

## 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, *Mengenai 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](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)



**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

SURAT KETERANGAN

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

Yang bertanda tangan di bawah ini:

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

Menerangkan bahwa saudara :

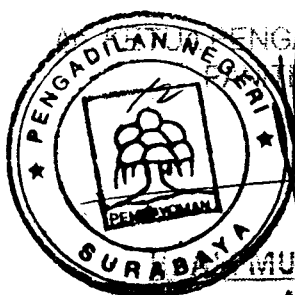
Nama : SYLVI PUSPITASARI  
NIM : 030015077  
NIRM : -  
Alamat : Taman Pondok Indah FX 10 Wiyung Surabaya  
Status : Mahasiswa Fakultas Hukum  
Universitas Airlangga Surabaya

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: 4043 /VI/2003

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

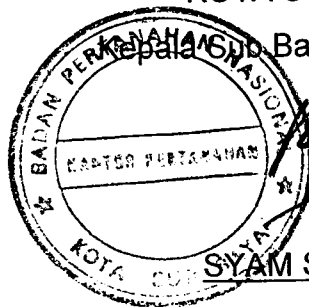
Nama : SYLVI PUSPITASARI  
Alamat : Jl. Wiyung Indah FFX- 10 Surabaya  
Pekerjaan : Mahasiswa Universitas Airlangga Surabaya

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

## 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 mengenal 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 \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> (  
\_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> (  
\_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> (  
\_\_\_\_\_ 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 -----

----- 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 dijaminkan 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 ---  
dilangsungkan diantara kedua belah pihak dihadapan ---  
Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang dan -----  
sementara sambil menunggu saat dapat dilangsungkannya-  
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 pertanggungan jawab 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 beaya-beaya, 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 -  
didasar karena merupakan bagian yang tidak terpisahkan-  
dari perjanjian ini, yang tanpa kuasa-kuasa tersebut -  
didasar 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 tmurun dan harus dipenuhi pula  
oleh ahli waris masing-masing atau yang mendapatkan -  
hak dari pihak yang meninggal dunia. -----

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

-- Pihak kesatu (Penjual) terebut 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

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

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. -----

..... 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 ----- **PENGGUGAT ;**

**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) atau 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 244 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 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 Penbuat 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 RUSMETTI, SH berdasarkan Surat Kuasa khusus

/tertanggal 10 Agustus 2001 .....

tertanggal 10 Agustus 2001 dan Tuntut 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 sebnai dengan jawaban Tergugat I ; -----
  2. Bahwa benar Tergugat I sebagai oran yang berhak atas sebidangtanah 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 menjadai 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 denga 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 terlebi - lebih lagi gugatan ini rancu dan tidak jelas keterkaitan posita dan petitumnya (ABSCUUR LIBEL) ; -----
3. Bahwa gugatan Pengugat 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, 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 Herita 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 Tunasari, Kec. Karangpilang), diberi tanda bukti T.II-5 ; -----

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 diuraikan 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 .....

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 M<sup>2</sup> 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 persegiunya ; -----

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 M<sup>2</sup>, 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 M<sup>2</sup>, 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 M<sup>2</sup>, 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 kepda Tergugat II dengan batas-batas yang tidak jelas dan luasnya pun berbeda – beda antara yang tertulis dalam Akte jual beli denga yang tertulis dalam sertifikat serta yang tertulis dalam sura-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 Poedjijono (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 dapallah 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 terhdap 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 dapallah 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 lumpang 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 dapallah 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<sup>2</sup> (10 M x 15 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 dapat lah dikabulkan sebagian yaitu seluas 150 M<sup>2</sup> ; -----

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<sup>2</sup> kepada Penggugat ; ----

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

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 dapatlah 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 Nopember 1992 seluas 150 M<sup>2</sup> 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 M<sup>2</sup>, 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 : KARSENO ASMOTIYOSO, SH. Sebagai Ketua Majelis dengan, ----

/ Ny. Hj. LILIK HALIMAH, SH .....