

**AKIBAT HUKUM TERHADAP WANPRESTASI AKTA JUAL BELI
TANAH YANG DILAKUKAN NOTARIS**

SKRIPSI

OLEH:

KHAIRUNNISA

NPM : 13.840.0127



**BIDANG HUKUM KEPERDATAAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2018**

**AKIBAT HUKUM TERHADAP WANPRESTASI AKTA JUAL BELI
TANAH YANG DILAKUKAN NOTARIS**

SKRIPSI

OLEH:

KHAIRUNNISA

NPM : 13.840.0127

*Disusun Dan Diajukan Untuk Melengkapi Persyaratan
Ujian Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada
Fakultas Hukum Universitas Medan Area*

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2018**

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang menyatakan bahwa skripsi yang saya susun, sebagai syarat memperoleh gelar sarjana merupakan hasil karya tulis saya sendiri. Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan skripsi ini saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaidah dan etika penulisan ilmiah.

Saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya peroleh dan sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan peraturan yang berlaku, apabila dikemudian hari ditemukan adanya plagiat dalam skripsi ini.

Medan, 30 Mei 2018



[Signature]
IAIRUNNISA

M: 13. 840. 0127



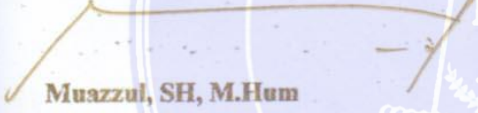
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI


Judul Skripsi : Akibat Hukum Terhadap Wanprestasi Akta Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Notaris
Nama : KHAIRUNNISA
NPM : 13.840.0127
Bidang : Ilmu Hukum Keperdataan

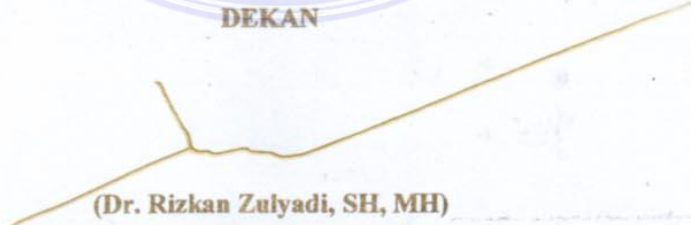
Disetujui Oleh:
Komisi Pembimbing

PEMBIMBING I

PEMBIMBING II


Muazzul, SH, M.Hum


Anggreni Atmei Lubis, SH, M.Hum


DEKAN
(Dr. Rizkan Zulyadi, SH, MH)

Tanggal Lulus: 30 Mei 2018

ABSTRAK

AKIBAT HUKUM TERHADAP WANPRESTASI AKTA JUAL BELI TANAH YANG DILAKUKAN NOTARIS

**OLEH:
KHAIRUNNISA
NPM : 13.840.0127**

Notaris yang merangkap PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuatakta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu. Pembuatan akta otentik selain berdasarkan keinginan para pihak tetapi juga karena adanya keharusan yang ditetapkan oleh undang-undang. Pembuatan akta Notaris yang merangkap PPAT yang sesuai dengan undang-undang akan membuat suatu akta yang dikeluarkan oleh Notaris yang merangkap PPAT menjadi otentik dan berkekuatan pembuktian sempurna. Pembuatan akta Notaris yang merangkap PPAT yang tidak sesuai dengan undang-undang dan peraturan peraturannya akan membuat suatu akta kehilangan otensitasnya. Seperti diketahui tanah bagi kehidupan sekarang ini memiliki arti yang sangat penting menyebabkan makin meningkatnya potensi konflik-konflik atau kecurangan dokumen pertanahan, untuk mencegah atau paling tidak mengurangi potensi konflik atau kecurangan tersebut dibutuhkan perangkat hukum dan sistem administrasi pertanahan yang tersusun dan tertata rapi. Dari hasil penelitian yang di temukan masih ada saja terjadi wanprestasi di dalam akta jual beli tanah. Berdasarkan data hasil penelitian yang diperoleh maka sanksi yang dikenakan kepada Notaris yang merangkap PPAT yang membuat Akta Jual Beli Tanah yang salah satu pihaknya wanprestasi adalah Akta tersebut terdegradasi menjadi akta dibawah tangan, batal demi hukum atau dapat dibatalkan serta terhadap dirinya dikenakan pula sanksi administratif dan sanksi perdata dan sanksi pidana.

Tujuan penelitian ini adalah Untuk mengetahui Sanksi terhadap Akta Notaris yang merangkap PPAT yang apabila salah satu pihaknya wanprestasi dan sanksi terhadap Notaris yang merangkap PPAT yang membuat aktanya yang apabila salah satu pihaknya wanprestasi.

Menurut hukum tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannyKegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut "kekhilapan" (negligence); dan kekhilapan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari "kesalahan" (culpa), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakana yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan. . Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Kepastian hukum merujuk pada pelaksanaan tata kehidupan yang dalam pelaksanaannya jelas, teratur, konsisten, dan konsekuen serta tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif dalam kehidupan masyarakat.

Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi n kepastian dapat mengandung beberapa arti,

yakni adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan orma atau distorsi norma.¹ Pemikiran *mainstream* beranggapan bahwa kepastian hukum merupakan keadaan dimana perilaku manusia, baik individu, kelompok, maupun organisasi. kepastian dapat mengandung beberapa arti, yakni adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan. Putusan hakim yang mengandung unsur kepastian hukum akan memberikan kontribusi bagi perkembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum.

Kata Kunci : Akta Jual Beli Tanah Jika Wanprestasi



ABSTRACT
LEGAL CONSEQUENCES ON WANPRESTATION OF LAND BUYING ACTION
THAT DONE NOTARY

BY:
KHAIRUNNISA
NPM : 13.840.0127

Notaries who concurrently are PPAT are general officials who teach to make certain legal obligations. Make an authentic deed other than making the parties but also because of the existence determined by law. Making a Notary deed concurrently with PPAT in accordance with the law will make the deed issued by a Notary who concurrently PPAT become a personal and has a perfect evidentiary power. The making of a Notary deed concurrently with PPAT that is not in accordance with other laws and regulations will make the activists lose their autonomy. As it is known, its use now has a very important meaning to increase the potential for conflicts or fraudulent land documents, to enable or not have potential obstacles or not, the required legal and land administration systems that are organized and neatly arranged. From the results of the research found there is still nothing that happens in the land purchase deed. Based on the data, the results of the research obtained are valid for notaries who concurrently are PPAT who make Land Sale and Purchase Deeds, one of which is in default, the Deed is degraded into a Down-hand deed, null and void or can be released against him as well. civil and criminal sanctions.

The purpose of this research is to find out the sanctions against notarial deeds which concurrently are PPAT which is one of his side defaults and sanctions against a notary who concurrently PPAT which makes his deed reflecting one of his parties is in default.

According to the law, responsibility is a consequence of the consequences of one's freedom of action. Failure to exercise the caution required by a law called "omission" (negligence); and mistakes usually are translated as one of the words error, which is not referred to as a mistake that is fulfilled because of a problem and wants, with or without a wrong purpose, which causes that is related to ethics or morality. . The real form of legal certainty is the action or law enforcement against free actions. Legal certainty corrects a framework that is clearly, regularly, consistently and consequently implemented and cannot be changed by subjective conditions in people's lives.

Conflict of norms arising from rule uncertainty can form norm contestation, reduction of certainty can be based on several meanings, namely provisions, do not cause multiple interpretations, do not cause contradictions, and can be carried out by norms or norm distortions. The mainstream thought is that legal certainty is a place where humans, both individuals, groups and organizations. certainty can produce several meanings, namely expressing clarity, not creating multiple interpretations, not causing contradictions, and can be implemented. Judges' decisions that contain elements of legal certainty will provide benefits for the development of science in the field of law.

Keywords: Deed of Sale and Purchase of Land if Default It

KATA PENGANTAR

Terlebih dahulu penulis mengucapkan puji dan syukur kepada Allah SWT, karena atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “Akibat Hukum Terhadap Wanprestasi Akta Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Notaris” sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan Sarjana Hukum.

Oleh karena terbatasnya waktu, biaya dan kemampuan, maka penulis menyadari sepenuhnya bahwa masih banyak terdapat kekurangan dalam penyusunan skripsi ini, sehingga masih jauh dari kesempurnaan. Untuk itu penulis dengan tangan terbuka menerima kritik maupun saran dari pembaca demi kebaikan dari skripsi ini sebagai satu karya ilmiah.

Dengan sepuh hati penulis menyadari bahwa tersusunnya skripsi ini berkat bantuan, bimbingan, pengalaman, serta dukungan dari semua pihak baik berupa material, spiritual, maupun informasi. Oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis tidak lupa mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Teristimewa untuk kedua orang tua penulis yang telah memberikan kasih sayang dan doa yang tulus kepada penulis serta memberikan dukungan materil, moril dan spiritual sehingga terselesainya skripsi ini.
2. Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng, M.Sc. selaku Rektor Universitas Medan Area
3. Dr. Rizkan Zulyadi Amri, SH, M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

4. Anggreni Atmei Lubis, S.H, M.Knselaku Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Medan Area dan Dosen Pembimbing II.
 5. Ridho Mubarak, S.H, M.Hum, selaku Wakil Dekan Akademik Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
 6. Zaini Munawir, SH, M.Hum selaku Ketua Bidang Ilmu Hukum Keperdataan.
 7. Muazzul, S.H, M.Hum selaku Dosen Pembimbing I.
 8. M. Yusrizal Adi Saputra, S.H, M.H selaku Sekretaris.
 9. Bapak/Ibu Dosen dan Staff Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
 10. Teman-Teman Seangkatan Fakultas Hukum Universitas Medan Area Stambuk 2013.
 11. Lia Muliana, A.Md & Devi Anggraini, A.Md selaku kakak penulis yang telah memberikan dukungan moril dan materil.
 12. Dina Handayani, S.E & Siti Hardiyanti Marpaung, S.E selaku sahabat yang memberikan motivasi dan dukungan bagi penulis.
- Akhirnya, penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis dan bagi pembaca skripsi ini.

Medan, Desember 2017

Penulis

KHAIRUNNISA
13.840.0127

DAFTAR ISI

ABSTRAK

KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI	iii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah.....	9
1.3 Pembatasan Masalah.....	10
1.4 Perumusan Masalah	10
1.5 Tujuan Penelitian	10
1.6 Manfaat Penelitian	11
BAB II LANDASAN TEORI.....	12
2.1 Uraian Teori	12
2.1.1 Teori Tanggung Jawab Hukum	12
2.1.2 Teori Kepaastian Hukum.....	16
2.1.3 Teori Keadilan	25
2.2 Kerangka Konsep.....	31
2.3 Hipotesis.....	35
BAB III METODE PENELITIAN	36
3.1 Jenis, Sifat, Lokasi dan Waktu Penelitian.....	36
3.2 Teknik Pengumpulan Data.....	38
3.3 Analisis Data	40

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	43
4.1 Hasil Penelitian	43
4.1.1 Tinjauan Umum Jual Beli Tanah.....	43
4.1.2 Akta Jual beli tanah Menurut Hukum Perdata.....	49
4.1.3 Pengertian Wanprestasi Beserta Akibatnya.....	59
4.1.4 Tinjauan Umum Mengenai Notaris yang Merangkap PPAT	61
4.2 Pembahasan.....	82
4.2.1 Analisis Kasus	82
4.2.2 Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli Tanah Terindikasi Wanprestasi yang Dibuat oleh Notaris Merangkap PPAT	86
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	107
5.1 Kesimpulan	108
5.2 Saran.....	110
DAFTAR PUSTAKA.....	112

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia, karena manusia sejak dilahirkan hingga meninggal, dalam setiap aspek kehidupannya selalu berkaitan dengan tanah. Tanah sebagai tempat manusia dilahirkan, tanah sebagai tempat tinggal bagi manusia, tanah yang menghasilkan makanan bagi manusia, dan tanah sebagai tempat manusia dimakamkan. Kebutuhan manusia akan tanah dari tahun ke tahun semakin meningkat seiring dengan perkembangan perekonomian dan peradaban manusia. Kebutuhan manusia akan tanah tersebut tidak seimbang dengan jumlah ketersediaan tanah yang ada. Oleh karena itu maka manusia berlomba-lomba dalam memperoleh tanah. Salah satu cara untuk memperoleh tanah adalah melalui jual beli.

Sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli, tukarmenukar, hibah, inbreng dan perbuatan-perbuatan hukum pemindahan hak lainnya. Menurut Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (PP 10/1961), setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Penjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jadi jual

beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT. Sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli suatu hak atas tanah, PPAT membuat akta jual beli.¹

Sebelum Undang-Undang Pokok Agraria berlaku, terdapat adanya dualisme dalam hukum, karena adanya hak atas tanah barat dan hak atas tanah adat. Peralihan hak atas tanah barat dilakukan dihadapan notaris, sedangkan hak-hak yang diatur dengan hukum adat (hak-hak adat) dilakukan oleh kepala desa. Dengan adanya UUPA, maka dualisme dalam pertanahan dihilangkan, semua peralihan atas hak tanah dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP 37/1998) memberikan pengertian mengenai siapa yang disebut sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu 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.² Sedangkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 memberikan definisi bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah, adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.³

Ungkapan-ungkapan diatas dengan tegas menyebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum dan demikian pula akta-akta yang dibuatnya

¹ Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 1994), Hal 11.

² Peraturan Pemerintah, *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No.37 Tahun 1998, LN No.52 Tahun 1998, Pasal 1 Angka 1.

³ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No.24 Tahun 1997, LN No.59, Tahun 1997, TLN No.3696, Pasal 1 angka 24.

adalah otentik. Dimaksud dengan akta otentik, bahwa jika terjadi suatu masalah atas akta PPAT tersebut, pengadilan tidak perlu memeriksa kebenaran isi dari akta tanah tersebut ataupun tanggal ditandatanganinya dan demikian pula keabsahan dari tanda tangan para pihak, asal saja tidak dapat dibuktikan adanya pemalsuan, penipuan, maupun lain-lain kemungkinan akta tanah tersebut dapat dinyatakan batal ataupun harus dinyatakan batal.⁴

Akta otentik adalah akta yang mempunyai kekuatan hukum pembuktian yang mutlak, mengenai hal-hal atau peristiwa-peristiwa yang disebut dalam akta itu. Jadi yang dibuktikan secara mutlak itu adalah peristiwanya. Oleh karena itu PPAT sebagai pejabat umum harus menjamin kebenaran formil atas data dan peristiwa yang tertuang dalam aktanya. Pengertian akta otentik menurut Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPer) yaitu, “Akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.”

Suatu transaksi jual beli tanah, pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan, dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yaitu akta jual beli, yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 95 ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 (PMA 3/1997). Akta Jual Beli

⁴ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 1999), Hal 20

dibuat sebagai tanda bukti, fungsinya adalah untuk memastikan suatu peristiwa hukum, dengan tujuan untuk menghindari sengketa.⁵

Mengenai fungsi akta PPAT dalam jual beli, Mahkamah Agung dalam putusan-putusannya yang menjadi yurisprudensi berpendapat bahwa Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 secara jelas menentukan bahwa akta PPAT hanyalah suatu alat bukti dan tidak menyebutkan bahwa akta itu adalah syarat mutlak tentang sah tidaknya suatu jual beli tanah.

Menurut Boedi Harsono, akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli. Jual beli tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian yang lain. Akan tetapi, dalam sistem pendaftaran tanah menurut peraturan yang telah disempurnakan yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran jual beli hanya dapat dilakukan dengan akta PPAT sebagai alat bukti yang sah. Orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertifikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum.⁶

Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata mengatakan bahwa segala perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya, di dalam Pasal ini terdapat ketentuan asas kebebasan berkontrak dimana setiap orang bebas melakukan perbuatan

⁵ Perangin, *Op.Cit.*, Hal 26.

⁶ Boedi Harsono, *Perkembangan Hukum Tanah Adat melalui Yurisprudensi*, (Makalah disampaikan pada Simposium Undang-Undang Pokok Agraria dan Kedudukan tanah-tanah adat dewasa ini, Banjar Masin, 7 Oktober 1977), Hal 263.

hukum, yakni melakukan suatu perjanjian tentang apa, bentuknya serta isi dan kepada siapa perjanjian itu ditujukan. Asas kebebasan berkontrak dengan jelas menerangkan bahwa setiap masyarakat bebas mengadakan perjanjian mengenai hal apapun dan hal hal yang disebutkan dalam perjanjian tersebut mengikat mereka layaknya sebagai suatu Undang-Undang bagi para pihak yang telah membuatnya.

Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdapat pengelompokan di dalam perjanjian, antara lain Perjanjian bernama. Menurut Wirjono Prodjodikoro, sistem dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memungkinkan para pihak untuk mengadakan perjanjian yang sama sekali tidak diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang lainnya⁷.

J. Satrio memberikan pengertian yang dimaksud dengan perjanjian tidak bernama adalah:

“Perjanjian-perjanjian yang belum ada pengaturannya secara khusus di dalam Undang-Undang⁸. Oleh karena itulah tidak diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maupun Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD), keduanya didasarkan pada praktek sehari hari dan putusan pengadilan (*Jurisprudensi*)”⁹.

Mengikatkan diri dalam perjanjian merupakan segi kewajiban, sedangkan meminta ditetapkan suatu janji merupakan segi hak.¹⁰ Perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu

⁷Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, (Sumur Bandung, Bandung, 2001), hal. 10.

⁸ J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, (Alumni, Bandung, 2002), hal. 12.

⁹ *Ibid*

¹⁰ *Ibid*

orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Pada dasarnya dalam melakukan Perjanjian kedua belah pihak diberikan kebebasan oleh Undang-Undang mengenai bagaimana cara mereka melakukan perjanjian, yaitu Azas Kebebasan Berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdota dengan pembatasan bahwa perjanjian yang dibuat tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan harus didasari oleh itikad baik.

Berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdota selama terpenuhi unsur-unsur mengenai syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdota yaitu untuksahnya perjanjian diperlukan empat syarat yang meliputi :

1. Sepakat merekamengikat dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal.

Syarat pertama dari Pasal di atas menunjukkan kata sepakat, maka dengan kata-kata suatu perjanjian sudah sah mengenai hal-hal yang diperjanjikan. Untuk membuktikan kata sepakat ada kalanya dibuat akta baik otentik maupun perjanjian yang dibuat dengan akta bawah tangan. Perjanjian yang dibuat di bawah tangan tidak memiliki kekuatan pembuktian sempurna, sedangkan akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana dijelaskan pada Pasal 1868 KUHPerdota yaitu suatu

akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana aktanya dibuat¹¹.

Ketika melakukan sebuah perjanjian, perlu diketahui dan dipahami terlebih dahulu unsur-unsur dalam perjanjian, unsur-unsur tersebut terdiri atas :

1. Kata sepakat dari dua pihak atau lebih.
2. Kata sepakat yang tercapai harus bergantung kepada para pihak.
3. Keinginan atau tujuan para pihak untuk timbulnya akibat hukum.
4. Akibat hukum untuk kepentingan pihak yang satu dan atas beban yang lain atau timbal balik.
5. Dibuat dengan mengindahkan ketentuan perundang-undangan¹².

Perbuatan hukum dalam hal ini adalah perjanjian haruslah memenuhi unsur-unsur yang telah disebutkan di atas. Dalam praktek pelaksanaan pembuatan perjanjian juga tidak membuat efek jera bagi notaris, masih banyak sekali notaris yang melakukan wanprestasi terhadap perjanjian yang telah disepakati sehingga merugikan pihak lain secara material dan immaterial hal ini juga bisa disebabkan karenakan lemahnya regulasi sehingga kurang memberikan tamparan yang tegas dan keras bagi notaris.

¹¹ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosidibio, cetakan ketigapuluh enam (a), (Jakarta: Pradnya Paramita, 1976), Pasal 1868 (selanjutnya disebut KUHPerdata)

¹² *Ibid.*, hal 5

Pelaksanaan perjanjian peralihan hak/ jual beli harus memperhatikan syarat-syarat yang telah ditentukan oleh Undang-Undang. Kekurangan syarat-syarat tersebut mengakibatkan akta perjanjian peralihan hak itu menjadi batal demi hukum atau dapat dibatalkan.¹³ Akta peralihan hak yang dinyatakan batal demi hukum adalah jika syarat-syarat objektif dari perjanjian itu tidak terpenuhi. Adapun mengenai akta peralihan hak yang dapat dibatalkan adalah jika syarat-syarat subjektif dari perjanjian itu tidak terpenuhi.

Apabila perjanjian peralihan hak/ jual beli dinyatakan batal demi hukum, maka akta tersebut dianggap tidak pernah ada. Perjanjian peralihan hak yang dinyatakan dapat dibatalkan maka sejak semula akta itu dianggap ada tetapi kemudian di batalkan oleh pengadilan atas permintaan salah satu pihak dengan tidak terpenuhinya syarat subjektif dari perjanjian itu. Hal itu berarti juga bahwa selama tidak ada pihak-pihak yang keberatan atas adanya perjanjian itu dan tidak adanya pemohon pembatalan atas perjanjian itu, maka perjanjian itu tetap dianggap berlaku. Adanya sanksi hukum karena tidak dipenuhinya syarat-syarat subjektif.

Dalam hal ini contoh perkara perdata yang dapat dijadikan pembelajaran pembahasan dengan Notaris merangkap PPAT ROSDIATI, S.H adalah Putusan Mahkamah Agung RI No. 475/K/Pdt/2011, terdapat permasalahan yang menarik mengenai permohonan pembatalan Akta Jual Beli tanah akibat adanya unsur itikad tidak baik dan wanprestasi oleh salah

¹³ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermasa, 2004), hal. 20.

satu pihaknya. Karena berdasarkan Pasal 1328 KUH Perdata yang dimaksud dengan penipuan adalah apabila di dalam pembuatan suatu perjanjian terdapat adanya tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak di dalam bentuk dan cara pembayaran, sehingga pihak lainnya secara sedemikian rupa dan nyata tidak akan membuat dan atau menyetujui dan melakukan perikatan tersebut jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut.

Dari uraian di atas, maka penulis ingin meneliti lebih lanjut mengenai apabila terjadi permasalahan dan menyusunnya dalam skripsi yang berjudul: **“AKIBAT HUKUM TERHADAP WANPRESTASI AKTA JUAL BELI TANAH YANG DILAKUKAN NOTARIS”**

1.2 Identifikasi Masalah

Identifikasi masalah merupakan upaya untuk mengelompokkan, mengurutkan sekaligus memetakan masalah tersebut secara sistematis, maka identifikasi masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Pada umumnya masih banyak masyarakat yang belum memahami akibat hukum terhadap Akta Jual Beli yang apabila salah satu pihaknya wanprestasi.
2. Kurangnya pemahaman masyarakat mengenai akibat hukum terhadap Notaris yang merangkap PPAT yang membuat aktanya yang apabila salah satu pihaknya wanprestasi

1.3 Pembatasan Masalah

Pembatasan masalah dalam penelitian ini perlu dilakukan agar pembahasannya tidak terlalu luas dan menyimpang dari pokok permasalahan, disamping itu juga untuk mempermudah melaksanakan penelitian. Adapun pembatasan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Penelitian ini dilakukan berdasarkan teori serta berdasarkan penelitian di kantor NOTARIS & PPAT ROSDIATI, S.H
2. Penelitian ini hanya terbatas pada menggambarkan Sanksi terhadap akta jual beli yang apabila salah satu pihaknya wanprestasi juga sanksi terhadap Notaris yang merangkap PPAT yang membuat aktanya yang apabila salah satu pihaknya wanprestasi.

1.4 Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat dikemukakan apabila terjadi beberapa permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana akibat hukum terhadap Akta Jual Beli yang salah satu pihaknya wanprestasi?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap Notaris yang merangkap PPAT yang membuat aktanya yang salah satu pihaknya wanprestasi?

1.5 Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah dikemukakan di atas maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui Sanksi terhadap Akta Notaris yang merangkap PPAT yang apabila salah satu pihaknya wanprestasi
2. Untuk mengetahui sanksi terhadap Notaris yang merangkap PPAT yang membuat aktanya yang apabila salah satu pihaknya wanprestasi.

1.6 Manfaat Penelitian

Tujuan dan manfaat penelitian merupakan suatu rangkaian yang hendak dicapai bersama, dengan demikian dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Secara teoritis, diharapkan penelitian ini dapat menambah bahan pustaka/literatur mengenai ketentuan tanggung jawab notaris terhadap pembuatan perikatan jual beli tanah yang terindikasi wanprestasi dan akibat hukumnya.
2. Secara praktis, dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pihak-pihak yang tanggung jawab notaris terhadap pembuatan perikatan jual beli yang terindikasi wanprestasi dan akibat hukumnya.

BAB II

LANDASAN TEORI

1.1 Uraian Teori

1.1.1 Teori Tanggung Jawab Hukum

Tanggung jawab dalam kamus Bahasa Indonesia memiliki arti yaitu keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (kalau terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, diperkirakan, dan sebagainya).¹ Dalam kamus hukum, tanggung jawab adalah suatu keseharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.²

Menurut hukum tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan.³

Tanggung jawab hukum itu terjadi karena adanya kewajiban yang tidak dipenuhi oleh salah satu pihak yang melakukan perjanjian, hal tersebut juga membuat pihak yang lain mengalami kerugian akibat haknya tidak dipenuhi oleh salah satu pihak tersebut. Tanggung jawab hukum memiliki beberapa arti. Ridwan Halim mendefinisikan tanggung jawab hukum sebagai sesuatu akibat lebih lanjut dari pelaksanaan peranan, baik peranan itu merupakan hak dan kewajiban ataupun kekuasaan. Secara umum tanggung jawab hukum diartikan sebagai kewajiban untuk melakukan

¹ Daryanto, *Kamus Bahasa Indonesia Lengkap*, Apollo, Surabaya, 1997, hal. 576.

² Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, 2005.

³ Soekidjo Notoatmojo, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Rineka Cipta, Jakarta, 2010

sesuatu atau berperilaku menurut cara tertentu tidak menyimpang dari peraturan yang telah ada.⁴

Selanjutnya menurut Titik Triwulan pertanggung jawaban harus mempunyai dasar, yaitu hal yang menyebabkan timbulnya hak hukum bagi seorang untuk menuntut orang lain sekaligus berupa hal yang melahirkan kewajiban hukum orang lain untuk memberi pertanggungjawabannya⁵

Menurut Abdulkadir Muhammad teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi beberapa teori, yaitu⁶ :

1. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intertional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.
2. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*interminglend*).
3. Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*stirck liability*), didasarkan pada

⁴ Khairunnisa, *Kedudukan, Peran dan Tanggung Jawab Hukum Direksi*, Pasca Sarjana, Medan 2008, hal. 4

⁵ Titik Triwulan dan Shinta Febrian, *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2010, hal. 48

⁶ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, 2010, hal. 503.

perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.

Menurut Hans Kelsen, konsep yang berhubungan dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab hukum. Bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum.⁷ Teori tanggung jawab hukum diperlukan untuk dapat menjelaskan hubungan antara tanggung jawab notaris yang berkaitan dengan kewenangan notaris berdasarkan UUJN yang berada dalam bidang hukum perdata. Kewenangan ini salah satunya adalah menciptakan alat bukti yang dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak, kemudian menjadi suatu delik atau perbuatan yang harus dipertanggung jawabkan secara pidana. Pertanggung jawaban secara pidana berarti berkaitan dengan delik. Dari sudut pandang ilmu hukum murni, delik dikarakterisasi sebagai kondisi dari sanksi. Menurut pengertian ilmu hukum delik adalah perbuatan seseorang terhadap siapa sanksi sebagai konsekuensi dari perbuatannya itu diancamkan.⁸

Definisi delik sebagai perbuatan seseorang individu terhadap siapa sanksi sebagai konsekuensi dari perbuatannya itu diancamkan, mensyaratkan bahwa sanksi itu diancamkan terhadap seseorang individu yang perbuatannya dianggap oleh pembuat undang-undang membahayakan

⁷ Hans Kelsen (Alih Bahasa oleh Somardi), *General Theory Of Law and State*, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik, Jakarta, BEE Media Indonesia, 2007, hal. 81.

⁸ *Ibid*, hal. 66

masyarakat, oleh karena itu oleh pembuat undang-undang diberikan sanksi untuk mencegahnya. Menurut ketentuan hukum pidana sanksi biasanya ditetapkan hanya untuk kasus-kasus dimana akibat yang tidak dikehendaki oleh masyarakat telah ditimbulkan baik secara sengaja maupun tidak.

Menurut Hans Kelsen⁹

Kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut "kekhilapan" (negligence); dan kekhilapan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari "kesalahan" (culpa), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.

Adanya kewenangan notaris yang diberikan oleh undang-undang Jabatan Notaris, berkaitan dengan kebenaran materiil atas akta otentiknya, jika dilakukan tanpa kehati-hatian sehingga membahayakan masyarakat dan atau menimbulkan kerugian baik yang dilakukan dengan sengaja maupun tidak dan perbuatan tersebut diancam dan atau memenuhi unsur-unsur tindak pidana, maka notaris harus mempertanggung jawabkan perbuatan tersebut secara pidana.

Konsep ini menunjukkan adanya kompromi antara hukum yang bersifat tertulis sebagai suatu kebutuhan masyarakat hukum demi kepastian hukum dan living law sebagai wujud dari pembentukan dari pentingnya peranan masyarakat dalam pembentukan dan orientasi hukum.¹⁰

⁹ *Ibid*, hal. 83

¹⁰ Lili Rasjidi dan Putra, I. B. Wiyasa, *Hukum Sebagai Suatu System*, Bandung, Remaja Rosdakarya, hal. 79.

1.1.2 Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Dengan adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan dialami jika melakukan tindakan hukum tertentu. Kepastian diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi.

Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum.¹¹

Kata "kepastian" berkaitan erat dengan asas kebenaran, yaitu sesuatu yang secara ketat dapat disilogismekan secara legal-formal. Melalui logika deduktif, aturan-aturan hukum positif ditempatkan sebagai premis mayor, sedangkan peristiwa konkret menjadi premis minor. Melalui sistem logika tertutup akan serta merta dapat diperoleh konklusinya. Konklusi itu harus sesuatu yang dapat diprediksi, sehingga semua orang wajib berpegang kepadanya. Dengan pegangan inilah masyarakat menjadi tertib. Oleh sebab itu, kepastian akan mengarahkan masyarakat kepada ketertiban.¹²

¹¹MemahamiKepastian(Dalam)Hukum<https://ngobrolinhukum.wordpress.com/2013/02/05/memahamikepastian-dalam-hukum/>

¹² Shidarta, *Op. Cit.*, hal. 8.

Teori hukum bertujuan untuk menjelaskan nilai-nilai hukum dan postulat-postulatnya hingga dasar-dasar filsafat yang paling dalam. Hukum pada hakikatnya adalah sesuatu yang abstrak, namun dalam manifestasinya dapat berwujud konkrit.

Teori utama yang digunakan dalam penelitian ini adalah Teori kepastian hukum yang didukung dengan teori Keadilan. Berkaitan dengan teori kepastian hukum, maka dapat dilihat tata cara akta jual beli tanah serta seberapa jauh akibat hukum dalam akta jual beli tanah terindikasi wanprestasi yang dibuat oleh notaris merangkap PPAT serta dalam Undang-Undang akta jual beli tanah dalam menjawab bagaimana akibat hukum akta jual beli tanah. Teori kepastian hukum ini untuk memecahkan masalah, apakah akibat hukum dalam akta jual beli tanah terindikasi wanprestasi yang dibuat oleh notaris merangkap PPAT .

Kepastian hukum akan menjamin seseorang melakukan perilaku sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sebaliknya tanpa ada kepastian hukum maka seseorang tidak memiliki ketentuan baku dalam menjalankan perilaku. Dengan demikian, tidak salah apabila Gustav Radbruch mengemukakan kepastian sebagai salah satu tujuan dari hukum. Dalam tata kehidupan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum.

Kepastian hukum merupakan sesuai yang bersifat normatif baik ketentuan maupun keputusan hakim. Kepastian hukum merujuk pada pelaksanaan tata kehidupan yang dalam pelaksanaannya jelas, teratur,

konsisten, dan konsekuen serta tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif dalam kehidupan masyarakat.¹³

Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum. Apabila dilihat secara historis, perbincangan mengenai kepastian hukum merupakan perbincangan yang telah muncul semenjak adanya gagasan pemisahan kekuasaan dari Montesquieu.¹⁴

Keteraturan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum, karena keteraturan merupakan inti dari kepastian itu sendiri. Keteraturan menyebabkan orang dapat hidup secara berkepastian sehingga dapat melakukan kegiatan-kegiatan yang diperlukan dalam kehidupan bermasyarakat.¹⁵ Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologis.

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma.

¹³ Nur Agus Susanto, *Op. Cit.*

¹⁴ *Memahami Kepastian (Dalam) Hukum*. <https://ngobrolinhukum.wordpress.com/2013/02/05/memahami-kepastian-dalam-hukum/>

¹⁵ *Ibid*,

Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma.¹⁶ Pemikiran *mainstream* beranggapan bahwa kepastian hukum merupakan keadaan dimana perilaku manusia, baik individu, kelompok, maupun organisasi, terikat dan berada dalam koridor yang sudah digariskan oleh aturan hukum. Secara etis, pandangan seperti ini lahir dari kekhawatiran yang dahulu kala pernah dilontarkan oleh Thomas Hobbes bahwa manusia adalah serigala bagi manusia lainnya (*homo hominilupus*).

Manusia adalah makhluk yang beringas yang merupakan suatu ancaman. Untuk itu, hukumlah sebagai suatu pedoman untuk menghindari jatuhnya korban. Konsekuensi dari pandangan ini adalah bahwa perilaku manusia secara sosiologis merupakan refleksi dari perilaku yang dibayangkan dalam pikiran pembuat aturan. Barangkali juga pernah dilakukan untuk mengelola keberingasan para koboy Amerika ratusan tahun lalu.¹⁷

Perkembangan pemikiran manusia modern yang disangga oleh rasionalisme yang dikumandangkan Rene Descarte (*cogito ergosum*), fundamentalisme mekanika yang dikabarkan oleh Isaac Newton serta empirisme kuantitatif yang digemakan oleh Francis Bacon menjadikan sekomponen manusia di Eropa menjadi orbit dari peradaban baru. Pengaruh pemikiran mereka terhadap hukum pada abad XIX nampak dalam pendekatan *law and order* (hukum dan ketertiban).

¹⁶Yance Arizona, *Apa Itu Kepastian Hukum?*
<http://yancearizona.net/2008/04/13/apa-itu-kepastian-hukum/>

¹⁷ *Ibid.*

Salah satu pandangan dalam hukum ini mengibaratkan bahwa antara hukum yang normatif (peraturan) dapat dimuati ketertiban yang bermakna sosiologis. Sejak saat itu, manusia menjadi komponen dari hukum berbentuk mesin yang rasional dan terukur secara kuantitatif dari hukum-hukum yang terjadi karena pelanggarannya. Pandangan mekanika dalam hukum tidak hanya menghilangkan kemanusiaan dihadapan hukum dengan menggantikan manusia sebagai sekrup, mor atau gerigi, tetapi juga menjauhkan antara apa yang ada dalam idealitas aturan hukum dengan realitas yang ada dalam masyarakat.

Idealitas aturan hukum tidak selalu menjadi fiksi yang berguna dan benar, demikian pula dengan realitas perilaku sosial masyarakat tidak selalu mengganggu tanpa ada aturan hukum sebelumnya. Ternyata *law and order* menyisakan kesenjangan antara tertib hukum dengan ketertibansosial. *Law and order* kemudian hanya cukup untuk *the order of law*, bukan *the order by the law* (ctt: *law* dalam pengertian peraturan/legal). Jadi kepastian hukum adalah kepastian aturan hukum, bukan kepastian tindakan terhadap atau tindakan yang sesuai dengan aturan hukum. Karena frasa kepastian hukum tidak mampu menggambarkan kepastian perilaku terhadap hukum secara benar-benar. Demikian juga dengan mekanika Newton. Bahkan Mekanika Newton pun sudah dua kali dihantukkan dalam perkembangan ilmu alam itu sendiri, yaitu Teori Relativitas dari Einstein dan Fisika Kuantum.¹⁸

¹⁸ *Ibid*

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu :

1. Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan.
2. Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.
3. Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan.
4. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.¹⁹

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Walaupun kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum bersifat umum, mengikat setiap orang,

¹⁹ Memahami Kepastian (Dalam) Hukum. *Op. Cit.*

bersifat menyamaratakan, sedangkan keadilan bersifat subyektif, individualistis, dan tidak menyamaratakan.

Kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum dilaksanakan. Dalam memahami nilai kepastian hukum yang harus diperhatikan adalah bahwa nilai itu mempunyai hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

Berdasarkan uraian-uraian mengenai kepastian hukum di atas, maka kepastian dapat mengandung beberapa arti, yakni adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan. Hukum harus berlaku tegas di dalam masyarakat, mengandung keterbukaan sehingga siapapun dapat memahami makna atas suatu ketentuan hukum. Hukum yang satu dengan yang lain tidak boleh kontradiktif sehingga tidak menjadi sumber keraguan.

Kepastian hukum menjadi perangkat hukum suatu negara yang mengandung kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, serta dapat dilaksanakan, yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara sesuai dengan budaya masyarakat yang ada.²⁰ Kepastian hukum yang dituangkan dalam putusan hakim merupakan

²⁰ *Ibid*

hasil yang didasarkan pada fakta-fakta persidangan yang relevan secara yuridis serta dipertimbangkan dengan hati nurani.

Hakim selalu dituntut untuk selalu dapat menafsirkan makna undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang dijadikan dasar untuk diterapkan. Penerapan hukum harus sesuai dengan kasus yang terjadi, sehingga hakim dapat mengkonstruksi kasus yang diadili secara utuh, bijaksana dan objektif.

Putusan hakim yang mengandung unsur kepastian hukum akan memberikan kontribusi bagi perkembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum. Hal ini disebabkan putusan hakim yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, bukan lagi pendapat dari hakim itu sendiri yang memutuskan perkara, tetapi sudah merupakan pendapat dari institusi pengadilan menjadi acuan masyarakat dalam pergaulan sehari-hari.²¹

Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.²² Kepastian hukum sebagaimana keadilan dan kemanfaatan hukum adalah sesungguhnya sebuah doktrin.

Doktrin kepastian hukum mengajarkan kepada setiap pelaksana dan penegak hukum untuk (demi terkendalikannya kepatuhan warga agar ikut menjaga ketertiban dalam kehidupan) mendayagunakan hukum yang sama

²¹ Fence M.Wantu, 2011, *Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan*, Pustaka Pelajar Yogyakarta

²² Memahami Kepastian (Dalam) Hukum, *Loc. Cit*

untuk kasus yang sama. Doktrin ini mengajarkan agar setiap ahli hukum, khususnya yang tengah bertugas sebagai hakim, tidak menggunakan rujukan-rujukan normatif lain selain yang terbilang norma hukum guna menghukumi sesuatu perkara.

Demi kepatuhan, hanya norma hukum yang telah diundangkan sajalah yang secara murni dan konsekuen boleh dipakai untuk menghukumi sesuatu perkara. Tidaklah norma hukum ini boleh dicampuri pertimbangan-pertimbangan yang merujuk ke sumber-sumber normatif yang lain; seperti misalnya norma moral, rasa keadilan, ideologi politik, keyakinan pribadi, atau apapun lainnya.

Diyakini orang, bahwa dengan dipatuhinya doktrin seperti itu hukum (sebagai suatu institusi) akan amat berdaya untuk mengefektifkan berlakunya kaidah-kaidahnya guna menata kehidupan dan menegakkan tertib didalamnya.²³

Berdasarkan uraian-uraian mengenai kepastian hukum di atas, maka kepastian dapat mengandung beberapa arti, yakni adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan. Hukum harus berlaku tegas di dalam masyarakat, mengandung keterbukaan sehingga siapapun dapat memahami makna atas

²³ Soetandyo Wignjosoebroto, *Terwujudnya Peradilan Yang Independen Dengan Hakim Profesional Yang Tidak Memihak*, Sebuah risalah ringkas, dimaksudkan untuk rujukan ceramah dan diskusi tentang "Kriteria dan Pengertian Hakim Dalam Perspektif Filosofis, Sosiologis dan Yuridis" yang diselenggarakan dalam rangka Seminar Nasional bertema "Problem Pengawasan Penegakan Hukum di Indonesia" diselenggarakan oleh Komisi Yudisial dan PBNU-LPBHNU di Jakarta 8 September 2006.

suatu ketentuan hukum. Hukum yang satu dengan yang lain tidak boleh kontradiktif sehingga tidak menjadi sumber keraguan.

Kepastian hukum menjadi perangkat hukum suatu negara yang mengandung kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, serta dapat dilaksanakan, yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara sesuai dengan budaya masyarakat yang ada.²⁴

1.1.3 Teori Keadilan

Teori-teori Hukum Alam sejak Socretes hingga Francois Geny, tetap mempertahankan keadilan sebagai mahkota hukum. Teori Hukum Alam mengutamakan “*the search for justice*”.²⁵ Terdapat macam-macam teori mengenai keadilan dan masyarakat yang adil. Teori-teori ini menyangkut hak dan kebebasan, peluang kekuasaan, pendapatan dan kemakmuran. Diantara teori-teori itu dapat disebut: teori keadilan Aristoteles dalam bukunya *nicomachean ethics* dan teori keadilan sosial John Rawl dalam bukunya *a theory of justice*.

1. Teori keadilan Aristoteles

Pandangan-pandangan Aristoteles tentang keadilan bisa kita dapatkan dalam karyanya *nicomachean ethics*, *politics*, dan *rethoric*. Lebih khususnya, dalam buku *nicomachean ethics*, buku itu sepenuhnya ditujukan bagi keadilan, yang, berdasarkan filsafat umum Aristoteles, mesti dianggap

²⁴ *Ibid*

²⁵ Theo Huijbers, *Filsafat Hukum dalam lintasan sejarah*, cet VIII, Yogyakarta: kanisius, 1995 hal. 196.

sebagai inti dari filsafat hukumnya, “karena hukum hanya bisa ditetapkan dalam kaitannya dengan keadilan”.²⁶ Yang sangat penting dari pandangannya ialah pendapat bahwa keadilan mesti dipahami dalam pengertian kesamaan.

Namun Aristoteles membuat perbedaan penting antara kesamaan numerik dan kesamaan proporsional. Kesamaan numerik mempersamakan setiap manusia sebagai satu unit. Inilah yang sekarang biasa kita pahami tentang kesamaan dan yang kita maksudkan ketika kita mengatakan bahwa semua warga adalah sama di depan hukum. Kesamaan proporsional memberi tiap orang apa yang menjadi haknya sesuai dengan kemampuannya, prestasinya, dan sebagainya. Dari perbedaan ini Aristoteles menghadirkan banyak kontroversi dan perdebatan seputar keadilan.

Lebih lanjut, dia membedakan keadilan menjadi jenis keadilan distributif dan keadilan korektif. Yang pertama berlaku dalam hukum publik, yang kedua dalam hukum perdata dan pidana. Keadilan distributif dan korektif sama-sama rentan terhadap problema kesamaan atau kesetaraan dan hanya bisa dipahami dalam kerangkanya. Dalam wilayah keadilan distributif, hal yang penting ialah bahwa imbalan yang sama-rata diberikan atas pencapaian yang sama rata. Pada yang kedua, yang menjadi persoalan ialah bahwa ketidaksetaraan yang disebabkan oleh, misalnya, pelanggaran kesepakatan, dikoreksi dan dihilangkan.

²⁶ Carl Joachim Friedrich, *Filsafat Hukum*, hal 24.

Keadilan distributif menurut Aristoteles berfokus pada distribusi, honor, kekayaan, dan barang-barang lain yang sama-sama bisa didapatkan dalam masyarakat. Dengan mengesampingkan “pembuktian” matematis, jelaslah bahwa apa yang ada dibenak Aristoteles ialah distribusi kekayaan dan barang berharga lain berdasarkan nilai yang berlaku dikalangan warga. Distribusi yang adil boleh jadi merupakan distribusi yang sesuai dengan nilai kebaikannya, yakni nilainya bagi masyarakat.²⁷

Di sisi lain, keadilan korektif berfokus pada pembetulan sesuatu yang salah. Jika suatu pelanggaran dilanggar atau kesalahan dilakukan, maka keadilan korektif berusaha memberikan kompensasi yang memadai bagi pihak yang dirugikan; jika suatu kejahatan telah dilakukan, maka hukuman yang sepantasnya perlu diberikan kepada si pelaku. Bagaimanapun, ketidakadilan akan mengakibatkan terganggunya “kesetaraan” yang sudah mapan atau telah terbentuk.

Keadilan korektif bertugas membangun kembali kesetaraan tersebut. Dari uraian ini nampak bahwa keadilan korektif merupakan wilayah peradilan sedangkan keadilan distributif merupakan bidangnya pemerintah.²⁸ Dalam membangun argumennya, Aristoteles menekankan perlunya dilakukan pembedaan antara vonis yang mendasarkan keadilan pada sifat kasus dan yang didasarkan pada watak manusia yang umum dan lazim, dengan vonis yang berlandaskan pandangan tertentu dari komunitas hukum tertentu.

²⁷ *Ibid*, hal 25.

²⁸ *Ibid*

Pembedaan ini jangan dicampuradukkan dengan pembedaan antara hukum positif yang ditetapkan dalam undang-undang dan hukum adat. Karena, berdasarkan pembedaan Aristoteles, dua penilaian yang terakhir itu dapat menjadi sumber pertimbangan yang hanya mengacu pada komunitas tertentu, sedangkan keputusan serupa yang lain, kendati diwujudkan dalam bentuk perundang-undangan, tetap merupakan hukum alam jika bisa didapatkan dari fitrah umum manusia.²⁹

2. Keadilan sosial ala John Rawls

John Rawls dalam bukunya *a theory of justice* menjelaskan teori keadilan sosial sebagai *the difference principle* dan *the principle of fair equality of opportunity*. Inti *the difference principle*, adalah bahwa perbedaan sosial dan ekonomis harus diatur agar memberikan manfaat yang paling besar bagi mereka yang paling kurang beruntung.

Istilah perbedaan sosial-ekonomis dalam prinsip perbedaan menuju pada ketidaksamaan dalam prospek seorang untuk mendapatkan unsur pokok kesejahteraan, pendapatan, dan otoritas. Sementara itu, *the principle of fair equality of opportunity* menunjukkan pada mereka yang paling kurang mempunyai peluang untuk mencapai prospek kesejahteraan, pendapat dan otoritas. Mereka inilah yang harus diberi perlindungan khusus.

Rawls mengerjakan teori mengenai prinsip-prinsip keadilan terutama sebagai alternatif bagi teori utilitarisme sebagaimana dikemukakan Hume, Bentham dan Mill. Rawls berpendapat bahwa dalam masyarakat

²⁹ *Ibid*, hal. 26-27

yang diatur menurut prinsip-prinsip utilitarisme, orang-orang akan kehilangan harga diri, lagi pula bahwa pelayanan demi perkembangan bersama akan lenyap. Rawls juga berpendapat bahwa sebenarnya teori ini lebih keras dari apa yang dianggap normal oleh masyarakat. Memang boleh jadi diminta pengorbanan demi kepentingan umum, tetapi tidak dapat dibenarkan bahwa pengorbanan ini pertama-tama diminta dari orang-orang yang sudah kurang beruntung dalam masyarakat.

Menurut Rawls, situasi ketidaksamaan harus diberikan aturan yang sedemikian rupa sehingga paling menguntungkan golongan masyarakat yang paling lemah. Hal ini terjadi kalau dua syarat dipenuhi. Pertama, situasi ketidaksamaan menjamin maximum minimorum bagi golongan orang yang paling lemah. Artinya situasi masyarakat harus sedemikian rupa sehingga dihasilkan untung yang paling tinggi yang mungkin dihasilkan bagi golongan orang-orang kecil. Kedua, ketidaksamaan diikat pada jabatan-jabatan yang terbuka bagi semua orang. Maksudnya supaya kepada semua orang diberikan peluang yang sama besar dalam hidup.

Berdasarkan pedoman ini semua perbedaan antara orang berdasarkan ras, kulit, agama dan perbedaan lain yang bersifat primordial, harus ditolak. Lebih lanjut John Rawls menegaskan bahwa maka program penegakan keadilan yang berdimensi kerakyatan haruslah memperhatikan dua prinsip keadilan, yaitu, pertama, memberi hak dan kesempatan yang sama atas kebebasan dasar yang paling luas seluas kebebasan yang sama bagi setiap orang. Kedua, mampu mengatur kembali kesenjangan sosial

ekonomi yang terjadi sehingga dapat memberi keuntungan yang bersifat timbal balik (*reciprocal benefits*) bagi setiap orang, baik mereka yang berasal dari kelompok beruntung maupun tidak beruntung.³⁰ Dengan demikian, prinsip perbedaan menuntut diaturnya struktur dasar masyarakat sedemikian rupa sehingga kesenjangan prospek mendapat hal-hal utama kesejahteraan, pendapatan, otoritas diperuntukkan bagi keuntungan orang-orang yang paling kurang beruntung.

Ini berarti keadilan sosial harus diperjuangkan untuk dua hal: Pertama, melakukan koreksi dan perbaikan terhadap kondisi ketimpangan yang dialami kaum lemah dengan menghadirkan institusi-institusi sosial, ekonomi, dan politik yang memberdayakan. Kedua, setiap aturan harus memosisikan diri sebagai pemandu untuk mengembangkan kebijakan-kebijakan untuk mengoreksi ketidak-adilan yang dialami kaum lemah.

Keadilan juga dipahami secara metafisis keberadaannya sebagai kualitas atau fungsi makhluk super manusia, yang sifatnya tidak dapat diamati oleh manusia. Konsekuensinya ialah, bahwa realisasi keadilan digeser ke dunia lain, di luar pengalaman manusia; dan akal manusia yang esensial bagi keadilan tunduk pada cara-cara Tuhan yang tidak dapat diubah atau keputusan-keputusan Tuhan yang tidak dapat diduga.

³⁰ John Rawls, *A Theory of Justice*, London: Oxford University press, 1973, yang sudah diterjemahkan dalam bahasa Indonesia oleh Uzair Fauzan dan Heru Prasetyo, *Teori Keadilan*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2006.

Oleh karena inilah Plato mengungkapkan bahwa yang memimpin negara seharusnya manusia super, yaitu *the king of philosopher*.³¹ Untuk mengetahui apa itu keadilan dan ketidakadilan dengan jernih, diperlukan pengetahuan yang jernih tentang salah satu sisinya untuk menentukan secara jernih pula sisi yang lain. Jika satu sisi ambigu, maka sisi yang lain juga ambigu.

Secara umum dikatakan bahwa orang yang tidak adil adalah orang yang tidak patuh terhadap hukum (*unlawful, lawless*) dan orang yang tidak *fair (unfair)*, maka orang yang adil adalah orang yang patuh terhadap hukum (*law-abiding*) dan *fair*. Karena tindakan memenuhi/mematuhi hukum adalah adil, maka semua tindakan pembuatan hukum oleh legislatif sesuai dengan aturan yang ada adalah adil.

Tujuan pembuatan hukum adalah untuk mencapai kemajuan kebahagiaan masyarakat. Maka, semua tindakan yang cenderung untuk memproduksi dan mempertahankan kebahagiaan masyarakat adalah adil.

1.2 Kerangka Konsep

Kerangka pemikiran dalam penelitian hukum, diperoleh dari peraturan perundang-undangan atau melalui usaha untuk merumuskan atau membentuk pengertian-pengertian hukum. Apabila kerangka konseptual tersebut diambil dari peraturan perundang-undangan tertentu, maka biasanya kerangka konseptual tersebut sekaligus merumuskan definisi-definisi

³¹ Deliar Noer, *Pemikiran Politik Di Negeri Barat*, Cetakan II Edisi Revisi, Bandung, Pustaka Mizan, 1997, hal. 1-15

tertentu, yang dapat dijadikan pedoman operasional di dalam proses pengumpulan, pengolahan, analisa dan konstruksi data.

Menghindarkan terjadinya perbedaan penafsiran terhadap istilah-istilah yang digunakan dalam penelitian ini, maka dipandang perlu untuk mendefinisikan beberapa konsep penelitian agar secara operasional diperoleh hasil penelitian yang sesuai dengan makna variabel yang ditetapkan dalam topik, yaitu :

1. Akta Jual Beli Tanah Menurut Hukum Tanah

Hukum Adat yang merupakan dasar dari hukum tanah nasional yang berlaku pada saat ini sebagaimana termuat dalam Undang Undang Pokok Agraria (UUPA), peralihan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli telah terjadi sejak ditanda tangannya akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang dan dibayarnya harga oleh pembeli kepada penjual.

Sejak akta jual beli ditandatangani di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli. Hal ini terjadi bagi jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan dihadapan kepala desa.

2. Akta Jual Beli Hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris yang merangkap PPAT.

Akta PPAT adalah akta otentik, hal ini ditegaskan oleh Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebagai akta

otentik, terhadap akta PPAT berlaku ketentuan-ketentuan tentang syarat dan tata cara pembuatan akta otentik. Bentuk akta otentik ditentukan oleh undang undang, sedangkan pejabat yang dapat membuatnya tidak dapat dihindarkan agar berbobot yang sama harus pula ditentukan oleh undang-undang atau peraturan perundang-undangan setingkat dengan undang-undang.

3. Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Tanah yang salah satu pihaknya wanprestasi

Menurut KUH Perdata untuk dapat terjadinya jual beli harus adanya kesesuaian kehendak diantara kedua belah pihak mengenai barang dan harga, dengan kata lain perjanjian jual beli adalah konsensual atau berlaku atas dasar asas konsensual. Asas konsensualitas berarti dalam suatu perjanjian diperlukan adanya kesepakatan. Hal tersebut semestinya Karena perjanjian adalah persesuaian kehendak yang berarti adalah kedua pihak saling setuju dan sepakat.

Penjual berkewajiban untuk menyatakan dengan tegas bahwa ia mengikatkan diri pada perjanjian jual beli. Hal tersebut karena janji yang tidak terang dapat menimbulkan berbagai penafsiran. Selanjutnya kewajiban utama dari penjual setelah terjadi jual beli terhadap pembeli adalah:

- a. Menyerahkan barang atau benda, baik secara yuridis maupun nyata.

- b. Menanggung atau menjamin, maksudnya penjual harus menjamin agar pembeli terhindar dari dua macam kekecewaan, yaitu penjual harus menjamin bahwa pembeli dapat menguasai barang yang dibelinya secara aman dan damai, serta penjual harus menjamin bahwa tidak adanya cacat tersembunyi pada barang yang dijual.
- c. Penguasaan atas barang yang dijual itu secara aman dan tentram, maksudnya barang yang sudah dibeli itu tidak sedang berada dalam perselisihan dengan pihak lain atau tidak sedang dalam sengketa dipengadilan.
- d. Menjelaskan kepada pembeli mengenai cacat cacat yang tersembunyi dari benda obyek jual beli tanah, sehingga dapat menimbulkan pembatalan jual beli tanah tersebut, cacat itu menjadikan barang tersebut tidak dapat digunakan sebagaimana mestinya atau mengurangi penggunaannya.

Apabila dilihat dari pembeli, maka dalam jual beli itu pembeli juga mempunyai kewajiban utama. Kewajiban utama pembeli tersebut adalah membayar harga dari obyek jual beli yang telah disepakati. Lazimnya pembayaran dilakukan ditempat pada waktu penyerahan obyek jual beli tanah dilakukan. Apabila pembeli tidak melakukan pembayaran tersebut maka penjual dapat menuntut pembatalan jual beli. Jual beli atas tanah merupakan suatu bentuk perjanjian peralihan hak atas tanah yang dituangkan dalam akta PPAT. Konsep jual beli

atas tanah yang dituangkan dalam akta PPAT tersebut sebagai dasar hukum bagi pembeli untuk membalik namakan sertifikat tanahnya ke dalam atas nama si pembeli.

1.3 Hipotesis

Penelitian yang dilakukan untuk keperluan penulisan ilmiah pada umumnya membutuhkan hipotesis, karena hipotesis merupakan jawaban sementara terhadap perumusan masalah penelitian. Oleh karena itu, rumusan masalah penelitian ini biasanya disusun dalam bentuk kalimat pertanyaan. Ikatan sementara karena jawaban yang diberikan baru didasarkan pada teori relevan, belum berdasarkan fakta yang empiris melalui pengumpulan data.³²

1. Terdapat beberapa akibat hukum terhadap Akta Jual Beli yang salah satu pihaknya wanprestasi?
2. Masih adanya Notaris merangkap PPAT yang membuat Akta Jual Beli Tanah yang salah satu pihaknya wanprestasi.

³² Sugiono, *Metode Penelitian Ilmu Administrasi*, Alfabeta, 2002, hal.39

BAB III

METODE PENELITIAN

1.1 Jenis, Sifat, Lokasi dan Waktu Penelitian

1.1.1 Jenis Penelitian

1. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer yaitu rancangan Undang-Undang, hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum dan lain-lainya dalam Peraturan Perundang-Undangan UUD 1945.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu buku-buku yang memberikan penjelasan terhadap hukum primer.

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu kamus, Ensiklopedia dan bahan hukum yang menjelaskan tentang bahan hukum yang menjelaskan tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Jenis penelitian dalam Penulisan hukum ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian yang mengkaji norma-norma yang berlaku meliputi Undang-Undang yang mempunyai relevansi dengan permasalahan sebagai bahan hukum sumbernya.¹ Penelitian hukum ini juga memerlukan data yang berupa tulisan

¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, hal. 14.

dari para ahli atau pihak yang berwenang serta sumber-sumber lain yang memiliki relevansi dengan permasalahan yang diteliti.

Tipologi penelitian yang digunakan untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini ialah penulisan Deskriptif yaitu penulisan yang bertujuan untuk menggambarkan Sanksi terhadap akta jual beli yang salah satu pihaknya wanprestasi juga sanksi terhadap Notaris yang merangkap PPAT yang membuat aktanya yang salah satu pihaknya wanprestasi, merumuskan hipotesis berdasarkan teori dan penelitian di kantor NOTARIS & PPAT ROSDIATI, S.H serta menghasilkan jawaban dari hipotesis tersebut.

3.1.2 Sifat Penelitian

Rancangan penelitian skripsi ini bersifat penelitian *deskriptif analitis* yaitu analisis data yang dilakukan tidak keluar dari lingkup permasalahan dan berdasarkan teori atau konsep yang bersifat umum diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data, atau menunjukkan komparasi atau hubungan seperangkat data dengan seperangkat data yang lain.²

3.1.3 Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini dilakukan di kantor NOTARIS & PPAT ROSDIATI, S.H

² Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1997, hal.38

3.1.4 Waktu Penelitian

Penelitian ini dilangsungkan kurang lebih 2 Bulan, terhitung dari Bulan September sampai Oktober 2017.

No.	Kegiatan	September 2017	Oktober 2017	November 2017	Desember 2017
1.	Pengajuan Judul				
2.	ACC				
3.	Pelaksanaan				
4.	Seminar Proposal				
5.	Bimbingan				
6.	Seminar Hasil				
7.	Sidang Meja Hijau				

3.2 Teknik Pengumpulan Data

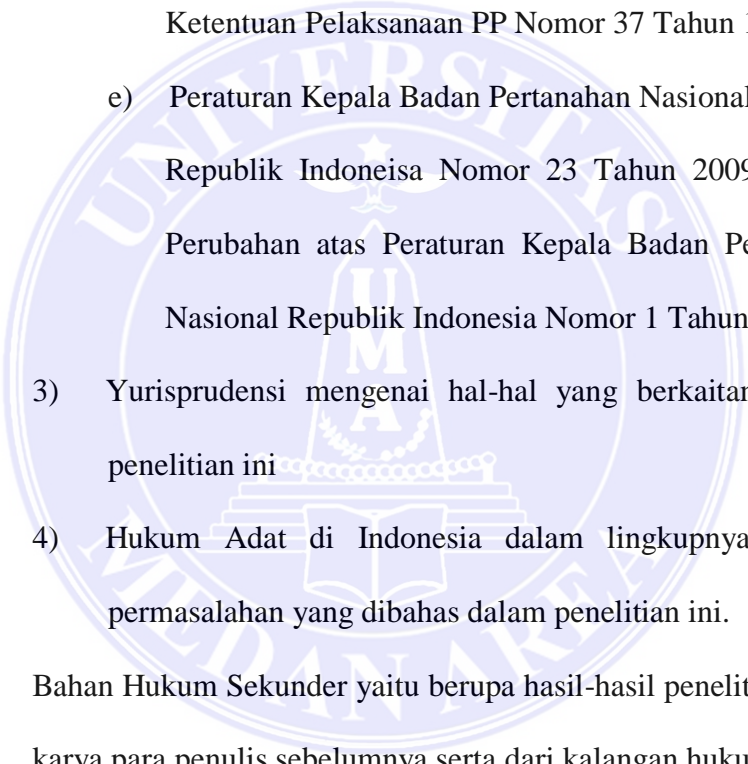
Penulis telah berupaya untuk mengumpulkan data-data guna melengkapi kesempurnaan pembahasan skripsi ini, dimana penulis memepergunakan metode penelitian dengan cara sebagai berikut:

1. Metode Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Metode ini dilakukan dengan membaca beberapa literatur berupa buku-buku ilmiah, peraturan perundang-undangan serta sumber-sumber teoritis ilmiah yang berhubungan dengan akta jual beli yang salah satu pihaknya wanprestasi juga sanksi terhadap Notaris yang merangkap PPAT yang membuat aktanya yang salah satu pihaknya wanprestasi.

a. Bahan Hukum Primer :

- 1) Norma Dasar atau Kaidah Dasar yaitu Undang-undang Dasar 1945
- 2) Peraturan Perundang-undangan yang meliputi :

- 
- a) Kitab Undang-undang Hukum Perdata
 - b) Undang-undang Tentang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004
 - c) Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960
 - d) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998
 - e) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006
- 3) Yurisprudensi mengenai hal-hal yang berkaitan dengan penelitian ini
 - 4) Hukum Adat di Indonesia dalam lingkupnya dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini.
- b. Bahan Hukum Sekunder yaitu berupa hasil-hasil penelitian, hasil karya para penulis sebelumnya serta dari kalangan hukum, buku-buku ilmiah, buku-buku keagamaan, artikel-artikel pada surat kabar, majalah atau data yang diperoleh dari internet dan lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.
 - c. Bahan Hukum Tersier yaitu berupa penjelasan, pengertian maupun pemaknaan dari kamus hukum, kamus Bahasa

Indonesia, ensiklopedia-ensiklopedia hukum dan yang lainnya yang berkaitan dengan topik penelitian ini.

2. Metode Lapangan

Metode lapangan adalah mencari data yang berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, prasasti, notulen rapat, legger, agenda dan sebagainya.³ Studi Pustaka adalah mengumpulkan dan melakukan penelitian terhadap literatur-literatur serta dokumen-dokumen yang erat kaitannya dengan akta jual beli yang salah satu pihaknya wanprestasi.

3.3 Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini ialah analisis data dari hasil penelitian yang sudah terkumpul dan penarikan kesimpulan menggunakan pendekatan secara kualitatif. Analisis ini dilakukan untuk mengungkapkan kenyataan yang ada berdasarkan hasil penelitian berupa penjelasan yang akhirnya menjawab pokok permasalahan dari penelitian ini. Sementara itu yang diteliti dan dipelajari adalah objek penelitian yang utuh.

Penelitian ini akan menghasilkan laporan dengan spesifikasi Penulisan Hukum Deskriptif-Analitif yaitu merupakan penelitian yang bertujuan untuk memaparkan sanksi dari Akta Jual beli yang salah satu pihaknya wanprestasi dan bagaimana sanksi terhadap Notaris yang

³ Soerjono Soekanto, "*Sosiologi Suatu Pengantar*", Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2007, Hal4.

merangkap PPAT yang membuat Akta Jual Beli Tanah yang salah satu pihaknya wanprestasi, merumuskan hipotesis berdasarkan teori serta berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 475/K/Pdt/2011 Tanggal 31 Mei 2011. Kemudian dari hasil penelitian akan melahirkan argumentasi dan jawaban berdasarkan permasalahan yang diteliti oleh penulis.

Rangkaian kegiatan analisis data inilah yang diperlukan dalam penelitian penulis adalah sebagai berikut: semua data yang telah diperoleh terlebih dahulu diolah agar dapat memberikan gambaran yang sesuai kebutuhan, kemudian dianalisis dengan menggunakan metode analisis kualitatif, dimana data-data yang diperlukan guna menjawab permasalahan, baik data primer maupun data sekunder, dikumpulkan untuk kemudian diseleksi, dipilah-pilah berdasarkan kualitas dan relevansinya untuk kemudian ditentukan antara data yang penting dan data yang tidak penting untuk menjawab permasalahan.

Dipilih dan disistematisasi berdasar kualitas kebenaran sesuai dengan materi penelitian, untuk kemudian dikaji melalui pemikiran yang logis induktif, sehingga akan menghasilkan uraian yang bersifat deskriptif, yaitu uraian yang menggambarkan permasalahan serta pemecahannya secara jelas dan lengkap berdasarkan data-data yang diperoleh dari penelitian sehingga hasil analisis tersebut diharapkan dapat menjawab permasalahan yang diajukan.

Setelah analisis data selesai maka hasilnya kemudian akan disajikan secara deskriptif, yaitu dengan menuturkan dan menggambarkan apa adanya sesuai dengan permasalahan yang diteliti.⁴ Dari hasil tersebut kemudian ditariklah kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.



⁴ H.B. Sutopo, *Metodelogi Penelitian Hukum Kualitatif Bagian II*, UNS Press, Surakarta, 1998, hal.37

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdulkadir, Muhammad. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti KUHPerdata.offline. 2010.
- Adjie, Habib, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*, Cet. 1, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009
- , *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. Cet. Kesatu. Bandung: PT. RefikaAditama, 2011
- Daryanto. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Jakarta. Penerbit Rosda Karya. 1997
- Deliar Noer, *Pemikiran Politik Barat*, Bandung: Mizan, 1997.
- Friedrich Joachim, Carl, *Filsafat Hukum Perspektif Historis*, Bandung: Nuansa dan Nusamedia, 2004,
- Hamzah, Andi, *Penegakan Hukum Lingkungan*, Jakarta: Sinar Grafika. 2005
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan. 2005
- Huijbers, Theo, *Filsafat Hukum*, Yogyakarta: Kanisius, 1995.
- Isa Arif, M, *Pembuktian dan Daluwarsa*, Jakarta, Intermasa, 1978
- Khairunisa, *Kedudukan, Peranan dan Tanggung Jawab Hukum Direksi*. Medan, pasca sarjana, USU, 2008.
- Kelsen, Hans, *Teori Hukum Murni, Terjemahan Pure Theory of Law* , Cetakan IV Jakarta : Penerbit Nusa Media, 2008
- Lumban Tobing, G.H.S, *Peraturan Jabatan Notaris*, Penerbit Erlangga, Jakarta, 1999.
- Mertokusumo, Sudikno, *Hukum Acara Perdata Indonesia, cet. 1* Yogyakarta, Liberty, 2006
- Notoatmodjo, Soekidjo. *Etika dan Hukum Kesehatan*. Jakarta : Rineka Cipta. 2010
- Parlindungan, A.P. *Pedoman Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Bandung: Alumni. 1974.
- Perangin, Effendi. *Praktek Jual Beli Tanah*, Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 1994
- Prodjodikoro, Wirjono. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Bandung: CV.MandarMaju. 2000.

- Rasjidi, Lili dan Putra, I. B. Wiyasa, *Hukum Sebagai Suatu System*, Bandung, Roskadarya
- Rawls John, *A Theory of Justice*, London: Oxford University press, 1973, yang sudah diterjemahkan dalam bahasa indonesia oleh Uzair Fauzan dan Heru Prasetyo, *Teori Keadilan*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2006
- Satrio, J, *Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1992
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta : Rajawali Press, 2001.
- Soekanto, Soerjono. *Sosiologi Suatu Pengantar*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta. 2007
- Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. Cet.XII. Jakarta: PT.Intermasa. 1990.
- , *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Intermasa, 2004
- Sunggono, Bambang. *Metodologi Hukum*. Jakarta. Raja Grafindo Persada. 1997.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Administrasi*. Bandung : CV Alfabeta. 2002
- Sutopo, H.B. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Surakarta : Universitas Sebelas Maret Press. 1997
- Soetomo. *Pedoman Jual Beli Tanah: Peralihan Hak & Sertifikat*. Malang:Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya. 1984.
- Triwulan, Titik dan Shinta Febrian, *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, Prestasi Pustaka,Jakarta, 2010.
- Wantu M Fence, *Kepastian Hukum,Keadilan dan Kemanfaatan*, Pustaka Pelajar Yogyakarta, 2011

Undang-Undang

- Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BadanPertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan PeraturanPemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*. PMA No.3Tahun 1997
- , *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang KetentuanPelaksanaan Peraturan Pemerintah No.37 tahun 1998 tentang PeraturanJabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Perka BPN No.1 Tahun 2006*.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan Tjitrosudibio. Jakarta: Pradnya Paramita. 1995.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksana PP Nomor 37 Tahun 1998, Citra Umbara, Bandung, 2014

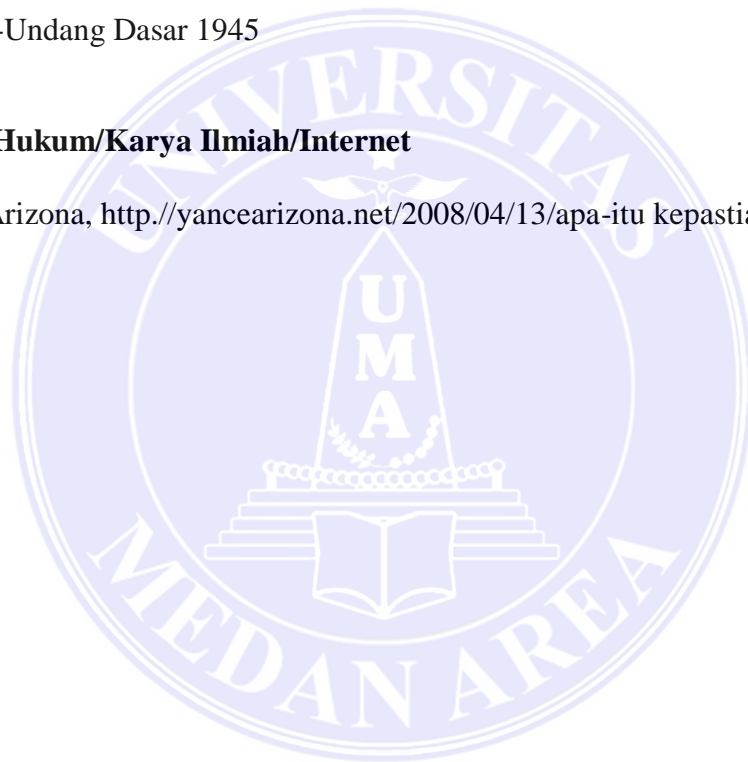
Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah.* PP No.24 Tahun 1997. LN No.59 Tahun 1997. TLN No.3696.

Ikatan Notaris Indonesia, *Kode Etik Notaris,* Bandung: Komisi Kode Etik, 2005

Undang-Undang Dasar 1945

Jurnal Hukum/Karya Ilmiah/Internet

Yance Arizona, <http://yancearizona.net/2008/04/13/apa-itu-kepastian-hukum/>





P U T U S A N

Nomor : 475 K/Pdt/2011

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA
ESA

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

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

UMAR MUCHSIN, bertempat tinggal di
Jalan SMP 211, RT.005/RW.07,
Kelurahan Srengseng Sawah,
Kecamatan Jagakarsa, Jakarta
Selatan, yang dalam hal ini
memberi kuasa kepada : **Drs.**
MISRAD, S.H., Advokat, berkantor
di Jalan Samali No.4, Kalibata,
Jakarta Selatan 12740 ;

Pemohon Kasasi dahulu
Penggugat/Terbanding ;

me l a w a n :

RUDY SYARIEF HIDAYAT, dahulu
bertempat tinggal di Gang Angrek
Gas Alam, RT.004/RW.07, Desa
Curug, Kecamatan Cimanggis,
Kabupaten Bogor, sekarang tidak
diketahui lagi dimana tempat
tinggal dan berdomisili ;

Termohon Kasasi dahulu
Tergugat/Turut Terbanding ;

d a n :

1. **Notaris Ny. DJURNAWATI**
SOETARMONO, S.H., PPAT Wilayah
Kecamatan Cimanggis, Kabupaten
Bogor, sekarang berkantor di
Perumahan Tanjung Barat Indah,
Jalan Teratai X Blok I No.6

Hal. 1 dari 21 hal. Put. No.475 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Selatan ;

2. KANTOR PERTANAHAN KOTA DEPOK

berkedudukan di Komplek Perkantoran Kota Depok, Jalan Boulevard Komplek Perkantoran Kota Kembang Kotip Depok ;

3. P.T. PERUSAHAAN PENGELOLA ASET

(P.T. PPA), berkedudukan di Gedung Sampurna Strategic Square Tower A, Lantai 11, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 45-46 Jakarta Selatan ;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat I, II/para Turut Terbanding dan Turut Tergugat III/

Pembanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat- surat yang bersangkutan ;

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

bahwa Tergugat bermaksud membeli dua bidang tanah milik Penggugat, masing- masing Sertifikat Hak Milik No.999/Curug, Gambar Situasi No.27032/1996 tanggal 19 Desember 1996, seluas 2.500 M², dan Sertifikat Hak Milik No.1003/Curug, Gambar Situasi No.27033/ 1996 tanggal 19 Desember 1996, seluas 2.500 M², keduanya atas nama Penggugat, terletak di Jalan Gas Alam, RT.04/RW.07, Desa Curug, Kecamatan

Hal. 2 dari 21 hal. Put. No.475 K/Pdt/2011

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda membutuhkan informasi yang lebih lanjut mengenai layanan ini, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cimanggis, Kotip Depok, Jawa Barat, dengan harga yang telah disepakati untuk masing-masing bidang tanah sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), kemudian dibuatlah Surat Pernyataan pada tanggal 23 Oktober 1996 bersama-sama dengan proses penandatanganan blanko kosong Akta Jual Beli di hadapan Turut Tergugat I ;

bahwa semula Penggugat memperoleh atau membeli tanah Sertifikat Hak Milik No.999/Curug, Gambar Situasi No.27032/1996 tersebut dari Ronaldi dengan nomor Sertifikat Hak Milik (sebelum dirubah) 565/Curug yang tercatat atas nama Bambang Pamesubudi dan Sertifikat Hak Milik No.1003/Curug, Gambar Situasi No.27033/ 1996 tersebut juga dari Ronaldi dengan nomor Sertifikat Hak Milik (sebelum dirubah) 660/Curug yang tercatat atas nama Drs. Sudarsono, dan berhubung sertifikat-sertifikat tersebut akan dibuatkan Akta Jual Beli dengan Tergugat, maka disimpan di Kantor Turut Tergugat I ;

bahwa kemudian Sertifikat Hak Milik (sebelum dirubah) No.565/Curug atas nama Bambang Pamesubudi dirubah/diganti menjadi Sertifikat Hak Milik No.999/Curug atas nama Penggugat berdasarkan Kep.Menag/KABAN No.10/93 Pasal 2 dan Sertifikat Hak Milik (sebelum dirubah) No.660/Curug atas nama Drs. Sudarsono dirubah/diganti menjadi Sertifikat Hak Milik No.1003/Curug atas nama

Penggugat berdasarkan Kep.Menag/KABAN No.10/93 Pasal 2 ;

bahwa ketika masih menggunakan Sertifikat Hak Milik (sebelum dirubah) No.565/Curug atas nama Bambang Pamesubudi dan Sertifikat Hak

Hal. 3 dari 21 hal. Put. No.475 K/Pdt/2011

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda membutuhkan informasi yang lebih lanjut mengenai layanan ini, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik (sebelum dibalik nama) No.660/Curug atas nama Drs. Sudarsono sudah terjadi kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 23 Oktober 1996, dan antara Penggugat dan Tergugat Menandatangani blanko kosong Akta Jual Beli di hadapan Turut Tergugat I pada tanggal dan jam yang sama, akan tetapi identitas para pihak (Penjual dan Pembeli) belum diisi dan belum diberi nomor akta, karena pihak Tergugat belum membayar harga yang telah disepakati dan berjanji akan membayar pada tanggal 24 Oktober 1996, maka dari itu dibuatlah Surat Pernyataan oleh Tergugat kepada Penggugat pada tanggal 23 Oktober 1996 sebagai jaminan atas pembayaran, yang inti isinya adalah "jika pada tanggal 24 Oktober 1996 belum dilunasi, maka Perjanjian Jual Beli tersebut menjadi batal demi hukum", dan ternyata sampai batas waktu (tanggal 24 Oktober 1996) Tergugat juga belum membayar (wanprestasi), namun Penggugat melakukan proses penggantian dan balik nama kedua Sertifikat Hak Milik tersebut, maka pada tanggal 9 Januari 1997 keluarlah Sertifikat Hak Milik No.999/ Curug, Gambar Situasi No.27032/1996 tanggal 19 Desember 1996, seluas 2.500 M², atas nama Penggugat dan Sertifikat Hak Milik No.1003/Curug, Gambar Situasi No.27033/1996 tanggal 19 Desember 1996, seluas 2.500 M², atas nama Penggugat ;

bahwa setelah ada perubahan nomor dan penggantian nama atas kedua Sertifikat Hak Milik tersebut, ternyata blanko kosong Akta Jual Beli yang sudah ditandatangani, akan tetapi belum diisi identitas para pihak (identitas Penjual dan Pembeli) dan belum diberi nomor akta tersebut di atas keluar atau terbit sebagai Akta Jual Beli yang sudah formal

Hal. 4 dari 21 hal. Put. No.475 K/Pdt/2011

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda membutuhkan informasi yang lebih lanjut mengenai putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat dengan identitas yang tidak benar, dengan Akta Jual Beli No.132/10/ Cimanggis/1997 tanggal 1 April 1997 untuk Sertifikat Hak Milik No.999/ Curug antara Penggugat (selaku Penjual) dengan Tergugat (sebagai Pembeli) dan Akta Jual Beli No.172/14/Cimanggis/1997 tanggal 2 Mei 1997 untuk Sertifikat Hak Milik No.1003/Curug antara Penggugat (selaku Penjual) dengan Tergugat (sebagai Pembeli) ;

bahwa ternyata identitas atas alamat para pihak dalam Akta Jual Beli No.132/10/Cimanggis/1997 tanggal 1 April 1997 untuk Sertifikat Hak Milik No.999/Curug antara Penggugat (selaku Penjual) dengan Tergugat (sebagai Pembeli) dan Akta Jual Beli No.172/14/ Cimanggis/1997 tanggal 2 Mei 1997 untuk Sertifikat Hak Milik No.1003 /Curug antara Penggugat (selaku Penjual) dengan Tergugat (sebagai Pembeli) tersebut tidak sesuai dengan identitas alamat yang sebenarnya ;

bahwa identitas atas alamat para pihak yang sebenarnya sesuai dengan Surat Pernyataan adalah Tergugat selaku Pembeli beralamat di Jalan Abdul Muis Blok AB No.36, RT.003/RW.011, Kelurahan Cipete Utara, Kecamatan Kebayoran, Jakarta Selatan dan Penggugat selaku Penjual ketika Akta Jual Beli tersebut dikeluarkan atau terbit beralamat di Jalan SMP 211, RT.005/RW.07, Kelurahan Srengseng Sawah, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, sedangkan identitas dan alamat Tergugat sebagai Pembeli dan Penggugat sebagai Penjual dalam Akta Jual Beli No.132/10/Cimanggis /1997 tanggal 1 April 1997 tersebut dan No.172/14/Cimanggis/1997 tanggal 2 Mei 1997 adalah sama, yaitu di Gang

Hal. 5 dari 21 hal. Put. No.475 K/Pdt/2011

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda membutuhkan informasi yang lebih lanjut mengenai layanan ini, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Angrek Gas Alam, RT.004/RW.07, Kelurahan Curug, Kecamatan Cimanggis, Depok, dimana alamat tersebut merupakan letak atau lokasi kedua bidang tanah yang menjadi objek jual beli yang hingga saat ini dalam keadaan kosong ;

bahwa Tergugat tetap tidak pernah membayar tanah sebagaimana disebutkan dalam masing- masing Akta Jual Beli No.132/10/Cimanggis/1997 dan No.172/14/Cimanggis/1997 tersebut kepada Penggugat hingga gugatan ini diajukan ke Pengadilan, sekalipun Akta Jual Beli tersebut telah diberi nomor akta dan Sertifikat Hak Milik No.999/Curug dan No.1003/Curug tersebut dikuasai dan dimanfaatkan oleh Tergugat ;

bahwa kemudian Turut Tergugat II telah melakukan balik nama atas kedua bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.999/Curug dan No.1003/Curug kepada atas nama Tergugat pada tanggal 14 Mei 1997 ;

bahwa ternyata tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat, Tergugat telah menyerahkan kedua bidang tanah dengan

Sertifikat Hak Milik No.999/Curug dan No.1003/Curug tersebut kepada Turut Tergugat III, Cq. Ex. PPA, Cq. (dahulu) BBPN dari Ex. P.T. Bank Intan yang merupakan barang jaminan yang diambil alih ;

bahwa dengan menyerahkan kedua bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No.999/Curug dan No.1003/Curug tersebut oleh Tergugat kepada Turut Tergugat III, mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian materiil yaitu tidak dapat menikmati kedua bidang tanah tersebut dan tidak dapat menjual kepada orang lain ;

bahwa sekalipun kedua bidang tanah

Hal. 6 dari 21 hal. Put. No.475 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut telah dikeluarkan Akta Jual Beli oleh Tergugat, namun kewajiban pajak kepada Pemerintah atas dua bidang tanah tersebut setiap tahun tetap dibayar oleh Penggugat dan lokasi fisik juga dikuasai oleh Penggugat, dan hal ini dilakukan oleh Penggugat dikarenakan Tergugat sampai saat ini belum membayar harga tanah tersebut ;

bahwa dengan tidak dibayarnya harga kedua bidang tanah tersebut dan diserahkan kepada pihak Turut Tergugat III oleh Tergugat, maka Tergugat telah melakukan wanprestasi sebagaimana isi Surat Pernyataan tanggal 23 Oktober 1996 tersebut, dan kesepakatan harga tanah dan pembayaran yang tercantum dalam blanko Akta Jual Beli tersebut di atas merupakan kehendak para pihak, namun kehendak tersebut menjadi cacat, sedangkan Penggugat tidak mengetahui sebelumnya bahwa Tergugat mempunyai maksud tidak akan membayar harga tanah tersebut, dan berdasarkan Pasal 1266 KUH Perdata, maka oleh karena itu Akta Jual Beli tersebut di atas menjadi batal dan sekaligus cacat hukum yang disebabkan oleh Tergugat tidak memenuhi kewajibannya berupa membayar harga kedua bidang tanah tersebut ;

bahwa dengan batalnya Akta Jual Beli No.132/10/Cimanggis/ 1997 dan Akta Jual Beli No.172/14/Cimanggis/1997, maka Turut Tergugat III wajib menyerahkan kembali Sertifikat Hak Milik No.999/ Curug dan No.1003/Curug kepada Penggugat seketika dan sekaligus tanpa syarat, sedangkan Tergugat harus membayar kewajiban akibat diteruskannya Sertifikat Hak Milik tersebut kepada Turut Tergugat III dengan harga sesuai dengan NJOP pada tahun 1997 ;

bahwa akibat batalnya Akta Jual Beli

Hal. 7 dari 21 hal. Put. No.475 K/Pdt/2011

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda membutuhkan informasi yang lebih lanjut, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.132/10/Cimanggis/ 1997 dan Akta Jual Beli
No.172/14/Cimanggis/1997 tersebut, maka

Turut Tergugat II wajib membalik namakan kembali Sertifikat Hak Milik No.999/Curug dan No.1003/Curug tersebut kepada nama Penggugat ;

bahwa sebagai konsekuensi dibataalkannya Akta Jual Beli No.132/10/Cimanggis/1997 dan Akta Jual Beli No.172/14/Cimanggis/ 1997, maka peralihan hak selanjutnya dengan pihak ketiga dengan sendirinya tidak mempunyai kekuatan hukum ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Depok agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas kedua bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No.999/Curug, Gambar Situasi No.27032/1996 tanggal 19 Desember 1996, seluas 2.500 M², dan Sertifikat Hak Milik No.1003/ Curug, Gambar Situasi No.27033/1996 tanggal 19 Desember 1996, seluas 2.500 M², terletak di Jalan Gas Alam, Desa Curug, Kecamatan Cimanggis, Depok, Jawa Barat, dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruh- nya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap kedua bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No.999/ Curug, Gambar Situasi No.27032/1996 tanggal 19 Desember 1996, seluas 2.500 M² dan Sertifikat Hak Milik No.1003/Curug, Gambar Situasi No.27033/1996 tanggal 19 Desember 1996, seluas 2.500 M², terletak di Jalan Pipa Gas Alam, Desa Curug, Kecamatan

Hal. 8 dari 21 hal. Put. No.475 K/Pdt/2011

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda membutuhkan informasi yang lebih lanjut mengenai layanan ini, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cimanggis, Depok, Jawa Barat ;

3. Menyatakan Surat Pernyataan tanggal 23 Oktober 1996 adalah benar dan tetap berlaku hingga saat ini ;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi ;
5. Membatalkan Akta Jual Beli No.132/10/Cimanggis/1997 tanggal 1 April 1997 dan Akta Jual Beli No.172/14/Cimanggis/1997 tanggal 2 Mei 1997 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I ;
6. Menyatakan tidak sah semua turutan transaksi Akta Jual Beli No.132/10/Cimanggis/1997 tanggal 1 April 1997 dan Akta Jual Beli No.172/14/Cimanggis/1997 tanggal 2 Mei 1997 dengan pihak ke 3 (tiga) ;
7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat III dan/atau siapa saja yang menguasai Sertifikat Hak Milik No.999/Curug, Gambar Situasi No.27032/1996, Luas 2.500 M² dan Sertifikat Hak Milik No.1003/Curug, Gambar Situasi No.27033/1996, Luas 2.500 M², untuk menyerahkan kepada Penggugat seketika dan sekaligus tanpa syarat pada saat putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;
8. Menghukum Turut Tergugat II untuk mematuhi putusan ini dengan membalik namakan Sertifikat Hak Milik No.999/Curug, Gambar Situasi No.27032/1996, Luas 2.500 M² dan Sertifikat Hak Milik No.1003/Curug, Gambar Situasi No.27033/1996, Luas 2.500 M² kepada atas nama Penggugat seketika dan sekaligus tanpa syarat pada saat putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar semua

Hal. 9 dari 21 hal. Put. No.475 K/Pdt/2011

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda membutuhkan informasi yang lebih lanjut, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewajiban kepada Turut Tergugat III sebesar harga NJOP pada tahun 1997, seketika dan sekaligus pada saat putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

10. Menyatakan isi putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad) ;

11. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya dalam perkara ini ;

A t a u :

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Depok berpendapat lain, maka dalam peradilan yang jujur, adil, berwibawa dan berdasarkan pada Ketuhanan Yang Maha Esa, mohon putusan yang seadil- adilnya (Ex Aequo Et Bono) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Turut Tergugat II dan III telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil- dalil sebagai berikut :

Eksepsi Turut Tergugat II :

Tentang gugatan salah subjek (error in subjecto) :

bahwa gugatan Penggugat yang menarik Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok sebagai Turut Tergugat II adalah sangat berlebihan, karena ternyata tidak ada keterhubungan hukum antara Penggugat dan Turut Tergugat II. Bahwa bentuk gugatan Penggugat

adalah gugatan wanprestasi yang tidak ada korelasinya dengan Turut Tergugat II, sebagaimana KUH Perdata Pasal 1338 jo Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No.955 K/Sip/1975 tanggal 8 Agustus 1975, dengan demikian sangat keliru dan salah subjek jika Penggugat menarik Turut Tergugat II sebagai

Hal. 10 dari 21 hal. Put. No.475 K/Pdt/2011

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda membutuhkan informasi yang lebih lanjut, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak dalam perkara ini ;

Tentang gugatan daluarsa :

bahwa gugatan Penggugat telah lampau waktu, hal ini terbukti bahwa pendaftaran peralihan hak atau biasa disebut balik nama berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT yang berwenang, yang mana Penggugat selaku Penjual dan Tergugat selaku Pembeli, sesuai data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Depok, selanjutnya disebut BPN tercatat tanggal 14 Mei 1997, nomor daftar isian 307 : 3234/97 dan 208 : 3151/97. Bahwa tenggang waktu balik nama didaftarkan untuk memenuhi syarat konstitutif dan publisitas gugatan wanprestasi didaftarkan di Pengadilan Negeri telah melampaui lebih dari 5 (lima) tahun, sehingga batas waktu untuk menggugat telah berakhir, sebagaimana Pasal 32 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan selain itu pula dengan sikap diam Penggugat selama 10 (sepuluh) tahun sejak tanggal 14 Juni 1997 sampai dengan tanggal 11 September 2008 terhadap objek perkara menunjukkan bahwa Penggugat telah melepaskan haknya secara sempurna ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Tergugat II mohon agar gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ;

Eksepsi Turut Tergugat III :

bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, oleh karena apabila atas objek yang menjadi sengketa dalam perkara ini merupakan aset yang berasal dari Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN), maka sesuai Pasal 6 ayat (1) Keputusan Presiden No.15 Tahun 2004 tentang Pengakhiran Tugas dan Pembubaran BPPN, segala kekayaan BPPN yang menjadi kekayaan Negara

Hal. 11 dari 21 hal. Put. No.475 K/Pdt/2011

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda membutuhkan informasi yang lebih lanjut mengenai layanan ini, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikelola oleh Menteri Keuangan, maka dalam hal ini perlu ditariknya Menteri Keuangan sebagai pihak dalam gugatan ini sangat penting, karena berdasarkan Keppres No.15 Tahun 2004 Menteri Keuangan mempunyai wewenang untuk mengelola kekayaan Negara yang berasal dari BPPN ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Tergugat III mohon agar gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Depok telah mengambil putusan, yaitu putusan No.96/Pdt.G/2008/PN.Dpk. tanggal 7 Juli 2009 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi dari Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Surat Pernyataan tanggal 23 Oktober 1996 adalah benar dan tetap berlaku hingga saat ini ;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi ;
4. Membatalkan Akta Jual Beli No.132/10/Cimanggis/1997 tanggal 1 April 1997 dan Akta Jual Beli No.172/14/Cimanggis/1997 tanggal 2 Mei 1997 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I ;
5. Menyatakan tidak sah semua turutan transaksi Akta Jual Beli No.132/10/Cimanggis/1997 tanggal 1 April 1997 dan Akta Jual Beli No.172/14/Cimanggis/1997 tanggal 2 Mei 1997

Hal. 12 dari 21 hal. Put. No.475 K/Pdt/2011

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda mendapatkan informasi yang tidak sesuai, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan pihak ke 3 (tiga) ;

6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat III dan/atau siapa saja yang menguasai Sertifikat Hak Milik No.999/Curug, Gambar Situasi No.27032/1996 tanggal 19 Desember 1996 (sebelum dirubah adalah Sertifikat Hak Milik No.656/Curug), Luas 2.500 M² dan Sertifikat Hak Milik No.1003/Curug, Gambar Situasi No.27033/1996 tanggal 19 Desember 1996 (sebelum dirubah adalah Sertifikat Hak Milik No.660/Curug), Luas 2.500 M², untuk menyerahkan kepada Penggugat seketika dan sekaligus tanpa syarat pada saat putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;
7. Menghukum Turut Tergugat II untuk mematuhi putusan ini dengan membalik namakan kembali Sertifikat Hak Milik No.999/Curug, Gambar Situasi No.27032/1996 tanggal 19 Desember 1996 (sebelum dirubah adalah Sertifikat Hak Milik No.656/Curug), Luas 2.500 M² dan Sertifikat Hak Milik No.1003/Curug, Gambar Situasi No.27033/1996 tanggal 19 Desember 1996 (sebelum dirubah adalah Sertifikat Hak Milik No.656/Curug), Luas 2.500 M² kepada atas nama Penggugat seketika dan sekaligus tanpa syarat pada saat putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar semua kewajiban kepada Turut Tergugat III sebesar harga NJOP pada tahun 1997, seketika dan sekaligus pada saat putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;
9. Menolak gugatan Penggugat yang lain dan selebihnya ;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga

Hal. 13 dari 21 hal. Put. No.475 K/Pdt/2011

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda membutuhkan informasi yang lebih lanjut mengenai layanan ini, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kini ditaksir sebesar Rp.2.309.000,- (dua juta tiga ratus sembilan ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Turut Tergugat III, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusan No.120/Pdt/2010/PT.Bdg. tanggal 8 Juni 2010 yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Pemanding, semula Turut Tergugat III ;

DALAM EKSEPSI :

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor : 96/Pdt.G/2008/PN.Dpk. tanggal 7 Juli 2009 ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Depok tanggal 7 Juli 2009 Nomor : 96/Pdt.G/2008/PN.Dpk., yang dimohonkan banding tersebut ;

MENGADILI SENDIRI :

- Menolak gugatan Terbanding I/semula Penggugat untuk seluruh- nya ;
- Menghukum Terbanding I/semula Penggugat membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahu- kan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 8 September 2010 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan

Hal. 14 dari 21 hal. Put. No.475 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 September 2010 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 21 September 2010 sebagaimana ternyata dari akte

permohonan kasasi No.120/Pdt/2010/PT.Bdg. jo No.96/Pdt.G/2008/ PN.Dpk. yang dibuat oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Depok, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 4 Oktober 2010 ;

Menimbang, bahwa setelah itu oleh Tergugat, Turut Tergugat I, II/para Turut Terbanding dan Turut Tergugat/Pembanding yang masing-masing pada tanggal 8, 13 dan 19 Oktober 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Terbanding diajukan jawaban memori kasasi oleh Turut Tergugat III/Pembanding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 21 Oktober 2010 ;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :
Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung telah tidak melaksanakan hukum atau salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, dengan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi

Hal. 15 dari 21 hal. Put. No.475 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bandung dalam putusannya halaman 6 alinea 2 telah salah dalam menerapkan hukum atau melanggar ketentuan hukum yang berlaku, karena Termohon Kasasi/Tergugat tidak pernah datang ke Pengadilan Negeri Depok selama persidangan berlangsung sekalipun telah dipanggil dengan patut, maka secara otomatis Termohon Kasasi/ Tergugat tidak pernah memberi jawaban, dan begitu juga Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat I tidak pernah datang dan tidak memberi jawaban, oleh karena itu Akta Jual Beli No.132/10/ Cimanggis/1997 (bukti P-3) dan Akta Jual Beli No.172/14/ Cimanggis/1997 (bukti P-4) tidak bisa dibuktikan keabsahannya, dan oleh karena itu dalil Pemohon Kasasi/Penggugat bahwa kedua Akta Jual Beli tersebut tidak sah adalah benar ;

2. Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Bandung dalam putusannya halaman 7 alinea 3 telah salah dalam menerapkan hukum atau melanggar ketentuan hukum yang berlaku, yaitu melanggar ketentuan hukum pembuktian, dimana berdasarkan keterangan saksi Zainal Arifin bahwa bukti P-5 (pernyataan pembayaran tanggal 23 Oktober 1996) dibuat bersama-sama dengan bukti P-3 dan P-4, hanya saja bukti P-3 dan P-4 merupakan blanko kosong dan belum diisi klausul dan identitas para pihak, oleh karena itu dibuatlah bukti P-5, dan pihak Pemohon Kasasi/Penggugat belum pernah memberi identitas dan memasukkan klausul- klausulnya, serta bukti P-6 adalah berbeda dengan identitas Pemohon Kasasi/Penggugat yang terdapat dalam bukti P-3 dan P-4, hal ini diperkuat dengan bukti

Hal. 16 dari 21 hal. Put. No.475 K/Pdt/2011

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P-7 yang menjelaskan bahwa Pemohon Kasasi/Penggugat tidak pernah mengurus dan bertempat tinggal sebagaimana disebutkan dalam identitas bukti P-3 dan P-4, oleh karena itu bukti P-3 dan P-4 adalah tidak sah dan merupakan rekayasa oleh Termohon Kasasi/Tergugat ;

3. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung telah salah dan menerapkan hukum atau aturan yang berlaku, yaitu Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 khusus Pasal 32, yang menjadi pertimbangannya pada halaman 7 alinea 5, dan berdasarkan prinsip pemberlakuan aturan perundang-undangan, termasuk Peraturan Pemerintah tersebut, tidak berlaku surut, sedangkan Majelis Hakim memberlakukan Peraturan Pemerintah tersebut terhadap bukti P-1 dan P-2 yang terjadi sebelum Peraturan Pemerintah tersebut berlaku, yaitu Pasal 66 menyatakan berlaku 3 (tiga) bulan sejak tanggal diundangkan pada tanggal 8 Juli 1997, sedangkan bukti P-1 dan P-2 terjadi pada bulan April 1997 dan Mei 1997, dengan demikian pendapat Majelis Hakim bahwa tanah a quo atas bukti P-1 dan P-2 telah lewat dan telah melepaskan hak untuk menuntut adalah tidak mempunyai dasar hukum ;

4. Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Bandung dalam putusannya halaman 5 alinea 5 telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian, karena tanah a quo (bukti P-1 dan P-2) tidak pernah dijamin kepada P.T. Bank Intan dan tidak ada bukti apapun yang menunjukkan tanah a quo dijamin kepada P.T.

Hal. 17 dari 21 hal. Put. No.475 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bank Intan oleh Termohon Kasasi/Tergugat, bahkan Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat III yang memegang dan menyimpan bukti P-1 dan P-2 tidak mempunyai bukti- bukti peralihan maupun bukti akta jaminan, dan Turut Termohon Kasasi/ Turut Tergugat III hanya membuktikan daftar aset- aset yang dikuasai dan aturan perundang- undangan berkaitan dengan tugas dan wewenang dari Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat III ;

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

mengenai alasan ke 1

bahwa alasan- alasan ini tidak dapat dibenarkan, karena Pengadilan Tinggi Bandung tidak salah menerapkan hukum, sebab sah tidaknya Akta Jual Beli No.132/10/Cimanggis/1997 (bukti P-3) dan Akta Jual Beli No.172/14/Cimanggis/1997 (bukti P-4) masih harus dibuktikan ;

mengenai alasan- alasan ke 2, 3 dan 4

bahwa alasan- alasan inipun tidak dapat dibenarkan, karena Pengadilan Tinggi Bandung tidak salah menerapkan hukum, lagi pula alasan- alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat- syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang- undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewengangnya sebagaimana yang dimaksud

Hal. 18 dari 21 hal. Put. No.475 K/Pdt/2011

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda membutuhkan informasi yang lebih lanjut mengenai layanan ini, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Pasal 30 Undang-Undang No.14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No.5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No.3 Tahun 2009 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : Umar Muchsin tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi/Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No.48 Tahun 2009 dan Undang-Undang No.14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No.5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No.3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **UMAR MUCHSIN** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari : **SELASA, TANGGAL 31 MEI 2011**, oleh Dr. Harifin A. Tumpa, S.H., M.H., Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. H. Muchsin, S.H. dan I Made Tara, S.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang

Hal. 19 dari 21 hal. Put. No.475 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terbuka untuk umum pada hari itu juga, oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh Hasiamah Distiyawati, S.H., M.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.-

Hakim-Hakim Anggota :

K e

t u a :

ttd./

ttd./

Prof. Dr. H. Muchsin, S.H.

Dr. Harifin A. Tumpa, S.H., M.H.

ttd./

I Made Tara, S.H.

Biaya- Biaya :

1. M e t e r a i Rp. 6.000,-

Panitera Pengganti :

2. R e d a k s iRp. 5.000,-

ttd./

3. Administrasi kasasi Rp.489.000,- Hasiamah
Distiyawati, S.H., M.H.

J u m l a h Rp.500.000,-

=====

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

Hal. 20 dari 21 hal. Put. No.475 K/Pdt/2011



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

SOEROSO ONO, S.H., M.H.
NIP.040044809.



Hal. 21 dari 21 hal. Put. No.475 K/Pdt/2011

Disclaimer

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