



PUTUSAN

Nomor 89/PDT/2017/PT BTN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Banten yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

Tn. DERANI : beralamat di Villa Permata Blok B-2/3 A RT.02 RW.01 Kelurahan Binong, Kecamatan Curug, Kab.Tangerang, Propinsi Banten. Dalam hal ini diwakili oleh para Kuasanya, yaitu : Sukhebi Mufea, SH,MH dan Aris Purnomohadi, SH,MH. Para Advokat/Pengacara/Konsultan Hukum pada Law Firm Sukhebi Mufea, SH,MH & Partner, beralamat kantor di Modern Golf Apartement, Jl.Hartono Raya Blok SRA/001 Kota Modern Tangerang Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Juni 2016. Selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Tergugat III;

Melawan

- 1. Tn. SUHERMAN MIHARDJA, S.H.,M.H.** beralamat di Jl.Joglo Raya No.59 RT.009/RW.008 Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat.
Dalam hal ini diwakili oleh Para Kuasanya yaitu : 1. Hartono Tanuwidjaja, S.H, MSi, 2. M.Yusuf Haseng, S.H, 3. Syamsudin, S.H, 4. Peter Wongsowidjojo, S.H, 5. Juda K Sembiring, S.H. Para Advokat pada Law Firm Hartono Tanuwidjaja & Partners, beralamat kantor di Wisma A.Rachim Lt.2 Jl.Suryopranoto 83 Harmoni Jakarta 10160, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 Oktober 2015;
Selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Penggugat;
- 2. Tn. ABDUL ROSYID alias OCID**, beralamat di Kampung Curug Wetan RT.02/RW.07 Desa Curug Wetan, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang;
Selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I semula Tergugat I;
- 3. Tn. SUHARDI HADI SANTOSO, S.H.,** Notaris PPAT di Jakarta, beralamat di Jl.Kebayoran Lama Raya No.1 Jakarta Barat;
Selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II semula Tergugat II;

Hal. 1 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten No.89/PEN/PDT/2017/PT.BTN tertanggal 24 Agustus 2017 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 15 Juli 2015 mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa pada sekitar tahun 1984, (alm) Subuh (ic. orang tua dari Tergugat I) telah melakukan Kesepakatan Jual Beli secara lisan dengan (alm) Surya Mihardja (ic. orang tua Penggugat) untuk tanah miliknya seluas \pm 1.000 M² yang merupakan sebagian dari Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 39/Curug Wetan, Luas 12.415 M², Gambar Situasi No. 545, tanggal 3 Maret 1981, terdaftar atas nama : Subuh, untuk keperluan biaya keberangkatan ibadah Haji (alm) Subuh dan (alm) Muani (isteri alm Subuh) ke Tanah Suci Mekah ;
2. Bahwa Kesepakatan Jual Beli tersebut ditindaklanjuti dengan penyerahan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 39/Curug Wetan, Luas 12.415 M², terdaftar atas nama : Subuh, Gambar Situasi No. 545, tanggal 3 Maret 1981, ke tangan (alm) Surya Mihardja (ic. orang tua Penggugat) sebagai bentuk keseriusan dari (alm) Subuh untuk merealisasikan transaksi peralihan hak tersebut ;
3. Bahwa sepeninggal (alm) Subuh, tanah milik (alm) Subuh seluas 12.415 M² tersebut di atas, ternyata telah dijual oleh para ahli waris (alm) Subuh kepada pihak lain, termasuk bidang tanah yang telah diserahkan oleh (alm) Subuh kepada (alm) Surya Mihardja (ic. orang tua penggugat) seluas \pm 1.000 M², tanpa lebih dulu melakukan proses pemecahan (*splitzing*) terhadap Sertifikat Induk, yaitu Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 39/Curug Wetan, Luas 12.415 M², Gambar Situasi No. 545, tanggal 3 Maret 1981, terdaftar atas nama Subuh, karena sejatinya asli sertifikat tersebut berada dalam penguasaan sah Penggugat ;
4. Bahwa sehubungan dengan status bidang tanah yang telah dijual oleh (alm) Subuh ke (alm) Surya Mihardja (ic. orang tua Penggugat), tapi belum dibuatkan Akta Jual Beli dan tidak dikuasai secara fisik oleh Penggugat, kemudian telah dibuat kesepakatan lanjutan diantara ahli waris Subuh (ic. Tergugat I) dengan Penggugat, yang dituang kedalam Surat Pernyataan (ke-1) tanggal 31 Mei 2001, pada intinya ahli waris Subuh (ic. Tergugat I)

Hal. 2 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



- untuk bersedia melaksanakan proses jual beli lanjutan dengan membuat dan menandatangani Akta Jual Beli atas bidang tanah yang hanya tersisa seluas $\pm 735 \text{ M}^2$ kepada Penggugat dengan disaksikan oleh sdr. Yahya. S (Ketua Rt. 02/Rw. 07), sdr. Ajum (kepala dusun V) dan sdr. E. Sunaryat (staf desa Curug Wetan) serta diketahui oleh kepala desa Curug Wetan H. A. Suhardja;
5. Bahwa sebagai tindak lanjut dari surat pernyataan tanggal 31 Mei 2001, kemudian dibuatkan surat pernyataan (ke-2) tanggal 25 Agustus 2004, dimana para pihak sepakat untuk transaksi penjualan bidang tanah milik (alm) Subuh diwakili oleh (alm) Tuti Sumiati dan Tergugat I, sebagai ahli waris (alm) Subuh dan disaksikan oleh kepala desa Curug Wetan Agus Rukmana kepala dusun H. Ajum serta Toto Riyanto (Wakil Keluarga Tergugat I) serta dituangkan kedalam Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 November 2004, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Kaswanda SH., Notaris/PPAT di Kabupaten Tangerang. Oleh karena itu Penggugat memohon kepada Yth. Majelis Hakim perkara aquo untuk menyatakan sah dan berharga Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Penggugat tersebut di atas;
 6. Bahwa untuk proses pemecahan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 39/Curug Wetan tersebut, Tergugat I diwajibkan membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang masih terhutang sejak tahun 1990 s/d tahun 2004 dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) selaku penjual sebesar 5% dari transaksi Jual Beli, tetapi hingga saat gugatan ini diajukan Tergugat I telah tidak melaksanakan pembayaran atas pajak-pajak tersebut, sehingga Penggugat belum dapat melakukan pemecahan atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 39/Curug Wetan tersebut, dengan demikian Penggugat mohon kepada Yth. Majelis Hakim perkara aquo untuk menghukum Tergugat I agar segera melakukan pembayaran lunas atas kewajiban pajak yang masih terhutang, sehingga pemecahan Sertipikat tersebut dapat dilaksanakan dengan baik ;
 7. Bahwa selain itu ternyata ditemukan fakta bukti jika Tergugat I telah menjual (ulang) tanah milik Penggugat seluas 735 M^2 yang sebelumnya diperoleh secara sah oleh Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli No. 140/2004, tanggal 8 Nopember 2004, kepada Tergugat III, yaitu dengan cara membuat dan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 41, tanggal 9 Oktober 2012, dengan Tergugat III atas objek bidang tanah seluas 745 M^2 dihadapan Tergugat II ;
 8. Bahwa keberadaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 41, tanggal 9 Oktober 2012 yang dilakukan oleh Tergugat I (ic. selaku penjual) dengan Tergugat III (ic. selaku Pembeli) terbukti telah tidak memenuhi syarat sahnya

Hal. 3 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

suatu Perjanjian, sebagaimana tercantum dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, khususnya syarat ke-4 (keempat), yaitu suatu sebab yang halal, yang Penggugat kutip sebagai berikut :

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

- Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- Suatu hal tertentu;
- Suatu sebab yang halal;

Untuk itu Penggugat mohon kepada Yth, Majelis Hakim perkara aquo untuk membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 41 tanggal 9 Oktober 2012, antara Tergugat I dengan Tergugat III yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Tergugat II, dengan menyatakan perjanjian tersebut di atas tidak memiliki kekuatan hukum;

9. Bahwa Tergugat III selaku Pembeli atas sebidang tanah seluas 745 M² yang merupakan sebagian dari tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 39/ Curugwetan, Gambar Situasi No. 545 tanggal 3 Maret 1981, terdaftar a/n. Subuh adalah pembeli yang beritikad buruk, sebab sama sekali tidak meneliti dengan seksama terkait hak dan status kepemilikan atas tanah tersebut, sehingga tidak patut untuk mendapatkan perlindungan hukum, sebagaimana ditegaskan oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1816 K/Pdt/1989 tanggal 22 Oktober 1992, yang memuat kaidah hukum sebagai berikut :

“Pembeli tidak dapat dikualifikasi sebagai yang beritikad baik karena pembelian dilakukan dengan ceroboh.”

10. Bahwa pada saat ini, objek sengketa tersebut dikuasai secara fisik dan telah dimanfaatkan oleh Tergugat III dengan mendirikan bangunan semi permanen, untuk itu Penggugat mohon kepada Yth, Majelis Hakim perkara aquo untuk memerintahkan kepada Tergugat III agar membongkar bangunan semi permanen tersebut dan mengosongkannya serta menyerahkan objek sengketa tersebut kepada Penggugat dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah putusan perkara aquo berkekuatan hukum tetap, dengan ketentuan apabila Tergugat III lalai memenuhi ketentuan tersebut, maka Tergugat III dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya ;
11. Bahwa Tergugat II selaku Pejabat Publik dalam menjalankan profesinya sangat tidak profesional dan sangat lalai, sebab Tergugat II pada saat membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 41 tanggal 9 Oktober 2012 tersebut tidak pernah diperlihatkan Sertifikat Asli dari objek tanah

Hal. 4 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



tersebut oleh Tergugat I, tetapi hanya mengacu pada keterangan lisan dari Tergugat I yang mengaku sebagai pemilik tanah dan merujuk pada laporan polisi atas Kehilangan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 39/Curugwetan, Gambar Situasi No. 545 tanggal 3 Maret 1981, terdaftar a/n. SUBUH, yang dibuat oleh Tergugat I, tanpa mengecek fakta kebenarannya kepada Badan Pertanahan Kabupaten Tangerang, padahal asli Sertipikat tersebut masih ada dalam penguasaan sah Penggugat, dan Tergugat I dengan Penggugat terbukti telah terlebih dahulu membuat dan menandatangani Akta Jual Beli No. 140/2004, tanggal 8 Nopember 2004 jo Surat Pernyataan tanggal 31 Mei 2001 jo Surat Pernyataan tanggal 25 Agustus 2004, sehingga Penggugat sangat dirugikan oleh tindakan Tergugat II tersebut;

12. Bahwa atas perbuatan Tergugat I yang telah menjual (ulang) tanah milik Penggugat kepada Tergugat III tersebut, padahal nyata-nyata Tergugat I secara sadar telah mengetahui bahwa keberadaan sertifikat asli atas objek tanah tersebut, yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 39/Curugwetan, Gambar Situasi No. 545 tanggal 3 Maret 1981, terdaftar a/n. (alm) Subuh, masih ada dalam penguasaan sah Penggugat, maka Penggugat kemudian secara tegas telah membuat Laporan Polisi atas kasus dugaan tindak pidana Penipuan dan Penggelapan yang dilakukan oleh Tergugat I, sesuai dengan keberadaan Surat Tanda Bukti Lapor No. : TBL/549/III/2014/Restro Tangerang, tanggal 05 Maret 2014 ;

13. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat sebagaimana yang telah diuraikan di atas sangat merugikan Penggugat dan terkategori sebagai Perbuatan Melawan Hukum seperti ditegaskan oleh ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata ;

Pasal 1365 KUHPerdata menyebutkan :

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

14. Bahwa oleh karena itu adalah sangat layak apabila Para Tergugat dihukum secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi Materiil kepada Penggugat atas tidak dapat dimanfaatkannya dan dijual atas tanah tersebut, yang apabila tanah tersebut dijual, maka berdasarkan harga pasaran saat ini adalah sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah)/M² jika dikalikan dengan luas tanah 735 M², maka Penggugat akan memperoleh keuntungan sebesar Rp.1.470.000.000,- (satu milyar empat ratus tujuh puluh juta rupiah);

15. Bahwa selain mengalami kerugian Materiil, Penggugat juga telah mengalami kerugian Immateriil, sebab Penggugat harus menanggung beban psikologis atas permasalahan ini, yang tidak dapat dinilai dengan uang, namun untuk

Hal. 5 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepastian hukum, adalah patut apabila Para Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi Immateriil secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga transaksi jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Penggugat atas sebidang tanah seluas 735 M² yang merupakan sebagian dari Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 39/Curugwetan, Gambar Situasi No. 545 tanggal 3 Maret 1981, terdaftar a/n. (alm) Subuh, berdasarkan Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Kaswanda, SH, Notaris/PPAT di Kabupaten Tangerang;
3. Menyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 41, tanggal 9 Oktober 2012, yang dibuat dan ditandatangani antara Tergugat I dengan Tergugat III, dihadapan Tergugat II;
4. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Memerintahkan Tergugat III untuk membongkar bangunan semi permanen pada lokasi tanah sengketa tersebut, dan mengosongkannya serta menyerahkan objek sengketa tersebut kepada Penggugat dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah putusan perkara aquo berkekuatan hukum tetap, dengan ketentuan apabila Tergugat III lalai memenuhi ketentuan tersebut, maka Tergugat III dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi Materiil secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp. 1.470.000.000,- (satu milyar empat ratus tujuh puluh juta rupiah) dan ganti rugi Immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar :

Apabila Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Hal. 6 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap Gugatan Terbanding semula Penggugat tersebut Turut Terbanding I semula Tergugat I memberikan jawaban tertulis tertanggal 8 Maret 2016 sebagai berikut :

Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi :

Bahwa sebelum Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi menyampaikan jawaban atas gugatan yang diajukan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi, perkenankanlah Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi terlebih dahulu menjelaskan mengenai latar belakang (kronologis) terjadinya perkara aquo. Adapun maksud dari Opening Statement ini adalah sebagai suatu deskripsi mengenai latar belakang perkara, yang mana bertujuan agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang terhormat memperoleh gambaran yang lengkap dan jelas dalam memeriksa dan mengadili perkara ini ;

Opening Statement

Majelis Hakim yang mulia,

Agar supaya Majelis Hakim yang mulia dapat memperoleh gambaran yang utuh dan lengkap demikian pula untuk menggapai tegaknya hukum berdasarkan keadilan dan kebenaran, kiranya perlu diketahui terlebih dahulu bahwa Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi adalah sebagai pemilik satu-satunya yang sah atas tanah yang terletak di desa Curug Wetan Kec. Curug Tangerang berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 39/Curug Wetan, luas 12.415 M², Gambar situasi No. 545, tanggal 3 Maret 1981 terdaftar atas nama Subuh, dalam hal mana Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi memperoleh tanah tersebut di atas berasal dari orang tua Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat I Dalam Rekonvensi (ic. Subuh) yang telah meninggal dunia pada tanggal 9 Desember 2000 berdasarkan Surat Kematian No. 474.3/75/Kesra/XII/2015 tanggal 11 Desember 2015, sehingga berdasarkan Surat Keterangan Waris No. 593/07/Wrs-DsCw/2004 tanggal 4 Oktober 2004, Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi adalah selaku ahli waris dari alm Subuh;

Bahwa Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi adalah seorang yang telah mengklaim dirinya adalah sebagai pemilik hak atas tanah seluas 735 M² atas tanah milik Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi seluas 12.415 M² berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 39/ Curug Wetan, luas 12.415 M², Gambar situasi No. 545, tanggal 3 Maret 1981 terdaftar atas nama Subuh, yang mana kepemilikan tanah Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi tersebut berawal dari adanya kesepakatan Jual Beli secara lisan antara alm Surya Mihadja (ic. orang tua dari Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi) dengan alm Subuh

Hal. 7 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(ic. Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat I Dalam Rekonvensi) ;

Bahwa akan tetapi kesepakatan Jual Beli Secara Lisan tersebut tidak dibuatkan akta kesepakatan tertulis, baik yang bersifat di bawah tangan maupun secara autentik, oleh karenanya kesepakatan lisan yang dilakukan oleh dan antara Alm. Surya Mihardja dengan alm Subuh tidak mempunyai kekuatan yang mengikat untuk dilaksanakan karena hanya merupakan perjanjian lisan saja, hal mana sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 2691 K/Pdt/1996 tanggal 18 September 1998, yang dalam salah satu kaidah hukumnya menyatakan :

“Perjanjian lisan, baru merupakan perjanjian permulaan yang akan ditindak lanjuti dan belum dibuat di depan Notaris, belum mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak yang membuatnya, sehingga tidak mempunyai akibat hukum.”

Bahwa terlebih lagi dalam kesepakatan jual beli secara lisan tersebut tidak ada persetujuan dari almh Muani (ic. istri alm Subuh), sehingga kesepakatan yang dibuat oleh dan antara alm Surya Mihardja dengan alm Subuh tidak sah secara hukum, hal mana sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 2691 K/Pdt/1996 tanggal 18 September 1998, yang dalam salah satu kaidah hukumnya menyatakan :

“Perjanjian lisan menjual tanah harta bersama yang dilakukan suami dan belum disetujui isteri maka perjanjian tersebut tidak sah menurut hukum”;

Bahwa oleh karenanya, kesepakatan jual beli secara lisan yang dilakukan oleh dan antara alm Surya Mihardja dengan alm Subuh tidak sah menurut hukum, maka akibatnya akta jual beli tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi kedua belah pihak, dan selain itu pula perjanjian jual beli secara lisan tersebut adalah tidak sah secara hukum, dikarenakan almh. Muani (ic. istri alm Subuh) tidak pernah memberikan persetujuan atas penjualan tersebut, maka penyerahan sertifikat yang dilakukan oleh alm Subuh kepada alm Surya Mihardja hanya bersifat titipan semata dan bukan sebagai bukti adanya jual beli, hal mana dikarenakan Jual Beli secara lisan yang dilakukan adalah tidak sah secara hukum ;

Bahwa dengan demikian dapat diartikan, penguasaan Sertifikat Induk oleh Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi adalah dikuasai secara tidak sah, hal mana dikarenakan penyerahan sertifikat yang dilakukan oleh alm Subuh kepada alm Surya Mihardja hanyalah bersifat titipan dan harus dikembalikan oleh alm Surya Mihardja dan/atau Ahli Warisnya kepada alm Subuh dan/atau Ahli Warisnya, karena penyerahan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 39/Curug Wetan, luas 12.415 M², Gambar situasi No. 545, tanggal 3 Maret 1981 terdaftar atas nama Subuh tersebut bukan berasal dari adanya transaksi Jual Beli akan tetapi hanya titipan semata;

Hal. 8 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



Bahwa namun demikian Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi tidak mengembalikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 39/Curug Wetan, luas 12.415 M², Gambar situasi No. 545, tanggal 3 Maret 1981 terdaftar atas nama Subuh milik Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi tersebut sekalipun hal tersebut pernah dilakukan oleh Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi, oleh karenanya perbuatan Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi yang tidak beritikad baik untuk mengembalikan barang milik Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi (ic. Sertipikat Hak Milik induk No. 39/Curug Wetan, luas 12.415 M² Gambar situasi No. 545, tanggal 3 Maret 1981 terdaftar atas nama Subuh) merupakan tindak pidana Penggelapan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 372 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), yang menyatakan :
“Barang siapa dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan diancam karena penggelapan, dengan pidana penjara paling lama empat tahun atau pidana denda paling banyak sembilan ratus rupiah.”

Bahwa selanjutnya, walaupun pendanaan ibadah haji yang dilaksanakan oleh alm. Subuh dan almh. Muani (i.c. istri alm. Subuh) yang dibiayai oleh alm Surya Mihadja merupakan dan/atau dianggap hutang dari alm. Subuh, pertanyaannya adalah apakah Jual Beli yang didahului dengan adanya hubungan hutang piutang adalah sah secara hukum ? Mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang dalam perkara aquo mempedomani Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 2877 K/Pdt/1996, yang menyatakan :
“Jual Beli tanah yang berasal dari hubungan hukum utang piutang (kreditur sebagai pembeli karena debitur tidak mampu membayar utangnya), maka jual beli tersebut batal demi hukum”;

Bahwa terkait dengan terbitnya Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 yang dijadikan dasar kepemilikan hak atas tanah Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi adalah cacat hukum, hal mana dikarenakan proses jual beli tersebut tidak dilakukan secara terang dan tunai, dan bahkan sampai saat ini Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi tidak pernah melakukan pembayaran atas tanah milik Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi, oleh karenanya proses penerbitan Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 adalah tidak sah secara hukum, dikarenakan jual beli antara Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi dengan Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi atas tanah tidak dilaksanakan secara tunai dan/atau tanpa adanya pembayaran, yang mana hal tersebut menandakan adanya suatu

Hal. 9 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kekhilafanpada saat diterbitkannya Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004, maka Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 tidak memiliki kekuatan hukum untuk dilaksanakan dan terlebih lagi Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 dapat dibatalkan secara hukum, hal mana sesuai dengan Pasal 1321 KUHPerdata, yang menyatakan :

“Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.”

Dikuatkan pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 3247 K/Pdt/1987, yang kaidah hukumnya menyatakan menyatakan :

“Berdasarkan Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian yang dituangkan dalam akta Notaris yang terjadi akibat dari kekeliruan/penipuan dapat dibatalkan oleh hakim”;

Bahwa dengan berdasarkan hal tersebut di atas, telah nyata dan jelas terhadap penerbitan Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Kaswanda, SH., Notaris/PPAT di Kabupaten Tangerang telah mengalami kekeliruan yang nyata, hal mana dikarenakan Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi belum melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi yakni berupa pembayaran terhadap harga tanah milik Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi, dan terlebih lagi Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi tidak pernah menyinggung masalah pembayaran harga tanah milik Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi yang menjadi objek dalam Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Kaswanda, SH., Notaris/PPAT di Kabupaten Tangerang, padahal sudah menjadi suatu keharusan dalam transaksi jual beli nilai dan/atau harga objek yang akan ditransaksikan, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1457 Jo. Pasal 1465 Jo. Pasal 1513 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut “KUHPerdata”), yang masing-masing menyatakan:

Pasal 1457 KUHPerdata, yang menyatakan :

“Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan” ;

Pasal 1465 KUHPerdata, yang menyatakan :

“Harga beli harus ditetapkan oleh kedua belah pihak. Namun penaksirannya dapat diserahkan kepada pihak ketiga. Jika pihak ketiga itu tidak suka atau tidak mampu membuat taksiran, maka tidaklah terjadi suatu pembelian”;

Pasal 1513 KUHPerdata, yang menyatakan :

“kewajiban utama pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan

Hal. 10 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN

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. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian."

Dengan mengacu kepada ketentuan sebagaimana tersebut di atas, oleh karena sampai saat ini Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi tidak pernah melakukan pembayaran terhadap tanah milik Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi, maka penerbitan Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 tidak memiliki kekuatan hukum untuk dilaksanakan, terlebih lagi terhadap tanah aquo telah dibeli oleh Tergugat III, yang mana terhadap jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi dengan Tergugat III dilakukan secara riil dan kontan, yang sehingga jual beli tersebut adalah sah secara hukum, hal mana sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 952 K/Sip/1974 tanggal tanggal 27 Mei 1974, yang menyatakan :

"Jual beli tanah adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUH Perdata dan Hukum Adat. Jual beli dilakukan menurut hukum adat secara riil dan kontan dan diketahui kepala kampung";

Kemudian dikuatkan dengan Doktrin Hukum Irma Devita, SH., M.Kn dalam artikelnya yang berjudul "Jual Beli & Balik Nama Sertifikat" yang dipublikasikan pada <http://irmadevita.com/2013/jual-beli-balik-nama-sertifikat/>, yang menyatakan :

"Jual beli merupakan proses peralihan hak yang sudah ada sejak jaman dahulu, dan biasanya diatur dalam hukum Adat, dengan prinsip: Terang dan Tunai. Terang artinya di lakukan di hadapan Pejabat Umum yang berwenang, dan Tunai artinya di bayarkan secara tunai. Jadi, apabila harga belum lunas, maka belum dapat dilakukan proses jual beli dimaksud";

Bahwa dengan mengacu pada seluruh ketentuan sebagaimana tersebut di atas, telah nyata dan jelas bahwa Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi bukanlah sebagai pemilik atas tanah seluas 735 M² yang berasal dari Sertifikat Hak Milik (SHM) Induk No. 39/Curug Wetan, luas 12.415 M², Gambar situasi No. 545, tanggal 3 Maret 1981 terdaftar atas nama Subuh, oleh karena Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi bukan sebagai pemilik atas tanah aquo, maka Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi dapat mengalihkan hak atas tanahnya dengan cara apapun kepada pihak manapun namun tidak terbatas kepada Tergugat III dengan cara jual beli;

Bahwa selain hal tersebut, sampai saat ini tidak pernah terjadi adanya peralihan tanah dari Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi kepada Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi, oleh karenanya dapat diartikan bahwa terhadap objek tanah seluas 735 M² yang berasal dari sertifikat Hak Milik induk No. 39/Curug Wetan, luas 12.415 M², tetap

Hal. 11 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



milik Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi, yang mana Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi memperoleh tanah tersebut di atas berasal dari orang tua Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi (i.c. SUBUH) yang telah meninggal dunia pada tanggal 9 Desember 2000 berdasarkan Surat Kematian No. 474.3/75/Kesra/XII/2015 tanggal 11 Desember 2015, sehingga berdasarkan Surat Keterangan Waris No. 593/07/ Wrs-DsCw/2004 tanggal 4 Oktober 2004, Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi adalah selaku ahli waris dari alm Subuh, hal mana sesuai dengan ketentuan Pasal 1459 KUHPerdata yang menyatakan :
“Hak milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut Pasal 612, 613 dan 616.”

Kemudian dikuatkan pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 516 K/Pdt/1995 tanggal 27 Juni 1997 yang menyatakan :
“Jual beli yang tidak diikuti dengan levering berarti hak milik atas tanah tersebut belum berpindah kepada si pembeli sehingga masih tetap merupakan hak pemilik lama”;

Maka dengan demikian, sangat jelas bahwa Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi bukan selaku pemilik tanah aquo sekalipun didasarkan pada Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 November 2004, hal mana dikarenakan terhadap proses jual beli tanah aquo antara Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi dengan Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi tidak dilakukan secara riil dan kontan. Maka dapat diartikan bahwa Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi saat ini tidak mempunyai kepentingan hukum atas tanah yang dimiliki oleh Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi dan karenanya Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi dan oleh karenanya gugatan Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima. Hal mana sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 639 K/Sip/1975, tanggal 28 Mei 1977 menyatakan bahwa :

“Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

Selain itu diperkuat dengan doktrin hukum Sudikno Mertokusumo dalam bukunya Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit: Liberty Yogyakarta tahun 2006 halaman 53, yang menyatakan :

“Setiap pihak yang ingin mengajukan gugatan haruslah mempunyai kepentingan hukum yang cukup”;

Hal. 12 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka sangat jelas dan nyata-nyata tanah aquo bukan milik Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi, maka dapat diartikan, Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi tidak memiliki tanah dan karenanya antara Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi dengan Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi tidak ada hubungan hukum apapun ;

Bahwa oleh karena Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi bukan sebagai pemilik tanah sengketa seluas 735 M², maka Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi *mensommir* Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membuktikan kalau tanah tersebut adalah tanah milik Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR Jo. Pasal 1865 KUHPerdata yang menyatakan :

“Barang siapa mendalihkan tentang adanya suatu hak, atau tentang adanya suatu fakta untuk meneguhkan haknya, untuk menyangkal hak orang lain, harus membuktikan adanya hak atau fakta itu.”

Dari uraian tersebut di atas, cukup jelas bahwa menerapkan system pembuktian *belijkheid beginse!*” (prinsip kepatutan) dan pertimbangannya tetap berpijak kepada dan masih dalam konteks ketentuan Pasal 163 HIR Jo. Pasal 1865 KUHPerdata tentang pengakuan terhadap hak (i.c. kepemilikan hak atas tanah) tetap dan harus dibuktikan oleh Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi;

Jadi, dengan menunjuk pada uraian di atas, pertimbangan Judex Fctie di atas, dan dengan bertitik pijak pada ketentuan Pasal 163 HIR jo. Pasal 1865 KUHPerdata, maka seyogyanya Pembagian Beban Pembuktian adalah :

Apakah benar Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi adalah sebagai pemilik atas tanah seluas 735 M² ?

- Apakah benar Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi dapat membuktikan luas, letak dan batas-batas tanah berperkara seluas 735 M² ?
- Apakah benar Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi dapat membuktikan bukti kepemilikan atas tanah aquo dan bukti-bukti lainnya yang diklaim dalam gugatan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi?
- Apakah dalam penerbitan Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 yang tidak diikuti dengan pembayaran harga atas tanah milik Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi dapat dijadikan sebagai dasar bukti kepemilikan hak atas tanah seluas 735 M² ? ;

Hal. 13 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Apakah Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi dapat membuktikan adanya pembayaran sejumlah uang atas pembelian tanah berikut pembayaran pajak-pajaknya atas jual beli tanah seluas 735 M² dimaksud ?
- Apakah dengan dasar hubungan hutang piutang yang kemudian pembayaran hutangnya dilakukan dengan pembuatan dan/atau penerbitan Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004, menjadikan Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 adalah sah secara hukum?

Bahwa pembebanan pembuktian sebagaimana disebutkan di atas -SOR- jelas sangat adil dan proporsional serta sesuai dengan bunyi ketentuan Pasal 163 HIR Jo. Pasal 1865 KUHPerdata;

Mohon diperhatikan doktrin Prof. Z. Asikin Kusumah Atmadja, SH., terhadap Putusan Mahkamah Agung tanggal 31 Agustus 1988 No. 1490 K/Pdt/1987, yang dimuat dalam buku "Proyek Peningkatan Tertib Hukum dan Pembinaan Hukum Mahkamah Agung-RI" pada halaman 51, diterbitkan oleh Mahkamah Agung – RI tahun 1992 yang antara lain menyatakan :

"Pasal 163 HIR menyatakan bahwa *hij, die beweert ening recht te hebben, of zich op enig feit tot staving van zijn recht, ot tot tegenspraak van eens anders recht, beroept moet het bestaan van dat recht of van dan feit bewijzen.*"

Ditinjau dari pembebanan pembuktian, maka dengan putusan ini ditarik suatu garis yang konsisten dengan pendirian MARI dalam putusannya tanggal 10 Januari 1957 No. 94 K/Sip/1956 (dengan susunan Majelis : 1. Mr. R. Wirjono Projodikoro, SH., 2 Sutan Kali Malikul Adil, Mr. M.H. Tirtaamidjaja);

Bahwa sesuai fakta hukum sebagaimana terurai di atas, jelaslah bahwa tanah aquo adalah sah milik Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi yang mana Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi memperoleh tanah aquo adalah berasal dari orang tua Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi (ic. subuh) yang telah meninggal dunia pada tanggal 9 Desember 2000 berdasarkan Surat Kematian No. 474.3/75/Kesra/XII/2015 tanggal 11 Desember 2015, sehingga berdasarkan Surat Keterangan Waris No. 593/07/Wrs-DsCw/2004 tanggal 4 Oktober 2004, Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi adalah selaku ahli waris dari alm Subuh, oleh karenanya Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi berhak untuk menjual, mengalihkan, menukarkan, mengagunkan atau bentuk jenis lainnya dengan tidak terbatas kepada mewariskan, menghibahkan, dan perbuatan hukum lainnya atas tanah tersebut, maka tidak ada alasan hukum bagi Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi untuk melarang segala bentuk peralihan atas tanah aquo

Hal. 14 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN

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. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



yang dilakukan oleh pemiliknya (i.c. Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi), karena tanah aquo bukan tanah milik Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi ;

Bahwa oleh karena Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi berhak untuk menjual, mengalihkan, menukarkan, mengagunkan atau bentuk jenis lainnya dengan tidak terbatas kepada mewariskan, menghibahkan, dan perbuatan hukum lainnya atas tanah tersebut, maka Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi telah dibenarkan dalam hal mengalihkan hak atas tanahnya kepada Tergugat III dengan cara Jual Beli, yang dalam hal mana transaksi yang dilakukan oleh Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi dengan Tergugat III merupakan transaksi yang dilakukan secara riil dan kontan serta dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang akan hal itu dan jual beli tersebut juga telah melalui prosedur hukum yang sesuai, yang mana Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi telah menerima pembayaran atas tanah yang dibeli oleh Tergugat III, dan Tergugat III pun telah menerima dan menguasai tanah milik Tergugat I seluas 735 M² (Vide : Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 952 K/Sip/1974 tanggal 27 Mei 1974) ;

Bahwa oleh karena jual beli yang dilakukan oleh dan antara Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi dengan Tergugat III terhadap tanah seluas 745 M² dilakukan sesuai dengan prosedur hukum (i.c. secara riil dan kontan serta dihadapan pejabat yang berwenang), maka penerbitan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 41 tanggal 9 Oktober 2012 juga menjadi sah secara hukum, karena telah dilalui dengan prosedur yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku (*due process of law*) ;

Bahwa oleh karena proses jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi dengan Tergugat III yang kemudian diterbitkannya PPJB No. 41 tanggal 9 Oktober 2012 adalah telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga Tergugat III adalah selaku pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi, sebagaimana ditentukan dalam beberapa ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagai berikut :

- Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1237 K/Sip/1973 tanggal 15 April 1976 yang menyatakan:
"Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi"
- Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1230 K/Sip/1980 tanggal 29-3-1982 yang menyatakan :
"Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum".

Hal. 15 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa selanjutnya, oleh karena Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 39/Curug Wetan, luas 12.415 M², Gambar situasi No. 545, tanggal 3 Maret 1981 terdaftar atas nama Subuh berada dalam penguasaan Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi, maka Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi pernah meminta sertifikat Hak Milik induk No. 39/Curug Wetan, luas 12.415 M² Gambar situasi No. 545, tanggal 3 Maret 1981 terdaftar atas nama Subuh kepada Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi, namun Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi tetap tidak beritikad baik untuk mengembalikan Sertifikat Induk milik Tergugat I tersebut, yang mana perbuatan Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi yang tidak beritikad baik untuk mengembalikan barang milik Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi (i.c. sertifikat Hak Milik induk No. 39/Curug Wetan, luas 12.415 M² Gambar situasi No. 545, tanggal 3 Maret 1981 terdaftar atas nama Subuh) merupakan merupakan tindak pidana Penggelapan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 372 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), yang menyatakan :

“Barang siapa dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan diancam karena penggelapan, dengan pidana penjara paling lama empat tahun atau pidana denda paling banyak sembilan ratus rupiah.”

Bahwa pada dasarnya Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 39/Curug Wetan, luas 12.415 M², Gambar situasi No. 545, tanggal 3 Maret 1981 terdaftar atas nama SUBUH adalah milik Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi, yang mana Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi memperoleh tanah tersebut berasal dari orang tua Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi (ic. Subuh) yang telah meninggal dunia pada tanggal 9 Desember 2000 berdasarkan Surat Kematian No. 474.3/75/ Kesra/XII/2015 tanggal 11 Desember 2015, sehingga berdasarkan Surat Keterangan Waris No. 593/07/Wrs-DsCw/2004 tanggal 4 Oktober 2004, Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi adalah selaku ahli waris dari alm Subuh;

Demikian opening statement ini disampaikan.

Bahwa selanjutnya Turut Terbanding I semula Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi, dengan ini mengajukan jawaban dan gugatan Rekonvensi Terhadap Gugatan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi dengan alasan-alasan sebagai berikut :

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi :

Hal. 16 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



1. Gugatan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi kabur dan tidak jelas (*exceptio obscurum libellum*).

Bahwa gugatan Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi kabur dan tidak jelas (*Obscurum Libellum*), adapun hal-hal yang menjadikan gugatan kabur dan tidak jelas (*Obscurum Libellum*) dapat diuraikan sebagai berikut :

- a. Bahwa dalam gugatan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi pada bagian Posita halaman 2 butir 4 dan butir 5 yang pada pokoknya menyatakan objek sengketa yang diajukan adalah berkenaan dengan tanah seluas 735 M² yang merupakan sebagian dari Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 39/Curug Wetan, luas 12.415 M², Gambar situasi No. 545, tanggal 3 Maret 1981 terdaftar atas nama Subuh;

Namun demikian, Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi dalam posita gugatannya tidak menguraikan batas-batas atas tanah tersebut, maka dengan demikian gugatan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi adalah kabur dan tidak jelas (*Obscurum Libellum*), hal ini sesuai dengan :

- Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1149 K/Sip/1970 tanggal 17 April 1971 yang mana salah satu kaidah hukumnya menyatakan :
“Disebut gugatan kabur apabila tidak jelas objek yang disengketakan tidak menyebut lokasi,tidak jelas batas, ukuran dan luas serta tidak ditemukan objek sengketa”
- Yurisprudensi Mahkamah Agung No.1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 yang menyatakan :
“suatu gugatan terhadap sebidang tanah yang diperebutkan kepemilikannya, maka dalam pundamentum petendi surat gugatannya harus disebutkan dengan jelas batas-batas tanah yang disengketakan, jika tidak, maka hakim harus menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima”
- Yurisprudensi MA No. 1159 K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan:
“Gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan *obscurum libellum* dan gugatan tidak dapat diterima”.
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1391 K/Sip/1975, tanggal 26 April 1979:
“Karena dari gugatan Penggugat tidak jelas batas-batassengketa dusun digugat, hanya disebutkan (bertanda II) saja, gugatan tidak dapat diterima”

Yurisprudensi tersebut di atas juga diperkuat oleh doktrin hukum yang

Hal. 17 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



dinyatakan oleh M. Yahya Harahap dalam bukunya “Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan” penerbit Sinar Grafika Jakarta tahun 2011 halaman 449 yang menyatakan :

“Gugatan yang tidak menyebutkan batas objek tanah sengketa dinyatakan *obscurum libellum*, dan gugatan tidak diterima”

Berdasarkan uraian tersebut di atas, oleh karena dalam gugatan Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi tidak menyebutkan batas-batas atas tanah yang digugatnya, mengakibatkan gugatan menjadi kabur dan tidak jelas, oleh karenanya gugatan yang demikian tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) ;

- b. Bahwa dalam posita gugatan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi pada halaman 1 butir 1 yang pada pokoknya menyatakan luas tanah yang dijadikan objek Jual Beli oleh Alm. Surya Mihadja dengan Alm. Subuh adalah seluas $\pm 1.000 \text{ M}^2$, sedangkan mengacu pada posita gugatan tersebut pada halaman 2 butir 4 yang dijadikan dalam objek transaksi dalam antara Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi dengan Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi adalah seluas 735 M^2 . Bahwa sungguh terlihat ketidak jelasan terkait dengan objek yang dijadikan dasar dalam gugatan Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi, apakah yang menjadi objek tersebut seluas $\pm 1.000 \text{ M}^2$ atau objek seluas 735 M^2 ? Oleh karena terlihat jelas adanya kekaburan yang nyata terjadi dalam gugatan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi, yakni dalam hal menentukan objek yang dijadikan dasar dalam gugatan, maka dengan demikian sudah sepatutnya gugatan tersebut demi hukum acara harus dinyatakan untuk tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*), hal mana sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 913 K/Pdt/1995, yang menyatakan :

“gugatan kabur karena mengandung cacat formal, yaitu karena objek gugatan kabur atau posisi penggugat yang tidak jelas”

- c. Bahwa dalam posita gugatan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi pada halaman 3 butir 7 yang pada pokoknya menyatakan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi adalah sebagai pemilik tanah seluas 735 M^2 , yang mana tanah milik Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi seluas 735 M^2 telah dijual ulang oleh Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam

Hal. 18 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



Rekonvensi. Namun dalam Petitum Gugatan pada halaman 4 tidak secara tegas dimohonkan untuk dinyatakan sebagai pemilik tanah yang sah seluas 735 M², akan tetapi sebagaimana tercantum dalam Petitum Gugatan tidak ada satupun petitum yang memohonkan agar dinyatakan bahwa Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi sebagai pemilik yang sah atas tanah objek perkara. Maka siapa Penggugat ini, apakah selaku pemilik tanah seluas 735 M² yang sah atau bukan? Karena tidak ada petitum yang menyatakan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi sebagai pemilik yang sah atas tanah objek perkara. Gugatan yang tidak bersesuaian dan/atau tidak selaras antara Posita (*Fundamentum Petendi*) dengan Petitum dikategorikan sebagai gugatan yang kabur dan tidak jelas, oleh karenanya gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*). Hal mana sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung No. 28 K/Sip/1973 tanggal 15 November 1975 yang menyatakan :

“Karena rechtsfeiten bertentangan dengan petitum, maka gugatan harus dinyatakan kabur dan karenanya harus ditolak” ;

Bahwa selanjutnya menurut Jeremias Lemek, S.H. dalam bukunya Penuntun Membuat Gugatan Penerbit New Merah Putih Yogyakarta cetakan ke VI halaman 18 menyatakan :

“Posita harus sinkron dengan petitum. Maksudnya, kalau A menyatakan dalam posita gugatannya bahwa tanah yang menjadi sengketa adalah miliknya, maka dalam petitum dia harus mengatakan: menyatakan menurut hukum bahwa tanah sengketa adalah milik penggugat”;

Bahwa dalam gugatan tidak secara jelas menyebutkan dan/atau meminta Pengadilan Negeri Tangerang untuk menetapkan Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi sebagai pemilik yang sah atas tanah objek perkara. Karenanya gugatan yang dalam Petitumnya tidak secara jelas menyebutkan apa yang dimohonkan dan/atau dituntutnya dapat dikategorikan sebagai gugatan yang kabur dan tidak jelas, sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*), sebagaimana dinyatakan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 582 K/Sip/1973 tanggal 18 desember 1975 yang menyatakan :

“Karena Petitum tidak jelas, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima” ;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, oleh karena tidak ada satupun

Hal. 19 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



petitum yang menyatakan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi sebagai pemilik yang sah atas tanah objek perkara, mengakibatkan *Legal Standing* Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi menjadi tidak jelas, oleh karenanya gugatan yang demikian tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

d. Bahwa selanjutnya, selain itu dalam gugatan juga telah menggabungkan dua perbuatan perdata sekaligus *incassu* antara Perbuatan Melawan Hukum dengan Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, disisi lain juga dalam gugatan pada halaman 2 butir 6 yang pada pokoknya menyatakan mohon kepada Yth. Majelis Hakim Perkara aquo untuk menghukum Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi agar segera melakukan pembayaran lunas atas kewajiban pajak yang masih terhutang, sehingga pemecahan Sertifikat tersebut dapat dilaksanakan dengan baik ;

Bahwa sungguh menjadi suatu kekaburan yang nyata telah dilakukan oleh Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi di dalam gugatannya, karena telah menggabungkan 3 (tiga) pokok perkara dalam satu gugatan, hal mana terlihat sangat jelas dalam posita gugatan yang mana disatu sisi menyatakan Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, kemudian Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan disisi lain pula, Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi juga memohonkan kepada Majelis Hakim Perkara aquo untuk menghukum Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi agar segera melakukan pembayaran lunas atas kewajiban pajak yang masih terhutang, hal ini timbul pertanyaan besar bagi Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi, sebenarnya hal mana yang ingin dicapai oleh Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi terlebih dahulu? Wanprestasi atau perbuatan melawan hukum atau masalah pembayaran pajak ? hal ini dikarenakan adanya suatu yang bertolak belakang dan/atau kontradiktif berkaitan dengan kompetensi badan peradilan;

Mohon majelis hakim Pengadilan Negeri Tangerang perkara aquo untuk mempedomani Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 677 K/Sip/1972 tanggal 20 Desember 1972, yang dalam salah satu kaidah hukumnya menyatakan :

“suatu perkara yang tunduk pada suatu hukum acara yang bersifat khusus, tidak dapat digabungkan dengan perkara lain yang tunduk pada

Hal. 20 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



hukum acara yang bersifat umum” ;

Maka dengan mengacu pada dasar hukum sebagaimana dikutip di atas, bahwa perkara Perbuatan Melawan Hukum dan Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (sebagaimana perihal surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi) merupakan kewenangan Badan Peradilan Perdata sedangkan untuk memeriksa adanya hutang atas kewajiban pajak bukan merupakan kewenangan Peradilan Perdata melainkan kewenangan dari Badan Peradilan Pajak ;

- e. Bahwa dalam gugatan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi pada halaman 4 butir 12 yang pada pokoknya menyatakan, perbuatan Tergugat I yang telah menjual ulang tanah milik Penggugat kepada Tergugat III, padahal nyata-nyata Tergugat I secara sadar telah mengetahui keberadaan Sertifikat Asli atas objek tanah tersebut, yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 39/Curug Wetan, luas 12.415 M² masih ada pada penguasaan Penggugat ;

Bahwa dalam gugatannya, Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi telah menyatakan objek gugatan dalam perkara aquo adalah tanah seluas 735 M² sebagaimana dimaksud dalam gugatan maupun dalam Surat Kuasa Khusus, namun demikian timbul ketidakpastian ketika Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi mendalilkan tentang penguasaan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 39/Curug Wetan, luas 12.415 M² yang masih dalam penguasaan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi, mana yang sebenarnya menjadi objek gugatan penggugat? Apakah tentang tanah seluas 735 M² atau Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 39/Curug Wetan, luas 12.415 M² yang masih dalam penguasaan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi ?

Berdasarkan hal tersebut, maka gugatan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi kabur dan tidak jelas (*exceptio obscurum lebellum*), sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI No. 492 K/Sip/1970 tanggal 21 Nopember 1970 yang pada pokoknya menyatakan :

“Gugatan yang tidak sempurna, karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima,...dst.”;

- f. Bahwa dalam petitum gugatan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi halaman 5 butir 3 yang pada pokoknya menyatakan meminta untuk dibatalkannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 42 tanggal 9 Oktober 2012 yang dibuat dan ditandatangani antara Tergugat

Hal. 21 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



I dengan Tergugat III dihadapan Tergugat II, namun disisi lain dalam petitum gugatan pada butir 4 menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

Bahwa berdasarkan hal tersebut sungguh menjadikan gugatan tidak menentu arah yang mengakibatkan sangat jelas dan nyata-nyata telah adanya kekaburan dan tidak jelas dalam gugatan tersebut, sehingga timbul pertanyaan, sebenarnya apa yang Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi ingin dicapai dalam mengajukan gugatan, gugatan tentang pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli-kah atau gugatan tentang perbuatan melawan hukum-kah?

Padahal 2 (dua)pokok gugatan tidak dapat digabung menjadi satu sebagaimana tersebut di atas adalah tidak dapat dibenarkan. Oleh karenanya gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*). Sebagaimana dinyatakan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 677 K/Sip/1972 tanggal 13 Desember 1972, menyatakan:

“Dua buah gugatan yang berkaitan satu sama lain, namun masing-masing gugatan ini ternyata diatur oleh sistem hukum acara yang berbeda, yaitu : Perkara yang satu diatur dalam UU No. 21 tahun 1961 tentang Merek, yang putusannya tidak ada upaya banding. Sedangkan perkara yang satunya lagi tentang tuntutan ganti rugi karena perbuatan melawan hukum berdasarkan pasal 1365 BW yang putusannya ada upaya banding. Kedua gugatan tersebut, meskipun berkaitan satu sama lain maka hakim tidak dapat menggabungkan kedua gugatan tersebut”

Berdasarkan hal tersebut, maka gugatan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi kabur dan tidak jelas (*exceptio obscurum libellum*), sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI No. 492 K/ Sip/1970 tanggal 21 Nopember 1970 yang pada pokoknya menyatakan:

“Gugatan yang tidak sempurna, karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima,...dst.”

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka gugatan Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi kabur dan tidak jelas (*ExceptioObscurum Libellum*), oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

2. Gugatan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*) ;

Bahwa dalam posita gugatan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi pada halaman 2 butir 3 pada pokoknya menyatakan tanah peninggalan Alm. Subuh telah dijual oleh Para Ahli Waris Alm. Subuh kepada

Hal. 22 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pihak Lain, termasuk tanah yang telah diserahkan oleh Alm. Subuh kepada ALm. Surya Mihardja seluas $\pm 1.000 \text{ M}^2$ tanpa terlebih dahulu melakukan pemecahan (*splitzing*).

Mohon Majelis Hakim yang mulia memperhatikan frasa “pihak lain”, bahwa frasa tersebut sangat menggambarkan bahwa gugatan yang demikian sangat menunjukkan gugatan adalah kurang pihak (*plurium litis consortium*), hal mana tujuan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi dalam perkara aquo adalah bermaksud untuk membatalkan jual beli, namun demikian, Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi tidak mengikutsertakan “pihak lain” tersebut didalam gugatannya. Maka dari itu, dengan tidak diikutsertakan-nya “Pihak Lain” (sebagai pihak yang telah membeli tanah aquo kepada Para Ahli Waris Alm. Subuh) di dalam gugatan perkara aquo, hal tersebut menyebabkan gugatan menjadi kurang pihak, oleh karena gugatan kurang pihak maka demi hukum acara gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), hal tersebut guna mencegah timbulnya *darden verzeet* bila melaksanakan eksekusi pada perkara ini dikemudian harinya, sebagaimana dinyatakan dalam beberapa ketentuan sebagai berikut :

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 45 K/Sip/1954 tanggal 9 Mei 1956 yang menyatakan:
“Gugatan seorang A terhadap seorang B agar suatu Jual Beli antara B dan C dibatalkan, tidak dapat diterima, oleh karena C tidak pula digugat” ;
- Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 261 K/Sip/1974 tanggal 27 Maret 1975 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1424 K/Sip/1875 tanggal 6 Juni 1976 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 878 K/Sip/1977 tanggal 19 Juni 1979 terdapat kaedah hukum pada intinya :
“Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan aquo adalah karena ada kesalahan formil pihak yang seharusnya di gugat tetapi belum di gugat” ;
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1078 K/SIP/1972 tanggal 11 Nopember 1975 yang menyatakan bahwa :
"Seharusnya Paultje Pinontoan itu diikutsertakan dalam perkara, sebagai pihak yang telah menjual tanah tersebut kepada Penggugat";
- Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 938 K/Sip/1971 tanggal 4 Oktober 1972 yang menyatakan :
“Jual beli antara tergugat asal dengan orang ke-3 tidak dapat dibatalkan, tanpa diikutsertakannya orang ke-3 tersebut sebagai tergugat dalam perkara itu”

Berdasarkan hal tersebut, maka gugatan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi kurang pihak (*plurium litis consortium*) dan

Hal. 23 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



karenanya gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) ;

3. Gugatan Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi Tidak Mempunyai Dasar Hukum (*Exceptie Onrechtmatig of Ongegrond*);

Bahwa gugatan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi tidak mempunyai dasar hukum, adapun hal-hal yang menjadikan gugatan tidak mempunyai dasar hukum dapat diuraikan sebagai berikut:

a. Bahwa pada halaman 1 butir 1 dan halaman 2 butir 2 posita gugatan pada pokoknya menyatakan telah terjadinya kesepakatan jual beli secara lisan antara Alm. Subuh (i.c. orang tua dari Tergugat I) dengan Alm. Surya Mihardja (i.c. orang tua dari Penggugat) dikarenakan Alm. Subuh dan Almh. Muani (i.c. istri dari Alm. Subuh) membutuhkan dana untuk ibadah haji, yang kemudian kesepakatan jual beli secara lisan tersebut diikuti dengan penyerahan Sertifikat Hak Milik No. 39/Curug Wetan seluas 12.415 M² ;

Bahwa kesepakatan jual beli secara lisan pada dasarnya bukanlah suatu perjanjian yang mengikat diantara kedua belah pihak yang bersepakat, hal tersebut hanya sebagai perjanjian awal yang selanjutnya harus dibuatkan dalam sebuah akta tertulis. Kalaupun kesepakatan jual beli secara lisan tersebut -*Quod Non*- sampai saat ini tidak dituangkan dalam sebuah akta tertulis, maka kesepakatan jual beli secara lisan tersebut tidak memiliki akibat hukum apapun bagi para pihak, hal mana sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 2691 K/Pdt/1996 tanggal 18 September 1998, yang menyatakan:

“Perjanjian lisan, baru merupakan perjanjian permulaan yang akan ditindak lanjuti dan belum dibuat di depan Notaris, belum mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak yang membuatnya, sehingga tidak mempunyai akibat hukum” ;

Mengacu kepada dasar hukum sebagaimana tersebut di atas, nyatanya sampai saat ini tidak ada semacam perjanjian dan/atau kesepakatan jual beli secara tertulis antara alm Subuh (ic. orang tua dari Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi) dengan alm. Surya Mihardja (ic. orang tua dari Penggugat), artinya kesepakatan jual beli atas tanah aquo tidak pernah ada, hal mana dikarenakan tidak adanya kesepakatan jual beli secara tertulis antara Alm. Subuh (ic. orang tua dari Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi) dengan alm. Surya Mihardja (ic. orang tua dari Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi), hal tersebut mengakibatkan pula tidak adanya dasar hukum yang pasti Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi menyatakan

Hal. 24 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah terjadinya jual beli atas tanah aquo;

Bahwa selanjutnya, terkait dengan penyerahan Sertifikat Hak Milik No. 39/ Curug Wetan seluas 12.415 M² kepada Alm. Surya Mihardja (i.c. orang tua dari Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi), bukanlah sebagai bentuk terpenuhinya jual beli, hal mana dikarenakan Jual Beli dapat terjadi salah satunya adalah karena penyerahan (*levering*) barang yang dijadikan objek yang diperjanjikan dalam kesepakatan Jual Beli yang *incassu* adalah tanah seluas 735 M², hal mana sesuai dengan ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut "KUHPerdata"), yang menyatakan :

"Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan" ;

Oleh karena barang (ic. tanah seluas 735 M²) belum dialihkan kepada alm. Surya Mihardja (ic. orang tua dari Penggugat), maka Jual Beli tersebut tidak pernah ada, hal mana dikarenakan barang (ic. tanah seluas 735 M²) belum dialihkan kepada Alm. Surya Mihardja (ic. orang tua dari Penggugat), sebagaimana dinyatakan dalam ketentuan Pasal 612 Jo. Pasal 616 Jo. Pasal 1459 KUHPerdata, yang masing-masing menyatakan :

Pasal 612 KUHPerdata yang menyatakan :

"Penyerahan barang-barang bergerak, kecuali yang tidak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci bangunan tempat barang-barang itu berada. Penyerahan tidak diharuskan, bila barang-barang yang harus diserahkan, dengan alasan hak lain, telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya" ;

Pasal 616 KUHPerdata yang menyatakan:

"Penyerahan atau penunjukan barang tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara seperti yang ditentukan dalam Pasal 620."

Pasal 1459 KUHPerdata yang menyatakan:

"Hak milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut Pasal 612, 613 dan 616"

Dengan mengacu pada ketentuan sebagaimana tersebut di atas, oleh karena sampai saat ini tidak ada penyerahan tanah kepada Alm. Surya Mihardja (ic. orang tua dari Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi) dari alm Subuh (ic. orang tua dari Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi), maka sangat jelas bahwa tanah

Hal. 25 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN

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. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

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



seluas 753 M² masih menjadi milik Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi, terlebih lagi dalam gugatan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi pada halaman 2 butir 4 telah diakui secara tegas oleh Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi bahwa atas tanah seluas 735 M² sampai saat ini tidak dikuasai secara fisik, yang mana hal tersebut menandakan terhadap tanah aquo belum dialihkan kepada Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi dan sekaligus mengisyaratkan terhadap tanah aquo masih menjadi milik Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi, hal mana sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 516 K/Pdt/1995 tanggal 27 Juni 1997 yang menyatakan :

“Jual beli yang tidak diikuti dengan levering berarti hak milik atas tanah tersebut belum berpindah kepada si pembeli sehingga masih tetap merupakan hak pemilik lama”;

Dengan mengacu pada dasar hukum di atas, maka telah jelas bahwa Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi bukan sebagai pemilik atas tanah aquo, *dus* karenanya gugatan aquo tidak mempunyai dasar hukum dan harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebagaimana dinyatakan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 6 K/Sip/1973, tanggal 21 Agustus 1973 yang menyatakan :

“Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas”

- b. Bahwa selain hal tersebut, dalam posita gugatan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi pada halaman 2 butir 4 dan butir 5 yang pada pokoknya menyatakan antara Penggugat dengan Tergugat I telah membuat surat pernyataan pertama tertanggal 31 Mei 2001 dan Surat Pernyataan kedua tanggal 25 Agustus 2004 yang isi surat pernyataan tersebut tentang kesediaan Tergugat I untuk melakukan transaksi jual beli tanah aquo, yang kemudian ditindaklanjuti dengan terbitnya Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Kaswanda, SH., Notaris/PPAT di Kabupaten Tangerang;

Bahwa dengan mengacu pada ketentuan dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdato), yang menyatakan :

“Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan” ;

Hal. 26 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



Maka dengan mengacu pada hal tersebut, timbul pertanyaan bagi Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi, Apakah Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi menentukan besaran harga jual beli dan memperhitungkan biaya pajak atas jual beli dimaksud? Apakah Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi telah melakukan pembayaran atas Jual Beli atas tanah seluas 753 M² dan apakah membayar pajak atas transaksi jual beli tersebut? Apakah pelaksanaan jual beli dilakukan secara kontan dan riil ? ;

Bahwa dalam pelaksanaan jual beli tentunya terkait dengan harga, pembayaran kontan dan penyerahan benda secara riil harus dapat terlaksana dengan seketika, akan tetapi hal tersebut tidak pernah terjadi, artinya Jual Beli yang kemudian diterbitkannya Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 tersebut hanya bersifat formalitas saja, karena asas dalam sebuah Jual Beli tidak pernah terlaksana ;

Mohon Yth. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang aquo mempedomani ketentuan dalam Pasal 1465 paragraf 1 dan 2, yang menyatakan :

“Harga beli harus ditetapkan oleh kedua belah pihak. Namun penaksirannya dapat diserahkan kepada pihak ketiga. Jika pihak ketiga itu tidak suka atau tidak mampu membuat taksiran, maka tidaklah terjadi suatu pembelian”;

Bahwa dengan merujuk pada ketentuan tersebut dengan dikaitkan dengan posita gugatan, yang mana di dalam posita gugatan aquo tidak ada satu kalimat pun yang menyinggung tentang adanya nominal harga pembayaran berikut biaya pajaknya atas tanah aquo kepada Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi, maka dengan demikian mengakibatkan Jual Beli terhadap tanah seluas 753 M² tidak pernah terjadi dan/atau tidak pernah ada, yang sekaligus berakibat Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi bukan sebagai pemilik atas tanah seluas 753 M²;

Oleh karenanya dengan berdasarkan pada hal tersebut di atas, maka Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Kaswanda, SH., Notaris/PPAT di Kabupaten Tangerang adalah tidak memiliki kekuatan hukum untuk dilaksanakan, hal mana dikarenakan dalam pelaksanaan Penerbitan Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Kaswanda, SH., Notaris/PPAT di Kabupaten Tangerang, proses jual beli atas tanah aquo tidak terjadi secara riil dan kontan, yang mana syarat riil dan kontan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari adanya proses Jual Beli, sebagaimana dinyatakan dalam Yurisprudensi

Hal. 27 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung No. 952 K/Sip/1974 tanggal tanggal 27 Mei 1974, yang menyatakan :

“Jual beli tanah adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUH Perdata dan Hukum Adat. Jual beli dilakukan menurut hukum adat secara riil dan kontan dan diketahui kepala kampung” ;

Bahwa kalimat “dan” pada frasa “secara riil dan kontan dan diketahui kepala kampung” merupakan kalimat sambung yang menandakan adanya syarat kumulatif dalam sebuah proses pelaksanaan Jual Beli, yang artinya jika satu syarat tidak terpenuhi (ic. secara riil dan kontan dan diketahui kepala kampung) maka Jual Beli dapat dianggap tidak pernah terjadi;

Bahwa oleh karena Jual Beli yang dilakukan tidak dilakukan secara riil dan kontan sebagaimana tersebut dalam uraian di atas, maka terhadap hak Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi atas tanah adalah tidak jelas atau dengan kata lain dapat dipersamakan dengan objek gugatan yang tidak jelas, maka gugatan Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi demi hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima, hal mana juga dinyatakan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 Jo Putusan Mahkamah Jo Putusan Mahkamah Agung RI No.1149/K/Sip/1979 tanggal 7 April 1979 yang menyatakan :

“Terhadap objek gugatan yang tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima”;

Lebih lanjut, mengacu kepada doktrin hukum M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan” cetakan kedua tahun 2005, halaman 62 yang menyatakan :

“Dalil gugatan yang tidak menegaskan secara jelas dan pasti hak penggugat atas objek yang disengketakan, dianggap tidak memenuhi syarat, dan dinyatakan tidak sempurna. Sebagai contoh dapat dikemukakan salah satu putusan MA. Dalam putusan ini dinyatakan antara lain, suatu gugatan dianggap tidak memenuhi syarat dan tidak sempurna, apabila hak penggugat atas tanah terperkara tidak jelas. Dalam hal yang seperti ini, tidak jelas hubungan hukumpenggugat dengan barang yang menjadi objek sengketa, sedang seharusnya mesti jelas apakah sebagai pemilik, penyewa, atau pemakai” ;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, oleh karena itu gugatan Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi tidak mempunyai dasar hukum yang kuat, maka sepatutnya Pengadilan Negeri Tangerang menyatakan gugatan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Hal. 28 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



4. Gugatan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi Tidak Ada Objek Sengketa (*Exceptie Non Object*) ;

Bahwa memperhatikan gugatan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi, pada dasarnya tidak ada yang menjadi objek gugatan dalam perkara aquo, hal mana dikarenakan terhadap tanah seluas 735 M² yang diklaim oleh Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi miliknya berdasarkan Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 November 2004 adalah tetap bukan menjadi milik Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi, karena proses jual beli yang dilakukan antara Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi dan Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi tidak dilakukan secara riil dan kontan, yang mana dapat diartikan jual beli semacam itu tidak pernah terjadi, hal mana sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 952 K/Sip/1974 tanggal 27 Mei 1974, yang menyatakan :

“Jual beli tanah adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUH Perdata dan Hukum Adat. Jual beli dilakukan menurut hukum adat secara riil dan kontan dan diketahui kepala kampung”;

Bahwa selanjutnya atas tanah seluas 735 M² yang berasal dari SHM No. 39/Curug Wetan seluas 12.415 M² adalah milik Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi, karena perolehan atas tanah seluas 735 M² tersebut berasal dari orang tua Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi (ic. Subuh) yang telah meninggal dunia pada tahun 2000, dan Muani yang telah meninggal dunia pada tanggal 9 Desember 2000 berdasarkan Surat Kematian No. 474.3/75/Kesra/XII/2015 tanggal 11 Desember 2015, sehingga berdasarkan Surat Keterangan Waris No. 593/07/Wrs-DsCw/2004 tanggal 4 Oktober 2004, Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi adalah selaku ahli waris dari alm Subuh. Oleh karenanya Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi sebagai satu-satunya pemilik hak atas tanah yang sah atas tanah seluas 12.415 M² yang terletak di desa Curug Wetan Kec. Curug Tanggerang yang termasuk pula tanah seluas 735 M² tersebut ;

Bahwa selanjutnya, walaupun Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi tetap mendalilkan terhadap tanah seluas 735 M² tersebut adalah miliknya berdasarkan pada Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 November 2004 - *Quod Non* -, maka yang menjadi pertanyaan adalah apakah terhadap tanah tersebut pernah dialihkan oleh Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi kepada Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi? Apakah Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi pernah melakukan pembayaran atas tanah yang

Hal. 29 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



dibelinya? Maka dengan berpedoman pada ketentuan dalam Pasal 612 Jo. Pasal 616 Jo. Pasal 1459 KUHPerdata, yang masing-masing menyatakan :
Pasal 612 KUHPerdata yang menyatakan :

“Penyerahan barang-barang bergerak, kecuali yang tidak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci bangunan tempat barang-barang itu berada. Penyerahan tidak diharuskan, bila barang-barang yang harus diserahkan, dengan alasan hak lain, telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya” ;

Pasal 616 KUHPerdata yang menyatakan :

“Penyerahan atau penunjukan barang tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara seperti yang ditentukan dalam Pasal 620” ;

Pasal 1459 KUHPerdata yang menyatakan :

“Hak milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut Pasal 612, 613 dan 616”

Bahwa dengan mengacu dan berpedoman pada ketentuan dalam peraturan sebagaimana tersebut di atas, Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi bukanlah sebagai pemilik atas tanah aquo yang tidak mempunyai hak untuk melarang kepada Tergugat I mengalihkan tanahnya kepada pihak mana pun termasuk tidak terbatas kepada Tergugat III;

Berdasarkan hal tersebut, maka telah nyata-nyata bahwa Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi tidak memiliki objek tanah seluas 735 M², oleh karena Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi tidak memiliki objek tanah seluas 735 M², maka dalam gugatan aquo tidak ada objek gugatannya (*non object*), dikarenakan tanah seluas 735 M² tersebut belum pernah dialihkan kepada siapapun oleh Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi dan penerbitan Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 November 2004 juga bertentangan dengan hukum karena tidak dilakukan secara riil dan kontan, sehingga Penggugat saat ini tidak memiliki tanah seluas 735 M² tersebut, oleh karenanya, sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Tangerang menyatakan gugatan aquo tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

5. Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi Tidak Mempunyai Hubungan Hukum Dengan Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi (*exceptio personae standi in judicio*);

Bahwa mencermati gugatan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi yang berkaitan dengan dalil gugatan pada halaman 1 butir 1,

Hal. 30 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



halaman 2 butir 2, 3, 4 dan butir 5, halaman 3 butir 7 serta Petikum pada halaman 5 butir 2 dapat dipahami dengan jelas tentang kedudukan hukum Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi dalam mengajukan gugatan aquo adalah didasarkan kepada kepemilikan atas tanah seluas 735 M² berdasarkan Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 November 2004 yang merasa sebagai pihak yang berkepentingan, sehingga mempunyai kepentingan untuk memperjuangkan haknya dan kemudian mengajukan gugatan aquo;

Bahwa perlu dipahami terlebih dahulu, dalam penerbitan Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 November 2004 tersebut tidak diikuti dengan pelaksanaan pembayaran dari Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi kepada Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi, artinya jual beli tersebut tidaklah pernah terjadi, hal mana dikarenakan proses jual beli harus terlaksana secara riil dan kontan, yang mana hal tersebut dapat dipersamakan dengan adanya penyerahan barang dan pembayaran, oleh karena syarat riil dan kontan tidak dipenuhi dalam proses jual beli tersebut, maka sesungguhnya terhadap tanah aquo tidak pernah terjadi jual beli, hal mana sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 952 K/Sip/ 1974 tanggal tanggal 27 Mei 1974, yang menyatakan :
"Jual beli tanah adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUH Perdata dan Hukum Adat. Jual beli dilakukan menurut hukum adat secara riil dan kontan dan diketahui kepala kampung";

Bahwa selain hal tersebut, sampai saat ini tidak pernah terjadi adanya peralihan atas tanah aquo dari Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi kepada Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi, oleh karenanya dapat diartikan bahwa terhadap objek tanah seluas 735 M² yang berasal dari sertifikat Hak Milik induk No. 39/Curug Wetan, luas 12.415 M² adalah tetap milik Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi, hal mana sesuai dengan ketentuan Pasal 1459 KUHPerdata yang menyatakan:

"Hak milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut Pasal 612, 613 dan 616";

Kemudian dikuatkan pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 516 K/Pdt/1995 tanggal 27 Juni 1997 yang menyatakan :

"Jual beli yang tidak diikuti dengan levering berarti hak milik atas tanah tersebut belum berpindah kepada si pembeli sehingga masih tetap merupakan hak pemilik lama";

Maka dengan demikian, sangat jelas bahwa Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi bukan selaku pihak pemilik tanah aquo

Hal. 31 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekalipun didasarkan pada Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 November 2004, hal mana dikarenakan terhadap jual beli tanah aquo tidak dilakukan secara riil dan kontan. Maka dapat diartikan bahwa Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi saat ini tidak mempunyai kepentingan hukum atas tanah yang dimiliki oleh Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi dan karenanya Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi dan oleh karenanya gugatan aquo harus dinyatakan tidak dapat diterima. Hal mana sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 639 K/Sip/1975, tanggal 28 Mei 1977 menyatakan bahwa :

“Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima” ;

Selain itu diperkuat dengan doktrin hukum Sudikno Mertokusumo dalam bukunya Hukum Acara Perdata Indonesia”, Penerbit : Liberty Yogyakarta tahun 2006 halaman 53, yang menyatakan :

“Setiap pihak yang ingin mengajukan gugatan haruslah mempunyai kepentingan hukum yang cukup”;

Terlebih lagi Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi adalah sebagai salah satu dari Ahli Waris dari Alm. Subuh, yang mana alm Subuh memiliki tanah seluas 12.415 M², sehingga dapat diartikan Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi adalah sebagai satu-satunya pemilik yang sah atas tanah seluas 12.415 M², yang diperoleh dari orang tua Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi (ic. Subuh) yang telah meninggal dunia pada tanggal 9 Desember 2000 berdasarkan Surat Kematian No. 474.3/75/Kesra/XII/2015 tanggal 11 Desember 2015, sehingga berdasarkan Surat Keterangan Waris No. 593/07/ Wrs-DsCw/2004 tanggal 4 Oktober 2004, Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi adalah selaku ahli waris dari alm Subuh. hal tersebut mengindikasikan lebih jelas bahwa Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi tidak mempunyai hak atas tanah aquo, sehingga tidak ada hubungan hukum keperdataan dengan tanah aqua. Maka dikarenakan sangat jelas terlihat antara Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi dengan Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi tidak mempunyai hubungan hukum dan karenanya gugatan aquo harus tidak dapat diterima, sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 yang menyatakan :

“Suatu gugatan harus diajukan oleh orang/subjek hukum yang mempunyai hubungan hukum dan mempunyai kepentingan dengan masalah yang

Hal. 32 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



disengketakan dan bukan orang lain. (Asas legitima persona standi in judicio) dan gugatan yang secara salah diajukan oleh orang lain tersebut, harus dinyatakan sebagai suatu gugatan tidak dapat diterima”;

Lebih lanjut gugatan aquo juga dapat dinyatakan sebagai gugatan yang mengandung cacat hukum dan harus dinyatakan cacat *error in person* sebagaimana dinyatakan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 2691 K/Pdt/1993 tanggal 28 Mei 1988 yang menyatakan :

“Menurut hukum acara, orang yang memiliki kapasitas mengajukan gugatan dalam suatu perkara perdata adalah hanya orang yang mempunyai hubungan hukum dan kepentingan dengan apa yang disengketakan, apabila gugatan diajukan oleh orang yang tidak memiliki kapasitas untuk memperkarakan suatu sengketa, maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum dan harus dinyatakan cacat *error in person*”;

Kemudian juga diperkuat dengan Doktrin Hukum M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan” cetakan kedua tahun 2005, halaman 111 yang menyatakan :

“Gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak atau tidak memiliki hak untuk itu, merupakan gugatan yang mengandung cacat formil *error in persona* dalam bentuk diskualifikasi *in persona* yaitu pihak yang bertindak sebagai penggugat adalah orang yang tidak punya syarat untuk itu”;

Berdasarkan hal tersebut gugatan aquo sudah jelas tidak mempunyai hubungan hukum (*Exceptie Persona Standi in Judicio*). Oleh karena Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi tidak mempunyai hubungan hukum dalam mengajukan gugatan, maka demi hukum gugatan aquo harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;

6. Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi Telah Mengajukan Gugatannya Secara Licik (*Exceptio Doli Prae Sintis*) ;

Bahwa dengan diajukannya gugatan ini, sebenarnya Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi telah melakukan perbuatan licik dan menjurus untuk memperoleh keuntungan financial semata sebagaimana dapat dilihat pada objek sengketa yang diajukan adalah objek sengketa yang bukan milik Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi, dimana objek sengketa yang diajukan dalam perkara aquo adalah objek sengketa milik Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi dan tidak pernah dialihkan oleh Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi kepada Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi, sekalipun Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi mendalilkan kepemilikan hak atas tanahnya berdasarkan Akta

Hal. 33 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 November 2004, akan tetapi proses jual beli tersebut tidak diikuti dengan pelaksanaan pembayaran atas tanah aquo, artinya jual beli tersebut tidaklah pernah terjadi, hal mana dikarenakan proses jual beli harus terlaksana secara riil dan kontan, sebagaimana dinyatakan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 952 K/Sip/1974 tanggal tanggal 27 Mei 1974, yang menyatakan :

“Jual beli tanah adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUH Perdata dan Hukum Adat. Jual beli dilakukan menurut hukum adat secara riil dan kontan dan diketahui kepala kampung”;

Bahwa selain hal tersebut, sampai saat ini tidak pernah terjadi adanya peralihan tanah dari Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi kepada Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi, oleh karenanya dapat diartikan bahwa terhadap objek tanah seluas 735 M² yang berasal dari sertifikat Hak Milik induk No. 39/Curug Wetan, luas 12.415 M², tetap milik Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi, hal mana sesuai dengan ketentuan Pasal 1459 KUHPerdata yang menyatakan :

“Hak milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut Pasal 612, 613 dan 616”;

Kemudian dikuatkan pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 516 K/Pdt/1995 tanggal 27 Juni 1997 yang menyatakan :

“Jual beli yang tidak diikuti dengan levering berarti hak milik atas tanah tersebut belum berpindah kepada si pembeli sehingga masih tetap merupakan hak pemilik lama”;

➤ Berdasarkan hal tersebut telah nyata dan jelas gugatan aquo dalam perkara aquo hanya dengan tujuan untuk menguntungkan posisi Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi semata, disinilah terletak dan/atau terlihatnya bahwa Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi telah mengajukan gugatannya secara licik, yang bertujuan hanya ingin mengambil keuntungan finansial semata dalam perkara aquo, oleh karenanya telah jelas dan nyata bahwa Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi dalam mengajukan gugatan telah mengajukan gugatannya secara licik (*Exceptio Doli Prae Sintis*). Maka gugatan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi harus tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

7. Surat Kuasa Khusus Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi Tidak Memenuhi Syarat Untuk Mengajukan Gugatan ;
Surat Kuasa Khusus Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi tidak memenuhi syarat-syarat untuk mengajukan gugatan karena

Hal. 34 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



Surat Kuasa Khusus Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi bersifat mutlak serta tidak menyebutkan batas-batas atas tanah seluas 735 M². Ini tidak diperkenankan, sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 7 Ayat (1) Undang-Undang No.20 Tahun 1974 (L.N. Tahun 1974 No.20) Pasal 199 Ayat (1) Rechtsreglement Butengewesten (L.N. Tahun 1927 No.227) dan Pasal 7 Undang-Undang Darurat No.1 Tahun 1951 (L.N. Tahun 1959 No.9). (perhatikan Surat Edaran Mahkamah Agung tanggal 19 Januari 1959 No.02 tahun 1959 jo Surat Edaran Mahkamah Agung tanggal 30 Juli 1962 No. 05 tahun 1962 jo Surat Edaran Mahkamah Agung tanggal 23 Januari 1971 No. 01 tahun 1971);

Disamping itu dipertegas juga dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 6 tahun 1994 tertanggal 14 Oktober 1994 yang menyatakan :

“Untuk menciptakan keseragaman dalam hal pemahaman terhadap Surat Kuasa Khusus yang diajukan oleh para pihak berperkara kepada badan-badan peradilan, maka dengan ini diberikan petunjuk sebagai berikut :

1. Surat Kuasa harus bersifat khusus dan menurut undang-undang harus dicantumkan dengan jelas bahwa surat kuasa itu hanya dipergunakan untuk keperluan tertentu, misalnya :

dalam perkara perdata harus dengan jelas disebut antara A sebagai Penggugat dan B sebagai Tergugat, misalnya dalam perkara waris atau hutang piutang tertentu dan sebagainya”;

Bahwa kalimat yang tercatat dalam Surat Kuasa Khusus aquo adalah bukan surat kuasa khusus karena tidak menguraikan secara khusus mengenai objek perkara dalam surat kuasa khusus tersebut, dan terlebih lagi Surat Kuasa Khusus tersebut dikategorikan sebagai Surat Kuasa Mutlak, hal mana sesuai dengan :

- Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982, pada bagian kedua, menjelaskan pengertian mengenai Surat Kuasa Mutlak, yaitu :

“a. Kuasa Mutlak adalah kuasa yang di dalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa”;

”b. Kuasa Mutlak merupakan pemindahan hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya”;

- Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1060 K/Sip/1972 tanggal 14 Oktober 1975, yang menyatakan :

“Suatu surat kuasa di dalamnya tercantum kalimat: “bahwa surat kuasa ini tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa” (Surat Kuasa

Hal. 35 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



Mutlak), menurut hukum, Pemberi Kuasa dapat dibenarkan untuk membatalkan surat kuasa tersebut, karena merupakan hak pemberi kuasa, terlebih lagi ternyata pihak penerima kuasa telah melakukan pelanggaran atas isi dari surat kuasa tersebut” ;

Bahwa oleh karena Kuasa Untuk Menjual No. 9 Tanggal 21 April 2014 merupakan surat kuasa mutlak yang mana surat kuasa mutlak adalah bertentangan secara hukum, hal mana sesuai dengan beberapa ketentuan sebagai berikut :

- Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 yang bertujuan mengatur ketertiban umum dalam bertransaksi jual beli tanah, hal mana terbesit dalam huruf c bagian konsideran Instruksi tersebut, yang menyebutkan:

“Bahwa hanyalah gunaan hukum yang mengatur pemberian kuasa dengan mengadakan pemindahan hak atas tanah secara terselubung dengan menggunakan bentuk kuasa mutlak, adalah salah satu bentuk perbuatan hukum yang mengganggu usaha penertiban status yang penggunaan tanah, sehingga karenanya perlu untuk segera dicegah” ;

- Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1440 K/Pdt/1996 tanggal 30 Juni 1998, yang menyatakan :

“Kuasa Mutlak yang tercantum dalam Akta No. 07/tanggal 12 Mei 1992, adalah bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14/1982, sehingga batal demi hukum” ;

Maka berdasarkan uraian tersebut di atas berarti telah jelas bahwa Surat Kuasa Khusus Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi tidak memenuhi syarat formal untuk mengajukan surat gugatan, karena dalam Surat Kuasa Khusus maupun dalam surat gugatan tidak mencantumkan batas-batas objek sengketa, selain itu pula Surat Kuasa Khusus yang diajukan adalah Surat Kuasa Mutlak yang konsekuensinya adalah batal demi hukum, dus karenanya Surat Kuasa Khusus tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima untuk mengajukan gugatan (*niet ontvankelijk verklaard*) ;

Maka berdasarkan eksepsi-eksepsi :

1. Gugatan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi kabur dan tidak jelas (*exceptio obscurum lebellum*);
2. Gugatan Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi kurang pihak (*exceptio plurium litis consortium*);
3. Gugatan Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi tidak mempunyai dasar hukum (*exceptie onrechtmatig of ongegrond*);
4. Gugatan Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi tidak ada objek sengketa (*exceptie non object*);

Hal. 36 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I (*exceptio persona standi in judicio*);
6. Penggugat telah mengajukan gugatannya secara licik (*exceptio doli prae sintis*);
7. Surat kuasa khusus Penggugat tidak memenuhi syarat untuk mengajukan gugatan;

Maka Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi mohon Pengadilan Negeri Tangerang untuk menerima eksepsi-eksepsi sebagaimana terurai tersebut di atas dan menyatakan gugatan Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon agar dimasukkan ke dalam pokok perkara sebagai satu kesatuan yang tidak bisa dipisahkan (*mutatis mutandis*);
2. Bahwa Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
3. Bahwa Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi dengan tegas menolak dalil gugatan aquo pada halaman 1 butir 1 dan halaman 2 butir 2 yang pada pokoknya menyatakan, telah terjadi Kesepakatan Jual Beli secara lisan antara Alm. Surya Mihardja dengan alm Subuh, yang mana jual beli tersebut diperuntukan dalam hal Alm. Subuh dan almh Muani (ic. istri alm Subuh) melaksanakan Ibadah Haji, yang kemudian diikuti penyerahan SHM No. 39/Curug Wetan, luas 12.415 M², Gambar situasi No. 545, tanggal 3 Maret 1981 terdaftar atas nama Subuh ;

Bahwa penolakan tersebut dikarenakan dalil yang diutarakan oleh Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi merupakan dalil yang menyesatkan, hal mana dikarenakan kesepakatan dan/atau perjanjian secara lisan hanyalah merupakan perjanjian permulaan semata yang dalam hal tersebut tidak dibuatkan akta kesepakatan tertulis, baik yang bersifat di bawah tangan maupun secara autentik, oleh karenanya kesepakatan lisan yang dilakukan oleh dan antara alm Surya Mihardja dengan alm Subuh tidak mempunyai kekuatan yang mengikat, hal mana sesuai dengan hal mana sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 2691 K/Pdt/1996 tanggal 18 September 1998, yang dalam salah satu kaidah hukumnya menyatakan :

“Perjanjian lisan, baru merupakan perjanjian permulaan yang akan ditindak lanjuti dan belum dibuat di depan Notaris, belum mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak yang membuatnya, sehingga tidak mempunyai

Hal. 37 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



akibat hukum”;

Bahwa terlebih lagi dalam kesepakatan jual beli secara lisan tersebut tidak adanya adanya persetujuan dari almh Muani (ic. istri alm Subuh), sehingga kesepakatan yang dibuat oleh dan antara Alm. Surya Mihardja dengan alm Subuh tidak sah secara hukum, hal mana sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 2691 K/Pdt/1996 tanggal 18 September 1998, yang dalam salah satu kaidah hukumnya menyatakan :

“Perjanjian lisan menjual tanah harta bersama yang dilakukan suami dan belum disetujui isteri maka perjanjian tersebut tidak sah menurut hukum”

Bahwa oleh karena, kesepakatan jual beli secara lisan yang dilakukan oleh dan antara alm Surya Mihardja dengan alm Subuh tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi kedua belah pihak, dan selain itu pula perjanjian jual beli secara lisan tersebut adalah tidak sah secara hukum, dikarenakan almh Muani (ic. istri alm Subuh) tidak pernah memberikan persetujuan atas penjualan tersebut, maka penyerahan sertifikat yang dilakukan oleh alm Subuh kepada alm Surya Mihardja hanya bersifat titipan saja dan bukan sebagai bukti adanya jual beli, hal mana dikarenakan Jual Beli secara lisan yang dilakukan adalah tidak sah secara hukum ;

Kalaupun pendanaan ibadah haji yang dilaksanakan oleh alm Subuh dan almh Muani (ic. istri alm Subuh) yang dibiayai oleh alm Surya Mihardja merupakan dan/atau dianggap utang dari alm Subuh—*Quod Non-pertanyaannya* adalah apakah Jual Beli yang didahului dengan adanya hubungan utang piutang adalah sah secara hukum ? Mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang dalam perkara aquo mempedomani Yurusprudensi Mahkamah Agung No. 2877 K/Pdt/1996, yang menyatakan :

“Jual Beli tanah yang berasal dari hubungan hukum utang piutang (kreditur sebagai pembeli karena debitur tidak mampu membayar utangnya), maka jual beli tersebut batal demi hukum”;

4. Bahwa Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi pada halaman 2 butir 3 yang pada pokoknya menyatakan, tanah yang telah diserahkan oleh Alm. Subuh kepada Alm. Surya Mihardja seluas ± 1.000 M² telah dijual kepada pihak lain tanpa terlebih dahulu melakukan proses pemecahan (*splitzing*) terhadap sertifikat induk, yang sejatinya sertifikat induk tersebut berada dalam penguasaan sah Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi ;

Bahwa penolakan tersebut dikarenakan terhadap tanah aquo tidak pernah terjadi jual beli, walaupun adanya jual beli sebagaimana dinyatakan oleh

Hal. 38 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi dalam gugatannya, pada dasarnya jual beli tersebut adalah cacat hukum sekalipun terhadap jual beli tersebut telah terbit Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004, hal mana dikarenakan proses jual beli tersebut tidak dilakukan secara terang dan tunai, dan bahkan sampai saat ini Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi tidak pernah melakukan pembayaran atas tanah milik Tergugat I Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi, oleh karenanya terjadinya jual beli tersebut adalah tidak sah karena adanya kekeliruan dalam proses penerbitan Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 yakni proses jual beli atas tanah tidak tunai, maka Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 dapat dibatalkan secara hukum, hal mana sesuai dengan Pasal 1321 KUHPerdata, yang menyatakan :

“Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan” ;

Dikuatkan pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 3247 K/Pdt/1987, yang kaidah hukumnya menyatakan menyatakan:

“Berdasarkan Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian yang dituangkan dalam akta Notaris yang terjadi akibat dari kekeliruan/ penipuan dapat dibatalkan oleh hakim” ;

Bahwa dengan berdasarkan hal tersebut di atas, telah nyata dan jelas terhadap penerbitan Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Kaswanda, SH., Notaris/PPAT di Kabupaten Tangerang telah mengalami kekeliruan yang nyata, hal mana dikarenakan Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi belum melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi yakni pembayaran terhadap harga tanah aquo, dan terlebih lagi Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi tidak pernah menyinggung masalah harga tanah milik Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi yang menjadi objek dalam Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Kaswanda, SH., Notaris/PPAT di Kabupaten Tangerang, padahal sudah menjadi suatu keharusan dalam transaksi jual beli nilai dan/atau harga objek yang akan ditransaksikan, hal mana sesuai dengan Pasal 1465 KUHPerdata, yang menyatakan :

“Harga beli harus ditetapkan oleh kedua belah pihak. Namun penaksirannya dapat diserahkan kepada pihak ketiga;

Jika pihak ketiga itu tidak suka atau tidak mampu membuat taksiran, maka tidaklah terjadi suatu pembelian”;

Hal. 39 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



Bahwa selanjutnya, terkait dengan penguasaan Sertifikat Induk oleh Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi adalah dikuasai secara tidak sah, hal mana dikarenakan penyerahan sertifikat yang dilakukan oleh alm Subuh kepada alm Surya Mihardja hanyalah bersifat titipan dan harus dikembalikan oleh alm Surya Mihardja dan/atau Ahli Warisnya kepada Im Subuh dan/atau Ahli Warisnya, karena penyerahan sertifikat induk tersebut bukan berasal dari adanya transaksi Jual Beli akan tetapi hanya titipan semata;

Terlebih lagi kesepakatan jual beli secara lisan yang dilakukan oleh alm Surya Mihardja dengan alm Subuh bukan merupakan sebuah kesepakatan yang dapat dilaksanakan, hal mana dikarenakan kesepakatan Jual Beli yang dilakukan oleh alm Surya Mihardja dengan alm Subuh hanya secara lisan dan bukan berbentuk Akta Autentik yang dapat dibuktikan kebenarannya, sehingga oleh karenanya kesepakatan jual beli secara lisan tidak memiliki kekuatan hukum untuk dilaksanakan, hal mana sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 2691 K/Pdt/1996 tanggal 18 September 1998, yang menyatakan :

“Perjanjian lisan, baru merupakan perjanjian permulaan yang akan ditindak lanjuti dan belum dibuat di depan Notaris, belum mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak yang membuatnya, sehingga tidak mempunyai akibat hukum” ;

Bahwa selanjutnya, Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi pernah meminta sertifikat Hak Milik induk No. 39/Curug Wetan, luas 12.415 M² Gambar situasi No. 545, tanggal 3 Maret 1981 terdaftar atas nama Subuh kepada Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi, namun Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi tetap tidak beritikad baik untuk mengembalikan Sertifikat Induk milik Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi tersebut, yang mana perbuatan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi yang tidak beritikad baik untuk mengembalikan barang milik Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi (ic. sertifikat Hak Milik induk No. 39/Curug Wetan, luas 12.415 M² Gambar situasi No. 545, tanggal 3 Maret 1981 terdaftar atas nama Subuh) merupakan merupakan tindak pidana Penggelapan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 372 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), yang menyatakan :

“Barang siapa dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan diancam karena penggelapan, dengan pidana penjara paling lama empat tahun atau pidana

Hal. 40 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



denda paling banyak sembilan ratus rupiah”;

Bahwa pada dasarnya Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 39/Curug Wetan, luas 12.415 M², Gambar situasi No. 545, tanggal 3 Maret 1981 terdaftar atas nama Subuh adalah milik Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi, yang mana Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi memperoleh tanah tersebut berasal dari orang tua Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi (ic. Subuh) yang telah meninggal dunia pada tanggal 9 Desember 2000 berdasarkan Surat Kematian No. 474.3/75/Kesra/XII/2015 tanggal 11 Desember 2015, sehingga berdasarkan Surat Keterangan Waris No. 593/07/Wrs-DsCw/2004 tanggal 4 Oktober 2004, Tergugat I adalah selaku ahli waris dari alm Subuh;

5. Bahwa Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi dengan tegas menolak dalil gugatan aquo pada halaman 2 butir 4 dan butir 5 yang pada pokoknya menyatakan, bahwa terhadap jual beli yang dilakukan oleh dan antara alm Surya Mihardja dengan alm Subuh kemudian ditindak lanjuti dengan dibuatkannya Akta Jual Beli Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Kaswanda, SH., Notaris/PPAT di Kabupaten Tangerang, dengan terlebih dahulu dibuatnya Surat Pernyataan tanggal 31 Mei 2001 dan Surat Pernyataan tanggal 25 Agustus 2004, oleh karena itu, mohon untuk Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 tersebut dinyatakan sah;

Bahwa penolakan tersebut dikarenakan dalil yang dikemukakan Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi adalah tidak berdasar dan sangat menyesatkan, hal mana karena terbitnya Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 tidak sesuai dengan prosedur hukum, yang mana terhadap penerbitan Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 tidak diikuti dengan pembayaran terhadap harga tanah milik Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi (ic. tidak secara riil dan kontan), yang sehingga prosedur penerbitan Akta Jual Beli cacat hukum dan bertentangan dengan Pasal 1457 Jo. Pasal 1465 Jo. Pasal 1513 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut “KUHPerdata”), yang masing-masing menyatakan :

Pasal 1457 KUHPerdata, yang menyatakan :

“Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”;

Pasal 1465 KUHPerdata, yang menyatakan :

“Harga beli harus ditetapkan oleh kedua belah pihak. Namun penaksirannya dapat diserahkan kepada pihak ketiga;

Hal. 41 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jika pihak ketiga itu tidak suka atau tidak mampu membuat taksiran, maka tidaklah terjadi suatu pembelian”;

Pasal 1513 KUHPerdata, yang menyatakan :

"kewajiban utama pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian”;

Dengan mengacu kepada ketentuan sebagaimana tersebut di atas, oleh karena sampai saat ini Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi tidak pernah melakukan pembayaran terhadap tanah milik Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi, maka penerbitan Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 tidak memiliki kekuatan hukum untuk dilaksanakan, terlebih lagi terhadap tanah aquo telah dibeli oleh Tergugat III, yang mana terhadap jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi dengan Tergugat III dilakukan secara riil dan kontan, yang sehingga jual beli tersebut adalah sah secara hukum, hal mana sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 952 K/Sip/1974 tanggal tanggal 27 Mei 1974, yang menyatakan :

“Jual beli tanah adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUH Perdata dan Hukum Adat. Jual beli dilakukan menurut hukum adat secara riil dan kontan dan diketahui kepala kampung”;

Kemudian dikuatkan dengan Doktrin Hukum Irma Devita, SH., M.Kn dalam artikelnya yang berjudul “Jual Beli & Balik Nama Sertifikat” yang dipublikasikan pada <http://irmadevita.com/2013/jual-beli-balik-nama-sertifikat/>, yang menyatakan :

“Jual beli merupakan proses peralihan hak yang sudah ada sejak jaman dahulu, dan biasanya diatur dalam hukum Adat, dengan prinsip: Terang dan Tunai. Terang artinya di lakukan di hadapan Pejabat Umum yang berwenang, dan Tunai artinya di bayarkan secara tunai. Jadi, apabila harga belum lunas, maka belum dapat dilakukan proses jual beli dimaksud” ;

Bahwa selanjutnya, dalam proses penerbitan Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 terlihat sangat aneh, hal mana dikarenakan penerbitan Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 didahului dengan adanya 2 buah Surat Pernyataan tentang kesediaannya melakukan transaksi Jual Beli dengan Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi, bukankah Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi telah mendalilkan dalam gugatannya sebagaimana pada halaman 1 butir 1 tentang telah terjadinya kesepakatan jual beli? Atau pernyataan yang dikemukakan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi dalam posita gugatan sebagaimana pada halaman 1 butir 1 hanya dibuat-buat saja ?

Hal. 42 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN

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. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa walaupun Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi mendalilkan telah terjadinya pembayaran akibat pembiayaan ibadah haji dari alm Subuh dan alm Muani (ic. istri alm Subuh), yang mana hal tersebut kemudian dianggap sebagai pembayaran akibat adanya hutang piutang antara alm Subuh dengan alm Surya Mihardja, maka proses jual beli semacam itu pun batal demi hukum, hal mana sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 2877 K/Pdt/1996, yang menyatakan :

“Jual Beli tanah yang berasal dari hubungan hukum utang piutang (kreditur sebagai pembeli karena debitur tidak mampu membayar utangnya), maka jual beli tersebut batal demi hukum”;

6. Bahwa Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi dengan tegas menolak dalil gugatan aquo pada halaman 2 butir 6 yang pada pokoknya menyatakan, untuk proses pemecahan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 39/Curug Wetan, luas 12.415 M², Gambar situasi No. 545, tanggal 3 Maret 1981 terdaftar atas nama Subuh terkait dengan pembayaran PBB dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) selaku penjual sebesar 5% dari transaksi jual beli, namun sampai saat ini tidak pernah dilaksanakan oleh Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi; Bahwa penolakan tersebut dikarenakan terhadap penerbitan Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Kaswanda, SH., Notaris/PPAT di Kabupaten Tangerang, tidak pernah dilakukan pembayaran sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, artinya tidak pernah terjadi transaksi jual beli antara Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi dengan Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi terhadap tanah seluas 735 M², oleh karena tidak ada pembayaran terhadap Jual Beli atas tanah aquo, maka apakah mungkin Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi Dibebankan untuk melakukan pembayaran biaya BPHTB, Biaya pajak PPH dan PPN ?

Kalaupun transaksi Jual Beli yang dilakukan oleh dan antara Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi dengan Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi telah terjadi secara riil dan kontan - *Quod Non-*, maka terhadap seluruh biaya Akta Jual Beli dan biaya lainnya termasuk di dalamnya pembayaran BPHTB, Biaya pajak PPH dan PPN adalah menjadi tanggungan Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi (ic. pembeli), hal mana sesuai dengan ketentuan Pasal 1466 KUHPerdata, yang menyatakan :

“Biaya akta jual beli dan biaya tambahan lain dipikul oleh pembeli kecuali kalau diperjanjikan sebaliknya”;

Hal. 43 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



Bahwa dengan mengacu pada ketentuan tersebut di atas, maka tidak ada kewajiban Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi untuk membayar biaya BPHTB, hal mana dikarenakan biaya BPHTB merupakan kewajiban Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi (ic. si pembeli) dan selain itu pula, terhadap pembayaran harga atas tanah milik Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi seluas 735 M² tidak pernah terlaksana, dari dan oleh karena tidak ada biaya BPHTB, Biaya pajak PPH dan PPN, maka tidak ada transaksi jual beli atas tanah aquo, oleh karena tidak ada transaksi jual beli atas tanah aquo, maka Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi adalah sebagai satu satunya pemilik atas tanah aquo;

7. Bahwa Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi dengan tegas menolak dalil gugatan aquo pada halaman 3 butir 7 yang pada pokoknya menyatakan, Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi telah menjual ulang tanah milik Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi seluas 735 M² kepada Tergugat III ;

Bahwa penolakan tersebut dikarenakan dalil yang dikemukakan oleh Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi merupakan dali yang tidak benar dan tidak berdasar secara hukum, dalam hal mana terhadap tanah yang dijual oleh Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi kepada Tergugat III seluas 735 M² adalah tanah milik Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 39/Curug Wetan, luas 12.415 M², Gambar situasi No. 545, tanggal 3 Maret 1981 terdaftar atas nama Subuh yang saat ini ada dalam penguasaan Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi ;

Bahwa kepemilikan hak atas seluas 735 M² yang diperoleh Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi tidak sesuai dengan prosedur hukum yang seharusnya, hal mana dikarenakan dalam proses jual beli yang dilakukan antara Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi dengan Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi tidak dilakukan secara kontan dan riil, sehingga dalam penerbitan Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 adalah cacat hukum dan harus dinyatakan batal, yang mana cacat hukumnya Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 dengan berdasarkan pada beberapa ketentuan sebagai berikut :

Pasal 1457 KUHPerdata, yang menyatakan :

“Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan” ;

Hal. 44 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 1465 KUHPerdata, yang menyatakan:

"Harga beli harus ditetapkan oleh kedua belah pihak. Namun penaksirannya dapat diserahkan kepada pihak ketiga.

Jika pihak ketiga itu tidak suka atau tidak mampu membuat taksiran, maka tidaklah terjadi suatu pembelian" ;

Pasal 1513 KUHPerdata, yang menyatakan:

"kewajiban utama pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian" ;

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 952 K/Sip/1974 tanggal tanggal 27 Mei 1974, yang menyatakan:

"Jual beli tanah adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUH Perdata dan Hukum Adat. Jual beli dilakukan menurut hukum adat secara riil dan kontan dan diketahui kepala kampung";

Kemudian dikuatkan dengan Doktrin Hukum Irma Devita, SH., M.Kn dalam artikelnya yang berjudul "Jual Beli & Balik Nama Sertifikat" yang dipublikasikan pada <http://irmadevita.com/2013/jual-beli-balik-nama-sertifikat/>, yang menyatakan :

"Jual beli merupakan proses peralihan hak yang sudah ada sejak jaman dahulu, dan biasanya diatur dalam hukum Adat, dengan prinsip: Terang dan Tunai. Terang artinya di lakukan di hadapan Pejabat Umum yang berwenang, dan Tunai artinya di bayarkan secara tunai. Jadi, apabila harga belum lunas, maka belum dapat dilakukan proses jual beli dimaksud" ;

Bahwa dengan mengacu pada seluruh ketentuan sebagaimana tersebut di atas, telah nyata dan jelas bahwa Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi bukanlah sebagai pemilik hak atas tanah seluas 735 M² yang berasal dari Sertifikat Hak Milik (SHM) Induk No. 39/Curug Wetan, luas 12.415 M², Gambar situasi No. 545, tanggal 3 Maret 1981 terdaftar atas nama Subuh, oleh karena penggugat dalam konvensi/ tergugat dalam rekonvensi bukan merupakan pemilik hak atas tanah aquo, maka Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi adalah sebagai pemilik satu-satunya atas tanah aquo, oleh karena Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi sebagai pemilik yang sah atas tanah aquo, maka tentunya Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi dapat mengalihkan tanah aquo kepada pihak manapun namun tidak terbatas kepada Tergugat III dengan cara jual beli ;

Bahwa selain hal tersebut, sampai saat ini tidak pernah terjadi adanya penyerahan tanah seluas 735 M² (i.c. yang berasal dari tanah seluas 12.415 M²) dari Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi kepada Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi, oleh karenanya

Hal. 45 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN

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. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



dapat diartikan bahwa terhadap objek tanah seluas 735 M² yang berasal dari sertifikat Hak Milik induk No. 39/Curug Wetan, luas 12.415 M², tetap milik Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi, yang mana Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi memperoleh tanah tersebut berasal dari orang tua Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi (ic. Subuh) yang telah meninggal dunia pada tanggal 9 Desember 2000 berdasarkan Surat Kematian No. 474.3/75/Kesra/XII/2015 tanggal 11 Desember 2015, sehingga berdasarkan Surat Keterangan Waris No. 593/07/Wrs-DsCw/2004 tanggal 4 Oktober 2004, Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi adalah selaku ahli waris dari alm Subuh, hal mana sesuai dengan ketentuan Pasal 1459 KUHPerdata yang menyatakan :

“Hak milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut Pasal 612, 613 dan 616” ;

Kemudian dikuatkan pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 516 K/Pdt/1995 tanggal 27 Juni 1997 yang menyatakan :

“Jual beli yang tidak diikuti dengan levering berarti hak milik atas tanah tersebut belum berpindah kepada si pembeli sehingga masih tetap merupakan hak pemilik lama”

Maka dengan demikian, sangat jelas bahwa Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi bukan selaku pihak pemilik tanah aquo sekalipun didasarkan pada Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 November 2004, hal mana dikarenakan terhadap jual beli tanah aquo tidak dilakukan secara riil dan kontan. Maka dapat diartikan bahwa Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi saat ini tidak mempunyai Kepentingan Hukum Atau Tidak Mempunyai Hubungan Hukum atas tanah yang dimiliki oleh Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi dan oleh karenanya gugatan aquo harus dinyatakan tidak dapat diterima. Hal mana sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 639 K/Sip/1975, tanggal 28 Mei 1977 menyatakan bahwa :

“Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima” ;

Selain itu diperkuat dengan doktrin hukum Sudikno Mertokusumo dalam bukunya Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit: Liberty Yogyakarta tahun 2006 halaman 53, yang menyatakan :

“Setiap pihak yang ingin mengajukan gugatan haruslah mempunyai kepentingan hukum yang cukup ;

8. Bahwa tidak benar dalil Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi yang mengklaim bahwa tanah aquo adalah miliknya, maka untuk

Hal. 46 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



itu Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi *mensomir* untuk membuktikannya ;

Sebagaimana telah diuraikan di atas, terhadap penerbitan Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 adalah tidak sesuai dengan prosedur hukum, hal mana dikarenakan penerbitan Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 sejatinya tidak dilakukan dengan secara riil dan kontan atau secara tunai dan terang, sehingga Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 tidak mempunyai kekuatan hukum untuk dilaksanakan karena cacat hukum, sebagaimana telah diamanatkan pada beberapa ketentuan sebagai berikut:

Pasal 1457 KUHPerdata, yang menyatakan :

“Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”

Pasal 1465 KUHPerdata, yang menyatakan :

“Harga beli harus ditetapkan oleh kedua belah pihak. Namun penaksirannya dapat diserahkan kepada pihak ketiga. Jika pihak ketiga itu tidak suka atau tidak mampu membuat taksiran, maka tidaklah terjadi suatu pembelian”;

Pasal 1513 KUHPerdata, yang menyatakan :

"kewajiban utama pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian";

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 952 K/Sip/1974 tanggal tanggal 27 Mei 1974, yang menyatakan :

“Jual beli tanah adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUH Perdata dan Hukum Adat. Jual beli dilakukan menurut hukum adat secara riil dan kontan dan diketahui kepala kampung”;

Kemudian dikuatkan dengan Doktrin Hukum Irma Devita, SH., M.Kn dalam artikelnya yang berjudul “Jual Beli & Balik Nama Sertifikat” yang dipublikasikan pada <http://irmadevita.com/2013/jual-beli-balik-nama-sertifikat/>, yang menyatakan :

“Jual beli merupakan proses peralihan hak yang sudah ada sejak jaman dahulu, dan biasanya diatur dalam hukum Adat, dengan prinsip: Terang dan Tunai. Terang artinya di lakukan di hadapan Pejabat Umum yang berwenang, dan Tunai artinya di bayarkan secara tunai. Jadi, apabila harga belum lunas, maka belum dapat dilakukan proses jual beli dimaksud”;

Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka sangat jelas dan nyata-nyata tanah aquo bukan milik Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi. Maka dapat diartikan, Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi tidak memiliki tanah dan karenanya antara Penggugat Dalam

Hal. 47 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi dengan Tergugat I Dalam Konvensi/
Penggugat Dalam Rekonvensi tidak ada hubungan hukum apapun;

Bahwa oleh karena Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi bukan sebagai pemilik tanah sengketa seluas 735 M² –*Quod Non-* maka Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi *mensommir* Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membuktikan dalilnya gugatannya, sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR jo. Pasal 1865 KUHPerdata yang menyatakan :

“Barang siapa mendalilkan tentang adanya suatu hak, atau tentang adanya suatu fakta untuk meneguhkan haknya, untuk menyangkal hak orang lain, harus membuktikan adanya hak atau fakta itu” ;

Dari uraian tersebut di atas, cukup jelas bahwa menerapkan system pembuktian *belijkheid beginsef*” (prinsip kepatutan) dan pertimbangannya tetap berpijak kepada dan masih dalam konteks ketentuan Pasal 163 HIR Jo. Pasal 1865 KUHPerdata tentang pengakuan terhadap hak (i.c. kepemilikan hak atas tanah) tetap dan harus dibuktikan oleh Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi :

Jadi, dengan menunjuk pada uraian-uraian di atas, dan dengan bertitik pijak pada ketentuan Pasal 163 HIR Jo. Pasal 1865 KUHPerdata, maka seyogyanya Pembagian Beban Pembuktian ada dari pihak Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi, adapun yang harus dibuktikannya adalah:

- Apakah dalam penerbitan Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 yang tidak diikuti dengan pembayaran harga atas tanah milik Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi dapat dijadikan sebagai dasar bukti peralihan hak atas tanah seluas 735 M²?
- Apakah Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi dapat membuktikan adanya pembayaran sejumlah uang atas pembelian tanah seluas 735 M²?
- Apakah Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi dapat membuktikan pembayaran BPHTB, pembayaran PPN dan PPH, sebagai bukti adanya jual beli tanah 735 M² aquo ?
- Apakah dengan dasar hubungan hutang piutang yang kemudian pembayaran hutangnya dilakukan dengan pembuatan dan/atau penerbitan Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004, menjadikan Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 adalah sah secara hukum?
- Apakah benar Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi dapat membuktikan luas, letak dan batas-batas dan letak

Hal. 48 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



tanah terperkara seluas 735 M²?

- Apakah benar Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi dapat membuktikan bukti kepemilikan atas tanah aquo dan bukti-bukti lainnya yang diklaim dalam gugatan aquo?
- Apakah benar Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi adalah sebagai pemilik atas tanah seluas 735 M²?

Bahwa pembebanan pembuktian sebagaimana disebutkan di atas -**SOR**- jelas sangat adil dan proporsional serta sesuai dengan bunyi ketentuan Pasal 163 HIR Jo. Pasal 1865 KUHPerdata;

Mohon diperhatikan doktrin Prof. Z. Asikin Kusumah Atmadja, SH., terhadap Putusan Mahkamah Agung tanggal 31 Agustus 1988 No. 1490 K/Pdt/1987, yang dimuat dalam buku "Proyek Peningkatan Tertib Hukum dan Pembinaan Hukum Mahkamah Agung-RI" pada halaman 51, diterbitkan oleh Mahkamah Agung – RI tahun 1992 yang antara lain menyatakan :

Pasal 163 HIR menyatakan bahwa *hij, die beweert ening recht te hebben, of zich op enig feit tot staving van zijn recht, of tot tegenspraak van eens anders recht, beroept moet het bestaan van dat recht of van dan feit bewijzen*" ;

"- Ditinjau dari pembebanan pembuktian, maka dengan putusan ini ditarik suatu garis yang konsisten dengan pendirian MARI dalam putusannya tanggal 10 Januari 1957 No. 94 K/Sip/1956 (dengan susunan Majelis : 1. Mr. R. Wirjono Projodikoro, SH., 2 Sutan Kali Malikul Adil, Mr. M.H. Tirtaamidjaja)" ;

9. Bahwa sesuai fakta hukum sebagaimana terurai di atas, jelaslah bahwa tanah aquo adalah sah milik Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi, yang mana tanah aquo diperoleh dari orang tua Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi (i.c. SUBUH) yang telah meninggal dunia pada tanggal 9 Desember 2000 berdasarkan Surat Kematian No. 474.3/75/Kesra/XII/2015 tanggal 11 Desember 2015, sehingga berdasarkan Surat Keterangan Waris No. 593/07/Wrs-DsCw/2004 tanggal 4 Oktober 2004, Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi adalah selaku ahli waris dari Alm, oleh karenanya Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi berhak untuk menjual, mengalihkan, menukarkan, mengagunkan atau bentuk jenis lainnya dengan tidak terbatas kepada mewariskan, menghibahkan, dan perbuatan hukum lainnya atas tanah tersebut, maka tidak ada alasan hukum bagi Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi untuk melarang segala bentuk peralihan atas tanah aquo, karena tanah aquo bukan tanah milik Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi ;

Hal. 49 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



10. Bahwa Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi dengan tegas menolak dalil gugatan aquo pada halaman 3 butir 8 yang pada pokoknya menyatakan, keberadaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 41 tanggal 9 Oktober 2012 yang dilakukan Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi (ic. selaku penjual) dengan Tergugat III (ic. selaku pembeli) yang mengatakan tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian, oleh karenanya PPJB tersebut harus dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Bahwa penolakan tersebut dikarenakan dalil Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi tersebut tidak berdasar secara hukum, yang mana transaksi yang dilakukan oleh Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi dengan Tergugat III merupakan transaksi yang dilakukan secara riil dan kontan serta dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang akan hal itu dan jual beli tersebut juga telah melalui prosedur hukum yang sesuai, yang mana Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi telah menerima pembayaran atas tanah yang dibeli oleh Tergugat III, dan Tergugat III pun telah menerima dan menguasai tanah milik Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi seluas 735 M² (Vide: Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 952 K/Sip/1974 tanggal tanggal 27 Mei 1974);

Bahwa oleh karena jual beli yang dilakukan oleh dan antara Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi dengan Tergugat III terhadap tanah seluas 745 M² dilakukan sesuai dengan prosedur hukum (i.c. secara riil dan kontan serta dihadapan pejabat yang berwenang), maka penerbitan PPJB juga menjadi sah secara hukum, karena telah dilalui dengan prosedur yang sesuai dengan ketentuan;

Bahwa terkait dalil Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi yang menyatakan PPJB adalah bertentangan dengan syarat ke - 4 dari Pasal 1320 KUHPerdata mengenai suatu sebab yang halal adalah tidak berdasar secara hukum, hal mana dikarenakan terhadap tanah seluas 735 M² yang berasal dari Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 39/Curug Wetan, luas 12.415 M², Gambar situasi No. 545, tanggal 3 Maret 1981 terdaftar atas nama Subuh adalah milik Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi, yang diperoleh dari orang tua Tergugat I (ic. Subuh) yang telah meninggal dunia pada tanggal 9 Desember 2000 berdasarkan Surat Kematian No. 474.3/75/Kesra/ XII/2015 tanggal 11 Desember 2015, sehingga berdasarkan Surat Keterangan Waris No. 593/07/Wrs-DsCw/2004 tanggal 4 Oktober 2004, Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi adalah selaku ahli waris dari alm Subuh;

Hal. 50 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



Bahwa walaupun pelanggaran syarat ke - 4 yang dimaksud oleh Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi adalah karena tanah aquo telah dijual kepada Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi berdasarkan Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Kaswanda, SH., Notaris/PPAT di Kabupaten Tangerang, sesungguhnya sebagaimana yang telah Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi uraikan sebelumnya, dalam hal penerbitan Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Kaswanda, SH., Notaris/PPAT di Kabupaten Tangerang adalah cacat hukum dan harus dinyatakan batal, hal mana dikarenakan proses jual beli tersebut tidak dilakukan secara riil dan kontan (Vide: Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 952 K/Sip/1974 tanggal tanggal 27 Mei 1974) ;

Bahwa oleh karena penerbitan Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Kaswanda, SH., Notaris/PPAT di Kabupaten Tangerang adalah cacat hukum karena proses jual beli yang dilakukan oleh Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi dengan Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi tidak dilakukan secara riil dan kontan, maka terhadap tanah aquo bukanlah milik Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi, yang sekaligus telah membuktikan bahwa tidak ada satupun pelanggaran terhadap ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerdara ;

Bahwa dengan demikian proses jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi dengan Tergugat III yang kemudian diterbitkannya PPJB adalah telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga Tergugat III adalah selaku pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi, sebagaimana ditentukan dalam beberapa ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagai berikut :

- Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1237 K/Sip/1973 tanggal 15 April 1976 yang menyatakan :
"Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi"
- Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1230 K/Sip/1980 tanggal 29-3-1982 yang menyatakan :
"Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum";

11. Bahwa Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi dengan tegas menolak dalil gugatan aquo pada halaman 4 butir 12 yang pada pokoknya menyatakan, perbuatan Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi yang telah menjual ulang tanah milik Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi kepada Tergugat III tersebut,

Hal. 51 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



padahal nyata-nyata Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi secara sadar telah mengetahui bahwa keberadaan sertifikat asli atas objek tanah tersebut, yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 39/Curug Wetan, luas 12.415 M², Gambar situasi No. 545, tanggal 3 Maret 1981 terdaftar atas nama Subuh, masih dalam penguasaan Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi, maka Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi telah membuat laporan polisi dengan dugaan Penipuan dan Penggelapan yang dilakukan Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi ;

Bahwa penolakan tersebut dikarenakan jual beli sebagaimana dinyatakan oleh Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi dalam gugatannya, pada dasarnya jual beli tersebut adalah cacat hukum sekalipun terhadap jual beli tersebut telah terbit Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004, hal mana dikarenakan proses jual beli tersebut tidak dilakukan secara terang dan tunai, dan bahkan sampai saat ini Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi tidak pernah melakukan pembayaran atas tanah milik Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi, oleh karenanya terjadinya jual beli tersebut adalah tidak sah karena adanya kekeliruan dalam proses penerbitan Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 yakni proses jual beli atas tanah tidak tunai, maka Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 dapat dibatalkan secara hukum, hal mana sesuai dengan Pasal 1321 KUHPerdata, yang menyatakan:

“Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan”;

Dikuatkan pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 3247 K/Pdt/1987, yang kaidah hukumnya menyatakan menyatakan :

“Berdasarkan Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian yang dituangkan dalam akta Notaris yang terjadi akibat dari kekeliruan/penipuan dapat dibatalkan oleh hakim” ;

Bahwa dengan berdasarkan hal tersebut di atas, telah nyata dan jelas terhadap penerbitan Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Kaswanda, SH., Notaris/PPAT di Kabupaten Tangerang telah mengalami kekeliruan dalam menerbitkan akta jual beli tersebut, hal mana dikarenakan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi tidak melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi yakni pembayaran terhadap harga tanah milik Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi, hal mana sesuai dengan ketentuan

Hal. 52 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



Pasal 1513 KUHPerdara, yang menyatakan:

"kewajiban utama pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian."

Bahwa terlebih lagi Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi tidak pernah menyinggung masalah harga tanah milik Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi yang menjadi objek dalam Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004, padahal sudah menjadi suatu keharusan dalam transaksi jual beli nilai dan/atau harga objek yang akan ditransaksikan, hal mana sesuai dengan Pasal 1465 KUHPerdara, yang menyatakan:

"Harga beli harus ditetapkan oleh kedua belah pihak. Namun penaksirannya dapat diserahkan kepada pihak ketiga. Jika pihak ketiga itu tidak suka atau tidak mampu membuat taksiran, maka tidaklah terjadi suatu pembelian" ;

Bahwa selanjutnya, terkait dengan penguasaan Sertifikat Induk oleh Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi adalah dikuasai secara tidak sah, hal mana dikarenakan penyerahan sertifikat yang dilakukan oleh alm Subuh kepada alm Surya Mihadja hanyalah bersifat titipan dan harus dikembalikan oleh Alm. Surya Mihadja dan/atau ahli warisnya kepada alm Subuh dan/atau Ahli Warisnya, karena penyerahan sertifikat induk tersebut bukan berasal dari adanya transaksi Jual Beli akan tetapi hanya titipan semata;

Terlebih lagi kesepakatan jual beli secara lisan yang dilakukan oleh Alm. Surya Mihadja dengan Alm. Subuh bukan merupakan sebuah kesepakatan yang dapat dilaksanakan, hal mana dikarenakan kesepakatan Jual Beli yang dilakukan oleh alm Surya Mihadja dengan alm Subuh hanya secara lisan dan bukan berbentuk Akta Autentik yang dapat dibuktikan kebenarannya, sehingga oleh karenanya kesepakatan jual beli secara lisan tidak memiliki kekuatan hukum untuk dilaksanakan, hal mana sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 2691 K/Pdt/1996 tanggal 18 September 1998, yang menyatakan :

"Perjanjian lisan, baru merupakan perjanjian permulaan yang akan ditindak lanjuti dan belum dibuat di depan Notaris, belum mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak yang membuatnya, sehingga tidak mempunyai akibat hukum";

Bahwa selanjutnya, Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi pernah meminta sertifikat Hak Milik induk No. 39/Curug Wetan, luas 12.415 M² Gambar situasi No. 545, tanggal 3 Maret 1981 terdaftar atas nama Subuh kepada Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi, namun tetap tidak beritikad baik untuk mengembalikan

Hal. 53 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



Sertifikat Induk milik Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi tersebut, yang mana perbuatan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi yang tidak beritikad baik untuk mengembalikan barang milik Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi (ic. sertifikat Hak Milik induk No. 39/Curug Wetan, luas 12.415 M² Gambar situasi No. 545, tanggal 3 Maret 1981 terdaftar atas nama Subuh) merupakan merupakan tindak pidana Penggelapan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 372 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), yang menyatakan :

“Barang siapa dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan diancam karena penggelapan, dengan pidana penjara paling lama empat tahun atau pidana denda paling banyak sembilan ratus rupiah”;

Bahwa pada dasarnya Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 39/Curug Wetan, luas 12.415 M², Gambar situasi No. 545, tanggal 3 Maret 1981 terdaftar atas nama Subuh adalah milik Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi, yang mana Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi memperoleh tanah tersebut berasal dari orang tua Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi (ic. Subuh) karena warisan yang telah meninggal dunia pada tanggal 9 Desember 2000 berdasarkan Surat Kematian No. 474.3/75/Kesra/XII/2015 tanggal 11 Desember 2015, sehingga berdasarkan Surat Keterangan Waris No. 593/07/Wrs-DsCw/2004 tanggal 4 Oktober 2004, Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi adalah selaku ahli waris dari alm Subuh;

Bahwa terlebih lagi, Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 tidak dibuat sesuai dengan prosedur hukum, maka dengan demikian semakin menguatkan hak kepemilikan tergugat i dalam konvensi/ penggugat dalam rekonvensi terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 39/Curug Wetan, luas 12.415 M², Gambar situasi No. 545, tanggal 3 Maret 1981 terdaftar atas nama Subuh adalah milik Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi yang mana Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi dapat mengalihkan hak kepemilikan atas tanahnya kepada siapapun juga termasuk kepada Tergugat III;

Bahwa oleh karena Tergugat III adalah sebagai pembeli berdasarkan PPJB No. 41 tanggal 9 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Tergugat II telah melalui prosedur hukum yang seharusnya (*due process of law*), hal mana dikarenakan jual beli atas tanah aquo yang dilakukan oleh Tergugat I

Hal. 54 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi dengan Tergugat III telah dilakukan secara riil dan kontan dan/atau dilakukan secara tunai dan terang, maka Tergugat III tergolong pembeli yang beritikad baik dan harus mendapatkan perlindungan secara hukum, hal mana sesuai dengan beberapa ketentuan sebagai berikut :

- Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1237 K/Sip/1973 tanggal 15 April 1976 yang menyatakan :

“Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi”

- Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1230 K/Sip/1980 tanggal 29-3-1982 yang menyatakan :

“Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum”

12. Bahwa Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat pada halaman 4 butir 13 yang pada pokoknya menyatakan Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena menjual tanah milik Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi;

Bahwa penolakan tersebut karena Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum seperti yang dituduhkan oleh Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi, dimana tanah yang dijual oleh Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi kepada Tergugat III adalah tanah milik Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi, yang diperoleh dari orang tua Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat

Dalam Rekonvensi (ic. Subuh) yang telah meninggal dunia pada tanggal 9 Desember 2000 berdasarkan Surat Kematian No.474.3/75/Kesra/XII/2015 tanggal 11 Desember 2015, sehingga berdasarkan Surat Keterangan Waris No. 593/07/Wrs-DsCw/2004 tanggal 4 Oktober 2004, Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi adalah selaku ahli waris dari alm Subuh, yang mana proses Jual Beli tanah seluas 735 M² antar Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi dengan Tergugat III telah melalui prosedur hukum yang sesuai (*due process of law*), hal mana dikarenakan proses Jual Beli tanah seluas 735 M² antara Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi dengan Tergugat III dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) setempat dan dilakukan secara terang dan tunai, sehingga tanah aquo saat ini adalah sah secara hukum milik Tergugat III ;

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata yang menyatakan :

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan

Hal. 55 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



kerugian itu, menggantikan kerugian tersebut”;

Bahwa menurut R. Setiawan, S.H. dalam buku “Pokok-Pokok Hukum Perikatan”, cetakan kelima penerbit Binacipta Bandung tahun 1994 halaman 75 menyebutkan bahwa untuk melakukan gugatan perbuatan melawan hukum harus dipenuhi syarat-syarat atau unsur-unsur sebagai berikut :

a. Tidak ada Perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) ;

Menurut *arrest Hoge Raad* 1919, bahwa berbuat atau tidak berbuat merupakan suatu perbuatan melanggar hukum jika :

- Melanggar hak orang lain;
- Bertentangan dengan kewajiban hukum sipembuat atau;
- Bertentangan dengan kesusilaan;
- Bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri atau barang orang lain;

Berdasarkan hal tersebut di atas, tidak ada satupun terbukti Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) ;

b. Tidak Adanya kesalahan ;

Bahwa tidak ada kesalahan yang dilakukan oleh Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi baik secara subjektif maupun secara objektif. Apalagi antara kedua belah pihak tidak ada hubungan hukum ;

c. Tidak Adanya Kerugian ;

Bahwa perbuatan Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi tidak menimbulkan kerugian apapun kepada Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi, hal ini dikarenakan Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi mengalihkan tanah miliknya, yang mana Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi memperoleh tanah tersebut berasal dari orang tua Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi (i.c. SUBUH) yang telah meninggal dunia pada tanggal 9 Desember 2000 berdasarkan Surat Kematian No. 474.3/75/ Kesra/XII/2015 tanggal 11 Desember 2015, sehingga berdasarkan Surat Keterangan Waris No. 593/07/Wrs-DsCw/2004 tanggal 4 Oktober 2004, artinya Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi adalah selaku ahli waris dari alm Subuh;

Bahwa adapun kerugian yang dinyatakan oleh Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi merupakan kerugian yang dibuat-buat, hal ini terbukti dalam gugatan aquo tidak dapat membuktikan dengan akta autentik atas kepemilikan atas tanah aquo ;

Hal. 56 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



d. Tidak Adanya Hubungan Causal antara Perbuatan Melanggar Hukum dengan Kerugian ;

Bahwa jual beli yang dilakukan oleh dan antara Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi dengan Tergugat III bukan merupakan perbuatan melawan hukum, terlebih lagi jual beli tersebut telah dilakukan secara riil dan kontan atau telah dilakukan secara terang dan tunai dan dihadapan Tergugat II selaku pejabat yang berwenang akan hal itu. Artinya bahwa tidak terdapatnya hubungan kausal perbuatan jual beli yang sesuai dengan prosedur hukum tentunya tidak akan memberikan dampak kerugian bagi Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi ;

Kalaupun Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi mendalilkan adanya suatu kerugian hal tersebut hanya dibuat-buat dan tidak berdasar, terlebih lagi Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi tidak dapat membuktikan haknya atas tanah aquo ; Berdasarkan uraian di atas, unsur-unsur perbuatan melanggar hukum (*onrechsmatige daad*) tidak terpenuhi, maka oleh karenanya gugatan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi harus ditolak ;

13. Bahwa Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi pada halaman 4 butir 14 dan butir 15 yang pada pokoknya menyatakan adanya kerugian berupa kerugian materiil sebesar 1.470.000.000,- (satu milyar empat ratus tujuh puluh juta rupiah) dan kerugian immaterial sebesar 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;

Bahwa penolakan tersebut dikarenakan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi memang tidak memiliki hak atas tanah, sekalipun Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi mendasarkannya pada Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004, yang mana penerbitan Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 tidaklah sesuai dengan prosedur hukum, karena dalam penerbitan Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 proses jual belinya tidak dilakukan secara riil dan kontan atau tidak dilakukan secara terang dan tunai. Artinya terkait dengan kerugian yang dinyatakan oleh Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi dalam posita gugatan hanya merupakan kerugian yang dibuat-buat berdasarkan perkiraan saja padahal tidak ada bukti-bukti autentik yang mendukung Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi dalam mengajukan tuntutan ganti rugi, maka sepatutnya gugatan Penggugat

Hal. 57 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi dinyatakan ditolak. Hal tersebut didasarkan pada:

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 371 K/Sip/1973 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1057 K/Sip/1973, yang menyatakan :

“Petitum/tuntutan ganti rugi uang yang diajukan penggugat dalam surat gugatannya, sesuai dengan “Yurisprudensi tetap”, bahwa penggugat tersebut wajib memberikan bukti-bukti yang kongkret dan terperinci tentang adanya kerugian materiel yang dideritanya. Tidak boleh hanya berdasar perkiraan saja dan tanpa pembuktian tersebut, maka hakim harus menolak tuntutan ganti rugi materiel tersebut ;

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Bo. 588 K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983, yang menyatakan:

“Tuntutan penggugat mengenai ganti rugi karena tidak disertai dengan bukti-bukti harus ditolak”

Bahwa terlebih lagi, bagaimana mungkin Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi dapat menentukan nilai dan/atau nominal kerugian materiel sebesar 1.470.000.000,- (satu milyar empat ratus tujuh puluh juta rupiah) dan kerugian immaterial sebesar 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), sedangkan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi tidak pernah melakukan pembayaran terhadap tanah milik Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi, sungguh menjadi keanehan yang nyata di dalam gugatan aquo, dari dan oleh karenanya sudah sangat jelas terbukti terhadap tuntutan ganti kerugian yang dimohonkan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi dalam gugatannya hanya merupakan hal yang mengada-ada, dikarenakan tidak mungkin Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi dapat mentaksir besaran kerugian padahal Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi sendiri belum pernah melakukan pembayaran atas tanah kepada Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Konvensi ;

14. Bahwa Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi dengan tegas menolak petitum Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi pada butir 1, yang menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Bahwa penolakan tersebut karena Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi tidak mempunyai hak kepemilikan atas tanah yang digugatnya, sehingga menjadikan gugatan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi tidak mempunyai dasar hukum ;

Hal. 58 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kalaupun Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi mendalihkan kepemilikannya berdasarkan Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 -*Quod Non*-, pada dasarnya penerbitan Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 tidak sesuai dengan prosedur hukum yang seharusnya, hal mana dikarenakan dalam proses jual beli yang dilakukan antara Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi dengan Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi tidak dilakukan secara kontan dan riil atau tidak dilakukan secara terang dan tunai, sehingga dalam penerbitan Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 adalah cacat hukum dan patut untuk dibatalkan, yang mana cacat hukumnya Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 dengan berdasarkan pada beberapa ketentuan sebagai berikut:

Pasal 1457 KUHPerdata, yang menyatakan:

“Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”;

Pasal 1465 KUHPerdata, yang menyatakan :

“Harga beli harus ditetapkan oleh kedua belah pihak. Namun penaksirannya dapat diserahkan kepada pihak ketiga.

Jika pihak ketiga itu tidak suka atau tidak mampu membuat taksiran, maka tidaklah terjadi suatu pembelian”;

Pasal 1513 KUHPerdata, yang menyatakan :

"kewajiban utama pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian”;

- Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 952 K/Sip/1974 tanggal tanggal 27 Mei 1974, yang menyatakan:

“Jual beli tanah adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUH Perdata dan Hukum Adat. Jual beli dilakukan menurut hukum adat secara riil dan kontan dan diketahui kepala kampung” ;

Kemudian dikuatkan dengan Doktrin Hukum Irma Devita, SH., M.Kn dalam artikelnya yang berjudul “Jual Beli & Balik Nama Sertifikat” yang dipublikasikan pada <http://irmadevita.com/2013/jual-beli-balik-nama-sertifikat/>, yang menyatakan :

“Jual beli merupakan proses peralihan hak yang sudah ada sejak jaman dahulu, dan biasanya diatur dalam hukum Adat, dengan prinsip: Terang dan Tunai. Terang artinya di lakukan di hadapan Pejabat Umum yang berwenang, dan Tunai artinya di bayarkan secara tunai. Jadi, apabila harga belum lunas, maka belum dapat dilakukan proses jual beli dimaksud”;

Hal. 59 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN

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. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Bahwa dengan mengacu pada seluruh ketentuan sebagaimana tersebut di atas, telah nyata dan jelas bahwa Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi bukanlah sebagai pemilik hak atas tanah seluas 735 M² yang berasal dari Sertifikat Hak Milik (SHM) Induk No. 39/Curug Wetan, luas 12.415 M², Gambar situasi No. 545, tanggal 3 Maret 1981 terdaftar atas nama Subuh, oleh karena Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi bukan merupakan pemilik hak atas tanah aquo, maka Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Rekonvensi dapat mengalihkan dengan cara apapun kepada pihak manapun namun tidak terbatas kepada Tergugat III dengan cara jual beli;

Maka dengan uraian sebagaimana tersebut di atas, petitum Penggugat pada butir 1 demi hukum harus ditolak;

15. Bahwa Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi dengan tegas menolak petitum Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi pada butir 2, yang pokoknya menyatakan sah dan berharga transaksi Jual Beli yang dilakukan antara Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi dengan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi atas sebidang tanah seluas 735 M² yang merupakan sebagian dari Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 39/Curug Wetan, luas 12.415 M², Gambar situasi No. 545, tanggal 3 Maret 1981 terdaftar atas nama Subuh, berdasarkan Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Kaswanda, SH., Notaris/PPAT di Kabupaten Tangerang ;

Bahwa penolakan tersebut dikarenakan, penerbitan Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Kaswanda, SH., Notaris/PPAT di Kabupaten Tangerang dilakukan secara khilaf, hal mana dikarenakan penerbitan Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 ada proses pelaksanaan yang tidak dilaksanakan, yakni pembayaran harga atas tanah milik Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi, sehingga Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Kaswanda, SH., Notaris/PPAT di Kabupaten Tangerang adalah mengalami cacat hukum, oleh karenanya terjadinya jual beli tersebut adalah tidak sah karena adanya kekeliruan dalam proses penerbitan Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 yakni proses jual beli atas tanah tidak tunai, maka Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 dapat dibatalkan secara hukum, hal mana sesuai dengan Pasal 1321 KUHPerdata, yang menyatakan :

Hal. 60 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



“Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.”

Dikuatkan pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 3247 K/Pdt/1987, yang kaidah hukumnya menyatakan menyatakan:

“Berdasarkan Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian yang dituangkan dalam akta Notaris yang terjadi akibat dari kekeliruan/penipuan dapat dibatalkan oleh hakim”;

Bahwa dengan berdasarkan hal tersebut di atas, telah nyata dan jelas terhadap penerbitan Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Kaswanda, SH., Notaris/PPAT di Kabupaten Tangerang telah mengalami kekeliruan yang nyata, hal mana dikarenakan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi tidak melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi yakni pembayaran terhadap harga tanah milik Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi, dan terlebih lagi Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi tidak pernah menyinggung masalah harga tanah milik Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi yang menjadi objek dalam Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Kaswanda, SH., Notaris/PPAT di Kabupaten Tangerang, padahal sudah menjadi suatu keharusan dalam transaksi jual beli nilai dan/atau harga objek yang akan ditransaksikan, hal mana sesuai dengan Pasal 1465 KUHPerdata, yang menyatakan :

“Harga beli harus ditetapkan oleh kedua belah pihak. Namun penaksirannya dapat diserahkan kepada pihak ketiga. Jika pihak ketiga itu tidak suka atau tidak mampu membuat taksiran, maka tidaklah terjadi suatu pembelian” ;

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka petitum gugatan aquo pada butir 2 demi hukum harus ditolak;

16. Bahwa Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi dengan tegas menolak petitum pada butir 3, yang pokoknya menyatakan menyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 41 tanggal 9 Oktober 2012 ;

Bahwa penolakan tersebut dikarenakan, Jual Beli yang dilakukan oleh dan antara Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi dengan Tergugat III merupakan proses jual beli yang telah sesuai dengan prosedur hukum (*due process of law*), hal tersebut dikarenakan telah dilakukan secara riil dan kontan atau telah dilakukan secara terang dan tunai dan dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang, hal mana sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 665 K/Sip/1979 tanggal 22-7-1980

Hal. 61 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



yang menyatakan:

“Dengan telah terjadinya jual beli antara penjual dan pembeli yang diketahui oleh kepala kampung yang bersangkutan dan dihadiri oleh 2 orang saksi, serta diterimanya harga pemberian oleh penjual, maka jual beli itu sudah sah menurut hukum”;

Bahwa oleh karena jual beli yang dilakukan oleh dan antara Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi dengan Tergugat III telah dilakukan sesuai dengan prosedur hukum (*due process of law*), maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 41 tanggal 9 Oktober 2012 adalah sah secara hukum, sehingga Tergugat III adalah sebagai pembeli yang beritikad baik (*te goeder trouw*) dan harus mendapatkan perlindungan secara hukum, hal mana sesuai dengan beberapa ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagai berikut:

- Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1237 K/Sip/1973 tanggal 15 April 1976 yang menyatakan :
“Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi” ;
- Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1230 K/Sip/1980 tanggal 29-3-1982 yang menyatakan :
“Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum”;

Maka mengacu kepada dasar hukum di atas, Tanah objek sengketa dalam perkara aquo secara hukum telah sah menjadi milik Tergugat III, dengan demikian petitum Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi butir 3 harus dinyatakan ditolak;

17. Bahwa Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi dengan tegas menolak petitum pada butir 4 yang pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

Bahwa penolakan tersebut karena Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi tidak melakukan perbuatan melawan hukum, dimana tanah aquo yang dijual oleh Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi kepada Tergugat III adalah tanah milik Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi, yang mana Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi memperoleh tanah tersebut berasal dari orang tua Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi (i.c. SUBUH) yang telah meninggal dunia pada tanggal 9 Desember 2000 berdasarkan Surat Kematian No. 474.3/75/Kesra/XII/2015 tanggal 11 Desember 2015, sehingga berdasarkan Surat Keterangan Waris No. 593/07/Wrs-DsCw/2004 tanggal 4 Oktober 2004, Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi adalah selaku ahli waris dari alm

Hal. 62 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



Subuh, yang mana proses jual beli tanah seluas 735 M² antara Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi dengan Tergugat III telah sesuai dengan prosedur hukum (*due process of law*), hal mana dikarenakan proses jual beli tanah seluas 735 M² antara Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi dengan Tergugat III dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) setempat dan dilakukan secara terang dan tunai, sehingga tanah aquo saat ini adalah sah secara hukum milik Tergugat III;

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata yang menyatakan:

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, menggantikan kerugian tersebut” ;

Bahwa menurut R. Setiawan, S.H. dalam buku “Pokok-Pokok Hukum Perikatan”, cetakan kelima penerbit Binacipta Bandung tahun 1994 halaman 75 menyebutkan bahwa untuk melakukan gugatan perbuatan melawan hukum harus dipenuhi syarat-syarat atau unsur-unsur sebagai berikut :

a. Perbuatan yang melawan hukum (*onrechmatige daad*) ;

Menurut *arrest Hoge Raad* 1919, bahwa berbuat atau tidak berbuat merupakan suatu perbuatan melanggar hukum jika:

- Melanggar hak orang lain;
- Bertentangan dengan kewajiban hukum sipembuat atau;
- Bertentangan dengan kesusilaan;
- Bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri atau barang orang lain ;

Berdasarkan hal tersebut di atas, tidak ada satupun terbukti Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) ;

b. Adanya kesalahan ;

Bahwa tidak ada kesalahan yang dilakukan oleh Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi baik secara subjektif maupun secara objektif. Apalagi antara kedua belah pihak tidak ada hubungan hukum ;

c. Adanya Kerugian ;

Bahwa perbuatan Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi tidak menimbulkan kerugian apapun kepada Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi hal ini dikarenakan Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi mengalihkan tanah miliknya, yang mana Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi memperoleh tanah tersebut berasal dari orang tua

Hal. 63 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi (i.c. SUBUH) yang telah meninggal dunia pada tanggal 9 Desember 2000 berdasarkan Surat Kematian No. 474.3/75/ Kesra/XII/2015 tanggal 11 Desember 2015, sehingga berdasarkan Surat Keterangan Waris No. 593/07/Wrs-DsCw/2004 tanggal 4 Oktober 2004, Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi adalah selaku ahli waris dari alm Subuh; Bahwa adapun kerugian yang dinyatakan oleh Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi merupakan kerugian yang dibuat-buat hal ini terbukti dalam gugatan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi tidak dapat membuktikan dengan akta autentik atas kepemilikan atas tanah aquo ;

d. Adanya Hubungan Causal antara Perbuatan Melanggar Hukum dengan Kerugian ;

Bahwa jual beli yang dilakukan oleh dan antara Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi dengan Tergugat III bukan merupakan perbuatan melawan hukum terlebih lagi jual beli tersebut telah dilakukan secara riil dan kontan atau telah dilakukan secara terang dan tunai dan dihadapan Tergugat II selaku pejabat yang berwenang akan hal itu. Artinya bahwa tidak terdapatnya hubungan kausal perbuatan jual beli yang sesuai dengan prosedur hukum tentunya tidak akan memberikan dampak kerugian bagi Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi ;

Kalaupun Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi mendalilkan adanya suatu kerugian hal tersebut hanya dibuat-buat dan tidak berdasar, terlebih lagi Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi tidak dapat membuktikan haknya atas tanah aquo

Bahwa adapun kerugian yang dinyatakan oleh Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi merupakan kerugian yang dibuat-buat hal ini terbukti dalam gugatan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi tidak dapat membuktikan dengan akta autentik atas kepemilikan atas tanah aquo ;

e. Adanya Hubungan Causal antara Perbuatan Melanggar Hukum dengan Kerugian ;

Bahwa jual beli yang dilakukan oleh dan antara Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi dengan Tergugat III bukan merupakan perbuatan melawan hukum terlebih lagi jual beli tersebut telah dilakukan secara riil dan kontan atau telah dilakukan secara terang dan tunai dan dihadapan Tergugat II selaku pejabat yang berwenang akan hal itu. Artinya bahwa tidak terdapatnya hubungan kausal perbuatan

Hal. 64 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



jual beli yang sesuai dengan prosedur hukum tentunya tidak akan memberikan dampak kerugian bagi Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi ;

Kalaupun Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi mendalilkan adanya suatu kerugian hal tersebut hanya dibuat-buat dan tidak berdasar, terlebih lagi Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi tidak dapat membuktikan haknya atas tanah aquo;

Berdasarkan uraian di atas, unsur-unsur perbuatan melanggar hukum (*onrechsmatige daad*) tidak terpenuhi. Oleh karenanya petitum Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi pada butir 4 demi hukum harus ditolak ;

18. Bahwa Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi dengan tegas menolak petitum gugatan aquo pada butir 5, yang pada pokoknya menyatakan untuk membongkar dan mengosongkan tanah milik Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah putusan perkara aquo berkekuatan hukum tetap, apabila Tergugat III lalai maka Tergugat III dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya ;

Bahwa penolakan tersebut dikarenakan terhadap penerbitan Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 adalah tidak sesuai dengan prosedur hukum, hal mana dikarenakan penerbitan Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 sejatinya tidak dilakukan dengan secara riil dan kontan atau secara tunai dan terang, sehingga Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 tidak mempunyai kekuatan hukum untuk dilaksanakan karena cacat hukum, sebagaimana telah diamanatkan pada beberapa ketentuan sebagai berikut :

Pasal 1457 KUHPerdata, yang menyatakan :

"Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan"

Pasal 1465 KUHPerdata, yang menyatakan :

"Harga beli harus ditetapkan oleh kedua belah pihak. Namun penaksirannya dapat diserahkan kepada pihak ketiga.

Jika pihak ketiga itu tidak suka atau tidak mampu membuat taksiran, maka tidaklah terjadi suatu pembelian";

Pasal 1513 KUHPerdata, yang menyatakan :

"Kewajiban Utama Pembeli ialah Membayar Harga Pembelian, Pada Waktu Dan Ditempat Sebagaimana Ditetapkan Menurut Perjanjian" ;

Hal. 65 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



- Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 952 K/Sip/1974 tanggal 27 Mei 1974, yang menyatakan :

“Jual beli tanah adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUH Perdata dan Hukum Adat. Jual beli dilakukan menurut hukum adat secara riil dan kontan dan diketahui kepala kampung”;

Kemudian dikuatkan dengan Doktrin Hukum Irma Devita, SH., M.Kn dalam artikelnya yang berjudul “Jual Beli & Balik Nama Sertifikat” yang dipublikasikan pada <http://irmadevita.com/2013/jual-beli-balik-nama-sertifikat/>, yang menyatakan :

“Jual beli merupakan proses peralihan hak yang sudah ada sejak jaman dahulu, dan biasanya diatur dalam hukum Adat, dengan prinsip: Terang dan Tunai. Terang artinya di lakukan di hadapan Pejabat Umum yang berwenang, dan Tunai artinya di bayarkan secara tunai. Jadi, apabila harga belum lunas, maka belum dapat dilakukan proses jual beli dimaksud”;

Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka sangat jelas dan nyata-nyata tanah aquo bukan milik Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi. Maka dapat diartikan, Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi tidak memiliki tanah, oleh karena tidak memiliki tanah aquo, maka tidak berhak meminta agar Tergugat III mengosongkan objek sengketa ;

Bahwa dengan demikian Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi merupakan pemilik yang sah atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 39/Curug Wetan, luas 12.415 M², Gambar situasi No. 545, tanggal 3 Maret 1981 terdaftar atas nama Subuh adalah milik Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi yang diperoleh dari orang tua Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi (ic. Subuh) yang telah meninggal dunia pada tanggal 9 Desember 2000 berdasarkan Surat Kematian No. 474.3/75/Kesra/XII/ 2015 tanggal 11 Desember 2015, sehingga berdasarkan Surat Keterangan Waris No. 593/07/Wrs-DsCw/2004 tanggal 4 Oktober 2004, Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi adalah selaku ahli waris dari alm Subuh, maka dengan demikian Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi berhak mengalihkan hak kepemilikan tanahnya baik seluruhnya ataupun sebagian kepada pihak manapun yang dikehendaki-nya namun tidak terbatas pada Tergugat III ;

Bahwa terlebih lagi, Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 tidak dibuat sesuai dengan prosedur hukum, maka dengan demikian semakin menguatkan hak kepemilikan Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) No.

Hal. 66 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



39/Curug Wetan, luas 12.415 M², Gambar situasi No. 545, tanggal 3 Maret 1981 terdaftar atas nama Subuh adalah milik Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi yang mana Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi dapat mengalihkan hak kepemilikan atas tanahnya kepada siapapun juga termasuk kepada Tergugat III ;

Bahwa oleh karena Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi bukan sebagai pemilik tanah sengketa seluas 735 M² –*Quod Non-* maka Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi *mensommir* Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membuktikan dalil gugatannya sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR jo. Pasal 1865 KUHPerdata yang menyatakan :

“Barang siapa mendalilkan tentang adanya suatu hak, atau tentang adanya suatu fakta untuk meneguhkan haknya, untuk menyangkal hak orang lain, harus membuktikan adanya hak atau fakta itu”;

Dari uraian tersebut di atas, cukup jelas bahwa menerapkan system pembuktian *belijkheid beginsel*” (prinsip kepatutan) dan pertimbangannya tetap berpijak kepada dan masih dalam konteks ketentuan Pasal 163 HIR Jo. Pasal 1865 KUHPerdata tentang pengakuan terhadap hak (i.c. kepemilikan hak atas tanah) tetap dan harus dibuktikan oleh Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi ;

Jadi pembebanan pembuktian berada pada Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi -SOR- jelas sangat adil dan proporsional serta sesuai dengan bunyi ketentuan Pasal 163 HIR Jo. Pasal 1865 KUHPerdata;

Mohon diperhatikan doktrin Prof. Z. ASIKIN KUSUMAH ATMADJA, SH., terhadap Putusan Mahkamah Agung tanggal 31 Agustus 1988 No. 1490 K/Pdt/1987, yang dimuat dalam buku “Proyek Peningkatan Tertib Hukum dan Pembinaan Hukum Mahkamah Agung-RI” pada halaman 51, diterbitkan oleh Mahkamah Agung – RI tahun 1992 yang antara lain menyatakan:

“ Pasal 163 HIR menyatakan bahwa *hij, die beweert ening recht te hebben, of zich op enig feit tot staving van zijn recht, of tot tegenspraak van eens anders recht, beroept moet het bestaan van dat recht of van dan feit bewijzen*” ;

“ Ditinjau dari pembebanan pembuktian, maka dengan putusan ini ditarik suatu garis yang konsisten dengan pendirian MARI dalam putusannya tanggal 10 Januari 1957 No. 94 K/Sip/1956 (dengan susunan Majelis : 1. Mr. R. Wirjono Projodikoro, SH., 2 Sutan Kali Malikul Adil, Mr. M.H. Tirtaamidjaja)” ;

Maka berdasarkan pada uraian tersebut di atas, Petitum gugatan aquo butir 5 harus dinyatakan ditolak ;

Hal. 67 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



19. Bahwa Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi dengan tegas menolak petitum gugatan aquo butir 6 yang menyatakan adanya kerugian materil dan immaterial ;

Bahwa penolakan tersebut dikarenakan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi memang bukan sebagai pemilik hak atas tanah aquo sebagaimana telah diuraikan di atas. Artinya terkait dengan kerugian yang dinyatakan oleh Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi dalam petitum gugatan hanya merupakan kerugian yang dibuat buat berdasarkan perkiraan saja padahal tidak ada bukti-bukti autentik yang mendukung Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi dalam mengajukan tuntutan ganti rugi, maka sepatutnya gugatan Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi harus dinyatakan ditolak. Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 011 K/N/HaKl/2002, tanggal 30 September 2002 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 371 K/Sip/1973 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1057 K/Sip/1973, yang menyatakan :

“Petitum/tuntutan ganti rugi uang yang diajukan penggugat dalam surat gugatannya, sesuai dengan “Yurisprudensi tetap”, bahwa penggugat tersebut wajib memberikan bukti-bukti yang kongkret dan terperinci tentang adanya kerugian materiel yang dideritanya. Tidak boleh hanya berdasar perkiraan saja dan tanpa pembuktian tersebut, maka hakim harus menolak tuntutan ganti rugi materiel tersebut”;

Terlebih lagi Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Kaswanda, SH., Notaris/PPAT di Kabupaten Tangerang telah mengalami cacat hukum dalam penerbitannya, hal mana dikarenakan tidak adanya pembayaran atas tanah aquo. Maka dengan demikian dapat diartikan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi tidak mempunyai bukti kepemilikan atas tanah aquo, maka demi hukum gugatan aquo harus ditolak. Hal mana sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 588 K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983 yang menyatakan :

“Tuntutan penggugat mengenai ganti rugi karena tidak disertai dengan bukti-bukti harus ditolak ;

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka petitum Para Penggugat butir 6 demi hukum harus ditolak ;

20. Bahwa Tergugat I Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi dengan tegas menolak petitum gugatan aquo butir 7 yang menyatakan menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Hal. 68 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



Bahwa oleh karena Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi tidak dapat membuktikan dalil-dalilnya sebagaimana diuraikan di atas, sehingga Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi berada pada posisi bukan pihak yang berhak atas tanah aquo, tetapi yang berhak adalah Tergugat III, maka justru sebaliknya Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi yang harus dihukum untuk membayar biaya perkara.

Berdasarkan hal tersebut, maka petitum Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi butir 7 demi hukum harus ditolak;

DALAM REKONVENSI :

1. Bahwa Tergugat I Dalam Konvensi yang dalam bagian ini selanjutnya disebut Penggugat dalam Rekonvensi, dengan ini mengajukan Gugatan Rekonvensi kepada Penggugat Dalam Konvensi yang selanjutnya disebut Tergugat Dalam Rekonvensi ;
2. Bahwa gugatan rekonvensi ini diajukan sehubungan dengan adanya gugatan yang diajukan oleh Tergugat Dalam Rekonvensi/ Penggugat Dalam Konvensi yaitu tentang gugatan perbuatan melawan hukum yang ditujukan kepada Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi, sehingga yang menjadi objek dalam gugatan reKonvensi ini adalah hal yang sama pada bagian Konvensi yaitu tentang gugatan perbuatan melawan hukum masalah tanah seluas 735 M², sehingga demi selesainya suatu persoalan hukum, maka pada kesempatan ini Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat I Dalam Konvensi mengajukan rekonvensi dalam perkara aquo, hal ini dilakukan agar tidak adapersoalan hukum lagi dikemudian hari;
3. Bahwa mohon apa yang Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat I Dalam Konvensi dalilkan dalam bagian Konvensi dianggap sebagai satu kesatuan dengan bagian Rekonvensi ini (*mutatis mutandis*);
4. Bahwa Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi adalah sebagai pemilik satu-satunya yang sah atas tanah yang terletak di desa Curug Wetan Kec. Curug Tanggerang berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 39/Curug Wetan, luas 12.415 M², Gambar situasi No. 545, tanggal 3 Maret 1981 terdaftar atas nama Subuh (ic. Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat I Dalam Konvensi adalah selaku ahli waris dari alm Subuh);
5. Bahwa Tergugat Dalam Rekonvensi/ Penggugat Dalam Konvensi adalah pihak yang penerbitan Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 adalah tidak sesuai dengan prosedur hukum karena tidak dilakukan pembayaran jual beli atas sebagian objek seluas 735 M² sesuai Sertifikat

Hal. 69 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Hak Milik (SHM) No. 39/Curug Wetan, luas 12.415 M² atas nama Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat I Dalam Konvensi yang dijadikan akta jual beli tersebut dalam penerbitan Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 tidak dilakukan dengan secara riil dan kontan atau secara tunai dan terang, yang mengakibatkan Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 tidak mempunyai kekuatan hukum untuk dilaksanakan karena cacat hukum ;
6. Bahwa adapun perolehan tanah milik Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat I Dalam Konvensi adalah berasal dari orang tua Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat I Dalam Konvensi (ic. Subuh) yang telah meninggal dunia pada tanggal 9 Desember 2000 berdasarkan Surat Kematian No. 474.3/75/Kesra/ XII/2015 tanggal 11 Desember 2015, sehingga berdasarkan Surat Keterangan Waris No. 593/07/Wrs-DsCw/2004 tanggal 4 Oktober 2004, Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat I Dalam Konvensi adalah selaku ahli waris dari alm Subuh;
 7. Bahwa kemudian atas luas 12.415 M² berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 39/Curug Wetan, tahun 1981 sebagaimana tersebut pada butir 4 diatas, ada sebagian dari tanah tersebut yaitu seluas 735 M² seolah-olah dilakukan jual beli sehingga penerbitan Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004, padahal Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 tersebut tidak dilakukan dengan secara riil dan kontan atau secara tunai dan terang (tidak dilakukan pembayaran), yang mengakibatkan Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 sehingga Akta Jual Beli tersebut tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yang mengakibatkan batalnya Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 tersebut ;
 8. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, berarti Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 tersebut tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian karena telah melanggar syarat subjektif dan syarat objektif atas Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 tersebut dimana Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian ;
 9. Bahwa oleh karena sebagian tanah seluas 735 M² sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 39/Curug Wetan, luas 12.415 M² atas nama Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat I Dalam Konvensi dalam hal mana yang dijadikan objek jual beli adalah sebagian tanah seluas 735 M² berdasarkan Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 ;
 10. Bahwa akan tetapi Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian karena tidak dilakukan

Hal. 70 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN

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. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- dengan secara riil dan kontan atau secara tunai dan terang (tidak dibayar) oleh Tergugat Dalam Rekonvensi/ Penggugat Dalam Konvensi ;
11. Bahwa oleh karena Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 tidak dilakukan dengan secara riil dan kontan atau secara tunai dan terang (tidak dibayar), maka adanya tidak memenuhi syarat subjektif dan syarat objektif dalam Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 ;
 12. Bahwa dengan tidak dipenuhinya syarat subjektif dan syarat objektif tersebut dalam Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 tersebut, jelas melanggar syarat sahnya perjanjian dalam Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 tersebut, karena seharusnya dalam mengadakan Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 tersebut harus dilakukan dengan secara riil dan kontan atau secara tunai dan terang (harus tidak dibayar). Sehingga Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 tersebut tidak dapat dilaksanakan;
 13. Bahwa oleh karena Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 tersebut tidak dilakukan dengan secara riil dan kontan atau secara tunai dan terang (tidak dibayar), maka Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 tersebut bertentangan dengan system pelaksanaan syarat subjektif dan syarat objektif dalam perjanjian (ic. Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004) tersebut yaitu:
 1. Syarat subjektif tentang kesepakatan para pihak yang membuatnya, dan
 2. Syarat objektif tentang suatu sebab yang halal ;Sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang menyatakan:

“Untuk sahnya persetujuan-persetujuan diperlukan empat syarat:

 1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya;
 2. Cakap untuk membuat suatu perikatan;
 3. Suatu hal tertentu;
 4. suatu sebab yang halal;
 14. Bahwa Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 tersebut berarti tidak memnuhi syarat subjektif dan syarat objektif dalam perjanjian (i.c. Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004) tersebut yaitu:
 - Tidak terpenuhinya syarat subjektif tentang kesepakatan para pihak yang membuatnya, artinya Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat I Dalam Konvensi tidak sepakat apabila dana pinjaman untuk pergi haji alm Subuh (ic. alm Subuh tidak pernah memberikan persetujuan atas

Hal. 71 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN

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. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



penjualan tersebut) dikompensasikan sebagai jual beli atas tanah seluas 735 M² dan kemudian dibuatkan Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 karena harganya tidak sepadan dengan dana yang dipakai untuk pergi haji tersebut.

- Tidak terpenuhinya syarat objektif tentang suatu sebab yang halal, Artinya Kalaupun pendanaan ibadah haji yang dilaksanakan oleh Alm. SUBUH dan almh Muani (ic. istri alm Subuh) yang dibiayai oleh alm Surya Mihardja merupakan dan/atau dianggap hutang dari alm Subuh. Maka jual beli tersebut mengandung tipu muslihat adanya suatu sebab yang tidak halal, karenanya Jual Beli yang didahului dengan adanya hubungan hutang piutang adalah batal demi hukum, sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 2877 K/Pdt/1996, yang menyatakan:

“Jual Beli tanah yang berasal dari hubungan hukum utang piutang (kreditur sebagai pembeli karena debitur tidak mampu membayar utangnya), maka jual beli tersebut batal demi hukum” ;

15. Bahwa oleh karena Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 tersebut telah melanggar syarat subjektif tentang kesepakatan para pihak yang membuatnya, dan melanggar syarat objektif tentang suatu sebab yang halal. Maka Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 tersebut tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian dalam melaksanakan jual beli sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdata sebagaimana terurai tersebut diatas;
16. Bahwa oleh karena Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 telah melanggar syarat subjektif tentang kesepakatan para pihak yang membuatnya, dan melanggar syarat objektif tentang suatu sebab yang halal sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdata, dari dan oleh karenanya Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 harus dinyatakan batal demi hukum ;
17. Bahwa oleh karena Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 batal demi hukum, maka tanah 735 M² kembali seperti semula kepada Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat I Dalam Konvensi, yang masih tergabung pada Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 39/Curug Wetan, luas 12.415 M², Gambar situasi No. 545, tanggal 3 Maret 1981 terdaftar atas nama Subuh (ic. Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat I Dalam Konvensi adalah selaku ahli waris dari alm SUBUH), *incasu* Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat I Dalam Konvensi tidak pernah terikat pada Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 tersebut ;

Hal. 72 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



18. Bahwa terlebih lagi sampai ini atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 39/ Curug Wetan, luas 12.415 M², Gambar situasi No. 545, tanggal 3 Maret 1981 terdaftar atas nama Subuh (ic. Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat I Dalam Konvensi adalah selaku ahli waris dari alm Subuh) yang dititipkan ke Tergugat Dalam Rekonvensi/ Penggugat Dalam Konvensi masih dikuasai dan atau tidak diserahkan atau tidak dikembalikan tanpa alasan hukum yang jelas, padahal Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat I Dalam Konvensi sudah berusaha untuk memintanya agar sertipikat tersebut dikembalikan kepada Penggugat, namun sampai saat ini tergugat tidak mengembalikannya. Padahal selama ini Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat I Dalam Konvensi sudah cukup toleransi memberikan waktu dan kesempatan agar segera mengembalikan sertipikat milik Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat I Dalam Konvensi, akan tetapi niat baik dan kesempatan yang telah diberikan Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat I Dalam Konvensi selama ini tidak pernah ditanggapi dengan baik oleh Tergugat Dalam Rekonvensi/ Penggugat Dalam Konvensi, bahkan sebaliknya Tergugat Dalam Rekonvensi/ Penggugat Dalam Konvensi berusaha menghindar untuk menyelesaikan masalah tersebut, sehingga tidak ada jalan lain bagi Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat I Dalam Konvensi kecuali mengajukan gugatan Rekonvensi ini;
19. Bahwa oleh karena sampai saat ini Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 39/ Curug Wetan, luas 12.415 M², Gambar situasi No. 545, tanggal 3 Maret 1981 terdaftar atas nama Subuh (ic. Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat I Dalam Konvensi adalah selaku ahli waris dari alm Subuh) masih dikuasai dan atau tidak diserahkan/dikembalikan oleh Tergugat Dalam Rekonvensi/ Penggugat Dalam Konvensi tanpa alasan hukum yang jelas, maka tindakan Tergugat Dalam Rekonvensi/ Penggugat Dalam Konvensi yang tidak menyerahkan atau tidak mengembalikan Asli Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 39/Curug Wetan, luas 12.415 M², Gambar situasi No. 545, tanggal 3 Maret 1981 terdaftar atas nama Subuh (ic. Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat I Dalam Konvensi adalah selaku ahli waris dari alm Subuh), sehingga perbuatan Tergugat Dalam Rekonvensi/ Penggugat Dalam Konvensi yang tidak menyerahkan dan atau mengembalikan sertipikat milik Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat I Dalam Konvensi berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 39/Curug Wetan, luas 12.415 M², Gambar situasi No. 545, tanggal 3 Maret 1981 terdaftar atas nama Subuh (ic. Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat I Dalam Konvensi adalah selaku ahli waris

Hal. 73 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



dari alm Subuh), tanpa seijin Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat I Dalam Konvensi selaku pemilik yang sah atas sertifikat tersebut adalah perbuatan melawan hukum, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata, yang menyatakan:

“Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, menggantikan kerugian tersebut “ ;

20. Bahwa perbuatan Tergugat Dalam Rekonvensi/ Penggugat Dalam Konvensi yang tanpa hak tidak mengembalikan sertifikat diatas tanah milik Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat I Dalam Konvensi sebagaimana tersebut diatas adalah merupakan perbuatan melawan hukum ex. Pasal 1365 KUHPerdata, maka Tergugat Dalam Rekonvensi/ Penggugat Dalam Konvensi wajib dihukum untuk membayar seluruh kerugian yang timbul karenanya ;

21. Bahwa akibat Perbuatan Melawan hukum yang dilakukan Tergugat Dalam Rekonvensi/ Penggugat Dalam Konvensi tersebut diatas, telah mengakibatkan kerugian yang sangat besar bagi Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat I Dalam Konvensi baik kerugian Materiil maupun kerugian Immaterial dengan perincian sebagai berikut :

A. Kerugian Materiil :

1. Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat I Dalam Konvensi tidak bisa menguasai Asli Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 39/Curug Wetan, luas 12.415 M², Gambar situasi No. 545, tanggal 3 Maret 1981 terdaftar atas nama Subuh (ic. Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat I Dalam Konvensi adalah selaku ahli waris dari alm Subuh), akibat perbutan Tergugat yang tidak menyerahkan Asli Sertifikat tersebut sehingga Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi mengalami kerugian berupa materiil seharga tanah Rp. 2.000.000,- / M² X 12.415 M² sebesar Rp. 24.830.000.000,- ;
2. Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat I Dalam Konvensi telah mengeluarkan biaya-biaya, transportasi, akomodasi, sebagai akibat ulah/perbuatan Tergugat Dalam Rekonvensi/ Penggugat Dalam Konvensi yang mengganggu kepemilikan atas tanah a quo sebesar Rp. 1.000.000.000,- ;
3. Keuntungan yang seharusnya diperoleh jika Tergugat Dalam Rekonvensi/ Penggugat Dalam Konvensi tidak melakukan perbuatan melawan hukum atas tanah sengketa, sebesar Rp. 1.000.000.000,- ;

Hal. 74 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



Jumlah ----- Rp. 26.830.000.000,-

B. Kerugian Immateriil :

1. Berupa kehilangan keuntungan dari tanah yang tidak dapat dinilai dengan uang, namun demikian kerugian Immateriil tersebut apabila hendak dinilai dengan suatu nilai uang patut dinilai sebesar ----- Rp.10.000.000.000,- ;
2. Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat I Dalam Konvensi kehilangan *bisniss opportunity* atau kesempatan untuk melaksanakan atau mempergunakan hak-haknya atas tanah milik Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat I Dalam Konvensi, diperkirakan sebesar Rp. 1.000.000.000,-;
3. Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat I Dalam Konvensi tidak dapat mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak ketiga seperti memperjualbelikan, menghibahkan, menyewakan, menjaminkan atau mengagunkan, sebesar ... Rp. 1.000.000.000,-;
4. Terjadi penurunan nilai jual dari tanah tersebut, akibat dari status tanah yang masih dalam persengketaan sehingga jika dinilai dengan materi ditaksir sebesar - Rp. 1.000.000.000,- ;
5. Sebagai akibat langsung dari ulah/ perbuatan melawan hukum tersebut diatas, Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat I Dalam Konvensi telah kehilangan dan terganggu konsentrasi, waktu, fikiran, ketidaktenangan yang mengakibatkan terganggunya aktifitas dan pekerjaan Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat I Dalam Konvensi untuk keperluan tuntutan, *in casu* maka adalah wajar apabila kerugian yang tidak terilai ini, dinilai dengan uang yang diperkirakan sebesar----- Rp. 2.000.000.000,- ;
Jumlah ----- Rp. 15.000.000.000,- ;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, sehingga jumlah kerugian materiil dan immateriil adalah sebesar Rp. 26.830.000.000,- -Rp. 15.000.000.000,- = Rp. 41.830.000.000,- (empat puluh satu milyar delapan ratus tiga puluh juta rupiah) yang dibayar secara kontan dan sekali gus kepada Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat I Dalam Konvensi terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inckracht van gewisjde*);

22. Bahwa untuk menjamin sertipikat milik Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat I Dalam Konvensi, maka jika Tergugat Dalam Rekonvensi/ Penggugat Dalam Konvensi lalai untuk mengembalikan sertipikat secara tepat waktu, maka kami mohon agar Tergugat Dalam Rekonvensi/ Penggugat Dalam Konvensi dihukum untuk membayar uang paksa

Hal. 75 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



(*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari untuk setiap keterlambatan mengembalikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 39/Curug Wetan, luas 12.415 M², Gambar situasi No. 545, tanggal 3 Maret 1981 terdaftar atas nama Subuh (ic. Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat I Dalam Konvensi adalah selaku ahli waris dari alm Subuh), efektif terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inckracht van gewisjde*);

23. Bahwa apabila sertipikat milik Penggugat berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 39/Curug Wetan, luas 12.415 M², Gambar situasi No. 545, tanggal 3 Maret 1981 terdaftar atas nama Subuh (ic. Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat I Dalam Konvensi adalah selaku ahli waris dari alm Subuh), tidak dikembalikan atau hilang atau tidak dapat ditemukan, maka kami mohon agar Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang diperintahkan untuk menerbitkan sertipikat penggantinya yang berasal dari Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 39/Curug Wetan, luas 12.415 M², Gambar situasi No. 545, tanggal 3 Maret 1981 terdaftar atas nama Subuh, dan sertipikat yang lama dinyatakan tidak berlaku;

24. Bahwa oleh karena gugatan ini dialas-haki dengan bukti-bukti autentik ex pasal 180 HIR, maka sangat beralasan Pengadilan Negeri Tangerang memberikan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada bantahan, perlawanan (*verzet*), banding dan kasasi;

Berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan tersebut di atas, Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat I Dalam Konvensi, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang, memutuskan sebagai berikut :

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat I Dalam Konvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;
3. Menghukum Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi membayar biaya perkara;

DALAM REKONVENSI :

Hal. 76 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat I Dalam Konvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat I Dalam Konvensi adalah selaku ahli waris dari alm Subuh;
3. Menyatakan Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat I Dalam Konvensi adalah sebagai pemilik satu-satunya yang sah atas tanah Luas 12.415 M² yang terletak di Desa Curug Wetan Kec. Curug Tanggerang berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 39/Curug Wetan, Gambar situasi No. 545, tanggal 3 Maret 1981 terdaftar atas nama Subuh (ic. Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat I Dalam Konvensi adalah selaku ahli waris dari alm Subuh) ;
4. Menyatakan Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian (tidak memenuhi syarat jual beli) ;
5. Menyatakan Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 adalah batal demi hukum dan tidak mengikat bagi yang membuatnya;
6. Menyatakan antara Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat I Dalam Konvensi dengan Tergugat Dalam Rekonvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi tidak terikat pada Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004;
7. Menyatakan Tergugat Dalam Rekonvensi/ Penggugat Dalam Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
8. Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi/ Penggugat Dalam Konvensi untuk menyerahkan Asli Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 39/Curug Wetan, Gambar situasi No. 545, tanggal 3 Maret 1981 terdaftar atas nama Subuh (ic. Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat I Dalam Konvensi adalah selaku ahli waris dari alm Subuh), dan orang lain yang mendapatkan hak daripadanya kepada Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat I Dalam Konvensi, bila perlu dengan bantuan Polisi dan intansi terkait lainnya;
9. Memerintahkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang untuk menerbitkan sertipikat penggantinya yang baru atas nama Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat I Dalam Konvensi sebagai pengganti atas tanah yang berasal dari Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 39/Curug Wetan, Gambar situasi No. 545, tanggal 3 Maret 1981 terdaftar atas nama Subuh, bilamana sertipikat tersebut tidak dikembalikan atau hilang atau tidak dapat ditemukan yang selanjutnya sertipikat yang lama dinyatakan tidak berlaku lagi ;
10. Menyatakan Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat I Dalam Konvensi dapat menjual, mengalihkan, menukarkan, mengagunkan atau bentuk jenis lainnya dengan tidak terbatas kepada mewariskan, menghibahkan, dan

Hal. 77 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



perbuatan hukum lainnya atas tanah tersebut tanpa harus meminta ijin kepada Tergugat Dalam Rekonvensi/ Penggugat Dalam Konvensi;

11. Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi/ Penggugat Dalam Konvensi untuk membayar ganti rugi baik Materiil dan Immateriil sebesar Rp. 26.830.000.000,- -Rp. 15.000.000.000,- = Rp. 41.830.000.000,-(empat puluh satu milyar delapan ratus tiga puluh juta rupiah)yang dibayar secara kontan dan sekaligus kepada Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat I Dalam Konvensi terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inckracht van gewisjde*);
12. Memerintahkan mohon agar Tergugat Dalam Rekonvensi/ Penggugat Dalam Konvensi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari untuk setiap keterlambatan mengembalikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 39/Curug Wetan, luas 12.415 M², Gambar situasi No. 545, tanggal 3 Maret 1981 terdaftar atas nama Subuh (ic. Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat I Dalam Konvensi adalah selaku ahli waris dari alm Subuh), efektif terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inckracht van gewisjde*);
13. Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi/ Penggugat Dalam Konvensi untuk membayar biaya perkara ;

ATAU

Apabila Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*) ;

Terhadap gugatan Penggugat/kini Terbanding pihak Tergugat II/kini Turut Terbanding II memberikan jawaban tertulis sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Obscuur Liebel*);
Bahwa, di dalam posita gugatan Penggugat jelas dipermasalahkan adalah masalah sengketa tanah yang berujung adanya Perbuatan Melawan Hukum dan permintaan akan ganti rugi, akan tetapi di dalam petitum Penggugat tidak menyebutkan terlebih dahulu batas-batas dan alamat yang jelas terhadap tanah sengketa aquo, tahu-tahu Penggugat menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, yang seharusnya dalam perkara ini pihak Penggugat telah mengklaim bahwa tanah seluas 745 M² (tujuh ratus empat puluh lima meter persegi) adalah milik Penggugat, karena berdasarkan Sertifikat Hak Milik ("SHM") Nomor : 39/Curug Wetan, luasnya tercatat 12.415 M² (dua belas ribu empat ratus lima belas meter persegi), Gambar Situasi ("GS") Nomor : 545 tanggal 3 Maret 1981, padahal

Hal. 78 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



tidak semua yang menjadi obyek jual beli tersebut semuanya milik Penggugat ada hak-hak orang lain yang tidak diuraikan, sehingga yang menjadi pertanyaan Tergugat II tanah mana yang dimaksud oleh Penggugat yang menjadi obyek gugatan ini, karena Penggugat tidak menyebutkan batas-batas dan alamat jelasnya. Dengan tidak jelasnya batas-batas dan alamat obyek aquo tersebut;

Bahwa, selain itu yang dipermasalahkan dalam gugatan a quo apakah tanah yang dimaksud seluas 735 M2 (tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi) atau tanah seluas 745 M2 (tujuh ratus empat puluh lima meter persegi) lihat di dalam posita gugatan point (4) dan point (9) sehingga gugatan Penggugat mengenai luas tanah yang dimaksud tidak jelas luasnya, untuk itu mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk tidak menerima gugatan Penggugat;

2. Bahwa Gugatan Penggugat Kurang Pihak ;

Bahwa berdasarkan posita Penggugat sebagai tindak lanjut Surat Pernyataan tanggal 31 Mei 2001 kemudian dibuatkan Surat Pernyataan ke 2 tanggal 25 Agustus 2004, di mana kedua belah pihak sepakat untuk bertransaksi atas penjualan tanah milik almarhum Subuh diwakili oleh almarhumah Tuti Sumiati dan Tergugat I, sebagai ahli waris almarhum Subuh dan disaksikan oleh Kepala Desa Curug Wetan Sdr. Agus Sukmana serta dituangkan dalam Akta Jual Beli ("AJB") Nomor 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Pejabat Notaris/PPAT Kabupaten Tangerang yang bernama Kaswanda, SH ... dst;

Bahwa, namun ternyata pihak Penggugat tidak menarik Kepala Desa Curug Wetan yaitu Sdr. Agus Sukmana sebagai pihak dan seharusnya juga menarik Pihak Pejabat Notaris/PPAT yang bernama Kaswanda, SH sebagai pihak dalam perkara ini sehingga dengan tidak menarik kedua pihak tersebut gugatannya tidak terang dan jelas untuk itu mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat karena gugatan Penggugat kurang pihak;

3. Bahwa Tergugat II Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak Tergugat Dalam Perkara Ini;

Bahwa gugatan yang diajukan oleh pihak Penggugat berawal adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") antara Tergugat I dengan Tergugat III yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") Nomor : 41 tanggal 9 Oktober 2012 yang dilakukan / dihadapan Tergugat II, yang di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut jelas dicantumkan perjanjian kedua belah pihak yaitu nama penjual (Tergugat I/Abdul Rosyid alias Ocid) dan

Hal. 79 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama pihak Pembeli (Tergugat III/Derani) terhadap obyek tanah aquo, sedangkan Tergugat II dalam perjanjian jual beli tersebut bukanlah sebagai Pihak, untuk itu mohon Tergugat II dikeluarkan sebagai pihak dalam Perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil-dalil yang di kemukakan oleh Penggugat kecuali yang diakui dengan tegas –tegas dan benar oleh Tergugat II ;

2. Bahwa dalil Penggugat pada halaman 3 poin 8 yang menyebutkan bahwa keberadaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (“PPJB”) Nomor : 41 tanggal 9 Oktober 2012 yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat III terbukti telah tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana yang tercantum dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata khususnya syarat ke (4) yaitu suatu sebab yang halal...dst;

Bahwa, terhadap dalil Penggugat tersebut, Tergugat II tolak, karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli (“PPJB”) Nomor : 41 tanggal 9 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Tergugat II tersebut sudah memenuhi prosedur baku sebagaimana yang diatur didalam persyaratan untuk membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (“PPJB”) dalam arti bahwa pihaknya ada yaitu ada penjual dan ada pembeli, selain itu obyeknya tanah yang akan dijual sudah jelas yaitu terhadap tanah yang bersertifikat hak milik, yang dilaporkan hilang sebagaimana bukti Laporan Polisi tertanggal 7 Oktober 2012 dengan No : STPLK/C/1480/X/2012/ SPKT dan disaksikan oleh para saksi, dan pihak lain tidak ada yang keberatan, dan dengan kelengkapan serta bukti-bukti yang sah menurut hukum tersebut, kemudian Tergugat II menerbitkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, sedangkan dikemudian hari Pihak Penggugat mengajukan keberatan terhadap proses pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dikeluarkan oleh Tergugat II, seharusnya diselesaikan terlebih dahulu sengketa Kepemilikan dan bukannya Perbuatan Melawan Hukum dan ganti rugi sebagaimana yang dialihkan dalam gugatan ini, karena untuk bisa membuktikan obyek tanahnya halal atau tidak haruslah dibuktikan dan dinyatakan sah terlebih dahulu kepemilikan atas obyek tanah tersebut dan selain itu Tergugat II dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut bukanlah para pihak langsung, dan perlu diingat bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (“PPJB”) Nomor : 41 tanggal 9 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Tergugat II tersebut belum terjadi peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli, karena belum ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli (“AJB”) dengan kata lain Perjanjian

Hal. 80 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



Pengikatan Jual Beli ("PPJB") Nomor : 41 tanggal 9 Oktober 2012 tersebut hanya sebatas pengikatan atas obyek tanah yang akan dijual, untuk itu mohon dalam perkara ini untuk dikeluarkan sebagai pihak Tergugat II;

3. Bahwa, dalil Penggugat pada halaman 4 point 14 yang menyebutkan : permintaan ganti rugi materil atas tidak dapat dimanfaatkannya dan dijual atas tanah tersebut yang apabila tanah tersebut dijual, maka berdasarkan harga pasaran saat ini adalah sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) jika dikalikan 735 M2, maka Penggugat akan memperoleh keuntungan sebesar Rp.1.470.000.000,- (satu milyar empat ratus tujuh puluh juta rupiah)..dst;

Bahwa, terhadap dalil Penggugat tersebut Tergugat II tolak karena permintaan ganti rugi materill yang diajukan oleh Penggugat sebesar Rp.1.470.000.000,- (satu milyar empat ratus tujuh puluh juta rupiah) adalah tidak jelas karena tidak diperinci kerugian dari Penggugat yang secara nyata diderita selain itu Tergugat II menolak kalau permintaan ganti rugi tersebut ikut dibebankan kepada Tergugat II karena posisi Tergugat II dalam perkara ini bukan pihak langsung dalam proses jual beli tanah sengketa aquo tersebut;

4. Bahwa, dalil Penggugat pada halaman 4 point 15 yang menyebutkan : permintaan ganti kerugian Immateriil sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dengan alasan adanya beban psikologis yang ditanggung oleh Penggugat atas perkara ini...dst;

Bahwa, terhadap dalil Penggugat tersebut Tergugat li tolak karena permintaan ganti rugi immateriil yang diajukan oleh Penggugat sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) adalah tidak jelas karena tidak diperinci kerugian dari Penggugat yang secara nyata diderita selain itu Tergugat II menolak kalau permintaan ganti rugi tersebut ikut dibebankan kepada Tergugat II karena posisi Tergugat II dalam perkara ini bukan pihak langsung dalam proses jual beli tanah sengketa aquo tersebut;

Berdasarkan hal-hal dan dalil-dalil yang telah di kemukakan di atas dengan segala hormat Tergugat II, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan akan memutus dalam perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA ;

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban pokok perkara dari Tergugat II seluruhnya ;

Hal. 81 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



2. Menolak seluruh gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
3. Mengeluarkan Tergugat II, sebagai pihak dalam perkara ini;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

ATAU :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus dalam perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Adapun jawaban Tergugat III/kini Pembanding terhadap gugatan Penggugat/kini Terbanding adalah sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

I. Gugatan Penggugat Membingungkan (*Confusing*)

Bahwa, dalil Gugatan Penggugat tidak fokus dan melebar dengan dalil-dalil sama sekali tidak berkaitan (tidak ada korelasinya) antara Proses Pemecahan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 39 / Curug Wetan milik Tergugat I dengan Penggugat, sebagaimana yang tercantum didalam Posita Penggugat No. 6 halaman 2. Oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

II. Gugatan Tidak Jelas/Kabur (*Obscuur Libel*) :

1. Bahwa Gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* tidak jelas dan sangat kabur (*Obscuur Libel*), karena dalil-dalil yang disebutkan oleh Penggugat tidak menguraikan secara jelas tentang fakta atau peristiwa yang berkaitan dengan perkara *a quo*;
2. Bahwa Penggugat tidak pula menguraikan secara jelas dalam gugatannya untuk menarik obyek *aquo* tersebut diatas yang dinyatakan oleh Penggugat sebagai milik Penggugat yang tidak ada kaitannya dengan perkara *a quo*, oleh karenanya Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;
3. Bahwa gugatan Penggugat ternyata kabur (*obscuur*) karena dalam poin 7 (tujuh) posita gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa tanah miliknya seluas 735 M² namun mempermasalahkan objek bidang tanah milik Tergugat III yang dibeli dari Tergugat I yang luasnya jelas berbeda yakni 745 M².

B. DALAM POKOK PERKARA ;

1. Bahwa dalam apa yang Tergugat III sampaikan dalam Eksepsi, mohon dianggap telah termasuk pula dalam Pokok Perkara yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat baik di dalam Posita maupun di dalam Petitumnya, sebagaimana

Hal. 82 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



didalilkan di dalam Surat Gugatannya tersebut, karena kecuali secara tegas diakui kebenarannya

3. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam poin 9 (sembilan) posita gugatannya yang mengatakan bahwa Tergugat III adalah Pembeli yang beritikad buruk, sebab sama sekali tidak meneliti dengan seksama terkait hak dan status kepemilikan tanah dari Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 39/Curugwetan, Gambar Situasi No.545, tanggal 3 Maret 1981 terdaftar atas nama Subuh, sehingga tidak patut untuk mendapatkan perlindungan hukum ;
4. Bahwa secara hukum Tergugat III adalah Pembeli yang jujur/ Pembeli yang beritikad baik karena membeli sebagian tanah seluas 745 M² tersebut dari Tergugat I sebagai Ahli Waris dari Almarhum Subuh yang proses jual-belinya dilakukan di hadapan Tergugat II selaku Notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah);
5. Bahwa selama ini Tergugat III tidak pernah tahu, melihat atau mendengar di lapangan selain karena Gugatan Penggugat mengenai persoalan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I berkaitan dengan peristiwa hukum sebagaimana disebutkan dalam poin 1 (satu) sampai dengan poin 6 (enam) Posita Gugatan Penggugat. Selain itu Tergugat I Juga menjamin bahwa sebidang tanah yang dibeli darinya tidak bermasalah;
6. Bahwa Tergugat III juga yakin atas tanah yang dibeli dari Tergugat I tidak ada masalah karena PPJB diproses oleh Tergugat II selaku Notaris/PPAT yang kemudian akan berlanjut ke proses Akta Jual Beli (AJB) dan Tergugat III pun sudah membayar lunas harga tanah kepada Tergugat I ;

C. DALAM REKONPENSI:

1. Bahwa apa yang disampaikan Dalam Eksepsi dan Dalam Pokok Perkara mohon secara *mutatis mutandis* mohon tertulis dan terbaca kembali Dalam Rekonpensi ini;
2. Bahwa Tergugat Konpensi dengan tegas menyangkal dan menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Konpensi dari Penggugat Konpensi, kecuali dengan tegas yang diakuiinya kebenarannya;
3. Bahwa Tergugat Konpensi dalam kedudukan sekarang sebagai Penggugat Rekonpensi akan mengajukan gugatan balik terhadap Penggugat Konpensi dalam kedudukannya sebagai Tergugat Rekonpensi;
4. Bahwa secara hukum Tergugat III adalah Pembeli yang jujur/ Pembeli yang beritikad baik karena membeli sebagian tanah seluas 745 M²

Hal. 83 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN

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. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



tersebut dari Tergugat I sebagai Ahli Waris dari Almarhum Subuh yang proses jual-belinya dilakukan di hadapan Tergugat II selaku Notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah);

5. Bahwa selama ini Tergugat III tidak pernah tahu, melihat atau mendengar di lapangan selain karena Gugatan Penggugat mengenai persoalan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I berkaitan dengan peristiwa hukum sebagaimana disebutkan dalam poin 1 (satu) sampai dengan poin 6 (enam) Posita Gugatan Penggugat. Selain itu Tergugat I juga menjamin bahwa sebidang tanah yang dibeli darinya tidak bermasalah;
6. Bahwa Tergugat III juga yakin atas tanah yang dibeli dari Tergugat I tidak ada masalah karena PPJB diproses oleh Tergugat II selaku Notaris/PPAT yang kemudian akan berlanjut ke proses Akta Jual Beli (AJB) dan Tergugat III pun sudah membayar lunas harga tanah kepada Tergugat I;
7. Bahwa sebagaimana dinyatakan dalam dalil gugatannya, Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi, telah nyata-nyata melanggar kepatutan terhadap Penggugat Rekonpensi/Tergugatiii Konpensi, yang telah sangat merugikan Penggugat Rekonpensi/Tergugatiii Konpensi yang berakibat terhadap kesehatan, pikiran dan aktifitas Penggugat Rekonpensi/ Tergugat lii Konpensi menjadi terganggu sehingga perbuatan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum ;
8. Bahwa dari apa-apa yang sudah di lakukan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi, maka harus dinyatakan Gugatan Penggugat Konpensi, Tidak Dapat Diterima, selain dari pada itu juga dengan adanya gugatan ini Penggugat Rekonpensi/Tergugatiii Konpensi harus mengalami kerugian baik Materiel maupun Imateriel yang harus ditanggung oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi, untuk itu Penggugat Rekonpensi/Tergugat lii Konpensi, menuntut ganti rugi kepada Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi. Bahwa adapun perhitungan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi adalah sebagai berikut :
 - A. Ganti Rugi Materiel berupa :

Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;
 - B. Ganti Rugi Imateriel ;

Bahwa akibat perbuatan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi, selain membawa kerugian materiel juga membuat Penggugat Rekonpensi/Tergugat III Konpensi, terbebani secara psikis, karena harus memikirkan pengeluaran biaya-biaya yang sedemikian

Hal. 84 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



besarnya, selain itu nama baik Tergugat III menjadi tercemar dengan adanya gugatan a quo. Oleh karena itu meskipun beban pisikis ini tidak dapat dinilai dengan uang, namun pantas kiranya Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi, mengajukan tuntutan senilai Rp. 500.000.000, (lima ratus juta rupiah);

9. Bahwa oleh karena khawatir setelah perkara ini diputus namun Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi tetap tidak bersedia atau lalai melaksanakan putusan ini oleh karenanya patut dan layak menurut hukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonpensi / Tergugat lii Konpensi sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari secara tunai dan sekaligus terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap sampai Tergugat Rekonpensi / Penggugat Dalam Konpensi melaksanakan putusan pengadilan ini dengan baik ;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Tergugat III Konpensi/ Penggugat Rekonpensi, mohon kepada Majelis Hakim yang memimpin, memeriksa dan memutus perkara ini, berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

A. DALAMEKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Gugatan Penggugat adalah Kabur atau Tidak Jelas (*Obscuur Libel*).

B. DALAM POKOK PERKARA;

1. Menyatakan Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga secara hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No.41, tanggal 09 Oktober 2012 yang dibuat dan ditandatangani antara Tergugat I dengan Tergugat III di hadapan Tergugat II;
3. Menyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum Akta Jual Beli No.140/2004, tertanggal 08 November 2004 yang dibuat dan ditandatangani antara Penggugat dengan Tergugat I di hadapan Kaswanda, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Tangerang;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

C. DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat III Konpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi, Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga secara hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No.41, tanggal 09 Oktober 2012 yang dibuat dan ditandatangani

Hal. 85 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara Tergugat I dengan Tergugat III di hadapan Tergugat II;

4. Menyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum Akta Jual Beli No.140/2004, tertanggal 08 November 2004 yang dibuat dan ditandatangani antara Penggugat dengan Tergugat I di hadapan Kaswanda, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Tangerang;
5. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk membayar biaya ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi, dengan perincian sebagai berikut :
 - a. Ganti Rugi Materiel
Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).
 - b. Ganti Rugi Imateriel;
Bahwa akibat perbuatan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi, selain membawa kerugian materiel juga membuat Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi, terbebani secara psikis, karena harus memikirkan pengeluaran biaya-biaya yang sedemikian besarnya, selain itu nama baik Tergugat XXXIII Konpensi menjadi tercemar dengan adanya gugatan a quo. Oleh karena itu meskipun beban psikis ini tidak dapat dinilai dengan uang,, namun pantas kiranya Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi, mengajukan tuntutan senilai Rp. 500.000.000, (lima ratus juta rupiah) ;
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk membayar biaya ongkos perkara ;

ATAU

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) .

Berdasarkan pembuktian kedua pihak beperkara Hakim Tingkat Pertama menjatuhkan putusan yang amar selengkapnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III ;

Dalam Konvensi :

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan sah dan berharga transaksi jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Penggugat atas sebidang tanah seluas 735 M2 yang merupakan sebagian dari Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 39/ Curug Wetan, gambar situasi No. 545 tanggal 3 Maret 1981, terdaftar a/n. (alm) SUBUH, berdasarkan Akta Jual Beli No. 140/2004 tanggal 8 Nopember 2004 yang dibuat dan ditanda tangani di hadapan Kaswanda, S.H. Notaris/ PPAT. Di Kabupaten Tangerang ;

Hal. 86 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN

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. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



3. Menyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 41, tanggal 09 Oktober 2012 yang dibuat dan ditanda tangani antara Tergugat I dengan Tergugat III dihadapan Tergugat II ;
4. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
5. Memerintahkan Tergugat III untuk membongkar bangunan semi permanen pada lokasi tanah sengketa tersebut dan mengosongkannya serta menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap dengan ketentuan apabila Tergugat III lalai memenuhi ketentuan tersebut, maka Tergugat III dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 500.000,- (lima ribu rupiah) untuk setiap harinya ;
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

Dalam Rekonpensi :

- Menolak gugatan Penggugat I Rekonpensi/ Tergugat I Konpensi dan Penggugat II Rekonpensi/ Tergugat III Konpensi untuk seluruhnya ;

Dalam Konpensi/ Rekonpensi :

- Menghukum Penggugat I Rekonpensi/ Tergugat I Konpensi, Tergugat II Konpensi dan Penggugat II Rekonpensi/ Tergugat III Konpensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp. 591.000,- (lima ratus sembilan puluh satu ribu rupiah) ;

Membaca Risalah Pernyataan Banding tanggal 20 Juni 2016 Kuasa Tergugat III yaitu Aris Purnomohadi, S.H.,M.H. dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Tangerang memohon banding agar perkara ini diperiksa di Pengadilan Tinggi Banten, selanjutnya permohonan banding tersebut oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 15 Juli 2016 telah diberitahukan secara resmi kepada Turut Terbanding I semula Tergugat I dan pada tanggal 18 Juli 2016 melalui delegasi pemberitahuan permohonan banding tersebut dilakukan Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Barat kepada Turut Terbanding II semula Tergugat II, sedangkan pemberitahuan permohonan banding kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat dilakukan secara delegasi oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 25 Juli 2016;

Membaca Tanda Penerimaan Memori Banding tanggal 21 November 2016 Kuasa Pembanding semula Tergugat III menyerahkan memori banding kepada Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Tangerang, selanjutnya tanggal 24 November 2016 Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang telah memberitahukan dan menyerahkan memori banding tersebut secara resmi

Hal. 87 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



kepada Turut Terbanding I semula Tergugat I, pemberitahuan dan penyerahan memori banding secara delegasi dilakukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Barat kepada Turut Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 1 Desember 2016, sedangkan pemberitahuan dan penyerahan memori banding kepada Terbanding semula Penggugat secara delegasi dilakukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 27 Desember 2016;

Bahwa Pembanding semula Tergugat III dalam memori bandingnya mengemukakan :

- (1) Majelis Hakim dalam memutus perkara telah salah menerapkan hukum, baik hukum formil maupun hukum materil;
- (2) Majelis Hakim mengabaikan fakta-fakta hukum yang sebenarnya dengan cara merekayasa keterangan saksi-saksi dan mempertimbangkan barang bukti yang tidak ada relevansinya dengan perkara;
- (3) Majelis Hakim bertindak berat sebelah pada Terbanding semula Penggugat karena mengambil alih sebagian besar dliil-dalil Penggugat tanpa mengindahkan fakta yang terungkap dipersidangan. Apa yang dikemukakan Kuasa Pembanding semula Tergugat III tersebut tidak dapat dibenarkan karena Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan secara rinci dan benar serta pertimbangan hukumnya telah cukup (*voldoende gemotiveerd*). Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama hingga sampai pada amar putusan sebagaimana tersebut diatas;

Membaca Penerimaan Kontra Memori Banding tanggal 14 Februari 2017 Kuasa Terbanding semula Penggugat menyerahkan kontra memori banding kepada Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Tangerang, selanjutnya kontra memori banding tersebut diberitahukan dan diserahkan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang kepada Kuasa Tergugat III/kini Pembanding pada tanggal 7 Maret 2017, pemberitahuan dan penyerahan kontra memori banding kepad Turut Terbanding I semula Tergugati I dilakukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 10 Maret 2017, sedangkan penyerahan kontra memori banding kepada Turut Terbanding II semula Tergugat II dilakukan secara delegasi oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 30 Maret 2017;

Membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas tanggal 21 November 2016 Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang member kesempatan untuk memeriksa berkas perkara dalam waktu 14 hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan ini masing-masing kepada Tergugat III

Hal. 88 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



yang diterima oleh Kuasanya dan kepada Turut Terbanding I semula Tergugat I melalui Kepala Desa Curug Wetan karena yang bersangkutan tidak berada ditempat/ alamatnya, pemberitahuan yang sama pada tanggal 29 November 2016 secara delegasi oleh Jusrita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat kepada Kuasa Penggugat/kini Terbanding dan oleh Jusrita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Barat diberitahukan kepada Turut Terbanding II semula Tergugat II sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Banten;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 707/Pdt.G/2015/PN.Tng tersebut dibacakan pada tanggal 14 Juni 2016 dengan dihadiri oleh kedua belah pihak (Pemanding / Kuasa Pemanding semula Tergugat III), sedang permohonan banding dari Pemanding semula Tergugat III diajukan pada tanggal 20 Juni 2016 adalah dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi Banten setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 707/Pdt.G/2015/PN.Tng tanggal 14 Juni 2016, membaca memori banding dan kontra memori banding, berpendapat bahwa Pengadilan tingkat pertama telah memutus secara tepat dan benar, dengan pertimbangan hukum sebagai berikut :

- Bahwa jual beli tanah 1000 M2 secara lisan antara Subuh (orang tua Turut Terbanding I semula Tergugat I) dengan Surya Miharja (orang tua Terbanding semula Penggugat) telah ditindak lanjuti oleh ahliwaris Subuh dengan Penggugat (ahliwaris Surya Miharja) dengan menanda tangani Surat Pernyataan kesatu tanggal 31 Mei 2001 di saksikan Yahya Ketua Rt dan Ajum Kepala Dusun. Isi Pernyataan tersebut intinya adalah ahli waris Subuh bersedia melakukan proses jual beli tanah yang tersisa seluas kurang lebih 735 M2 (sesuai pengukuran yang dilakukan BPN sesuai gambar P.15) kepada ahliwaris Surya Miharja (Penggugat). Selanjutnya ditanda tangani Surat Pernyataan kedua tanggal 26 Agustus 2004 dan dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 140 tahun 2004 tanggal 8 November 2004 dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Tangerang Kuswanda, SH;

Hal. 89 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kemudian tanah tersebut dikuasai Pembanding semula Tergugat III atas dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya pertimbangan hukum Pengadilan Negeri tersebut diambilalih sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Banding untuk memutus perkara ini ditingkat banding seraya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang No.707/Pdt.G/2015/PN.Tng tanggal 14 Juni 2016 yang dimohonkan banding tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Tergugat III dan Turut Terbanding I semula Tergugat I, Turut Terbanding II semula Tergugat II berada dipihak yang kalah, maka dihukum secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ditingkat pertama dan ditingkat banding;

Mengingat Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947, Het Herziene Inlands Reglement, KUHPerdata dan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat III;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 707/Pdt.G/2015/PN.Tng tanggal 14 Juni 2016 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat III, Turut Terbanding I semula Tergugat I, dan Turut Terbanding II semula Tergugat II untuk secara tanggung renteng membayar biaya perkara di kedua tingkat peradilan, ditingkat pertama adalah sebesar Rp.591.000,- (lima ratus sembilan puluh satu ribu rupiah) dan ditingkat banding yang ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari Jum'at tanggal 6 Oktober 2017 oleh kami Dortianna Pardede, SH.,M.H. selaku Hakim Ketua dengan Hakim-hakim Anggota Amrididin, SH.,MH. dan Dr.H.Sunarjo, S.H.,M.Hum., putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 19 Oktober 2017 oleh Hakim Ketua dan Hakim-hakim Anggota tersebut diatas

Hal. 90 dari 91 hal. Putusan Perdata No.89/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibantu Patuan Simanjuntak, S.H.,M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Banten tanpa dihadiri kedua pihak berperkara;

Hakim Anggota

Hakim Ketua

Ttd.

Ttd.

AMRIDDIRIN, S.H.,M.H.

DORTIANNA PARDEDE, S.H.,M.H.

Ttd.

DR.H.SUNARJO, S.H.,M.Hum.

Panitera Pengganti,

Ttd.

PATUAN SIMANJUNTAK, S.H.

Perincian Biaya Banding :

1. Materai	Rp 6.000,-
2. Redaksi	Rp 5.000,-
3. Administrasi	Rp 139.000,-
Jumlah	Rp. 150.000,-