahan Kota Surabaya belum pernah menjadi mediator dalam kasus sengketa pemindahan hak milik atas tanah melalui jual beli ataupun memfasilitasi para pihak yang berada dalam sengketa untuk mengadakan musyawarah. Jika ada suatu permasalahan misal mengenai sertipikat dan lain sebagainya langsung diselesaikan di Pengadilan.⁵⁷ Padahal dalam ketentuan Pasal 6 ayat (2) Permen Agraria/Kepala BPN No.1 Tahun 1999, adanya mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan yaitu penanganan penyelesaian sengketa pertanahan di tingkat Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kotamadya ditugaskan kepada Kepala Seksi Hak Atas Tanah dibantu oleh pejabat atau petugas terkait dari Kantor Pertanahan.

Dalam putusan Pengadilan Negeri Surabaya yang berkaitan dengan pembahasan masalah ini, Kepala Kantor Pertanahan selaku Turut Tergugat dalam kasus tersebut. Mengenai sertipikat hak milik atas tanah yang bersifat cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum disebutkan dalam kaidah hukum Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1294K/Pdt/1994 Tanggal 28 Mei 1997 yaitu bila penerbitannya terbukti menyimpang atau melanggar Peraturan Perundang-undangan, dalam arti bahwa Kepala Kantor Pertanahan untuk menerbitkan sertipikat hak milik atas tanah tersebut hanya "memasang pengumuman" tentang permohonan hak, tanpa melakukan penelitian dengan cermat asal usul serta siapa yang berhak atas tanah tersebut sebelumnya. Sertipikat tanah yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan hanya berdasarkan

⁵⁷Wawancara dengan Suindiati, Staff of Land Surveying and Registration Section, Staff Kantor Pertanahan Kota Surabaya, 21 Mei 2003.

"pengumuman" yang tidak ada bantahan dari umum merupakan sertipikat tanah yang cacat hukum. Hal ini juga diakui oleh staf Kantor Pertanahan Kota Surabaya, bahwa pihak Kantor Pertanahan tidak melakukan penelitian dengan cermat ke lapangan karena tugas Kantor Pertanahan hanya "mengarsip" dan berfungsi administratif. Mengenai kebenaran data-data di lapangan diserahkan pada PPAT yang akan membuat akta jual beli.⁵⁸

Untuk itu sedang diupayakan, pihak Kantor Pertanahan Kota Surabaya dan PPAT-Notaris untuk mengadakan koordinasi yang bersifat menyeluruh. Adanya kerjasama yang solid dalam rangka jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi masyarakat khususnya pemegang hak milik atas tanah. Sebab jika terjadi suatu sengketa, menyangkut akta jual beli, sertipikat ataupun ikatan jual beli dan akta otentik lainnya, maka akan terjadi menurunnya kepercayaan masyarakat dan dikhawatirkan tujuan pendaftaran tanah yang diharapkan tidak dapat dicapai secara penuh.

1.3 Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 jo Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997

Terdapat mekanisme musyawarah untuk mufakat, khususnya dalam Pasal 27 ayat (3) PP No. 24 Tahun 1997 jo Pasal 20 ayat (1) Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Ketentuan dalam Pasal 20 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 yaitu dalam hal terjadi sengketa mengenai batas bidang tanah yang berbatasan,

⁵⁸Wawancara dengan Suindiati, Staff of Land Surveying and Registration Section, Staff Kantor Pertanahan Kota Surabaya, 21 Mei 2003.

Panitia Ajudikasi dalam bidang pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan atau petugas pengukuran yang ditunjuk dalam pendaftaran tanah secara sporadik berusaha menyelesaikannya secara damai melalui musyawarah antara pemegang hak dan pemegang hak yang berbatasan, yang apabila berhasil, penetapan batas yang dihasilkannya dituangkan dalam Risalah Penyelesaian Sengketa Batas. Ajudikasi yang dimaksud dalam ketentuan ini sebagaimana disebutkan pada Pasal 1 angka 8 PP No. 24 Tahun 1997 yaitu kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya. Pengertian pendaftaran tanah secara sistematis berdasarkan Pasal 1 angka 10 PP No. 24 Tahun 1997 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan. Sedangkan berdasarkan Pasal 1 angka 10 PP No. 24 Tahun 1997, pendaftaran sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal.

Apabila sampai saat akan dilakukannya penetapan batas dan pengukuran bidang tanah usaha penyelesaian secara damai melalui musyawarah tidak berhasil, maka ditetapkan batas kenyataannya merupakan batas-batas bidang tanah yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) PP No.24 Tahun

1997, dan kepada pihak yang merasa keberatan, diberitahukan secara tertulis untuk mengajukan ke Pengadilan.

Penyelesaian secara damai sekaligus menyinggung tentang adanya upaya penyelesaian melalui litigasi Pasal 30 PP No. 24 Tahun 1997. Hal ini sehubungan dengan sengketa mengenai data fisik dan data yuridis. Namun penyelesaian secara litigasi tersebut dilakukan ketika upaya melalui jalur non-Litigasi tidak tercapai.

Pasal 30 PP No. 24 Tahun 1997 memberi ketentuan sebagai berikut, yang data fisik dan data yuridisnya disengketakan tetapi tidak diajukan gugatan ke Pengadilan dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut dan kepada pihak yang berkeberatan diberitahukan oleh Panitia Ajudikasi untuk pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan untuk pendaftaran secara sporadis untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang disengketakan dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis dihitung sejak disampaikannya pemberitahuan tersebut. Catatan mengenai sengketa data fisik dan data yuridis yang tidak diajukan gugatan ke Pengadilan, yang diajukan gugatan ke Pengadilan tetapi tidak ada perintah dari Pengadilan untuk status quo dan tidak ada putusan penyitaan serta yang diajukan gugatan ke Pengadilan dan ada perintah dari Pengadilan untuk status quo serta putusan penyitaan dihapus apabila telah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa atau telah diperoleh putusan pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah

memperoleh kekuatan hukum tetap dan pencabutan sita atau status quo dari Pengadilan atau setelah dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadik dihitung sejak disampaikannya pemberitahuan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c tidak diajukan mengenai sengketa tersebut ke Pengadilan. Mekanisme diatas relevan dengan batasan dalam penulisan ini, dalam hal pemegang hak milik atas tanah belum memiliki sertifikat sebagai tanda bukti haknya, misalnya tanda buktinya masih berupa petoek. Kemudian pihak penjual dan pembeli sepakat tentang harga dan obyek jual beli yang ditindak lanjuti dengan pembuatan akta jual beli oleh dan dihadapan PPAT, setelah itu yang bersangkutan mendaftarkan hak milik atas tanah atas nama pemegang hak yang baru ke Kantor Pertanahan, inilah yang dimaksud dengan pendaftaran pertama kali, jika dengan inisiatif dan permintaan pihak yang berkepentingan maka ini disebut dengan pendaftaran secara sporadik dengan pelaksana Kepala kantor Pertanahan.

2. Upaya Penyelesaian Sengketa Melalui Jalur Litigasi

Litigasi adalah proses gugatan atas suatu ~~konflik~~ *sengketa* (coretan dan tambahan dari penulis) yang diritualisasikan untuk menggantikan ~~konflik~~ *sengketa* (coretan dan tambahan dari penulis) sesungguhnya, dimana para pihak memberikan kepada seorang pengambil keputusan dua pilihan yang bertentangan. Litigasi merupakan proses yang sangat dikenal (*familiar*) bagi para lawyer dengan

karakteristik adanya pihak ketiga yang mempunyai kekuatan untuk memutuskan (*to impose*) solusi diantara pihak yang bersengketa.⁵⁹

Pasal 24 Undang-Undang Dasar 1945 (UUD 1945) Amandemen III, yaitu naskah UUD 1945 sesudah tiga kali diubah oleh MPR, mengenai kekuasaan kehakiman disebutkan bahwa kekuasaan kehakiman merupakan kekuasaan yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan. Kekuasaan kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada di bawahnya dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer, lingkungan peradilan tata usaha negara, dan oleh sebuah Mahkamah Konstitusi.

Sedangkan berdasarkan UU No. 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman (L.N.R.I Tahun 1970 No. 74-T.L.N.R.I No. 2951) sebagaimana disempurnakan dalam UU No. 35 Tahun 1999 tentang Perubahan UU No. 14 Tahun 1970 (L.N.R.I Tahun 1999 No. 147), terdapat 4 (empat) lingkungan peradilan, yaitu:

1. Peradilan Umum;
2. Peradilan Agama;
3. Peradilan Militer;
4. Peradilan Tata Usaha Negara.

Peradilan Umum adalah salah satu pelaksana kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan pada umumnya. Peradilan Umum terdiri dari Pengadilan Negeri sebagai pengadilan tingkat pertama dan Pengadilan Tinggi sebagai

⁵⁹Suyud Margono, Op. Cit, h. 23.

pengadilan tingkat banding. Peradilan umum diatur berdasarkan Undang-undang No. 2 Tahun 1986.

Peradilan Agama merupakan salah satu pelaksana kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan yang beragama Islam, mengenai perkara perdata tertentu yang diatur dalam Undang-undang, yaitu masalah perkawinan, warisan, wasiat, hibah, wakaf, dan shadaqah yang dilakukan berdasarkan hukum Islam. Peradilan agama terdiri dari Pengadilan Agama sebagai pengadilan tingkat pertama dan Pengadilan Tingkat Agama sebagai pengadilan tingkat banding. Peradilan Agama diatur berdasarkan Undang-undang No. 7 Tahun 1989.

Peradilan Tata Usaha Negara adalah salah satu pelaksana kehakiman bagi rakyat pencari keadilan terhadap sengketa tata usaha negara. Peradilan Tata Usaha Negara terdiri dari Pengadilan Tata Usaha Negara sebagai pengadilan tingkat pertama dan Pengadilan Tata Usaha Negara sebagai pengadilan tingkat banding. Peradilan Tata Usaha Negara diatur berdasarkan Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (L.N.R.I Tahun 1986 No. 77-T.L.N.R.I No.3344).

Peradilan Militer diatur dalam Undang-undang No. 31 Tahun 1997. Peradilan Militer bertugas untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara tindak pidana yang dilakukan ABRI/TNI dan sengketa Tata Usaha Angkatan Bersenjata.⁶⁰

Salah satu pertimbangan perubahan UU No. 14 tahun 1970 pada UU No. 35 Tahun 1999 yaitu kekuasaan Kehakiman adalah kekuasaan yang merdeka dan

⁶⁰ Gianto Al Imron, Op. Cit., h. 229.

oleh karena itu untuk mewujudkan kekuasaan Kehakiman yang mandiri dan terlepas dari kekuasaan Pemerintah dipandang perlu melaksanakan pemisahan yang tegas antara fungsi-fungsi yudikatif dan eksekutif. Badan-badan peradilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1), secara organisatoris, administratif, dan finansial berada di bawah kekuasaan Mahkamah Agung.

Pengadilan merupakan tumpuan harapan terakhir bagi pencari keadilan atau para pihak yang bersengketa. Dalam memberikan pelayanan hukum adan keadilan kepada masyarakat. Pengadilan mempunyai tugas utama, yaitu:

1. memberikan perlakuan yang adi dan manusiawi kepada pencari keadilan;
2. memberikan pelayanan simpatik dan bantuan yang diperlukan bagi pencari keadilan, dan;
3. memberikan penyelesaian perkara secara efektif, efisien, tuntas dan final agar memuaskan bagi pencari keadilan dan masyarakat.⁶¹

2.1 Proses Penyelesaian Sengketa Di Pengadilan

Proses penyelesaian sengketa di pengadilan dilakukan secara litigasi yang diatur dalam hukum acara perdata yaitu melalui tahap-tahap yang telah ditetapkan. Tahap-tahap tersebut adalah sebagai berikut:

1. tawaran upaya damai oleh para pihak dan hakim;
2. pembacaan gugatan;
3. jawaban;
4. replik;
5. duplik;

⁶¹Gianto Al Imron, Op. Cit., h. 233.

6. pembuktian oleh penggugat dan tergugat;
7. kesimpulan dari penggugat dan tergugat;
8. putusan hakim.⁶²

Sedangkan dalam hukum acara peradilan tata usaha negara berdasarkan UU No.5 Tahun 1986, tahapan penanganan sengketa dalam acara biasa adalah.⁶³

1. prosedur "*dismisal*" (Pasal 62); pemeriksaan administratif untuk menetapkan apakah suatu gugatan dapat diterima atau tidak dapat diterima.
2. pemeriksaan persiapan (Pasal 63); tahap ini dimaksudkan untuk melengkapi gugatan yang kurang jelas.
3. pemeriksaan di sidang pengadilan (Pasal 68 dst).

Persepsi perkara di pengadilan terkait dengan pelbagai aspek, antara lain, hubungan sosial, biaya serta waktu. Bagi sebagian orang, pengadilan hanya menjadi pilihan terakhir bila penyelesaian melalui mediasi tidak berhasil. Hal ini disebabkan karena dengan tidak terselesaikannya sengketa lewat mediasi menjadi tanda bahwa para pihak sudah berada pada titik konflik sengketa (coretan dan tambahan dari penulis) yang bersifat permusuhan. Oleh karena itu, pengadilan menjadi forum yang tepat untuk menentukan siapa yang menang dan yang kalah.⁶⁴ Hal ini tidak sepenuhnya benar, karena pengadilan itu sendiri bersifat mengayomi. Bahkan semaksimal mungkin diusahakan oleh hakim adanya

⁶²A. Mukti Arto, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 1996, h. 35 dikutip dari Gianto Al Imron, Op. Cit., h. 230.

⁶³Philipus M. Hadjon, et al., *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 1999, h. 332.

⁶⁴Kartini Soedjendro, Op. Cit., h. 113.

perdamaian antar para pihak. Disebutkan juga dalam penjelasan Pasal 30 ayat (3) bahwa penyelesaian secara damai dapat dilakukan di dalam dan di luar pengadilan. Memang membutuhkan biaya yang besar, meskipun asas dari beracara di pengadilan sesuai UU No. 14 Tahun 1970 adalah sederhana, cepat, biaya murah, tapi tidak sesuai dengan prakteknya. Adanya alasan, motivasi dan tujuan tertentu sehingga mereka berperkara di pengadilan. Berikut perlu diperhatikan ada beberapa kondisi yang dirasakan sebagai pendorong atau pemaksa dibawahnya sengketa ke pengadilan, yaitu:

- (1) penyelesaian secara informal tidak tercapai;
- (2) salah satu pihak merasa memiliki kesempatan atau alat bukti yang lebih kuat;
dan
- (3) untuk mendapat kepastian yang tidak dapat diganggu gugat atau lebih aman mengenai haknya atas objek perkara.

Dari keterangan diatas, dapat dikatakan bahwa, walaupun pengadilan menjadi pilihan terakhir untuk menyelesaikan sengketa, namun ia sangat fungsional dalam memperoleh kepastian hak serta mencapai penyelesaian yang lebih pasti. Dengan perkataan lain, secara sosiologis pengadilan mendapatkan tempat terhormat untuk memecahkan masalah konflik *sengketa* (coretan dan tambahan dari penulis) dan merupakan acuan utama bagi masyarakat. Dalam hal ini peran hakim dan PPAT-Notaris sangat penting dan merupakan harapan terakhir bagi pihak-pihak yang bersengketa.⁶⁵

⁶⁵Kartini Soedjendro, Op. Cit., h. 114.

Penyelesaian melalui pengadilan ini dilakukan juga apabila penyelesaian secara sepihak dari Kepala BPN karena mengadakan serta merta (peninjauan kembali) atas KTUN yang telah dikeluarkannya, tidak dapat diterima oleh pihak-pihak yang bersengketa. Apabila setelah melalui penelitian ternyata KTUN tersebut sudah benar menurut hukum dan sesuai prosedur yang berlaku, maka Kepala BPN dapat juga mengeluarkan suatu Keputusan yang berisi menolak tuntutan pihak ketiga yang berkeberatan atas KTUN itu, sebagai konsekuensi dari penolakan tersebut berarti KTUN yang telah dikeluarkan tetap benar dan sah walaupun ada pihak lain yang mengajukan gugatan ke Pengadilan setempat.

Sementara menunggu putusan Pengadilan, sampai adanya putusan yang bekekuatan hukum tetap, dilarang bagi Pejabat TUN yang terkait untuk mengadakan mutasi atas tanah yang bersangkutan (*status quo*).

Hal ini dimaksud untuk menghindari terjadinya masalah dikemudian hari yang menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang berperkara, maupun pihak ketiga, untuk itu Pejabat TUN di bidang pertanahan yang terkait harus menerapkan asas-asas umum pemerintahan yang baik, yaitu untuk melindungi semua pihak yang berkepentingan sambil menunggu adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*In Kracht Van Gewijsde*)

Kemudian apabila sudah ada putusan hakim yang pasti, maka Kepala Kantor Pertanahan setempat melalui Kakanwil BPN Propinsi Jawa Timur mengusulkan permohonan pembatalan atau pencabutan KTUN di bidang pertanahan yang telah diputuskan tersebut diatas.

Permohonan tersebut harus dilengkapi dengan laporan mengenai semua data-data yang menyangkut subyek dan beban-beban yang ada diatas tanah tersebut serta segala permasalahan yang ada.

Kewenangan administratif untuk mencabut atau membatalkan sertipikat hak atas tanah adalah menjadi kewenangan kepala BPN termasuk langkah-langkah kebijaksanaan yang akan diambil berkenaan dengan adanya suatu putusan hakim yang tidak dapat dilaksanakan (*non eksekutable*). Semua ini agar diseerahkan kepada Kepala BPN untuk menilainya dan mengambil putusan lebih lanjut.⁶⁶

Penyelesaian melalui jalur litigasi ini diatur dalam Pasal 30 ayat (1) huruf c, huruf d, huruf e jo Pasal 30 ayat (3) PP No. 24 Tahun 1997.

Suatu penyelesaian sengketa yang telah berakhir dapat menghasilkan produk. Dengan demikian masalah telah selesai, perselisihan di antara para pihak telah tuntas. Suatu perkara dapat dikatakan telah selesai apabila:

1. Secara yuridis telah diputus oleh hakim dengan putusan yang mempunyai dasar hukum dan telah berkekuatan hukum tetap, sehingga dapat memberi kepastian dan perlindungan hukum;
2. Secara sosiologis putusan hakim itu telah memenuhi rasa keadilan, memulihkan hubungan sosial antara para pihak yang bersengketa dan memberi kemanfaatan.

⁶⁶ Ali Achmad Chomzah, , Op. Cit., h. 33.

3. Secara psikologis putusan hakim dapat memberikan perasaan aman dan ketenteraman, kedamaian dan kepuasan.
4. Secara praktis putusan hakim itu telah menyelesaikan semua aspek perkara, dapat dilaksanakan dan tidak menimbulkan sengketa baru antara pihak-pihak bertikai

Dalam kenyataannya, hakim sering memutus perkara hanya berdasar pertimbangan yuridis saja, akan tetapi mengabaikan faktor sosiologis dan psikologis.⁶⁷

2.2 Sengketa Yang Terjadi Dalam Pemindahan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Kota Surabaya Dengan Contoh Putusan Perkara Di Pengadilan Negeri Surabaya

Dari uraian serta permasalahan yang penulis ungkapkan dalam tulisan ini, memperlihatkan adanya perbedaan antara apa yang diinginkan dengan apa yang terjadi. Dalam Perkara Nomor: 448/PDT.G/2001/PN.SBY, dengan Pudjijono d/h Poo,Tjie Kong sebagai Penggugat melalui kuasanya dengan surat gugatannya tertanggal 25 Juli 2001, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya, tertanggal 27 Juli 2001 dengan Ny.Maya alias Maya Frederik Mentei sebagai Tergugat I dan Soegianto d/h Liem,Sing Lie sebagai Tergugat II dengan dasar gugatan perbuatan melawan hukum sesuai ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, karena tanpa alasan hukum yang sah, mereka melakukan jual beli dengan obyek hak milik atas tanah yang merupakan sebagian dari bidang tanah yang menjadi obyek ikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, disebabkan

⁶⁷Gianto Al Imron, Op. Cit., h. 230.

oleh batas-batas yang tidak jelas dan luas yang berbeda-beda antara yang tertulis di Akta Jual Beli dengan yang tertulis dalam sertifikat serta yang tertulis dalam surat-surat pernyataan. Pemerintah Republik Indonesia c.q Menteri Dalam Negeri RI c.q Kepala BPN c.q Kepala Kantor Pertanahan Propinsi Jawa Timur c.q Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya sebagai Turut Tergugat, karena menurut pertimbangan hukum Majelis hakim yang mendasarkan pertimbangannya pada uraian gugatan Penggugat serta dihubungkan dengan adanya surat-surat bukti, Turut Tergugat ada hubungan erat dalam perkara yang diajukan Penggugat, sehingga dalam kasus ini jelas bahwa adanya sengketa antara Penggugat dan para Tergugat serta Turut Tergugat karena hak dan kepentingan Penggugat diganggu serta batas, luas, letak (data fisik) obyek jual beli yang tidak jelas selain itu dalam kasus ini dinyatakan kekuatan ikatan jual beli 'mengalahkan' jual beli. Selain itu Penggugat dengan dasar ikatan jual beli dalam petitumnya, mengajukan permohonan untuk pembatalan Akta jual beli serta pencoretan Sertipikat Hak Milik dan surat ukur dari daftar yang tersedia oleh Turut Tergugat. Dalam gugatan Penggugat juga dinyatakan bahwa Majelis hakim telah berusaha mendamaikan kedua belah pihak dalam perkara ini tapi tidak berhasil, maka mulailah pemeriksaan perkara ini dengan membacakan surat gugatan Penggugat, setelah mana Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya. Untuk lebih jelasnya akan saya uraikan kasus yang terjadi beserta analisisnya yang sesuai dengan permasalahan dalam penulisan ini, dengan duduk perkara sebagai berikut:

Pada tanggal 9 Maret 1991, dengan akta ikatan jual beli dan kuasa jual Nomor 33, Notaris Suhartono, SH di Surabaya, Penggugat sepakat mengadakan

transaksi jual beli atas sebagian dari sebidang tanah milik Tergugat I terletak di Surabaya, dikenal dengan jalan Kedurus/Mastrip nomor 185.

Sebagian dari sebidang tanah milik Tergugat I yang menjadi obyek ikatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat I yang diperoleh karena hibah dari ibu Marijem adalah seluas 300 m², dengan batas-batas Utara: Tanah milik Pudjijono; Timur : Tanah milik Ny.Maya; Selatan: Tanah milik Ny.Maya; Barat: Jalan Raya Mastrip;

Setelah terbit akta ikatan jual beli dan kuasa jual Nomor 33, kemudian dengan akta kuasa Nomor 34, tertanggal 9 Maret 1991, Notaris Soehartono, S.H., di Surabaya Tergugat I memberi kuasa kepada Penggugat untuk menjual dan/ atau memindahtangankan kepada pihak ke 3 (tiga) atau kepada Penggugat sendiri.

Akan tetapi, tanpa alasan hukum yang sah, tiba-tiba sebagian dari sebidang tanah yang menjadi obyek ikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I atau untuk selanjutnya dapat disebut sebagai sebidang tanah sengketa, ternyata juga menjadi obyek jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II;

Pada tanggal 11 April 1992, jual beli atas sebidang tanah sengketa oleh Tergugat I sebagai penjual dengan Tergugat II sebagai pembeli, dilakukan dihadapan Untung Darnosoewirjo. SH. Selaku Pejabat pembuat Akta Tanah di Surabaya, dengan akta jual beli Nomor 113/Krpl/10/1992;

Atas dasar akta jual beli Nomor 113/Krpl/10/1992 tanggal 11 April 1992, yang dibuat dihadapan Untung Darnosoewirjo. S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Surabaya, kemudian Turut Tergugat menerbitkan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah nomor 471 Surat Ukur No. 1912/S/1992, tanggal 10 Nopember

1992, seluas 233 m² atas nama Soegianto (Tergugat II) yang semula atas nama Ny. Maya (Tergugat I), sertifikat tersebut asalnya dari pemisahan Sertifikat Hak Milik No. 441/ Kelurahan Jajar Tunggal.

Sesuai ketentuan pasal 1365 KUH Perdata, maka perbuatan Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana Penggugat uraikan dalam posisinya, menurut Penggugat dapat dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum, dan karenanya Penggugat memohon pembatalan akta jual beli atas sebidang tanah sengketa, Sertifikat Hak Milik supaya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, berikut pencoretan sertifikat dari daftar yang tersedia, pengosongan dan atau penyerahan dalam keadaan kosong atas tanah sengketa, selain itu Penggugat memohon uang ganti rugi berkaitan tidak dapat dimanfaatkannya sebidang tanah sengketa, karena saat itu tanah tersebut dikuasai dan dimanfaatkan oleh Tergugat II;

Putusan diatas belum mempunyai kekuatan hukum tetap, namun menurut pendapat penulis bahwa analisis dari perkara ini sangat erat kaitannya dengan permasalahan yang dikemukakan dalam penulisan ini.

Alat bukti yang diajukan Penggugat sebagai inti dari perkara ini adalah ikatan jual beli dan kuasa jual. Prinsip yang harus diketahui dan sangat penting yaitu dengan adanya ikatan jual beli, hak milik atas tanah belum berpindah dari Tergugat I kepada Penggugat. Ikatan jual beli adalah suatu perjanjian antar para pihak untuk mengadakan jual beli, karena berhubung satu dan lain hal, jual beli secara resmi atas tanah dan bangunan tersebut belum dapat dilangsungkan diantara kedua belah pihak dihadapan PPAT yang berwenang dan sementara sambil menunggu saat dapat dilangsungkannya jual beli secara resmi yaitu

memenuhi syarat formal, maka dibuatlah ikatan jual beli itu yang berupa akta notariil untuk mencegah agar para pihak tidak mengingkari syarat dan perjanjian yang telah disetujui bersama. Jika, salah satu pihak tidak melakukan perjanjian atau melakukan tapi tidak sesuai perjanjian maka ia telah melakukan wanprestasi atau cedera janji sebagaimana diatur dalam hukum keperdataan khususnya Pasal 1234 KUH Perdata, sehingga dalam hal ini jika dapat dibuktikan adanya hubungan kontraktual dengan kekuatan pembuktian akta otentik yang sempurna dan adanya cedera janji yang dilakukan Tergugat I, Penggugat berhak menuntut pemenuhan prestasi dan/ atau ganti rugi. Namun dalam hal ini, Penggugat belum mempunyai hak milik atas tanah, ia bukan pemegang hak milik atas tanah, ia tidak berhak menuntut pemenuhan atas apa yang bukan haknya, sebagaimana diajukan dalam petitumnya agar Tergugat I dan Tergugat II menyerahkan tanah sengketa yang tidak menjadi hak Penggugat.

Perbuatan jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II telah memenuhi syarat-syarat sahnya jual beli untuk dapat dilakukan pendaftaran. Syarat materiil yakni Tergugat I sebagai penjual selaku pemegang hak atas tanah berhak dan berwenang menjual hak atas tanahnya, sedangkan bagi Tergugat II selaku pembeli memenuhi syarat sebagai subyek dari hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli. Syarat formil yakni jual beli hak atas tanah dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT juga telah dipenuhi yaitu jual beli dibuktikan dengan akta jual beli No. 113/Kprl/10/1992 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Untung Darnosoewirjo, S.H. Kemudian, akta jual beli tersebut didaftarkan ke Kantor Pertanahan dan dijadikan dasar penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas

Tanah nomor 471 Surat Ukur No. 1912/S/1992, tanggal 10 Nopember 1992, seluas 233 m² atas nama Tergugat II. Kepada Tergugat II sebagai pemegang hak milik atas tanah diberikan sertipikat tanah dengan maksud untuk memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak milik atas tanah yang telah didaftarkan. Penjelasan umum Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut. Dalam pertimbangan hukumnya, dikatakan bahwa majelis hakim telah pula mengadakan pemeriksaan setempat di lokasi tanah sengketa dan dari hasil pemeriksaan setempat telah diperoleh fakta bahwa memang benar sebagian besar tanah yang dibeli Tergugat II dari Tergugat I yaitu seluas 150 m² merupakan bagian tanah yang sudah dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat Jadi, data fisik dalam Sertifikat Hak Milik Atas Tanah nomor 471 Surat Ukur No. 1912/S/1992, tanggal 10 Nopember 1992, seluas 233 m² tidak sesuai dengan luas yang sesungguhnya, perbedaan luas yang ada pada surat-surat bukti dan batas-batasnya pun tidak jelas. Yang perlu dikritisi dalam pertimbangan hukum majelis hakim adalah asumsi majelis hakim bahwa dengan dasar ikatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat I, jual beli sudah dilakukan, sehingga hak milik atas tanah tersebut telah pindah ke tangan Penggugat atau penerima kuasa jual. Hal ini tidak tepat. Pertimbangan hukum ini tidak konsisten dengan putusan

poin 9 yaitu menghukum Tergugat I atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap, untuk mengadakan jual beli dihadapan PPAT atas tanah seluas 300 m², dengan batas-batas utara: tanah milik Pudjijono, timur dan selatan: tanah milik Ny. Maya dan barat Jalan Raya Mastrip. Pertimbangan hukum majelis hakim tidak sesuai dengan prinsip tentang ikatan jual beli dan kuasa jual, ditinjau dari apa yang telah disepakati mereka dalam perjanjian, dalam hal ini saya meninjau dari perjanjian ikatan jual beli yang dibuat dalam bentuk baku. Jadi, pokok permasalahan yang sebenarnya dalam kasus ini adalah adanya pelanggaran oleh Tergugat I terhadap ikatan jual beli yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat I maka koensekuensi yuridisnya adalah jual beli yang dilakukan Tergugat I dengan Tergugat II adalah cacat yuridis dengan uraian lebih lanjut akan dijelaskan kemudian. Berikut akan dijelaskan kedudukan para pihak dalam perkara ini beserta analisisnya.

▪ **Kedudukan Penggugat**

1. Syarat formal jual beli antara Penggugat dan Tergugat belum terpenuhi, karena mereka masih harus mengadakan jual beli dihadapan PPAT setelah putusan tersebut memiliki kekuatan hukum tetap.
2. Penggugat bukan pemegang hak milik atas tanah. Penggugat tidak menunjukkan satupun adanya bukti kepemilikan baik itu berupa tanda bukti hak lama misalnya petoek, girik, pipil, Verponding Indonesia maupun sertipikat. Ia hanya menunjukkan bukti berupa ikatan jual beli dan kuasa jual, yang bukan merupakan tanda kepemilikan atas tanah atau tidak menunjukkan

adanya pemindahan hak milik atas tanah dari Tergugat I kepada Penggugat. Ikatan jual beli dapat berfungsi sebagai kwitansi yang sah atas lunasnya pembayaran harga jual beli. Hak dan kewajiban Penggugat dengan dilunasinya pembayaran adalah apa yang diperjanjikan untuk dijualbelikan yaitu hak milik atas tanah dengan obyek seluas 300 m² terhitung mulai hari pelunasan pembayaran maka hasil dan keuntungan yang diperoleh adalah menjadi hak dan kepunyaan pihak Penggugat serta semua kerugian, resiko dan pajaknya adalah tanggungan Penggugat juga.

3. Dasar gugatan Penggugat yakni adanya perbuatan melawan hukum karena jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II dengan obyek jual beli yang merupakan sebagian besar dari obyek ikatan jual beli dapat dibenarkan jika itu ditujukan pada Tergugat II yang tidak memiliki hubungan kontraktual dengan Penggugat, tapi gugatan untuk Tergugat adalah wanprestasi. Berdasarkan hasil pemeriksaan setempat oleh majelis hakim, telah diperoleh fakta bahwa sebagian besar tanah yang dibeli Tergugat II dari Tergugat I yaitu seluas 150 m² merupakan bagian tanah yang menjadi obyek jual beli.
4. Dalam kasus ini, Penggugat merupakan penerima kuasa jual kepada pihak ketiga maupun kepada Penggugat itu sendiri, berarti Penggugat dapat menjadi penjual sekaligus pembeli dalam hal membuat akta jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT, jadi tidak perlu kehadiran Tergugat I ataupun yang mendapatkan hak daripadanya untuk mengadakan jual beli sebagaimana diputuskan oleh majelis hakim pada poin 9.

5. Dalam ikatan jual beli baku ada klausul bahwa pihak penjual (Tergugat I) menjamin pihak pembeli (Penggugat), bahwa adanya penjaminan dari pihak penjual bahwa obyek ikatan jual beli yaitu hak atas tanah dan bangunan tidak disita, digadaikan, dijual dan atau dipindahkan kepada pihak lain dan menjamin bahwa Penggugat akan dapat memilikinya dengan aman dan tenteram dan tidak diganggu gugat oleh siapapun. Namun mengenai kekurangan luas tanah tidak dapat dituntut kepada pihak penjual.

▪ Kedudukan Tergugat I

1. Tergugat I adalah pemegang hak milik atas tanah yang sah. Ia orang yang berhak dan berwenang menjual hak milik atas tanahnya. Dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah nomor 471 Surat Ukur No. 1912/S/1992, tanggal 10 Nopember 1992, seluas 233 m² atas nama Ny. Maya (Tergugat I) pada mulanya sebelum dilakukan perubahan, sertipikat tersebut asalnya dari pemisahan Sertifikat Hak Milik No. 441/ Kelurahan Jajar Tunggal.
2. Tergugat I telah mengadakan ikatan jual beli serta kuasa jual kepada Penggugat atas tanahnya seluas 300 m². Tapi hal itu tidak ditindak lanjuti dengan jual beli dihadapan PPAT, seharusnya ada denda atau ganti rugi yang harus diberikan Tergugat I kepada Penggugat, jika memang hal tersebut sudah ditentukan waktunya dan juga sudah diperjanjikan sebelumnya. Jika Tergugat I tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan, berarti ia wanprestasi dan penyelesaiannya ialah ia wajib memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga.

3. Tergugat I telah mengadakan jual beli dengan Tergugat II dengan luas tanah 230 m² dihadapan PPAT, dengan obyek jual beli yang sebagian besar adalah obyek ikatan jual beli, namun Tergugat I menjawab bahwa jual beli itu diadakan tidak atas kemauan Tergugat I, karena sebenarnya Tergugat I tidak setuju. Jual beli tersebut diadakan semata-mata karena kemauan Tergugat II. Pernyataan ini harus dijelaskan lebih lanjut, apakah ada unsur paksaan atau penipuan yang dilakukan oleh Tergugat II, jika demikian halnya maka perolehan sertifikat itu didapat dengan melawan hukum. Sertifikat itu cacat hukum.
 4. Tergugat I tidak bersedia menerima sisa pembayaran pelunasan penjualan tanah dari Tergugat II. Mengingat syarat jual beli salah satunya adalah tunai, maka sisa pembayaran ini dianggap utang. Berarti ini masuk dalam hukum utang-piutang. Dalam Pasal 1392 KUH Perdata menyatakan bahwa seorang yang berutang tidak dapat memaksa orang yang mengutangkan kepadanya menerima pembayaran utangnya sebagian demi sebagian, meskipun utangnya dapat dibagi-bagi.
- Kedudukan Tergugat II
1. Merupakan pemegang hak milik atas tanah yang sah atas sebidang tanah seluas 230 m² beserta bangunan diatasnya. Ia mendapatkan perlindungan hukum karena sertipikat hak milik atas namanya merupakan tanda bukti pemindahan hak milik atas tanah melalui jual beli yang telah memenuhi syarat-syarat sahnya jual beli dengan prosedur sesuai dengan peraturan

perundang-undangan yang berlaku yaitu UUPA, Pasal 37 PP No.24 Tahun 1997 jo Pasal 103 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 .

2. Kedudukan Tergugat II cukup kuat selama hal-hal diatas tidak dibuktikan sebaliknya. Ketika dibuktikan dari hasil pemeriksaan di lapangan dan proses persidangan maka Tergugat II dapat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum.

▪ Kedudukan Turut Tergugat

1. Turut Tergugat adalah penyelenggara pemerintahan tingkat pusat yaitu Lembaga Pemerintahan Non-Departemen yang merupakan pejabat/Badan Tata Usaha Negara.
2. Turut Tergugat telah melaksanakan prosedur yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, namun adanya ketidakjelasan dalam hal batas-batas tanah serta luas tanah yang berbeda-beda, yang diakui oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah seluas 230 m², sedangkan Penggugat dan Turut Tergugat menyatakan luas tanah adalah 233 m², berdasarkan sertipikat. Majelis hakim memberi pernyataan bahwa luas tanah dalam sertipikat 223 m². Jadi dengan kata lain antara data yang sebenarnya dengan data di sertipikat dan surat ukur serta pernyataan para pihak tidak sesuai. Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 jo Permen/Kepala BPN, instansi yang berwenang melakukan pengukuran sehingga dapat menentukan luas bidang tanah adalah Kantor Pertanahan.
3. Pengajuan pembatalan sertipikat adalah dengan pengajuan gugatan ke Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana diatur dalam UU No. 5 Tahun

1986, hal ini adalah kompetensi absolut dari PTUN, sebab sertipikat termasuk KTUN kebendaan yaitu KTUN yang diterbitkan atas kualitas kebendaan yang bisa dialihkan.⁶⁸ Sedangkan jika berpegang pada UU No. 2 Tahun 1986, dasar kompetensi peradilan umum adalah pasal 50 (bab III kekuasaan pengadilan), dikaitkan dengan UU No. 5 Tahun 1986 tentang dasar kompetensi peradilan umum adalah pembatasan kompetensi peradilan TUN yaitu hanya mengenai KTUN (Pasal 1 angka 4 UU No.5 Tahun 1986). Dengan pembatasan tersebut, penjelasan umum UU No. 5 Tahun 1986 menyatakan bahwa sengketa-sengketa administrasi atau gugatan terhadap pemerintah yang tidak termasuk kompetensi peradilan TUN dan tidak termasuk peradilan tata usaha militer termasuk kompetensi peradilan umum.⁶⁹ Selain itu menurut penulis Turut Tergugat tidak tepat jika dijadikan sebagai Turut Tergugat dalam kasus ini, seharusnya jika ia adalah pihak atau instansi yang berkaitan erat, ia dijadikan sebagai saksi atau saksi ahli dalam kasus ini. Dasar gugatan sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (2) UU No. 5 Tahun 1986 yaitu KTUN dinilai bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, adanya penyalahgunaan wewenang dan atau perbuatan sewenang-wenang yang dilakukan oleh Pejabat atau Badan TUN. Berdasarkan ketentuan Pasal 48 UU No. 5 Tahun 1986, dalam hal Badan atau Pejabat TUN diberi wewenang oleh atau berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk menyelesaikan secara administratif sengketa TUN tertentu, harus diselesaikan melalui upaya administratif yang

⁶⁸Philipus M. Hadjon, et. al., Op. Cit., h. 144.

⁶⁹Philipus M. Hadjon, et. al., Op. Cit., h. 309.

tersedia. Ketentuan ini sudah dijelaskan sebelumnya dalam mekanisme penyelesaian non-Litigasi melalui BPN, jika seluruh upaya administratif itu telah dilakukan, maka Pengadilan di wilayah lingkungan Peradilan TUN baru berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa TUN tersebut.

Dari uraian kasus diatas dan berdasarkan pertimbangan hukum dan putusan yang dikeluarkan oleh majelis hakim PN Surabaya diberikan analisis sebagai berikut:

Kasus tersebut diatas adalah tepat bila gugatan Penggugat dikabulkan, sepanjang gugatan dengan posita dan petitum yang didasarkan pada ikatan jual beli dan kuasa jual beserta koensekuensi yuridisnya bagi para pihak, namun lain halnya dengan dalil Penggugat beserta pertimbangan hukum dan putusan majelis hakim mengenai kedudukan Penggugat yang diasumsikan telah menjadi pemegang hak milik atas tanah, asumsi tersebut tidak benar karena hak milik atas tanah belum berpindah pada Penggugat, dengan demikian petitum yang berkaitan dengan hal tersebut tidak dapat dikabulkan.

Adalah bijaksana apabila semua pihak mempelajari dengan sungguh-sungguh apa yang menjadi landasan hukum dari sengketa yang dialami dalam tataran normatifnya lebih dahulu, baik itu dari peraturan perundang-undangan yang berlaku maupun pustaka yang terkait. Dengan demikian, terwujud jaminan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi para pihak. Putusan hakim pun memenuhi rasa keadilan. Memberikan kepada pihak-pihak yang bersengketa apa yang menjadi haknya dan kewajibannya menurut hukum. Penegakan hukum akan

berjalan dengan baik dan efektif, terutama dalam upaya penyelesaian sengketa yang terjadi.

Apa yang telah menimpa para pihak yang bersengketa diatas menjadi pelajaran bagi kita semua terutama bagi masyarakat yang hendak mengadakan pemindahan hak milik atas tanah untuk menghindari timbulnya sengketa dan mencari upaya penyelesaian yang terbaik bagi semua pihak jika sengketa tersebut memang tidak dapat dihindarkan. Selain itu dibutuhkan peranan semua penegak hukum beserta lapisan Pejabat/Instansi yang terkait dengan perbuatan hukum ini semisal PPAT-Notaris dan Kantor Pertanahan untuk menjadi *filter*, yakni sebagai pihak yang mencermati serta berupaya mencegah timbulnya sengketa sedini mungkin, sehingga seluruh lapisan masyarakat dapat menikmati hak-hak dan kepentingan-kepentingannya serta menjalankan kewajibannya secara seimbang sesuai dengan kedudukan hukum masing-masing, berdasarkan hukum positif.

BAB IV

PENUTUP

BAB IV

PENUTUP

Berdasarkan uraian pada Bab II dan Bab III, diperoleh kesimpulan dan saran sebagai berikut:

1. Kesimpulan

- a. Faktor-faktor penyebab sengketa dalam pemindahan hak milik atas tanah melalui jual beli di Kota Surabaya terjadi jika ruang lingkup dari kepastian hukum yaitu status hak, subyek hak dan obyek hak bermasalah atau mengalami penyimpangan dalam pelaksanaannya, seperti masalah sertipikat hak milik atas tanah dan tanda bukti hak lama, pembeli dan penjual tidak memenuhi syarat serta letak, luas tanah dan batas-batas bidang tanah tidak jelas atau data-data fisik yang ada di tanda bukti hak milik atas tanah tidak sesuai dengan kenyataan yang ada.
- b. Penyelesaian sengketa yang terjadi dalam pemindahan hak milik atas tanah melalui jual beli di Kota Surabaya, dapat ditempuh dengan jalur non-Litigasi yaitu melalui musyawarah baik antara para pihak maupun dengan peran PPAT-Notaris. Sedangkan fungsi Kantor Pertanahan Kota Surabaya sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa ini belum pernah dilaksanakan sampai saat ini. Selanjutnya, jika upaya non-Litigasi tidak berhasil maka upaya yang dapat ditempuh yaitu jalur litigasi. Penyelesaian sengketa melalui jalur non-Litigasi maupun jalur litigasi diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 jo Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

2. Saran

- a. Sebelum melakukan pemindahan hak milik atas tanah melalui jual beli, para pihak terkait terlebih dahulu mempelajari secara sungguh-sungguh ketentuan hukum yang berlaku dan menghindari kemungkinan terjadinya sengketa dengan mencermati setiap faktor-faktor penyebab sengketa yang ada.
- b. Dengan mempertimbangkan berbagai aspek yang ada serta penyelesaian sengketa secara tuntas, memenuhi rasa keadilan dan pemulihan hubungan sosial antara para pihak yang bersengketa, maka upaya penyelesaian sengketa melalui jalur non-Litigasi harus menjadi pertimbangan utama, dengan pengaktifan peran dan fungsi PPAT-Notaris, BPN, Kantor Pertanahan Kota Surabaya sebagai mediator, selain itu juga dibutuhkan koordinasi yang komprehensif dan solid antar para pihak tersebut dengan pihak Pengadilan yang berwenang. Mengingat upaya terakhir yang dapat ditempuh para pihak yang bersengketa adalah jalur litigasi.

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR BACAAN

- Agus Sekarmadji, *Hak Atas Tanah Yang Bersifat Tetap Dan Pendaftaran Tanah, Penulisan Bahan Ajar* Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 1999.
- Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Djambatan, Jakarta, 1999.
- Chomzah, Ali Achmad, *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah*, Seri Hukum Pertanahan III, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2003.
- Gautama, Sudargo, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993.
- Gianto Al Imron, *Eksistensi Sengketa Dalam Kehidupan Sosial Dan Peran Pengadilan Terhadapnya*, **Majalah Amrta**, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Vol. 4, No. 4, Surabaya, Oktober-Desember, 2002.
- Hadjon, Philipus. M., et. al., *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 1999.
- Heru Nugroho, *Reformasi Politik Agraria Mewujudkan Pemberdayaan Hak-Hak Atas Tanah*, **Reformasi Pertanahan**, Sekolah Tinggi Pertanahan, Yogyakarta, Mandar Maju, Bandung, 2002.
- Indah Wahyuni, *Beberapa Soal Tentang Kewenangan Notaris Mengurus Tanah*, **Bisnis Indonesia**, 4 Juni 1994, Tahun IX, Nomor 2776.
- Mardiasmo, *Perpajakan*, Andi, Yogyakarta, 2002.
- Nasoetion, Lufti Ibrahim, *Evaluasi Pelaksanaan UUPA Selama 38 Tahun dan Program Masa Kini dan Masa Mendatang Dalam Menghadapi Globalisasi*, **Reformasi Pertanahan** (Pemberdayaan Hak-hak atas Tanah Ditinjau Dari Aspek Hukum, Sosial, Politik, Ekonomi, Hankam, Teknis, Agama dan Budaya), Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Mandar Maju, Bandung, 2002.
- Perangin, Effendi, *Mencegah Sengketa Tanah: Membeli, mewarisi, menyewakan dan menjaminkan tanah secara aman*, Rajawali, Jakarta, 1990.

- Soedjendro, Kartini, *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik*, Kanisius, Yogyakarta, 2001.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, UI-Press, Jakarta, 1986.
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1999.
- Sumardji, *Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli, Laporan Penelitian*, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 1991.
- Suyud Margono, *ADR (Alternative Dispute Resolution) & ARBITRASE, Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2000.
- Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1989.
- Urip Santoso, Catatan Kuliah Pendaftaran Tanah, 3 April 2003.
- _____, Catatan kuliah Pendaftaran Tanah, 6 Maret 2003.
- _____, Catatan Kuliah Hukum Pengadaan Hak Atas Tanah, 12 Mei 2003.
- _____, *Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli*, **Majalah Yuridika**, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Vol. 17, No. 5, Surabaya, September, 2002.
- _____, *Tinjauan Singkat Tentang Pendaftaran Tanah*, **Akademika**, Universitas Sunan Giri Surabaya, No. 20 Th. Ke VII 1999.

Internet

http://www.transparansi.or.id/majalah/edisi2/2berita_2.html, November 1998.

Putusan Pengadilan

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 28 Mei 1997 Nomor Reg. 1294K/Pdt/1994.

Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 6 Desember 2001, Nomor Reg. 448/PDT. G/2001/ PN.SBY.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

UUD 1945 (Setelah Perubahan Perubahan Pertama, Kedua, Ketiga Dan Keempat)

Kitab Undang- Undang Hukum Perdata, Terjemahan R. Soebekti, R. Tjitrosudibio

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (L.N.R.I Tahun 1960 No. 104 - T.L.N.R.I No. 2043)

UU No. 14 Tahun 1970 Tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman (L.N.R.I Tahun 1970 No. 74-T.L.N.R.I No. 2951) yang disempurnakan dengan UU No. 35 Tahun 1999 tentang Perubahan UU No. 14 Tahun 1970 (L.N.R.I Tahun 1999 No. 147)

Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (L.N.R.I Tahun 1986 No. 77-T.L.N.R.I No.3344).

UU No. 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (L.N.R.I 1997 No. 44-T.L.N.R.I No. 3688) yang disempurnakan dengan UU No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas UU No. 21 Tahun 1997 (L.N.R.I Tahun 2000 No.130-T.L.N.R.I No. 3988)

UU No. 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (L.N.R.I Tahun 1999 No. 138-T.L.N.R.I No. 3872)

PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (L.N.R.I Tahun 1997 No. 59 - T.L.N.R.I No. 3696)

PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (L.N.R.I Tahun 1998 No. 52-T.L.N.R.I No. 3746)

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 1 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 Tentang Peraturan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 (Pendaftaran Tanah)

LAMPIRAN



**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS AIRLANGGA
FAKULTAS HUKUM**

Jl. Dharmawangsa Dalam Selatan – Surabaya - 60286, ☎ (031) 5023151 – 5023252 Fax. (031) 5020454

Nomor : 599/J03.1.11/PL/2003
Lampiran : ---
Perihal : Ijin Survey

2 April 2003

Kepada yang terhormat

Pimpinan Notaris - PPAT - di Surabaya
Di
Surabaya

Dengan hormat

Perkenankanlah dengan ini kami mohon kesediannya untuk menerima mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Airlangga:

- Nama : SYLVI PUSPITASARI
- NIM : 0300150077
- Semester : IV (Tahun Ke -)
- Alamat : Taman Pondok Indah FX - 10 Wiyung - Surabaya

Adapun keperluan yang bersangkutan adalah untuk mencari data/informasi yang diperlukan guna penyusunan "SKRIPSI" pada jenjang pendidikan Strata – 1 (S1).

Atas bantuan dan kerjasama yang baik, kami sampaikan terima kasih.



a.n. Dekan
Pemb. Dekan I Bidang Akademik,


M. Zaidun, S.H., M.Si
Nip. 130517145

PENGADILAN NEGERI SURABAYA
JALAN RAYA ARJUNO NO. 16 - 18
SURABAYA

SURAT KETERANGAN

Nomor : W10.D.04.AT.02.02- 60 - 2003

Yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : M. ALI MURAD P. HARAHAP, S.H.
NIP : 040039739
Jabatan : PANITERA / SEKRETARIS
PENGADILAN NEGERI SURABAYA

Menerangkan bahwa saudara :

Nama : SYLVI PUSPITASARI
NIM : 030015077
NIRM : -
Alamat : Taman Pondok Indah FX 10 Wiyung Surabaya
Status : Mahasiswa Fakultas Hukum
Universitas Airlangga Surabaya

Telah selesai mengadakan survey / riset di Pengadilan Negeri Surabaya,
dengan :

- Wawancara
- Meneliti berkas-berkas perkara
- Pengumpulan Data-data

Survey / riset tersebut dilaksanakan mulai tanggal : 10 Mei 2003 sampai
dengan tanggal 10 Juni 2003.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana
mestinya.



PENGADILAN NEGERI SURABAYA
PANITERA / SEKRETARIS

MURAD P. HARAHAP, S.H.
NIP. 040039739



BADAN PERTANAHAN NASIONAL **KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA**

JL. TAMAN PUSPA RAYA BLOK D NO. 10 KOMPLEKS CITRA RAYA SAMBIKEREK - SURABAYA
TELP. (031) 7420343, 7401467 FAX. (031) 7420342
JALAN TUNJUNGAN NO. 80 TELP. (031) 5321191
SURABAYA - 60175

SURAT KETERANGAN

Nomor: 40/3 VI/2003

Yang bertanda tangan dibawah ini Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya,
menerangkan bahwa :

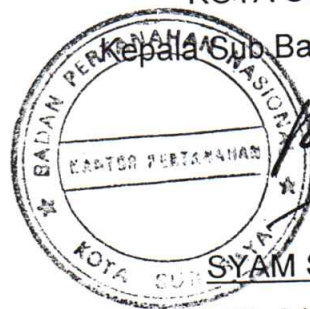
Nama : SYLVI PUSPITASARI
Alamat : Jl. Wiyung Indah FFX- 10 Surabaya
Pekerjaan : Mahasiswa Universitas Airlangga Surabaya

Telah melaksanakan penelitian pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya mulai tanggal 14
Mei 2003 sampai dengan tanggal 30 Mei 2003.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana
mestinya.

Surabaya, 02 JUN 2003

An. KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KOTA SURABAYA

Kepala Sub Bagian Tata Usaha

SYAM SAID, SH.
NIP. 010 070 264

AJ : 20010-027 : 40

AKTA JUAL BELI

No : /

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, tanggal ()
bulan tahun ()

hadir dihadapan saya

yang berdasarkan Surat Keputusan

tanggal nomor

diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja dan berkantor di

dengan dihadiri oleh

saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

Para penghadap dikenal oleh saya/Penghadap

saya kenal dan yang lain diperkenalkan olehnya kepada saya/Para penghadap diperkenalkan kepada saya oleh saksi pengenal yang akan disebutkan pada akhir akta ini. -----

Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama : -----

- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : -----
 Nomor atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal
 Nomor seluas m² (meter persegi) dengan
 Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB)

- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : -----
 atas sebagian tanah Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Nomor dengan
 Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB)
 yaitu seluas kurang lebih m² (meter persegi), dengan batas-batas : -----

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/peta tanggal

Nomor yang dilampirkan pada akta ini. -----

- Hak Milik atas sebidang tanah : -----
 Persil Nomor Blok Kohir Nomor
 seluas kurang lebih m² (meter persegi), dengan batas-batas : -----

sebagaimana diuraikan dalam peta tanggal

Nomor _____ yang dilampirkan pada akta ini. -----

berdasarkan alat-alat bukti berupa : -----

- Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun : -----

Nomor

terletak di : -----

- Propinsi :
- Kabupaten/Kota :
- Kecamatan :
- Desa/Kelurahan :
- Jalan :

Jual beli ini meliputi pula : -----

selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut "Obyek Jual Beli". -----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa : -----

- a. Jual beli ini dilakukan dengan harga
- b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kuitansi). -----

c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut : -----

----- Pasal 1 -----

Mulai hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas obyek jual beli tersebut diatas menjadi hak/beban Pihak Kedua. -----

----- Pasal 2 -----

Pihak Pertama menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun. -----

----- Pasal 3 -----

Mengenai jual beli ini telah diperoleh izin pemindahan hak dari
tanggal

Nomor

----- Pasal 4 -----

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal

----- Pasal 5 -----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan.

----- Pasal -----

BAB II

----- Pasal -----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri

----- Pasal -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh

Akhirnya hadir juga di hadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini : -----

yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui jual beli dalam akta ini. -----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini. -----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

.....

.....

Persetujuan

.....

Saksi

Saksi

.....

.....

Pejabat Pembuat Akta Tanah

.....

Nomor :

PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI

-- Para penghadap dikenal oleh saya, Notaris. -----
-- Para penghadap menerangkan terlebih dahulu sebagai-
berikut: -----
-- bahwa pihak kesatu (Penjual) tersebut diatas -----
memiliki: -----

- Sebidang tanah

nomor:

seluas

diuraikan dalam

tanggal

nomor:

sertipikat mana dikeluarkan oleh Kantor

tanggal

tertulis atas nama:

terletak di Kelurahan

Kecamatan

Kota

Propinsi

- setempat dikenal dengan Jalan

beserta segala benda tetap menurut hukum yang -
berdiri pada tanah tersebut, terutama sebuah --
bangunan rumah tinggal, berdinding tembok, ----
beratap genteng, berlantai tegel, lengkap -----

dengan semua bagian-bagiannya dan diperlengkapi
pula dengan aliran listrik dari Perusahaan ----
Listrik Negara (PLN) sebesar

saluran air dari Perusahaan Daerah Air Minum --
(PDAM), serta sambungan telepon
line dengan nomor

- Asli sertipikat mana telah diperlihatkan ----
kepada saya, Notaris. -----

-- bahwa pihak kedua (Pembeli) mengetahui akan keadaan
tanah dan bangunan rumah tersebut dan bahwa tanah dan-
bangunan rumah tersebut tidak sedang dijaminan oleh -
pihak kesatu (Penjual) kepada pihak lain. -----

-- bahwa pihak kesatu (Penjual) hendak menjual hak ---
atas tanah dan bangunan tersebut kepada pihak kedua --
(Pembeli) yang menerangkan dengan ini bersedia untuk -
membelinya dari pihak kesatu (Penjual). -----

-- bahwa berhubung satu dan lain hal jual beli secara-
resmi atas tanah dan bangunan tersebut belum dapat ---
dilaksanakan diantara kedua belah pihak dihadapan ---
Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang dan -----
sementara sambil menunggu saat dapat dilaksanakannya-
jual beli secara resmi atas tanah dan bangunan -----
tersebut, maka dibuatlah akta ini untuk mencegah agar-
para pihak tidak mengingkari syarat dan perjanjian ---
yang telah disetujui bersama. -----

-- Berhubung dengan hal tersebut diatas, maka para ---
pihak dengan ini telah sama setuju dan semupakat untuk
membuat perjanjian yang berbunyi sebagai berikut: ----

----- Pasal 1 -----

-- Pihak kesatu (Penjual) dengan ini berjanji dan ----
mengikat diri terhadap pihak kedua (Pembeli) untuk ---
menjual, memindahkan dan menyerahkan kepada pihak ----
kedua (Pembeli), sebagaimana pihak kedua (Pembeli) ---
dengan ini berjanji dan mengikat diri terhadap pihak -
kesatu (Penjual) tersebut diatas untuk membeli, atas:-

- Sebidang tanah

nomor:

seluas

diuraikan dalam

tanggal

nomor:

sertipikat mana dikeluarkan oleh Kantor

tanggal

tertulis atas nama:

terletak di Kelurahan

Kecamatan

Kota

Propinsi

- setempat dikenal dengan Jalan

beserta segala benda tetap menurut hukum yang -
berdiri pada tanah tersebut, terutama sebuah --
bangunan rumah tinggal, berdinding tembok, ----
beratap genteng, berlantai tegel, lengkap -----
dengan semua bagian-bagiannya dan diperlengkapi
pula dengan aliran listrik dari Perusahaan ----

Listrik Negara (PLN) sebesar

saluran air dari Perusahaan Daerah Air Minum -
(PDAM), serta sambungan telepon
line dengan nomor

- Asli sertipikat mana telah diperlihatkan ----
kepada saya, Notaris. -----

----- **Pasal 2** -----

-- Harga jual beli hak atas tanah dan bangunan -----
tersebut diatas ditetapkan sebesar

-- Pihak kesatu (Penjual) menerangkan, bahwa pada saat
ditandatanganinya akta ini harga jual beli tersebut --
telah dibayar sebesar

-- Pihak Kesatu (Penjual) menerangkan telah menerima -
dari pihak kedua (Pembeli) jumlah uang tersebut -----
diatas, dan bilamana perlu akta ini dianggap sebagai -
kwitansinya yang sah. -----

----- **Pasal 3** -----

-- Setelah dibayarnya lunas harga jual beli hak atas -
tanah dan bangunan tersebut diatas, maka apa yang ----
diperjanjikan untuk dijualbelikan tersebut terhitung -
mulai hari ini, hasil dan keuntungan yang diperoleh --
adalah menjadi hak dan kepunyaan pihak kedua (Pembeli)
serta semua kerugian, resiko dan pajaknya adalah -----
menjadi tanggungan pihak kedua (Pembeli) pula. -----

----- **Pasal 4** -----

-- Tanah berikut bangunan yang diperjanjikan untuk ---
dijualbelikan menurut akta ini dalam keadaan ditempati

oleh pihak kesatu (Penjual), sedang pengosongannya ---
akan dibuat dalam akta tersendiri yang merupakan satu-
kesatuan dengan akta ini. -----

----- **Pasal 5** -----

-- Pihak kesatu (Penjual) menjamin pihak kedua -----
(Pembeli) bahwa pihak kesatu (Penjual) tersebut adalah
satu-satunya yang berhak sepenuhnya untuk menjual ----
dan/atau memindahkan hak atas tanah dan bangunan yang-
akan dijualbelikan ini serta menjamin bahwa pihak ----
kedua (Pembeli) akan dapat memilikinya dengan aman dan
tenteram dan tidak diganggu gugat oleh siapapun juga.-

----- **Pasal 6** -----

-- Pihak kesatu (Penjual) menjamin pihak kedua -----
(Pembeli), bahwa hak atas tanah dan bangunan yang ----
dijualbelikan tersebut tidak disita dan digadaikan ---
secara bagaimanapun juga kepada pihak lain, akan -----
tetapi pihak kedua (Pembeli) tidak berhak menggugat --
pihak kesatu (Penjual) tentang cacat-cacat baik yang -
terlihat maupun yang tidak terlihat pada apa yang ----
dijualbelikan tersebut diatas, juga apabila ternyata -
ada kekurangan mengenai ukuran luas tanahnya, tidak --
dapat menuntut pihak kesatu (Penjual). -----

----- **Pasal 7** -----

-- Para pihak saling berjanji dan mengikat diri yang -
satu terhadap yang lainnya akan melaksanakan dan -----
menandatangani akta jual belinya dihadapan Pejabat ---
Pembuat Akta Tanah yang berwenang dan pihak kedua ----
(Pembeli) dengan ini diberi kuasa yang tidak dapat ---
batal atau dicabut kembali oleh pihak kesatu tersebut-
didas untuk melaksanakan jual belinya selaku penjual-

dan pembeli dan/atau pihak kedua (Pembeli) berhak ----
 untuk menunjuk orang lain sebagai pembelinya dengan --
 dibebaskan dari pertanggung jawaban sebagai kuasa. ---
 -- Untuk urusan tersebut diatas pihak kesatu (Penjual)
 dengan ini memberi kuasa kepada pihak kedua (Pembeli)-
 untuk menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah yang
 berwenang guna melakukan jual beli hak atas tanah dan-
 bangunan tersebut, menandatangani akta jual belinya -
 selaku penjual dan pembelinya, menunjuk orang lain ---
 sebagai pembelinya, menghadap kepada instansi-instansi
 yang berwajib antara lain: -----
 - menghadap Kantor Pertanahan Kota Surabaya, untuk dan
 atas nama pihak kesatu (Penjual) melaksanakan balik --
 nama sertifikatnya, menandatangani surat-surat yang --
 diperlukan, memberi keterangan-keterangan, mengisi ---
 formulir-formulir, membayar biaya-biaya, minta -----
 kwitansinya, menerima sertifikatnya, dengan singkat --
 melakukan segala hal yang dipandang perlu dan berguna-
 serta kuasa tersebut diberikan dengan hak substitusi -
 kepada pihak kedua (Pembeli), kuasa itu tidak dapat --
 dicabut karena alasan apapun juga. -----
 ----- **Pasal 8** -----
 -- Kuasa-kuasa tersebut dalam akta ini dan kuasa ----
 tertanggal hari ini, nomor berikutnya setelah akta ini
 yang dibuat dihadapan saya, Notaris tidak dapat -----
 dicabut kembali oleh pihak kesatu (Penjual) tersebut -
 diatas karena merupakan bagian yang tidak terpisahkan-
 dari perjanjian ini, yang tanpa kuasa-kuasa tersebut -
 diatas perjanjian ini tidak akan dibuat dan kuasa- ---
 kuasa tersebut tidak akan berakhir karena sebab-sebab-

yang tercantum dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang --
Hukum Perdata dan oleh karena itu perjanjian ini tidak
akan berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia,
melainkan berlaku turun temurun dan harus dipenuhi pula
oleh ahli waris masing-masing atau yang mendapatkan --
hak dari pihak yang meninggal dunia. -----

----- **Pasal 9** -----

-- Pihak kesatu (Penjual) tersebut diatas berjanji dan
mengikat diri terhadap pihak kedua (Pembeli) apabila --
dalam rangka jual beli hak atas tanah bangunan -----
tersebut diatas dikemudian hari masih diperlukan -----
penandatanganan oleh pihak kesatu (Penjual) tersebut --
didas, maka pihak kesatu (Penjual) tersebut diatas --
berjanji akan memberikan bantuannya dan menandatangani
tanpa syarat apapun lagi. -----

----- **Pasal 10** -----

-- Pengikatan ini tidak akan berakhir karena salah ---
satu pihak meninggal dunia, berlaku juga turun temurun
dan harus ditaati oleh para ahli waris dari pihak yang
meninggal dunia. -----

----- **Pasal 11** -----

-- Semua beban-beban dan pajak-pajak yang terhutang --
atas tanah dan bangunan tersebut sampai dengan hari --
dan tanggal diserahkannya tanah dan bangunan tersebut--
dalam keadaan kosong oleh pihak kesatu (Penjual) -----
kepada pihak kedua (Pembeli) menjadi tanggungan dan --
dibayar oleh pihak kesatu (Penjual), sedang yang -----
terhutang untuk masa selanjutnya menjadi tanggungan --
dan dibayar oleh pihak kedua (Pembeli). -----

-- Pajak Penghasilan (PPH) sebesar 5% (lima prosen) --

atau sejumlah lain yang ditetapkan sesuai dengan ----
ketentuan yang berlaku yang terhutang sehubungan ----
dengan terjadinya peralihan hak atas tanah dan bangunan
tersebut menjadi tanggungan dan dibayar oleh pihak ---
kesatu (Penjual). -----

-- Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) -
yang terhutang sehubungan dengan terjadinya peralihan-
hak atas tanah dan bangunan tersebut menjadi -----
tanggungan dan dibayar oleh pihak kedua (Pembeli). ---

----- **Pasal 12** -----

-- Biaya pembuatan akta ini, biaya akta jual belinya -
dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan bea balik ---
nama sertifikatnya dibayar oleh pihak kedua. -----

----- **Pasal 13** -----

-- Tentang perjanjian ini dan segala akibat-akibatnya-
para pihak menerangkan telah sama-sama sepakat memilih
tempat kedudukan hukum yang umum dan tetap di Kantor -
Panitera Pengadilan Negeri di

KUASA UNTUK MENJUAL

Nomor:

----- Pada hari ini,

menghadap kepada saya, Insinyur BAGIO ATMADJA, -----
Sarjana Hukum, Magister Humaniora, notaris di -----
Surabaya, dengan dihadiri oleh para saksi yang -----
saya, notaris kenal dan yang akan disebutkan -----
nama-namanya pada bagian akhir akta ini: -----

swasta, bertempat tinggal di
Jalan

menurut keterangannya untuk melakukan -----
tindakan hukum tersebut dalam akta ini, -----
memperoleh persetujuan dan kuasa dari -----
isterinya bernama, wiraswasta, -----
bertempat tinggal serumah dengan suaminya -----
pada alamat tersebut di atas, -----
yang kini ikut menghadap kepada saya, notaris
dan ikut pula menandatangani akta ini untuk --
menyatakan persetujuan dan kuasanya. -----

----- Saya, notaris mengenal para penghadap berdasar-----
kan kartu identitas mereka. -----

----- Penghadap Tuan

dengan persetujuan dan kuasa isterinya tersebut -----
dengan ini menerangkan memberi kuasa kepada: -----

swasta, bertempat tinggal di
Jalan

— 02 —

K H U S U S

Untuk dan atas nama pemberi kuasa tersebut di atas,
yakni pada saat ini akan tetapi untuk nantinya
menjual, memindahkan dan menyerahkan baik kepada
penerima kuasa sendiri maupun kepada pihak lain
dengan harga yang ditetapkan sendiri oleh yang
diberi kuasa terhadap :

sebidang tanah Hak Milik, seluas
meter persegi, lebih lanjut diuraikan dalam
Gambar Situasi tanggal

nomor

yang dilekatkan pada Sertipikat (Tanda Bukti
Hak) Hak Milik nomor

sertipikat tersebut dikeluarkan oleh Kantor
Pertanahan Kota Surabaya pada tanggal

pada saat ini tertulis atas nama

terletak di

Propinsi Jawa Timur,

Kota Surabaya,

Kecamatan

Kelurahan

setempat dikenal sebagai

Jalan

berikut bangunan yang berdiri di atasnya,

lengkap dengan fasilitasnya,

satu dan lain berikut segala sesuatu yang

— 03 —

karena sifatnya, guna peruntukannya atau
 menurut penetapan undang-undang dianggap
 sebagai barang tetap, baik yang sekarang
 telah ada ataupun dikemudian hari akan ada,
 selanjutnya disebut juga "tanah dan bangunan"
 saja.

— Selanjutnya untuk keperluan-keperluan tersebut —
 di atas, yang diberi kuasa diperbolehkan —
 menghadap kepada instansi-instansi atau pejabat —
 yang berwenang, termasuk pula kepada notaris/ —
 Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, minta —
 dibuatkan akta jual belinya, untuk itu memberi —
 dan minta keterangan-keterangan, membuat dan —
 minta dibuatkan akta/surat serta menandatangani, —
 mengajukan dan atau menarik kembali permohonan —
 permohonan, menentukan harga dan perjanjian —
 perjanjiannya, menerima uang harga jual beli/ganti- —
 rugi dan memberi kuitansi atau tanda penerimaannya; —
 dan melakukan tindakan yang menurut hukum harus —
 atau boleh dilakukan oleh seorang kuasa. —
 — Kini turut menghadap kepada saya, notaris, —
 dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama: —

tersebut di muka, yang saya, notaris kenal —
 berdasarkan kartu identitasnya, —
 menerangkan dengan ini telah mengetahui benar —
 apa yang dinyatakan dalam akta ini dan —
 menyatakan menerima baik kuasa tersebut —
 di atas. —

— 04 —

DEMIKIAN AKTA INI

— Dibuat dan diselesaikan di Surabaya, pada hari —
dan tanggal tersebut pada bagian awal akta ini —
dengan dihadiri oleh Tuan TUGIYO, Sarjana Hukum, —
bertempat tinggal di Sidoarjo, —
dan Nona NINIK PONCO SUDARSIH, Sarjana Hukum, —
bertempat tinggal di Surabaya, keduanya pegawai —
kantor notaris selaku para saksi. —
— Setelah saya, notaris membacakan akta ini kepada
para penghadap dan para saksi tersebut, maka —
segera akta ini ditandatangani oleh para penghadap,
kemudian para saksi, dan akhirnya oleh —
saya, notaris. —

— Dibuat dengan

P U T U S A N

PERKARA NOMOR : 448 / PDT.G / 2001 / PN.SBY

" DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA "

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini, dalam perkara : -----

PUDJIJONO d/h POO, TJIE KONG, alamat di Jl Raya Kedurus / Mastrip No. 191 Surabaya, dalam hal ini telah memberikan kuasa khusus kepada **DJOKO SUMARSONO & rekan**, Pengacara dan Konsultan Hukum yang berkantor di Jl. Tunjungan No. 86 - 88 Lantai III Nomor 12 Surabaya, selanjutnya disebut sebagai

..... **PENGUGAT ;**

M E L A W A N

1. **Ny. MAYA alias MAYA FREDERIK MENTEL**, dahulu bertempat tinggal di Jl. Raya Kedurus / Mastrip No. 185 Surabaya, sekarang di Jl. Sepanjang Tani Gang Mujahidin Nomor 7-A Surabaya, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I ;**
2. **SOEGianto d/h LIEM, SING LIE**, alamat di Jl. Raya Kedurus / Mastrip No. 185 Surabaya, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II ;**
3. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA c.q MENTERI DALAM NEGERI RI c.q KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL c.q KEPALA KANTOR WILAYAH PERTANAHAN Prop. JAWA TIMUR c.q KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA**, yang dahulu beralamatkan di Jl. Krembangan Barat No. 59 Surabaya, sekarang di Jl. Raya Puspa Indah Blok D Komplek Perumahan Citraland, Kelurahan Sambikerep, Kec. Lakarsantri, Surabaya selanjutnya disebut sebagai **TURUT ERGUGAT ;**

Majelis Hakim Pengadilan Negeri tersebut ; -----

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara dan membaca Surat
- surat dalam perkara ini ; -----

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat melalui kuasanya dengan surat gugatannya tertanggal 25 Juli 2001, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya, tertanggal 27 Juli 2001 dibawah register perkara Nomor : 448 / PDT.G / 2001 / PN.SBY telah mengemukakan hal – hal sebagai berikut : -----

1. Bahwa dengan akta ikatan jual beli dan kuasa jual Nomor 33 tanggal 9 Maret 1991, Notaris Suhartono, SH di Surabaya, Penggugat sepakat mengadakan transaksi ikatan jual beli atas sebagian dari sebidang tanah milik Tergugat I terletak di Surabaya, dikenal dengan jalan Kedurus / Mastrip nomor 185 (terlampir bukti bertanda P-1) ; -----
2. Bahwa sebagian dari sebidang tanah milik Tergugat I yang menjadai obyek ikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dalam bukti bertana P-1 yang diperoleh karena hibah dari ibu Marijem adalah seluas 300 M2, dengan batas – batas : -----
 - Utara : Tanah milik Pudjijono ; -----
 - Timur : Tanah milik Ny. Maya ; -----
 - Selatan : Tanah milik Ny. Maya ; -----
 - Barat : Jalan Raya Mastrip ; -----
3. Bahwa setelah terbit bukti pertanda P-1, kemudian dengan akta kuasa No. 34, tertanggal 9 Maret 1991, Notaris Soehartono, SH di Surabaya Tergugat I memberi kuasa kepada Penggugat untuk menjual dan / atau memindah tangankan kepada pihak ke 3 (tiga) atan kepada Penggugat sendiri (terlampir bukti pertanda P-2) ; -----
4. Bahwa tanpa alasan hukum sah, tiba-tiba sebagian dari sebidang tanah yang menjadi obyek ikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I atau untuk selanjutnya dapat disebut sebagai sebidang tanah sengketa, ternyata juga menjadi obyek jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II ; -----

5. Bahwa jual beli atas sebidang tanah sengketa oleh Tergugat I sebagai penjual dengan Tergugat II sebagai pembeli dimaksud, dilakukan dihadapan Untung Darnosoewirjo SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Surabaya, dengan akta jual beli nomor 113 / Krpl / 10 / 1992 tanggal 12 April 1992 ; -----
6. Bahwa atas dasar bukti nomor : 113/Krpl/10/1992, tanggal 12 April 1992, yang dibuat dihadapan Untung Darnosoewirjo, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Surabaya, kemudian Turut Tergugat menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas tanah nomor 471 Surat ukur No. 1912/S/1992, tanggal 10 Nopember 1992, seluas 233 M2 atas nama Tergugat II (terlampir bukti bertanda P-3) ; -----
7. Bahwa sesuai ketentuan pasal 1365 KUH Perdata, maka Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana Penggugat uraikan diatas, dapat dikualifikasi sebagai telah melakukan perbuatan melawan hukum, dan karenanya disamping Penggugat berhak untuk memohon pembatalan akte jual beli atas sebidang tanah sengketa, Sertifikat Hak Milik dalam bukti bertanda P-3 dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, berikut pencoretan sertifikat dalam bukti P-3 dari daftar yang tersedia, pengosongan dan atau penyerahan dalam keadaan kosong atas tanah sengketa, maka Penggugat juga berhak untuk memohon uang ganti rugi berkaitan dengan tidak dapatnya dimanfaatkannya sebidang tanah sengketa, yang saat ini dikuasai dan dimanfaatkan oleh Tergugat II ; -----
8. Bahwa mengingat letak sebidang tanah sengketa adalah strategis dan dapat dimanfaatkan untuk usaha, yang dalam setiap bulannya akan menghasilkan uang sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), maka adalah wajib apabila Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng dihukum untuk membayar uang kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap bulan, dihitung sejak tanggal 9 Maret 1991 s/d putusan perkara ini dinyatakan mempunyai kekuatan hukum tetap ; -----
9. Bahwa dengan pertimbangan , bahwa sebidang tanah sengketa sudah menjadi atas nama Tergugat II yang dimungkinkan akan dialihkan kepada pihak lain, dan guna menjamin hak hukum Penggugat, dengan mengacu pada ketentuan pasal 227 (1)HIR), mohon perkenan Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya, sebelum menjatuhkan putusan akhir, terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (Conservatoir beslag) atas sebidang tanah sengketa dan barang-barang tetap maupun barang-barang bergerak milik Tergugat I dan Tergugat II, berupa : -----

/ a. Sebidang tanah

- a. Sebidang tanah, dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 471, Kelurahan Jajar Tunggal, Surabaya dalam surat ukur No. 1912 / B / 1992, tanggal 10 Nopember 1992 seluas 211 M2, atas nama Tergugat II terletak di Surabaya, Jalan Raya Kedurus / Mastrip No. 185 ; -----
 - b. Barang-barang tetap dan barang-barangbergerak lain milik Tergugat I dan Tergugat II, yang secara rinci akan Penggugat sebutkan kemudian ; -----
10. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan pada bukti-bukti otentik dan kebenarannya dapat dipertanggung jawabkan menurut hukum, maka dengan dasar pasal 180 (1) HIR, mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya, berkenan menyatakan agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada upaya Banding, kasasi dan perlawanan lain (Uitvoerbij voorraad) ; -----
- Atas kejadian yang telah Penggugat uraikan diatas, mohon perkenan Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya, sebelum menjatuhkan putusan akhir, terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas : -----
- a. Sebidang tanah, dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 471, Kelurahan Jajar Tunggal, Surabaya dalam surat ukur No. 1912 / B / 1992, tanggal 10 Nopember 1992 seluas 233 M2, atas nama Tergugat II terletak di Surabaya, Jalan Raya Kedurus / Mastrip No. 185 ; -----
 - b. Barang-barang tetap dan barang-barangbergerak lain milik Tergugat I dan Tergugat II, yang secara rinci akan Penggugat sebutkan kemudian ; -----
- Kemudian : -----
1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ; -----
 2. Menyatakan sah dan berharga, apabila sita jaminan (Conservatoir beslag) dimaksud telah dilaksanakan ; -----
 3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum ; -----
 4. Menyatakan bukti bertanda P-1 dan P-2, berupa : -----
 - a. Akta ikatan jual beli dan kuasa jual nomor 33 tanggal 9 Maret 1991, yang dibuat dihadapan Soehartono, SH Notaris di Surabaya ; -----
 - b. Akta kuasa nomor 34 tanggal 9 Maret 1991, yang dibuat dihadapan Soehartono, SH Notaris di Surabaya ; -----

/ Adalah sah

- Adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Penggugat, Tergugat I dan pihak ketiga lainnya ; -----
5. Menyatakan jual beli atas sebidang tanah sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II yang terdapat dalam akta jual beli No. 113 / Krpl / IV / 1992, tanggal 12 April 1992, dihadapan Untung Darnosoewirjo, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Surabaya, adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ; -----
 6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik atas tanah Nomor 471, surat ukur No. 1912 / B / 1992, tanggal 10 Nopember 1992 seluas 233 M2 Kelurahan Jajar Tunggal, Surabaya, atas nama Tergugat II tidak mempunyai kekuatan hukum ; -----
 7. Memerintahkan Turut Tergugat selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah putusan perkara ini dinyatakan mempunyai kekuatan hukum tetap, untuk mencoret Sertifikat Hak Milik atas tanah Nomor 471, surat ukur No. 1912 / B / 1992, tanggal 10 Nopember 1992 seluas 233 M2 Kelurahan Jajar Tunggal, Surabaya, atas nama Sugiyanto (Tergugat II), kemudian mengeluarkan dari daftar yang telah tersedia ; -----
 8. Menghukum Turut Tergugat membayar uang keterlambatan sebesar Rp. 1.000.000,- setiap hari, apabila terlambat melakukan pencoretan Sertifikat Hak Milik Nomor 471, surat ukur No. 1912 / B / 1992, tanggal 10 Nopember 1992 seluas 233 M2 dan mengeluarkan dari daftar yang telah tersedia, dihitung sejak 7 (tujuh) hari setelah putusan perkara ini dinyatakan mempunyai kekuatan hukum tetap, sampai Turut Tergugat secara sukarela memenuhi bunyi putusan dimaksud ; -----
 9. Menghukum Tergugat II dan siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya, untuk menyerahkan sebidang tanah sengketa yang terdapat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 471, surat ukur No. 1912 / B / 1992, tanggal 10 Nopember 1992 seluas 233 M2 Kelurahan Jajar Tunggal, Surabaya atau dikenal dengan Jalan Raya Kedurus / Mastrip No. 185 Surabaya kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong ; -----
 10. Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal putusan perkara ini dinyatakan mempunyai kekuatan hukum tetap, untuk mengadakan jual beli dengan

/ Penggugat dihadapan

Penggugat dihadapan Pejabat Penibuat Akta Tanah (PPAT) di wilayah hukum Pengadilan Negeri Surabaya, atas tanah seluas 300 M2 yang identitasnya terdapat dalam bukti bertanda P-1, terletak di Surabaya, Jalan Raya Kedurus / Mastrip Nomor 185, dengan batas – batas : -----

- Utara : Tanah milik Pudjijono ; -----
- Timur : Tanah milik Ny. Maya ; -----
- Selatan : Tanah milik Ny. Maya ; -----
- Barat : Jalan Raya Mastrip ; -----

11. Menghukum Tergugat I membayar uang keterlambatan mengadakan jual beli atas sebidang tanah dalam bukti P-1 dengan Penggugat sebesar Rp. 5.000.000,- setiap hari, dihitung sejak putusan perkara ini dinyatakan mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan Tergugat I atau kuasanya melakukan jual beli atas sebidang tanah yang identitasnya terdapat dalam bukti bertanda P-1 ; -----
12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar uang kerugian kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap bulan, dihitung sejak tanggal 9 Maret 1991, sampai dengan putusan perkara ini dinyatakan mempunyai kekuatan hukum tetap ; -----
13. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar uang keterlambatan menyerahkan sebidang tanah sengketa kepada Penggugat, sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap bulan, dihitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap, sampai dengan secara sukarela Tergugat II atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya menyerahkan sebidang tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan baik ; -----
14. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada upaya banding, kasasi atau perlawanan lain (*Uitvoerbaar bij voorraad*) ; -----
15. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat membayar biaya perkara ; -----

Menimbang, bahwa pada hari-hari persidangan pihak Penggugat hadir kuasanya AGUNG SETYAWARMAN, SH berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 23 Juli 2001, sedangkan Tergugat I hadir kuasanya GAGUK BANGUN SETIYADI, SH, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 27 Agustus 2001, Tergugat II hadir kuasanya RUSMETI, SH berdasarkan Surat Kuasa khusus

/ tertanggal 10 Agustus 2001

tertanggal 10 Agustus 2001 dan Turut Tergugat hadir kuasanya WIDODO AGUS PURWANTO, SH berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 14 Agustus 2001 ; ---

Menimbang, bahwa Majelis telah berusaha mendamaikan kedua belah pihak dalam perkara ini akan tetapi tidak berhasil, maka mulailah pemeriksaan perkara ini dengan membacakan surat gugatan Penggugat, setelah mana Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya ; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat I telah memberikan jawaban secara tertulis tertanggal 17 September 2001, yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

1. Bahwa Tergugat I menolak gugatan Penggugat sepanjang tidak sesuai dengan jawaban Tergugat I ; -----
2. Bahwa benar Tergugat I sebagai orang yang berhak atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Kedurus / Mastrip No. 185 Surabaya ; -----
3. Bahwa sebidang tanah yang menjadi hak Tergugat I tersebut, sebagian yaitu seluas 300 M2, telah menjadi obyek ikatan jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat, yang akte perjanjian jual belinya dibuat oleh Soehartono, SH Notaris di Surabaya akte No. 33 tanggal 9 Maret 1991 ; -----
4. Bahwa untuk itu juga telah dibuatkan Surat kuasa menjual No. 34 tanggal 9 Maret 1991 oleh Tergugat I kepada Penggugat selaku pembeli yang dibuat di Notaris Soehartono, SH ; -----
5. Bahwa sebidang tanah yang menjadi obyek ikatan jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat tersebut diatas, kemudian sebagian seluas 230 M2 juga menjadi obyek jual – beli antara Tergugat I dengan Tergugat II, akan tetapi jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II tersebut semata – mata merupakan kemauan dari Tergugat II, dan Tergugat I sebenarnya tidak setuju ; -----

Bahwa kemudian Tergugat II melalui kuasanya, memberikan jawaban tertulis tertanggal 21 Agustus 2001, yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

1. Bahwa Tergugat II menolak semua dalil – dalil Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui Tergugat II dalam persidangan ini ; -----
2. Bahwa semula tanah asal Tergugat I lebih kurang seluas 718 M2 terletak di Jl. Raya Kedurus / Mastrip No. 185 Surabaya, dan kemudian sebagian dibeli oleh Tergugat II lebih kurang seluas 230 M2, sedangkan sebagian yang seluas lebih

- kurang 300 M2 dibeli oleh Penggugat, dengan demikian obyek tanah yang dibeli oleh Penggugat berlainan letak tanahnya, sedangkan nomor persilnya sama, yaitu sama-sama di Jl. Raya Kedurus / Mastrip No. 185 Surabaya ; -----
3. Bahwa sebelum Penggugat membeli tanah lebih kurang seluas 300 M2 dari Tergugat I pada tanggal 9 Maret 1991, Tergugat I terlebih dahulu menjual tanahnya kepada Tergugat II dan secara berturut – turut Tergugat I telah menerima uang dari Tergugat II, yaitu : -----
 - 3.1. pada tanggal 15 April 1990 sebesar Rp. 3.000.000,- ; -----
 - 3.2. pada tanggal 18 Agustus 1990 sebesar Rp. 2.000.000,- ; -----
 - 3.3. pada tanggal 4 September 1990 sebesar Rp. 2.000.000,- dan ; -----
 - 3.4. pada tanggal 23 Nopember 1990 sebesar Rp. 3.000.000,- ; -----
 (bukti T.II-1, T.II-2, T.II-3 dan T.II-4) ; -----
 4. Bahwa ketika itu Tergugat I merencanakan menjual tanahnya kepada Tergugat II lebih kurang 400 M2, namun mengingat yang ditempati Tergugat II hanya seluas lebih kurang 230 M2, maka yang dibeli oleh Tergugat II hanya seluas 230 M2 saja (bukti T.II-5) ; -----
 5. Bahwa sebelumnya oleh karena Tergugat I tidak bersedia menerima sisa pembayaran pelunasan penjualan tanah yang dibeli oleh Tergugat II tersebut diatas, maka Tergugat II mengajukan gugatan terhadap Tergugat I dkk di Pengadilan Negeri Surabaya, dengan putusan gugatan Tergugat II dikabulkan dan sekarang perkara tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap (bukti T.II-6) ; -----
 6. Bahwa dalam perkara sebagaimana bukti T.II-6 tersebut, Penggugat dijadikan pihak oleh Tergugat II sebagai Tergugat VI oleh karenanya bila sekarang Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat II adalah tidak tepat, lagi pula Tergugat II tidak ada hubungan hukum apapun dengan Penggugat, lebih – lebih obyek tanah yang dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat letaknya berlainan dengan letak tanah yang dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II, sehingga perbuatan Tergugat II membeli bangunan / tanah tersebut bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum ; -----
 7. Bahwa dengan demikian permintaan Penggugat agar akta jual beli dimaksud dibatalkan, sertifikat hak milik dimaksud tidak mempunyai kekuatan hukum,

/ meminta pengosongan

meminta pengosongan dan atau penyerahan dalam keadaan kosong tanah dimaksud, meminta ganti kerugian sebesar Rp. 1.000.000,- dan meminta sita jaminan terhadap tanah / barang milik Tergugat II dimaksud sudah sepantasnya menurut hukum dikesampingkan saja ; -----

Sedangkan Turut Tergugat melalui kuasanya telah memberikan jawaban secara tertulis tertanggal 17 September 2001, pada pokoknya sebagai berikut : -----

A. DALAM EKSEPSI ; -----

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil – dalil gugatan Penggugat utamanya gugatan yang ditujukan kepada Turut Tergugat kecuali terhadap hal – hal yang diakui secara tegas dalam jawaban ini ; -----
2. Bahwa menunjuk gugatan Penggugat sama sekali tidak menguraikan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Turut Tergugat terhadap obyek yang dimaksud dalam gugatan ini terlebih – lebih lagi gugatan ini rancu dan tidak jelas keterkaitan posita dan petitumnya (ABSCUUR LIBEL) ; -----
3. Bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat adalah masalah penerbitan dan pemrosesan peralihan hak atas tanah terhadap Sertifikat Hak Milik No. 471 / Kelurahan Jajar Tunggal dari semula tercatat atas nama Nyonya Maya dialihkan kepada Soegianto, karena itu sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 29-10-1969 No. 412.K / Sip / 1969 dan tanggal 27-5-1972 No. 1363.K / Sip / 1971 secara tegas menyatakan sebelum ada undang-undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara atau / Peradilan Administrasi belum terbentuk, maka setiap gugatan melawan hukum yang ditujukan terhadap Pemerintah atau Pejabat Tata Usaha Negara merupakan wewenang atau / kompetensi absolut dari Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga sungguh tidak tepat apabila Turut Tergugat ditarik dalam perkara ini, karena Turut Tergugat merupakan Pejabat atau Badan Tata Usaha Negara ; -----
4. Bahwa obyek gugatan Penggugat sangat jelas dan tegas merupakan sengketa hak atas tanah dan kerugian-kerugian akibat suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh perorangan dalam lapangan hukum privat, sehingga tidak tepat juga apabila Turut Tergugat selaku Pejabat / Badan Tata Usaha Negara ditarik dalam perkara ini ; -----

/B. DALAM POKOK

B. DALAM POKOK PERKARA ; -----

1. Bahwa Turut Tergugat mohon agar hal-hal yang terurai dalam jawaban eksepsi dulang kata demi kata dan selanjutnya merupakan satu kesatuan dalam jawaban pokok perkara ini ; -----
2. Bahwa yang menjadi pokok permasalahan adalah terjadinya ingkar janji / wanprestasi jual-beli antara Tergugat I dengan Penggugat, sangat jelas dan tegas merupakan sengketa mengenai Hak Atas Tanah dan kerugian-kerugian akibat suatu perbuatan hukum yang dilakukan perorangan dalam lapangan hukum privat, sehingga sungguh tidak tepat apabila Turut Tergugat ditarik sebagai pihak dalam perkara ini dikarenakan Turut Tergugat adalah Pejabat atau / Badan Tata Usaha Negara sesuai Undang-undang No. 5 tahun 1986 hanya bisa digugat karena adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Pejabat Tata Usaha Negara dan merupakan kewenangan absolut dari Peradilan Tata Usaha Negara ; -----
3. Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 471 / Kelurahan Jajar Tunggal terbit tanggal 19-1-1993 atas nama Nyonya MAYA seluas 223 M2 sesuai dengan gambar situasi tanggal 10-11-1992 No. 1912 / S / 1992 asalnya dari pemisahan Sertifikat Hak Milik No. 441 / Kelurahan Jajar Tunggal ; -----
4. Bahwa kemudian berdasarkan akta jual beli tanggal 11-4-1992 No. 113/Krplg/IV/1992 yang dibuat oleh dan dihadapan Untung Danoesoewirjo, sarjana hukum selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk wilayah Kotamadya Surabaya, tanah tersebut telah beralih haknya dari atas nama Nyonya Maya menjadi atas nama Soegianto dan terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Surabaya tanggal 19-1-1993 ; -----
5. Bahwa proses pendaftaran peralihan hak atas tanah yang didasarkan pada akta jual beli tanggal 11-4-1992 No. 113/Krplg/IV/1992 dari atas nama Nyonya Maya menjadi atas nama Soegianto pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya telah sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku khususnya Undang-undang No. 5 tahun 1960 dan pasal 19 dan pasal 22 Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 jo pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 serta pasal 103 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No.

/ 3 tahun 1997

3 tahun 1997, sesuai pasal - pasal tersebut Soegianto pada saat pendaftaran peralihan hak atas tanah yaitu akta jual beli tanggal 11-4-1992 No. 113 / Krplg / IV / 1992, sehingga karena terpenuhi syarat proses peralihan hak atas tanah oleh Soegianto maka Kantor Pertanahan tidak dapat atau tidak alasan untuk menolak menerbitkan sertifikat atas nama Soegianto atas dasar Akta jual beli tersebut ; -----

6. Bahwa menunjuk gugatan Penggugat pada halaman 5 (lima angka 6 (enam)) yang mendalilkan sertifikat atas nama Soegianto (Tergugat -2) harus dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, sesuai Undang-undang No. 5 tahun 1986 mengenai Peradilan Tata Usaha Negara seyogyanya dan seharusnya terhadap dalil Penggugat tersebut yang berhak menguji dan menyatakan sertifikat Hak Milik No. 471 / Kelurahan Jajar Tunggal sah atau tidak dan mempunyai kekuatan hukum atau tidak adalah merupakan kewenangan absolut dari Peradilan Tata Usaha Negara bukan Pengadilan Negeri ; -----

Berdasarkan uraian tersebut diatas, bersama ini Turut Tergugat kepada yang terhormat Majelis Hakim pemeriksa perkara ini agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan : -----

A. DALAM EKSEPSI ; -----

- Menerima eksepsi Turut Tergugat seluruhnya ; -----

B. DALAM POKOK PERKARA ; -----

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat khususnya terhadap Turut Tergugat tidak dapat diterima
- Membebaskan seluruh biaya yang timbul kepada Penggugat ; -----

Menimbang, bahwa untuk perdebatan ini selanjutnya para pihak telah mengajukan replik, duplik dan kesimpulan mereka masing-masing, yang untuk mempersingkat putusan ini perhatikanlah sebagai terlampir dalam Berita Acara Pemeriksaan ini ; -----

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan beberapa surat bukti yaitu : -----

1. Fotocopy Akta Nomor 33 tertanggal 9 Maret 1991 dari Notaris Soehartono, SH yaitu ikatan jual beli dan kuasa untuk menjual, diberi tanda bukti P-1 ; -----

/ 2. Fotocopy Akta -----

2. Fotocopy Akta Nomor 34 tertanggal 9 Maret 1991 yaitu tentang surat kuasa untuk menjual dari Ny. MAYA kepada PUDJIONO, diberi tanda bukti P-2 ; ---
3. Fotocopy Akta Jual – Beli Nomor 113 / Krplg / IV / 1992 tertanggal 11 April 1992, diberi tanda bukti P-3 ; -----
4. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 471 atas nama pemegang Hak Milik SOEGIANTO, diberi tanda bukti P-4 ; -----
5. Permohonan pemblokiran atas tanah sengketa oleh Tn Pudjiono yang disampaikan melalui kuasanya dengan surat nomor 164 / Pbplk / 020592 tanggal 02 Mei 1992 yang disampaikan pada Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, diberi tanda bukti P-5 ; -----

Sedangkan Tergugat II untuk menguatkan bantahannya dipersidangan telah mengajukan pula beberapa surat bukti yaitu : -----

1. Fotocopy kwitansi tanggal 15 April 1990 sejumlah Rp. 3.000.000,- untuk pembayaran uang muka jadi pembayaran sebidang tanah dan bangunan rumah di Jl Mastrip No. 185 Surabaya dengan luas tanah $\pm$ 400 M2 dengan harga jadi Rp. 40.000,- per meter, diberi tanda bukti T.II-1 ; -----
2. Fotocopy kwitansi tanggal 18 Agustus 1990 sejumlah Rp. 2.000.000,- untuk pembayaran tambahan uang muka, tanda jadi pembayaran sebidang tanah dan bangunan rumah di Jl Mastrip No. 185 Surabaya dengan luas tanah $\pm$ 400 M2 dengan harga jadi Rp. 40.000,- per meter, diberi tanda bukti T.II-2 ; -----
3. Fotocopy kwitansi tanggal 4 September 1990 sejumlah Rp. 2.000.000,- untuk pembayaran tambahan uang muka, tanda harga jadi pembayaran sebidang tanah dan bangunan rumah di Jl Mastrip No. 185 Surabaya dengan luas tanah $\pm$ 400 M2 dengan harga jadi Rp. 40.000,- per meter, diberi tanda bukti T.II-3 ; -----
4. Fotocopy kwitansi tanggal 23 Nopember 1990 sejumlah Rp. 5.000.000,- untuk pembayaran tambahan uang muka, tanda harga jadi pembayaran sebidang tanah dan bangunan rumah di Jl Mastrip No. 185 Surabaya dengan luas tanah $\pm$ 400 M2 dengan harga jadi Rp. 40.000,- per meter, diberi tanda bukti T.II-4 ; -----
5. Fotocopy kwitansi tanggal 24 Pebruari 1992 sejumlah Rp. 1.500.000,- untuk pembayaran pembayaran pelunasan jual beli tanah hak milik seluas $\pm$ 230 M2 sebagian luas 602 M2 Sertifikat Hak Milik No. 441 atas nama Ny. Maya terletak di Jl Mastrip No. 185 Surabaya (Kel. Jajar Tunas, Kec. Karangpilang), diberi tanda bukti T.II-5 ; -----

/ 6. Fotocopy akta

6. Fotocopy Akta jual beli No. 113 / Krplg / IV / 1992, tertanggal 11 April 1992 dibuat dihadapan Untung Darnosoewirjo, SH Notaris di Surabaya antara Ny. Maya selaku penjual dan Tu Soegianto selaku pembeli, diberi tanda bukti T.II-6
 7. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 471, jalan / persil Jl. Mastrip No. 185 Kel. Jajar Tunggal, Kec. Karangpilang, Kotamadya Surabaya, Jawa Timur, nama pemegang hak Soegianto, gambar situasi tanggal 10-11-1992 No. 1912 / S / 1992 luas 223 M2, diberi tanda bukti T.II-7 ; -----
 8. Fotocopy surat pernyataan tertanggal 15 April 1990 yang dibuat oleh Nanik beralamat di Jl. Jambangan Gg 3 B No. 2 Surabaya, diberi tanda bukti T.II-8 ; --
 9. Fotocopy surat pernyataan tertanggal 18 Agustus 1990 yang dibuat oleh : Ibu Maya beralamat di Jl. Mastrip (Raya Kedurus) No. 185 Surabaya, diberi tanda bukti T.II-9 ; -----
 10. Fotocopy turunan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 190 / Pdt.G / 1991 / PN.Sby tertanggal 14 Oktober 1991, diberi tanda bukti T.II-10 ; -----
 11. Fotocopy turunan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya No. 282 / Pdt / 1992 / PT.Sby tertanggal 30 Juli 1992, diberi tanda bukti T.II-11 ; -----
 12. Fotocopy turunan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 243 / Pdt.G / 1991 / PN.Sby tertanggal 11 Nopember 1991, diberi tanda bukti T.II-12 ; -----
- Menimbang, bahwa baik Penggugat maupun para Tergugat dipersidangan tidak ada yang menghadapkan saksi – saksi mereka ; -----
- Menimbang, bahwa Majelis telah pula mengadakan pemeriksaan setempat di lokasi tanah sengketa, yaitu di Jl. Raya Mastrip No. 185 Surabaya ; -----
- Menimbang, bahwa tentang jalannya pemeriksaan lebih jauh dipersidangan semuanya telah dicatat dalam Berita Acara yang bersangkutan sehingga untuk mempersingkat putusan ini cukuplah kiranya Majelis menunjuk pada Berita Acara Pemeriksaan tersebut ; -----
- Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak mohon putusan ; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti yang dinraikan diatas ; -----

/TENTANG EKSEPSI

TENTANG EKSEPSI ; -----

Menimbang, bahwa dalam jawaban pertamanya Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi, dan karena eksepsi diajukan oleh Turut Tergugat ini bukan merupakan eksepsi terhadap kompetensi Pengadilan Negeri dalam mengadili perkara ini, maka putusan tentang eksepsi ini diputus bersamaan dengan putusan terhadap pokok perkaranya ; -----

Menimbang, bahwa eksepsi Turut Tergugat pada dasarnya menyatakan bahwa gugatan Penggugat rancu dan tidak jelas (*obscure libel*) dan ditariknya Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini ini juga tidak tepat ; -----

Menimbang, bahwa atas eksepsi Turut Tergugat tersebut Penggugat dalam repliknya telah memberikan tanggapan, dan karena itu atas eksepsi tersebut Majelis memberikan pertimbangan sebagaimana tersebut dibawah ini ; -----

Menimbang, bahwa setelah Majelis mempelajari isi gugatan Penggugat, ternyata Penggugat dalam gugatannya telah menguraikan secara terperinci dan panjang lebar tentang alasan-alasan dalam mengajukan gugatan, dan pada petitumnya pun sudah cukup jelas tentang apa yang diminta selhubungan dengan posita gugatannya ; -----

Menimbang, bahwa begitu juga tentang ditariknya Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini, Majelis berpendapat bahwa hal tersebut sudah tepat karena berdasarkan uraian gugatan Penggugat bila dihubungkan dengan adanya surat-surat bukti, jelas bahwa Turut Tergugat ada hubungan erat dalam perkara yang diajukan oleh Penggugat ini ; -----

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut diatas, Majelis berpendapat bahwa eksepsi Turut Tergugat sebagai kurang beralasan, karena itu harus ditolak ; -----

TENTANG POKOK PERKARA ; -----

Menimbang, bahwa kecuali Tergugat I yang membenarkan gugatan Penggugat, ternyata Tergugat II dan Turut Tergugat telah menolak gugatan Penggugat, karena itu pihak Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti P-1 dan P-2 yang keduanya merupakan salinan ikatan jual beli dan kuasa jual dan salinan kuasa yang masing -

masing dibuat dihadapan Notaris SOEHARTONO, SH, menunjukkan bahwa benar pada tanggal 9 Maret 1991 telah terjadi ikatan jual beli dan kuasa jual antara Ny. MAYA (Tergugat I) dengan PUDJIJONO (Penggugat) atas sebagian tanah dan bangunan diatasnya terletak di Jl. Raya Mastrip No. 185 Surabaya, dimana tanah dan bangunan tersebut milik Ny. Maya (Tergugat I) ; -----

Menimbang, bahwa lebih lanjut diuraikan dalam kedua surat bukti tersebut bahwa tanah seluas 300 M² dengan batas-batas utara : tanah milik Pudjijono, Timur : tanah milik Ny. Maya, selatan : tanah milik Ny. Maya, barat : Jl. Raya Mastrip, telah dibayar sepenuhnya oleh Pudjijono (Penggugat) dengan harga Rp. 50.000,- per meter persegi ; -----

Menimbang, bahwa dari hal tersebut bila dikaitkan dengan keberadaan kedua surat bukti (P-1 dan P-2) yang dibuat dihadapan Notaris, maka Majelis berpendapat bahwa surat bukti P-1 dan P-2 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Pudjijono (Penggugat), Ny. Maya (Tergugat I) dan pihak ketiga lainnya ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti T-II.6 yang merupakan akte jual beli bila dihubungkan dengan adanya surat bukti T-II.1 s/d T-II.5 menunjukkan bahwa benar pada tanggal 11 April 1992 telah terjadi jual beli tanah seluas 230 M², milik Ny. Maya (Tergugat I) kepada Sugiyanto (Tergugat II) yang terletak di Jl. Raya Mastrip No. 185 Surabaya dengan harga Rp. 9.650.000,- ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti T-II.7 yang merupakan sertifikat tanda bukti hak, disebutkan bahwa luas tanah yang dibeli Tergugat II (Sugiyanto) dari Tergugat I (Ny. Maya) seluas 233 M², dengan batas-batas yang tidak jelas ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti T-II.8 dan T-II.9 yang keduanya merupakan surat – surat pernyataan masing-masing dari Nanik dan Bu Maya (Tergugat I) menunjukkan bahwa tanah milik Tergugat I yang dibeli oleh Tergugat II seluas 400 M², terletak di Jl. Raya Mastrip No. 185 Surabaya ; -----

Menimbang, bahwa dari hal-hal tersebut diatas, terungkap bahwa benar Tergugat I telah menjual juga tanahnya yang berada di Jl. Raya Mastrip No. 185 Surabaya kepada Tergugat II dengan batas-batas yang tidak jelas dan luasnya pun berbeda – beda antara yang tertulis dalam Akte jual beli dengan yang tertulis dalam sertifikat serta yang tertulis dalam surat-surat pernyataan ; -----

/ Menimbang, bahwa

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut diatas, maka telah terungkap bahwa Tergugat I (Ny. Maya) telah 2 (dua) kali menjual tanahnya yang berada di Jl. Raya Mastrip No. 185 Surabaya, yaitu pada tanggal 9 Maret 1991 menjual pada Poedijiono (Penggugat) seluas 300 M², dengan batas-batas utara : tanah milik Pudjijono, Timur dan selatan : tanah milik Ny. Maya (Tergugat I), barat : Jl. Raya Mastrip dan pada tanggal 11 April 1992 menjual lagi kepada Sugianto (Tergugat II) seluas tidak jelas karena antara surat bukti yang satu dengan lainnya berbeda – beda, begitu juga dengan batas-batasnya pun tidak jelas; -----

Menimbang, bahwa karena tanah yang dijual kepada Soegianto (Tergugat II) batas-batas dan luasnya tidak jelas, maka Majelis telah mengadakan pemeriksaan setempat dilokasi tanah sengketa; -----

Menimbang, bahwa dari hasil pemeriksaan setempat telah diperoleh fakta bahwa memang benar sebagian besar tanah yang dibeli Tergugat II dari Tergugat I yaitu seluas 150 M², (15 M x 10 M) merupakan bagian tanah yang sudah dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat; -----

Menimbang, bahwa sekarang Majelis akan mempertimbangkan tentang keberadaan kedua surat bukti yaitu P-1 dan T-II.6 dimana yang satu berupa Ikatan jual beli dan kuasa jual sedangkan yang satu berupa Akte jual beli; -----

Menimbang, bahwa kedua surat bukti tersebut dibuat dihadapan Pejabat yang berwenang yaitu Notaris, karena itu kedua surat bukti tersebut sama-sama sah dan isinya pun kedua-duanya menyebutkan bahwa jual beli tanah sudah selesai dibayar keseluruhan oleh pembeli / kuasa jual, yang berarti hak kepemilikan atas tanah – tanah tersebut, telah pindah ke tangan pembeli / kuasa jual; -----

Menimbang, bahwa diatas, telah dipertimbangkan bahwa Tergugat I mengadakan ikatan jual – beli dan kuasa jual dengan Penggugat dilakukan pada tanggal 9 Maret 1991 sedangkan Tergugat I mengadakan jual beli dengan Tergugat II baru dilaksanakan tanggal 11 April 1992; -----

Menimbang, bahwa karena ternyata tanah yang dijual belikan antara Tergugat I dengan Tergugat II sebagian adalah tanah yang sudah lebih dahulu di jual belikan antara Tergugat I dengan Penggugat, maka perbuatan jual beli tanah yang dilakukan antara Tergugat I dan Tergugat II merupakan perbuatan yang tidak benar dan cacat hukum, karena itu Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan

/perbuatan melawan

perbuatan melawan hukum, dengan demikian permohonan Penggugat pada petitum No. 3 dapatlah dikabulkan ; -----

Menimbang, bahwa sebagaimana telah di pertimbangkan bahwa kedua surat bukti Penggugat yaitu P-1 dan P-2 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap kedua belah pihak dan pihak ketiga, maka permohonan Penggugat pada petitum No. 4 dapat dikabulkan pula ; -----

Menimbang, bahwa diatas sudah dipertimbangkan pula bahwa perbuatan jual beli tanah yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat II telah cacat hukum, karena itu jual beli atas sebidang tanah sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II yang tertuang dalam Akte Jual Beli No. 113 / Krpl / IV / 1992 tertanggal 11 April 1992 adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, karena itu permohonan Penggugat pada petitum No. 5 dapatlah dikabulkan ; -----

Menimbang, bahwa karena Akta Jual Beli No. 113 / Krpl / IV / 1992 tertanggal 11 April 1992 dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, maka sertifikat Hak Milik tanah No. 471 atas nama Tergugat II tidak mempunyai kekuatan hukum, karena itu permohonan Penggugat pada petitum No. 6 dapat pula dikabulkan ; -----

Menimbang, bahwa agar tidak terjadi tumpang tindih sertifikat, maka dengan dinyatakannya bahwa Sertifikat Hak Milik No. 471 tidak mempunyai kekuatan hukum, maka cukup alasan permohonan Penggugat agar Turut Tergugat segera mencoret Sertifikat Hak Milik No. 471 tersebut dan mengeluarkan dari daftar yang telah tersedia, karena itu permohonan Penggugat pada petitum No. 7 dapatlah dikabulkan ; -----

Menimbang, bahwa untuk menjamin agar Turut Tergugat melaksanakan isi putusan ini dengan baik, maka cukuplah wajar Penggugat mengajukan permohonan agar Turut Tergugat membayar uang keterlambatan bila Turut Tergugat terlambat melakukan pencoretan Sertifikat Hak Milik No. 471, karena itu permohonan Penggugat pada petitum ini pun dapat pula dikabulkan ; -----

Menimbang, bahwa diatas telah dipertimbangkan bahwa ternyata tanah yang dibeli Tergugat II dari Tergugat I tersebut sebagian besar termasuk tanah Penggugat yang dibeli dari Tergugat I, dan berdasarkan fakta yang diperoleh

/ dari hasil

dari hasil pemeriksaan setempat, ternyata benar bahwa tanah yang dibeli oleh Tergugat II dari Tergugat I tersebut seluas 150 M^2 ($10 \text{ M} \times 15 \text{ M}$) yaitu yang di bagian barat yang berbatasan dengan Jalan Raya Mastrip adalah tanah yang telah dibeli Penggugat dari Tergugat I, karena itu permohonan Penggugat pada petitum No. 9 dapatlah dikabulkan sebagian yaitu seluas 150 M^2 ; -----

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, bahwa surat bukti P-1 dan P-2 adalah sah dan mengikat para pihak, tetapi Penggugat sebagai pembeli / penerima kuasa jual tidak / belum dapat menjual / mengalihkan kepada orang lain karena belum dapat disertifikatkan; -----

Menimbang, bahwa oleh karena itu untuk menyempurnakan keberadaan surat ikatan jual beli dan kuasa jual dan surat kuasa tersebut, cukuplah beralasan bila Tergugat I atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk mengadakan jual beli dengan Penggugat, karena itu permohonan Penggugat pada petitum No. 10 dapatlah dikabulkan; -----

Menimbang, bahwa karena selama dalam persidangan tidak ada bukti yang menunjukkan bahwa keterlambatan mengadakan jual beli tanah sebagaimana dimaksud dalam surat bukti P-1 dan P-2 tersebut, karena kesalahan pada Tergugat I maka permohonan Penggugat pada petitum No. 11 harus ditolak; -----

Menimbang, bahwa diatas telah dipertimbangkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena itu cukup wajar bila Tergugat I dan Tergugat II dibebani untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- setiap bulannya terhitung sejak perkara ini didaftarkan ke Pengadilan Negeri Surabaya sampai putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap; -----

Menimbang, bahwa untuk menjamin agar Tergugat I dan Tergugat II meleksanakan putusan dalam perkara ini dengan baik, maka cukup beralasan dan wajar bila Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar uang keterlambatan menyerahkan tanah sebesar Rp. 5.000.000,- setiap bulan, terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai Tergugat II menyerahkan sebagian tanah sengketa yaitu seluas 150 M^2 kepada Penggugat; ----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti - bukti dan fakta - fakta yang diperoleh dalam persidangan serta Majelis berpendapat bahwa tidak ada keperluan

/ yang dianggap

yang dianggap sangat mendesak, maka permohonan Penggugat pada petitum No. 14 harus ditolak ; -----

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Pengadilan Negeri Surabaya tidak pernah melakukan sita jaminan dan Majelis juga berpendapat bahwa hal ini kurang relevan, maka permohonan Penggugat pada petitum No. 2 harus ditolak pula ; -----

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan Penggugat dapaallah dikabulkan sebagian, karena itu biaya yang timbul dalam perkara ini harus dibebankan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat ; --

Mengingat Undang-undang dan peraturan - peraturan yang berhubungan dalam perkara ini ; -----

M E N G A D I L I :

TENTANG EKSEPSI ; -----

- Menolak eksepsi Turut Tergugat seluruhnya ; -----

TENTANG POKOK PERKARA ; -----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian ; -----
2. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum ; -----
3. Menyatakan bahwa surat bukti P-1 dan P-2 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Penggugat, Tergugat I dan pihak ketiga lainnya ; -----
4. Menyatakan bahwa jual beli atas sebidang tanah sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II yang termuat dalam Akta Jual Beli No. 113 / Krpl / IV / 1992 tertanggal 11 April 1992 batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ; -----
5. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik atas tanah No. 471, surat ukur No. 1912 / B / 1992 tertanggal 10 Nopember 1992 seluas 223 M2 Kelurahan Jajartunggal, Surabaya atas nama Soegianto (Tergugat II) tidak mempunyai kekuatan hukum ; -----
6. Memerintahkan Turut Tergugat selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap, untuk mencoret Sertifikat Hak Milik No. 471 tersebut kemudian mengeluarkan dari daftar yang telah tersedia ; -----

/ 7. Menghukum Turut

7. Menghukum Turut Tergugat membayar uang keterlambatan sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari bila terlambat melakukan pencoretan Sertifikat Hak Milik No. 471 tersebut dihitung sejak 7 (tujuh) hari setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai Turut Tergugat memenuhi bunyi putusan dimaksud ; -----
8. Menghukum Tergugat II dan siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya, untuk menyerahkan sebidang tanah sengketa yang terdapat dalam Sertifikat Hak Milik No. 471 Surat ukur No. 1912 / B / 1992 tertanggal 10 Desember 1992 seluas 150 M² kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong ; -----
9. Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap, untuk mengadakan jual beli dengan Penggugat dihadapan PPAT atas tanah seluas 300 M², dengan batas-batas utara : tanah milik Pudjijono, timur dan selatan : tanah milik Ny. Maya dan barat Jalan Raya Mastrip, sebagaimana tertera dalam surat bukti P-1 ; -----
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar uang kerugian kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap bulan, dihitung sejak perkara ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Surabaya sampai dengan putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ; -----
11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar uang keterlambatan menyerahkan sebidang tanah sengketa kepada Penggugat, sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap bulan, dihitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan Tergugat II atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya memenuhi isi putusan perkara ini ; -----
12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, yang sampai saat ini berjumlah Rp. 180.000,- (seratus delapan puluh ribu rupiah) ; -----
13. Menolak gugatan Penggugat selebihnya ; -----

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya pada hari : KAMIS tanggal : 6 – DESEMBER – 2001 oleh kami : KARSEN O ASMOTIYOSO, SH. Sebagai Ketua Majelis dengan, ---

/ Ny. Hj. LILIK HALIMAH, SH