



PUTUSAN

Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bukittinggi yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

DINA PRIMA, jenis kelamin : Perempuan, tempat/tanggal lahir : Painan/ 13 Juni 1970 (umur 53 tahun), pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga, pemegang Nomor Induk Kependudukan : 1371045306700001, kewarganegaraan : Indonesia, status perkawinan : Kawin, beralamat : di Jalan Raya Pakan Kamih, Jorong Aur, Nagari Koto Tengah, Kecamatan Tilatang Kamang, Kabupaten Agam 26152, Provinsi Sumatera Barat, sebagai **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi**;

Dalam hal ini Penggugat memberikan Kuasa kepada : 1. Yunizal, S.H., dan 2. Amelia, S.H., adalah Advokat pada Kantor Hukum Y. Chaniago & Associates (YC&A), "Advocates & Legal Consultants", beralamat di Jalan Parak Gadang Raya Nomor 9, RT.01/RW.02, Kelurahan Ganting Parak Gadang, Kecamatan Padang Timur, Kota Padang 25122, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Juli 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bukittinggi pada tanggal 31 Juli 2023 dibawah Register Nomor : 138/Pdt.SK/2023/PN Bkt;

Lawan :

1. **OSMITA BOESTAMI**, jenis kelamin : Perempuan, tempat/tanggal lahir : Jakarta/21 Januari 1959, pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga, beralamat : di Jalan Tanjung Duren Utara 1/5, RT.008, RW.002, Kelurahan Tanjung Duren Utara, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, Nomor Induk Kependudukan : 3173026101590001, sebagai **Tergugat 1 Konvensi**;
2. **OCENI BOESTAMI**, jenis kelamin : Perempuan, tempat/tanggal lahir : Jakarta/27 Juli 1963, beralamat : di Perum Margahayu Jaya B - 261, RT.006, RW.020, Kelurahan Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi, Nomor Induk Kependudukan : 3275016707630018, sebagai **Tergugat 2 Konvensi**;

Halaman 1 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



3. **OSCAR BOESTAMI**, jenis kelamin : Laki – laki, tempat/tanggal lahir : Jakarta/29 Maret 1960, beralamat : di Jalan Tanjung Duren I Nomor 5, RT.010, RW.002, Kelurahan Tanjung Duren Utara, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, sebagai **Turut**

Tergugat 1 Konvensi/Penggugat 1 Rekonvensi;

Dalam hal ini Turut Tergugat 1 Konvensi/Penggugat 1 Rekonvensi memberikan Kuasa kepada : 1. Muhamad Kardiansyah, S.H., 2. Chandra, S.H., M.H., dan 3. Sarjulianto, S.H.I., adalah *Lawyer* dan *Counsellor* pada Kantor Advokat dan Pengacara “SJC Indonesia”, yang beralamat Kantor di Jalan Alpukat V Nomor 9 RT 07 RW 02 Kelurahan Tanjung Duren Utara, Kecamatan Grogol Petamburan Jakarta Barat DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 123/PDT.G.PN/MK/VIII/2023, tanggal 21 Agustus 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bukittinggi pada tanggal 23 Agustus 2023 dibawah Register Nomor : 157/Pdt.SK/2023/PN Bkt;

4. **OSENA BOESTAMI**, jenis kelamin : Perempuan, tempat/tanggal lahir : Jakarta/6 Januari 1962, beralamat : di Depok, Jalan Pasir Putih Blok AE-12 , RT.03, RW.16, Kelurahan Beji, Kecamatan Beji, sebagai **Turut Tergugat 2 Konvensi/**

Penggugat 2 Rekonvensi;

Dalam hal ini Turut Tergugat 2 Konvensi/Penggugat 2 Rekonvensi memberikan Kuasa kepada : 1. Muhamad Kardiansyah, S.H., 2. Chandra, S.H., M.H., dan 3. Sarjulianto, S.H.I., adalah *Lawyer* dan *Counsellor* pada Kantor Advokat dan Pengacara “SJC Indonesia”, yang beralamat Kantor di Jalan Alpukat V Nomor 9 RT 07 RW 02 Kelurahan Tanjung Duren Utara, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 124/PDT.G.PN/MK/VIII/2023, tanggal 21 Agustus 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bukittinggi pada tanggal 23 Agustus 2023 dibawah Register Nomor : 156/Pdt.SK/2023/PN Bkt;

5. **MUHAMMAD ICHSAN**, jenis kelamin : Laki – laki, tempat/tanggal lahir : Jakarta/18 November 1969, beralamat : di Jalan Tanjung Duren Utara I Nomor 5, RT.008, RW.002, Kelurahan Tanjung Duren Utara, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, sebagai **Turut Tergugat 3 Konvensi;**

Halaman 2 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



6. **RITA RAHMI, S.H., M.Kn.**, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Agam, beralamat dan berkantor : di Jalan Raya Bukittinggi – Padang Luar Nomor 9, KM. 4, Kecamatan Banuhampu, Kabupaten Agam, Provinsi Sumatera Barat 26181, sebagai **Turut Tergugat 4 Konvensi**;
7. **MENTERI AGRARIA Dan TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI, Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH AGRARIA Dan TATA RUANG BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI SUMATERA BARAT, Cq. KEPALA KANTOR AGRARIA Dan TATA RUANG BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN AGAM**, beralamat dan berkantor : di Jalan Sudirman, Lubuk Basung, Kecamatan Lubuk Basung, Kabupaten Agam – Sumatera Barat 26452, sebagai **Turut Tergugat 5 Konvensi**;

Dalam hal ini Turut Tergugat 5 Konvensi memberikan Kuasa kepada :

1. Redho Prasetya P, S.H.,
2. Ulil Amri, S.ST.,
3. Rahmatsyah, S.KOM.,
- M.M.,
4. Nadya Yolanda Putri, S.H., dan
5. Wide Satrio Putra, kelimanya memilih alamat berkedudukan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Agam di Jalan Jenderal Sudirman, Padang Baru Timur, Lubuk Basung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.MP.02.01/716-13.06/VIII/2023, tanggal 8 Agustus 2023 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bukittinggi tanggal 23 Agustus 2023 dibawah Register Nomor : 158/Pdt.SK/2023/PN Bkt dan Surat Tugas Nomor : 886/ST-13.06/VIII/2023;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi dengan surat gugatan tanggal 1 Agustus 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bukittinggi pada tanggal 2 Agustus 2023 dalam Register Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt, dan isi gugatan tersebut telah diubah oleh Penggugat Konvensi pada persidangan tanggal 8 November 2023, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman 3 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



Sehubungan dengan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) terhadap Surat Pengikatan Perjanjian Jual Beli tertanggal 17 Oktober 2015, yang telah menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT, baik secara Materil maupun Immateril.

Adapun alasan-alasan dan fakta-fakta hukum yang menjadi dasar pengajuan Gugatan ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 17 Oktober 2015, antara PENGGUGAT selaku Pembeli dengan TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 selaku Penjual, telah saling berjanji, saling setuju, dan saling bersepakat serta saling mengikatkan diri satu sama lainnya, sebagaimana kemudian telah dituangkan ke dalam Surat Pengikatan Perjanjian Jual Beli yang dibuat dan disahkan pada tanggal 17 Oktober 2015 di bawah Nomor 57/SBTS/X/2015 oleh Rita Rahmi, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Agam (TURUT TERGUGAT 4);
2. Bahwa TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 selaku pihak Penjual dalam Surat Pengikatan Perjanjian Jual Beli tertanggal 17 Oktober 2015 a quo, selain bertindak untuk diri sendiri dan selaku Pelaksana Wasiat dari Ny. Roslaini yakni Ibu kandung TERGUGAT 1 dan 2, juga selaku Kuasa dari adik-adiknya yaitu Oscar Boestami (TURUT TERGUGAT 1), Oseno Boestami (TURUT TERGUGAT 2), dan Muhammad Ichsan (TURUT TERGUGAT 3).
3. Bahwa yang menjadi objek jual beli dalam Surat Pengikatan Perjanjian Jual Beli tertanggal 17 Oktober 2015 a quo adalah tanah seluas ± 1.000 M2,- terletak di jorong Aur Pakan Kamih, nagari Koto Tengah, kecamatan Tilatang Kamang, kabupaten Agam – Prov. Sumatera Barat, dimana tanah tersebut termasuk dan merupakan bahagian dari tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00481/Koto Tengah, Surat Ukur tanggal 27 Januari 2015, No. 00157/Koto Tengah/2015, seluas 2.295 M2, tercatat atas nama Roslaini & Amiruddin yang keduanya telah meninggal dunia;
4. Bahwa oleh karena tanah yang menjadi objek jual beli dalam Surat Pengikatan Perjanjian Jual Beli tertanggal 17 Oktober 2015 a quo terletak di nagari Koto Tengah, kecamatan Tilatang Kamang, kabupaten Agam, maka perkara Gugatan a quo PENGGUGAT ajukan di Pengadilan Negeri Bukittinggi Kelas I B, karena letak tanah a quo berada dan termasuk ke dalam wilayah yurisdiksi hukum Pengadilan Negeri Bukittinggi Kelas I B sebagaimana dimaksud dalam Keputusan Ketua

Halaman 4 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung RI No. 207/KMA/SK/VI/2022 tanggal 29 Juni 2022 tentang “Perubahan Ketiga Atas Keputusan Ketua Mahkamah Agung RI No. 200/KMA/SK/X/2018 tanggal 9 Oktober 2018 tentang Kelas, Tipe Dan Daerah Hukum Pengadilan Tingkat Pertama Dan Pengadilan Tingkat Banding Pada Empat Lingkungan Peradilan”;

5. Bahwa ketentuan pasal 142 *Rechtreglement voor de Buitengewesten (Rbg)* menyatakan, “apabila objek gugatan adalah tanah, maka gugatan selalu dapat diajukan kepada Pengadilan Negeri dimana tanah itu terletak”, maka perkara Gugatan a quo PENGGUGAT ajukan di Pengadilan Negeri Bukittinggi Kelas I B sebagai Pengadilan Negeri yang berwenang mengadili, dimana tanah sengketa terletak;
6. Bahwa tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00481/Koto Tangah, Surat Ukur tanggal 27 Januari 2015, No. 00157/Koto Tangah/2015, seluas 2.295 M2 a quo pada mulanya tercatat atas nama Roslaini & Amiruddin, namun sa’at ini tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) a quo telah beralih kepemilikannya menjadi atas nama 5 (lima) orang yakni Osmita Boestami (TERGUGAT 1), Ocen Boestami (TERGUGAT 2), Oscar Boestami (TURUT TERGUGAT 1), Osen Boestami (TURUT TERGUGAT 2), dan Muhammad Ichsan (TURUT TERGUGAT 3);
7. Bahwa mengacu pada pasal 1320 Jo pasal 1338 Kitab Undang–Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), terhadap Surat Pengikatan Perjanjian Jual Beli tertanggal 17 Oktober 2015 Nomor 57/SBTS/X/2015 a quo, berlaku asas FACTA SUNT SERVANDA yakni PERJANJIAN adalah sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya, sehingga semestinya demi hukum haruslah dita’ati dan dilaksanakan dengan penuh iktikad baik oleh para pihak yang membuat dan menandatangani, – *in casu* – TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2, namun TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 tidak menta’atinya dengan iktikad baik;
8. Bahwa kendatipun TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 tidak melaksanakan dengan patuh & iktikad baik Surat Pengikatan Perjanjian Jual Beli tertanggal 17 Oktober 2015 a quo, akan tetapi PENGGUGAT sebagai wujud ke-sungguh-sungguhan, niat baik, serta iktikad baik PENGGUGAT tetap melaksanakan isi Surat Pengikatan Perjanjian Jual Beli tertanggal 17 Oktober 2015 Nomor 57/SBTS/X/2015 a quo, dimana PENGGUGAT selaku Pembeli telah menyetorkan kepada Penjual (TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2) sejumlah Uang Muka (Down Payment) untuk pembelian

Halaman 5 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah seluas $\pm 1.000,-M2$ (yang merupakan bahagian dari tanah SHM No. 00481/Koto Tangah, Surat Ukur tanggal 27 Januari 2015, No. 00157/Koto Tangah/2015, seluas 2.295 M2), yakni sebesar Rp.180.000.000,- (Seratus Delapan Puluh Juta Rupiah), dari rencana total nilai transaksinya adalah sebesar Rp.600.000.000,- (Enam Ratus Juta Rupiah);

9. Bahwa sesuai dengan yang telah diperjanjikan & disepakati dalam surat Pengikatan Perjanjian Jual Beli tertanggal 17 Oktober 2015 Nomor 57/SBTS/X/2015 a quo, tanah yang menjadi objek jual beli antara PENGUGAT dengan TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 a quo, telah PENGUGAT kuasai dan dirikan bangunan pondasi di atasnya;
10. Bahwa sampai saat ini PENGUGAT telah dan selalu berupaya mengingatkan TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2, dan juga melalui TURUT TERGUGAT 4, agar menta'ati dan patuh melaksanakan isi Surat Pengikatan Perjanjian Jual Beli tertanggal 17 Oktober 2015 Nomor 57/SBTS/X/2015 a quo, yaitu agar Penjual (TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2) melaksanakan apa-apa yang telah disepakati dalam Perjanjian yang telah dibuat, dimana Penjual diwajibkan melakukan proses pelepasan hak dan turun waris, selanjutnya harus melakukan pemecahan Sertifikat dan balik nama Sertifikat menjadi atas nama PENGUGAT yang dilakukan di kantor TURUT TERGUGAT 5 untuk tanah seluas $\pm 1.000,-M2$ sesuai dengan yang telah diperjanjikan dan disepakati, namun Penjual (TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2) masih belum ada iktikad baik untuk melaksanakannya secara sungguh-sungguh;
11. Bahwa supaya Penjual (TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2) menta'ati dan melaksanakan dengan sungguh-sungguh isi Surat Pengikatan Perjanjian Jual Beli tertanggal 17 Oktober 2015 Nomor 57/SBTS/X/2015 a quo, PENGUGAT melalui Kuasa Hukum nya bahkan telah mengirimkan Surat Peringatan (Somasi) kepada TERGUGAT 1 & TERGUGAT 2 tertanggal 25 Juli 2018 No. 01/Som/KH-YC&A/VII/2018, namun TERGUGAT 1 & TERGUGAT 2 masih belum patuh melaksanakan isi Perjanjian a quo yaitu tidak melaksanakan kewajiban pemecahan & balik nama Sertifikat di kantor TURUT TERGUGAT 4 dan TURUT TERGUGAT 5 menjadi atas nama PENGUGAT untuk tanah seluas $\pm 1.000,-M2$ yang merupakan bahagian dari tanah SHM No. 00481/Koto Tangah, Surat Ukur tanggal 27 Januari 2015, No. 00157/Koto Tangah/2015;

Halaman 6 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



12. Bahwa akibat dari TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 tidak melaksanakan surat Peringatan (Somasi) PENGGUGAT tertanggal 25 Juli 2018 No. 01/Som/KH-YC&A/VII/2018, maka dengan demikian perbuatan TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 telah memenuhi syarat sebagai bukti adanya kelalaian (wanprestasi) yakni tidak melaksanakan kewajiban melaksanakan isi Surat Pengikatan Perjanjian Jual Beli tertanggal 17 Oktober 2015 Nomor 57/SBTS/X/2015 sebagaimana mestinya, sehingga perbuatan TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 telah dapat dikwalifisir sebagai Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) yang sangat merugikan PENGGUGAT;
13. Bahwa oleh karena dasar-dasar dari Gugatan PENGGUGAT didukung dengan bukti-bukti yang kuat, otentik, dan tidak terbantah kebenarannya, maka PENGGUGAT mohon kiranya agar Ketua Pengadilan Negeri Bukittinggi Kelas I B Cq. Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya, dan dengan pertimbangan agar Gugatan ini tidak menjadi sia-sia (*illusoir*) maka PENGGUGAT juga mohon kiranya agar diletakkan Sita Jaminan (*conservatoire beslaag*) dan/atau Sita Tarik (*revindicatoire beslaag*) atas Tanah Sertifikat Hak Milik No. 00481/Koto Tangah, Surat Ukur tanggal 27 Januari 2015, No. 00157/Koto Tangah/2015 tercatat atas nama Osmita Boestami (TERGUGAT 1), Ocen Boestami (TERGUGAT 2), Oscar Boestami (TURUT TERGUGAT 1), Osen Boestami (TURUT TERGUGAT 2), dan Muhammad Ichsan (TURUT TERGUGAT 3), beserta bangunan serta harta benda dan barang-barang bergerak milik TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2, yang kesemuanya secara terperinci akan PENGGUGAT sebutkan dan mohonkan secara terpisah dari surat gugatan ini, namun merupakan satu kesatuan dengan Gugatan ini;

PUTUSAN SERTA-MERTA (UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD)

14. Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT didasarkan pada dalil-dalil yang benar dan bukti-bukti otentik yang sah menurut hukum, dan guna menghindari kerugian yang lebih besar lagi yang akan dialami oleh PENGGUGAT apabila putusan ini tidak bersifat dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), maka PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bukittinggi Kelas I B Cq. Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan

Halaman 7 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Verzet / Perlawanan / Bantahan, Banding, Kasasi, dan/atau Peninjauan Kembali (*uitvoerbaar bij voorraad*), sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 tahun 2000, yang dipertegas dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 4 Tahun 2001;

15. Bahwa guna menjamin agar putusan perkara *a quo* dapat dipatuhi dan dijalankan oleh TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 secara patut menurut hukum, maka adalah sangat beralasan hukum bila Ketua Pengadilan Negeri Bukittinggi Kelas I B Cq. Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini membebankan uang paksa (*dwangsom*) kepada TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 sebesar Rp.100.000.000,- (*Seratus Juta Rupiah*) per hari keterlambatan terhitung sejak putusan perkara ini diucapkan sebagaimana diatur dan ditegaskan dalam pasal 606 (a), dan pasal 606 (b) *Rechtsverordering* (Rv), walaupun ada upaya hukum Verzet / Perlawanan, Bantahan, Banding ataupun Kasasi, dan/ atau upaya hukum lainnya apabila TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 lalai menjalankan isi putusan perkara *a quo*;

Maka berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta hukum sebagaimana terurai di atas, mohon kiranya Yth. Ketua Pengadilan Negeri Bukittinggi Kelas I B C.q. Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, memanggil kami para pihak yang berperkara pada suatu hari dan waktu yang ditentukan oleh Pengadilan *a quo* untuk disidangkan dan seterusnya mohon berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

I. DALAM POKOK PERKARA;

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sah, mengikat & berlaku sebagai Undang-undang bagi para pihak, serta memiliki kekuatan hukum pembuktian yang sempurna Surat Pengikatan Perjanjian Jual Beli tertanggal 17 Oktober 2015 Nomor 57/SBTS/X/2015;
3. Menyatakan surat-surat bukti PENGGUGAT dalam perkara *a quo* adalah Sah, Mengikat, dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna;
4. Menyatakan TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) yang telah merugikan PENGGUGAT;

Halaman 8 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



5. Menyatakan PENGGUGAT berhak atas tanah seluas \pm 1.000,-M2 yang merupakan bahagian dari tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00481/Koto Tangah, Surat Ukur tanggal 27 Januari 2015, No. 00157/Koto Tangah/2015, seluas 2.295 M2, terletak di jorong Aur Pakan Kamih, nagari Koto Tangah, kecamatan Tilatang Kamang, kabupaten Agam – Prov. Sumatera Barat;
6. Menghukum TERGUGAT 1, TERGUGAT 2, TURUT TERGUGAT 1, TURUT TERGUGAT 2, TURUT TERGUGAT 3, TURUT TERGUGAT 4, dan TURUT TERGUGAT 5 melakukan proses pemecahan Sertifikat, akta jual beli, dan proses balik nama menjadi atas nama PENGGUGAT terhadap tanah seluas \pm 1.000 M2 yang merupakan bahagian dari Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00481/Koto Tangah, Surat Ukur tanggal 27 Januari 2015, No. 00157/Koto Tangah/2015, seluas 2.295 M2, terletak di jorong Aur Pakan Kamih, nagari Koto Tangah, kecamatan Tilatang Kamang, kabupaten Agam – Prov. Sumatera Barat;
7. Menyatakan Penguasaan PENGGUGAT atas tanah seluas \pm 1.000 M2 yang merupakan bahagian dari tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00481/Koto Tangah, Surat Ukur tanggal 27 Januari 2015, No. 00157/Koto Tangah/2015, seluas 2.295 M2, berikut dengan bangunan yang berdiri di atasnya, adalah Sah menurut hukum;
8. Menghukum TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 untuk membayar uang paksa (*dwangsom*), masing-masingnya adalah sebesar Rp.100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) per hari keterlambatan dalam menjalankan isi putusan perkara ini, terhitung sejak putusan perkara ini diucapkan, walaupun ada upaya hukum Perlawanan, Bantahan, Banding ataupun Kasasi, dan/ atau upaya hukum lainnya;
9. Menyatakan sah, kuat dan berharga peletakan Sita Jaminan (*conservatoire beslaag*) dan/ atau Sita Tarik (*revindicatoire beslaag*);
10. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*), walaupun ada upaya hukum perlawanan, Bantahan, Banding ataupun Kasasi, Peninjauan Kembali dan/ atau upaya hukum lainnya;
11. Menghukum TERGUGAT 1, TERGUGAT 2, TURUT TERGUGAT 1, TURUT TERGUGAT 2, TURUT TERGUGAT 3, TURUT TERGUGAT

Halaman 9 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



4, dan TURUT TERGUGAT 5 untuk patuh dan tunduk melaksanakan isi putusan perkara ini dengan segala konsekwensi hukum nya;

12. Menghukum TERGUGAT 1, TERGUGAT 2, TURUT TERGUGAT 1, TURUT TERGUGAT 2, TURUT TERGUGAT 3, TURUT TERGUGAT 4, dan TURUT TERGUGAT 5 untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

II. Atau : Jika Pengadilan Negeri Bukittinggi Kelas I B Cq. Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan seadil-adilnya yang menguntungkan bagi PENGGUGAT (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat Konvensi menghadap Kuasanya tersebut, untuk Tergugat 1 Konvensi dan Tergugat 2 Konvensi tidak hadir di persidangan dan tidak menunjuk wakil/kuasanya untuk hadir di persidangan, untuk Turut Tergugat 1 Konvensi dan Turut Tergugat 2 Konvensi menghadap Kuasanya tersebut, untuk Turut Tergugat 3 Konvensi hadir sendiri di persidangan, untuk Turut Tergugat 4 Konvensi Konvensi tidak hadir di persidangan dan tidak menunjuk wakil/kuasanya untuk hadir di persidangan, dan untuk Turut Tergugat 5 Konvensi menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Lukman Nulhakim, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bukittinggi, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 11 Oktober 2023, upaya perdamaian dalam proses mediasi tersebut tidak berhasil mencapai kesepakatan;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, maka kepada Para Turut Tergugat diminta persetujuannya untuk dimintakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Para Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat Konvensi tersebut, dan Penggugat Konvensi menyatakan bahwa ada perubahan pada surat gugatannya, dan perubahan gugatan tersebut secara tertulis yang diajukan pada persidangan tanggal 8 November 2023

Halaman 10 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



(perubahan gugatan tersebut sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi, Turut Tergugat 1 Konvensi dan Turut Tergugat 2 Konvensi telah memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonsensi sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. Kewenangan Pengadilan dalam mengadili

Bahwa Objek dari Gugatan adalah sebidang tanah yang terletak di Jorong Aur Pakan Kamih Koto Tengah Tilatang Kamang Agam Sumatera Barat Sertifikat Hak Milik No 00481 yang merupakan Objek Waris yang diberikan oleh Ny Roslaini kepada Ahli Warisnya.

Bahwa Objek Gugatan tersebut saat ini tercatat dengan pemegang hak ahli waris yaitu 1. Osmita Boestami, 2. Oscar Boestami, 3. Osen, 4. Ocen Boestami, 5 Muhammad Ihsan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No 00481.

Bahwa Penggugat dalam dalilnya gugatannya poin 10 menggugat untuk melakukan pelepasan hak dan turun waris dimana hal tersebut seharusnya diputuskan oleh Peradilan Agama sesuai Undang-Undang Nomor 3 tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama Pasal 49 yang berbunyi :

“Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang :

- a. Perkawinan*
- b. Waris*
- c. Wasiat*
- d. Hibah*
- e. Wakaf*
- f. Zakat*
- g. Infaq*
- h. Shadaqoh dan*
- i. Ekonomi Syariah”*

Bahwa dengan adanya pemegang hak berjumlah 5 (lima) orang tersebut dan objek gugatan merupakan Objek Waris, maka Pengadilan Negeri Bukittinggi Kelas I B tidak berwenang mengadili gugatan yang diajukan oleh Penggugat.

2. Gugatan Kabur (Obscuur Libel)

Halaman 11 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



Bahwa Tergugat dalam Gugatan Penggugat tidak terang dan tidak jelas karena perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2 dengan melibatkan Objek Gugatan yang tidak dimiliki sepenuhnya oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2.

3. *Error in Persona*

Bahwa Penggugat akan menggugat Objek yang dimiliki juga oleh Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2 dimana Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2 tidak mengetahui Pengikatan Perjanjian Jual Beli No 57/SBTS/X/2015 tertanggal 17 Oktober 2015 Penggugat dan Tergugat 1 dan Tergugat 2. Dengan demikian Penggugat salah sasaran (*gemis aanhoeda nigheid*) dalam memasukan Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2 ke dalam surat gugatannya.

Bahwa terdapat kesalahan pada nama Tergugat 2 yaitu Osen Boestami sedangkan berdasarkan Kartu Tanda Penduduk No 3276064601620004 tidak ada yang bernama Osen Boestami, dan yang ada hanya yang bernama Osen. Dengan demikian, ini adalah salah satu bukti ketidak telitian dari penggugat dalam surat gugatannya sehingga menyebabkan gugatan *error in persona* dan menyebabkan gugatan tidak dapat diterima.

4. Bahwa dengan demikian, telah jelas dan tanpa keraguan gugatan Penggugat tidak benar diajukan ke Pengadilan Negeri (Kompetensi Absolut), Gugatan kabur (*Obscuur Libel*), dan *Error in Persona* dalam gugatannya. Mohon kiranya Majelis Hakim menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijk verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2 menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat , kecuali yang secara tegas diakui oleh Turut Tergugat 1 dan Turut tergugat 2;
2. Bahwa apa yang Turut Tergugat 1 dan Turut tergugat 2 telah kemukakan pada bagian Eksepsi tersebut di atas, mohon dianggap dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam bagian pokok perkara ini.
3. Bahwa dalil Penggugat pada Surat Gugatan alasan dan fakta-fakta poin 1, Surat Pengikatan Perjanjian Jual Beli tertanggal 17 Oktober 2015 di bawah nomor 57/SBTS/X/2015 yang telah dibuat oleh Penggugat dan Tergugat 1 dan 2 tidak memenuhi seluruh Syarat Sah

Halaman 12 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



Perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1320 sebagai berikut :

“Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

- 1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya*
- 2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian*
- 3. Suatu pokok persoalan tertentu*
- 4. Suatu sebab yang tidak terlarang”*

Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya

Bahwa Surat Pengikatan Perjanjian Jual Beli nomor 57/SBTS/X/2015 tertanggal 17 Oktober 2015 tersebut dilakukan atas Objek Tanah yang tidak sepenuhnya dimiliki oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2. Hal ini dapat dilihat di Perjanjian bahwa para pihak yang melakukan perjanjian adalah Tergugat 1 dan Tergugat 2 saja tanpa persetujuan seluruh Pemilik Hak yang terdapat di dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00481.

Bahwa Surat Pengikatan Perjanjian Jual Beli nomor 57/SBTS/X/2015 tertanggal 17 Oktober 2015 tidak disepakati oleh seluruh Pihak Pemilik Tanah sehingga mengakibatkan batalnya Pengikatan Perjanjian tersebut sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa Penjualan barang atas nama orang lain adalah batal dan berbunyi sebagai berikut :

“Jual Beli atas nama orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain”

4. Bahwa dalil Penggugat pada poin 2 Surat Gugatan yang menyatakan Tergugat 1 dan Tergugat 2 selain bertindak untuk dirinya sendiri juga selaku kuasa dari saudara-saudaranya adalah tidak benar. Tergugat 1 dan Tergugat 2 melakukan Perjanjian Jual Beli tersebut tanpa persetujuan semua pemilik hak atau ahli waris dan Turut Tergugat 2 tidak pernah memberikan kuasa dalam bentuk apapun kepada Tergugat 1 dan 2 untuk menjual tanah tersebut sesuai dengan Surat Pengikatan Perjanjian Jual Beli tertanggal 17 Oktober 2015 di bawah nomor 57/SBTS/X/2015.

Halaman 13 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



Bahwa berdasarkan dalil diatas, Pengikatan Perjanjian Jual Beli No 57/SBTS/X/2015 tertanggal 17 Oktober 2015 ini juga tidak memenuhi syarat sahnya Perjanjian Pasal 1320 KUHPerdata ayat 1 "Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya." Dimana Seluruh Pemegang Hak atas tanah tidak melakukan persetujuan terhadap Surat Pengikatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 57/SBTS/X/2015 tertanggal 17 Oktober 2015 tersebut.

5. Bahwa Terdapat Akta Wasiat Tertanggal 20 september 2002 yaitu Wasiat Ny. Roslaini yang dibuat dihadapan Notaris SP. Henny Singgih SH. yang dijadikan dasar untuk Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk melakukan Penjualan Tanah Sertifikat Hak Milik No 00481 adalah tidak benar dan tidak sesuai hukum dan mengakibatkan batalnya perjanjian.

Bahwa Akta Wasiat Tertanggal 20 September 2002 tersebut tidak menyatakan bahwa Tergugat 1 sebagai kuasa dari seluruh Ahli Waris dan dapat melaksanakan jual beli secara sepihak sesuai dengan Pasal 1014 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi :

"Mereka (Pelaksana Wasiat) tidak berwenang untuk menjual barang-barang harta peninggalan dengan maksud untuk melakukan pembagian; pada akhir pengelolaan, mereka wajib memberikan perhitungan dan pertanggungjawaban kepada orang-orang yang berkepentingan, dengan menyerahkan semua barang dan efek yang termasuk harta peninggalan, beserta penutup perhitungannya, agar dapat diadakan pembagian antara para ahli waris. Dalam hal melakukan pembagian, mereka harus membantu para ahli waris, bila para ahli waris ini menghendaknya."

6. Bahwa Akta Wasiat Tertanggal 20 September 2002 berdasarkan Pasal 1007 KUHPerdata tidak berlaku saat Pengikatan Perjanjian Jual Beli No 57/SBTS/X/2015 tertanggal 17 Oktober 2015 dikarenakan sesuai Pasal 1007 Surat Wasiat hanya berlaku 1 tahun sebagaimana bunyi pasal tersebut yang berbunyi :

"Kepada para pelaksana wasiat, pewaris dapat memberikan penguasaan atas semua barang dari harta peninggalan, atau bagian tertentu daripadanya.

Dalam hal pertama, penguasaan itu meliputi baik barang-barang tetap maupun barang-barang bergerak. Penguasaan itu menurut hukum



tidak akan berlangsung lebih lama daripada setahun, terhitung dari hari ketika para pelaksana dapat menguasai barang-barang itu.”

7. Bahwa Objek Gugatan sebesar 1000 meter persegi adalah objek gugatan yang tidak ada dasar hukumnya mengenai luasan yang akan diperjanjikan. Luasan Objek Gugatan sebesar 1000 meter persegi tidaklah mempunyai landasan hukum dengan alasan luasan tanah tersebut juga milik Pemilik Hak lainnya atau ahli waris lainnya dan belum dipecah, dan bagian masing-masing ahli waris belum jelas.

8. Bahwa Pengikatan Perjanjian Jual Beli No 57/SBTS/X/2015 tertanggal 17 Oktober 2015 bukan merupakan bukti yang sah atas peralihan hak atas tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah Pasal 37 yang berbunyi :

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

Bahwa kesepakatan yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat 1 dan Tergugat 2 bukan tertuang dalam Akta Jual Beli sehingga bukan merupakan bukti yang sah atas peralihan hak atas tanah berdasarkan Pasal 37 Peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.

9. Bahwa Penggugat sendiri telah mengakui belum membayarkan seluruh pembayaran yang diperjanjikan dalam Pengikatan Perjanjian Jual Beli No 57/SBTS/X/2015 tertanggal 17 Oktober 2015 dan telah menguasai tanah tersebut dengan sepihak tanpa persetujuan seluruh ahli waris. Dengan demikian Hak dari Penggugat belum sepenuhnya juga melekat kepada Penggugat.

10. Bahwa Tergugat 1 juga telah menyewakan Objek Tanah seluas 780 meter persegi dalam sertifikat hak milik 00481 kepada Suami Penggugat 1 tanpa persetujuan dari seluruh ahli waris dan bukan bagian dari milik warisnya kepada Penggugat berdasarkan Perjanjian Sewa No 001/SPSL/V/2017.

11. Bahwa berdasarkan Surat Pengikatan Perjanjian Jual Beli No 57/SBTS/X/2015 tertanggal 17 Oktober 2015 dan Surat Perjanjian Sewa No 001/SPSL/V/2017, dan juga telah diakui oleh Penggugat dan

Halaman 15 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



suaminya telah menduduki tanah tanpa persetujuan semua ahli waris sebesar 1780 meter persegi dari total luas tanah 2295 meter persegi pada sertifikat hak milik 00481.

12. Bahwa akibat dari Penguasaan Lahan sepihak dan Penyewaan ini menyebabkan kerugian yang dialami Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2.

C. DALAM PUTUSAN SERTA MERTA

Bahwa Penggugat tidak mempunyai dasar hukum untuk permohonan putusan serta merta, karena Pengikatan Perjanjian Jual Beli sepihak dan penguasaan lahan yang dilakukan penggugat sangatlah merugikan Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2 dan telah nyata-nyata melanggar Undang-Undang dan sepatutnya dihukum sesuai Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, oleh karenanya Majelis Hakim harus menolak Permohonan Putusan serta merta Penggugat.

D. DALAM REKONVENSİ

Bahwa dengan ini Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat 1 Konvensi dan Turut Tergugat 2 Konvensi mengajukan gugatan rekonvensi sebagai berikut :

1. Bahwa mohon apa yang telah Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat 1 Konvensi dan Turut Tergugat 2 Konvensi kemukakan pada Eksepsi dan Jawaban Pokok Perkara mohon dianggap masuk dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan pada bagian Rekonvensi ini.
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat 1 Konvensi dan Turut Tergugat 2 Konvensi adalah pemilik tanah dalam Sertifikat Hak Milik No 00481.
3. Bahwa Penguasaan Lahan yang dilakukan Penggugat Konvensi sejumlah 1780 meter persegi dari 2295 meter persegi dari tahun 2015 sampai tahun 2023 tanpa izin dari seluruh Pemilik Tanah Sertifikat Hak Milik No 00481 adalah Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat 1 Rekonvensi dan Turut Tergugat 2 Rekonvensi.
4. Bahwa Penggugat Rekonvensi mengajukan gugatan rekonvensi dengan perincian kerugian yang dialami Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2 adalah :

Halaman 16 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



Menggugat Tergugat Uang Rekonvensi membayar Uang Sewa Tanah sebesar 1780 meter selama 8 tahun dengan Nilai Jual Tanah Rp 2,000,000,- (Dua Juta Rupiah) per meter atau Sewa Tahun Rp 200,000 (Dua Ratus Ribu Rupiah) per meter sehingga apabila ditotal kerugian sebesar Rp 2,848,000,000 (Dua Milyar Delapan Ratus Empat Puluh Delapan Juta Rupiah) (=1780 meter x Sewa Rp 200,000,- setahun x 8 tahun)

5. Bahwa Adapun perincian kerugian Immateril yang dialami Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2 yaitu hilangnya kehormatan keluarga dan kenangan yang diberikan oleh orangtua yang sulit dihitung secara materi tetapi apabila dirupiahkan kerugian sebesar Rp 10,000,000,000,- (Sepuluh Milyar Rupiah), maka Penggugat Rekonvensi menggugat Kerugian Immateril sebesar Rp 10,000,000,000,- (Sepuluh Milyar Rupiah) kepada Tergugat Rekonvensi.

E. DALAM PROVISI

1. Bahwa sebagaimana dalam Pengakuan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang telah menguasai lahan dan mendirikan bangunan di atasnya merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena tidak pernah mendapat izin dari seluruh Pemilik Tanah Sertifikat Hak Milik No 00481.
2. Bahwa agar tidak menimbulkan kerugian yang semakin besar yang dialami Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat 1 Konvensi/Turut Tergugat 2 Konvensi, mohon kiranya agar Majelis Hakim menyatakan melarang Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk menggunakan tanah yang dikuasai baik dalam Pengikatan Perjanjian Jual Beli No 57/SBTS/X/2015 tertanggal 17 Oktober 2015 dan Perjanjian Sewa Lahan No 001/SPSL/V/2017 seluas 1780 meter persegi selama perkara ini berlangsung sampai adanya putusan yang mempunyai hukum tetap.
3. Bahwa apabila Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak melaksanakan sebahagian maupun seluruh isi putusan provisi ini. Mohon agar dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 100,000,000,- (Seratus juta) Per hari.
4. Memerintahkan Juru Sita untuk melakukan Eksekusi Putusan.

Halaman 17 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



Maka berdasarkan segala alasan yang dikemukakan di atas, Turut Tergugat 1 Konvensi dan Turut Tergugat 2 Konvensi dengan ini mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bukittinggi agar berkenan memutuskan sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2
2. Menolak Gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima.

DALAM PUTUSAN SERTA MERTA

1. Menolak Permohonan Putusan Serta Merta Penggugat Konvensi untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat Konvensi untuk Seluruhnya
2. Mengabulkan Jawaban Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2 untuk seluruhnya.
3. Menyatakan Pengikatan Perjanjian Jual Beli No 57/SBTS/X/2015 tertanggal 17 Oktober 2015 adalah tidak sah menurut hukum.
4. Menolak Gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima.

DALAM REKONVENSI

DALAM PROVISI

1. Mengabulkan Tuntutan Provisi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya
2. Menyatakan melarang Tergugat Rekonvensi untuk menguasai tanah dan membangun yang termasuk dalam Sertifikat Hak Milik No 00481.
3. Memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk mengembalikan seluruh tanah dan mengembalikan ke kondisi semula tanah yang termasuk dalam Sertifikat Hak Milik No 00481.
4. Memerintahkan Juru Sita untuk melaksanakan Putusan ini.

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Perbuatan Tergugat Rekonvensi yang menguasai tanah dan mendirikan bangunan di atasnya adalah Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan Perjanjian Sewa Lahan No 001/SPSLV/2017 adalah tidak sah menurut hukum.

Halaman 18 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



4. Memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk mengembalikan seluruh tanah dan mengembalikan ke kondisi semula tanah yang termasuk dalam Sertifikat Hak Milik No 00481.
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian yang timbul akibat penguasaan tanah Sertifikat Hak Milik No 00481 dan mendirikan bangunan di atasnya :
 - a. Kerugian Materiil akibat penguasaan tanah dari tahun 2015 sebesar Rp 2,848,000,000 (Dua Milyar Delapan Ratus Empat Puluh Delapan Juta Rupiah)
 - b. Kerugian Immateril sebesar Rp 10,000,000,000- (Sepuluh Milyar Rupiah)
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar Uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp 100,000,000,- (Seratus Juta Rupiah) per hari setiap kali tergugat Rekonvensi melanggar sebahagian maupun seluruh isi dari Putusan Provisi ini.
7. Memerintahkan Juru Sita untuk melaksanakan Putusan ini

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Penggugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam Perkara ini.

Atau, apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi, Turut Tergugat 5 Konvensi telah memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Penggugat Salah Alamat (*Error in Persona*)

Bahwa setelah membaca gugatan yang diajukan oleh Penggugat, adapun yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah permasalahan mengenai perbuatan wanprestasi/cidera janji/ingkar janji terhadap Surat Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor 57/SBTS/X/2015 tanggal 17 Oktober 2015 sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam posita gugatannya pada angka 1 dan angka 8.

Angka 1 yang berbunyi :

“Bahwa pada tanggal 17 Oktober 2015, antara PENGGUGAT selaku Pembeli dengan TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 selaku Penjual, telah saling berjanji, saling setuju dan saling bersepakat serta saling mengikatkan diri satu sama lainnyaDst”

Angka 8 yang berbunyi :

Halaman 19 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



"Bahwa kendatipun TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 tidak melaksanakan dengan penuh & iktikad baik Surat Pengikatan Perjanjian Jual Beli tertanggal 17 Oktober 2015 a quo, akan tetapi Penggugat sebagai wujud kesungguh-sungguhan, niat baik, serta iktikad baik PENGGUGAT tetap melaksanakan isi surat Pengikatan Prjanjian Jual Beli..... Dst "

Bahwa berdasarkan hal tersebut Penggugat telah keliru dan tidak beralasan menjadikan Turut Tergugat 5 sebagai salah satu pihak dalam perkara ini karena Turut Tergugat 5 tidak mempunyai keterkaitan dengan permasalahan sebagaimana disebutkan oleh Penggugat dalam gugatannya.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Turut Tergugat 5 menolak semua dalil-dalil gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat 5, kecuali mengenai hal-hal yang diakui secara tegas dalam jawaban ini.
2. Bahwa Turut Tergugat 5 melakukan proses permohonan sertipikat adalah berdasarkan alas hak yang memenuhi syarat-syarat sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
3. Tentang Sertipikat Hak Milik No. 00481/Nagari Koto Tengah, Surat Ukur No. 00157/Koto Tengah/2015 tanggal 27 Januari 2015 seluas 2.295 M² :
 - a. Bahwa berdasarkan Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No. 00481/Nagari Koto Tengah, Surat Ukur No. 00157/2015 tanggal 27 Januari 2015 seluas 2.295 M² diterbitkan atas nama pemegang hak Roslaini dan Amiruddin.
 - b. Bahwa berdasarkan surat keterangan ahli waris tanggal 14 Mai 2018 terhadap Sertipikat Hak Milik No. 00481/Nagari Koto Tengah, Kecamatan Tilatang Kamang, Kabupaten Agam, Provinsi Sumatera Barat, Surat Ukur No. 00157/2015 tanggal 27 Januari 2015 seluas 2.295 M² beralih menjadi atas nama pemegang hak Osmita Boestami, Oscar Boestami, Oseno, Ocenio Boestami, dan Muhammad Ihsan

Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas, kiranya cukup beralasan dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat 5

Halaman 20 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya.

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, Turut Tergugat 5 mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Turut Tergugat 1 Konvensi/Penggugat 1 Rekonvensi dan Turut Tergugat 2 Konvensi/Penggugat 2 Rekonvensi, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan repliknya secara tertulis pada persidangan tanggal 20 Desember 2023, sedangkan terhadap jawaban Turut Tergugat 5 Konvensi tersebut, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan repliknya secara tertulis pada persidangan tanggal 21 Desember 2023, dan terhadap replik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut Turut Tergugat 1 Konvensi/Penggugat 1 Rekonvensi dan Turut Tergugat 2 Konvensi/Penggugat 2 Rekonvensi, serta Turut Tergugat 5 Konvensi telah pula mengajukan dupliknya secara tertulis pada persidangan tanggal 10 Januari 2024, dan untuk replik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan duplik Turut Tergugat 1 Konvensi/Penggugat 1 Rekonvensi dan Turut Tergugat 2 Konvensi/Penggugat 2 Rekonvensi, serta Turut Tergugat 5 Konvensi tersebut sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa :

- 1.** Fotokopi Surat Pengikatan Jual-Beli, antara Osmita Boestami dan Ocen Boestami (Pihak Pertama/Penjual) dengan Dina Prima (Pihak Kedua/Pembeli), bukti surat tersebut fotokopi dari fotokopi (aslinya tidak dapat diperlihatkan di persidangan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi), telah bermeterai cukup, diberi tanda bukti P-1;
- 2.** Fotokopi Salinan Akta Wasiat Nomor : 50, tanggal 20 September 2002, bukti surat tersebut fotokopi dari fotokopi (aslinya tidak dapat diperlihatkan di persidangan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi), telah bermeterai cukup, diberi tanda bukti P-2;
- 3.** Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 00481, Nagari Koto Tangah, Kecamatan Tilatang Kamang, Kabupaten Agam, Propinsi Sumatera Barat, Surat Ukur tanggal 27 Januari 2015, Nomor 00157/Koto Tangah/2015, atas nama : 1. Osmita Boestami, 2. Oscar Boestami, 3. Osen, 4. Ocen Boestami dan 5. Muhammad Ichsan, penerbitan

Halaman 21 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



Sertipikat tanggal 4 Juni 2015, bukti surat tersebut fotokopi dari fotokopi (aslinya tidak dapat diperlihatkan di persidangan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi), telah bermeterai cukup, diberi tanda bukti P-3;

4. Fotokopi Surat Nomor : 01/Som/KH-YC&A/VII/2018, Perihal : Realisasi Pengikatan Perjanjian Jual Beli tertanggal 25 Agustus 2015 *Juncto* Pengikatan Perjanjian Jual Beli tertanggal 17 Oktober 2015 dan Somasi, tanggal 25 Juli 2018, dari Yunizal Chaniago, S.H., selaku Kuasa dari Dina Prima yang ditujukan kepada Sdr. Osmita Boestami & Sdr. Oceni Boestami, bukti surat tersebut fotokopi dari fotokopi (aslinya tidak dapat diperlihatkan di persidangan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi), telah bermeterai cukup, diberi tanda bukti P-4.a;
5. Fotokopi Tanda Terima Surat berupa 1 (satu) Berkas Surat Nomor : 01/Som/KH-YC&A/VII/2018, tertanggal 25 Juli 2018 yang ditujukan kepada, dan/atau diterima oleh Sdr.Osmita Boestami & Sdr.Oceni Boestami, Sdr. Rita Rahmi, S.H., M.Kn, Notaris di Kabupaten Agam, yang telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah bermeterai cukup, diberi tanda bukti P-4.b;
6. Fotokopi Kwitansi telah terima dari Ny. Dina Prima/Benny Taslim, uang sejumlah Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) untuk pembayaran Pelunasan Jual Beli Tanah di Pakan Kamis SHM No.00481/Kototengah/2015 Hak Waris Osmita Boestami Saja tanggal 13 November 2023 yang ditandatangani Osmita Boestami, yang telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah bermeterai cukup, diberi tanda bukti P-5;
7. Fotokopi Kwitansi telah terima dari Bapak Benny Taslim, uang sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) untuk pembayaran uang muka kedua pembelian tanah di Pakan Kamih-Kabupaten Agam Sumatera Barat tanggal 17 Mei 2023 yang ditandatangani Muhamad Ichsan, Saksi Ikhwan Nul Hakim dan Tegoeh Soeprijono, yang telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah bermeterai cukup, diberi tanda bukti P-6.a;
8. Fotokopi Kwitansi telah terima dari Bapak Benny Taslim, uang sejumlah Rp230.000.000,00 (dua ratus tiga puluh juta rupiah) untuk pembayaran uang muka ketiga pembelian tanah di Pakan Kamih-Kabupaten Agam tanggal 8 Juni 2023 yang ditandatangani Muhammad Ichsan, Saksi Tegoeh S, yang telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah bermeterai cukup, diberi tanda bukti P-6.b;

Halaman 22 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



9. Fotokopi Perjanjian Pengikatan untuk Jual beli Nomor : 01, Tanggal 01 Februari 2024, dihadapan Roza Eka Putri, S.H., M.Kn, Notaris di Bukittinggi, yang telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah bermeterai cukup, diberi tanda bukti P-7;
10. Fotokopi Kwitansi telah terima dari Benny Taslim, uang sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) untuk pembayaran tambahan pembelian tanah hak a/n. M.Ichsan tanggal 2 Februari 2024 yang ditandatangani M.Ichsan, yang telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah bermeterai cukup, diberi tanda bukti P-8;
11. Fotokopi Kartu Keluarga No. 1306091303100001 atas Nama Kepala Keluarga Benny Taslim yang dikeluarkan tanggal 16 November 2016, yang telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah bermeterai cukup, diberi tanda bukti P-9;

Menimbang, bahwa Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil gugatannya mengajukan Saksi dan Ahli sebagai berikut:

1. Saksi Tegoeh Soeprijono bin Slamet Hariyadi memberikan keterangan di bawah sumpah, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa permasalahan dalam perkara ini adalah masalah mengenai jual beli tanah;
 - Bahwa transaksi jual beli terjadi akhir bulan Oktober 2015, suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menyampaikan maksud akan membeli tanah objek perkara kepada Saksi, Saksi bertanya kepada suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi "tanah apa itu?" dan suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menyatakan "tanah sawah ladang";
 - Bahwa kemudian Saksi bertanya "aman tidak?", dan suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menyatakan "aman karena tanah ada sertifikatnya, ada akta hibah dan yang menjual tersebut dimana datuk dari mereka ikut terlibat dalam transaksi jual beli tersebut";
 - Bahwa aman yang Saksi maksud tersebut adalah berkaitan kelengkapan dokumen kewenangan menjual tanah tersebut, dimana Saksi punya pengalaman jual beli tanah di Bogor dan di Jakarta, dimana suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menyatakan bahwa tanah tersebut adalah tanah sawah ladang

Halaman 23 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



sehingga sesuai pengetahuan Saksi di daerah Bogor atau DKI Jakarta banyak tanah sawah ladang yang belum bersertifikat;

- Bahwa nama suami dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah Benny Taslim bin Taslim;
- Bahwa kurang lebih 1 (satu) minggu komunikasi yang Saksi dengan suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, selanjutnya terjadi akad perjanjian jual beli di depan Notaris Rita Rahmi di Padang Luar;
- Bahwa Saksi pernah lihat surat/akad perjanjian jual beli tersebut, Saksi diperlihatkan melalui telepon dan Saksi sempat membaca isi dari perjanjian tersebut;
- Bahwa yang memperlihatkan surat/akad perjanjian jual beli tersebut kepada Saksi adalah suami dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa Saksi membenarkan pernah melihat bukti surat P-1 (berupa Surat Pengikatan Jual-Beli, antara Osmita Boestami dan Ocen Boestami (Pihak Pertama/Penjual) dengan Dina Prima (Pihak Kedua/Pembeli));
- Bahwa Saksi pertama kali melihat langsung surat/akad perjanjian jual beli tanah objek perkara tersebut adalah di sekira tanggal 19 atau 20an di bulan Oktober 2015;
- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sudah membayarkan uang mula dari surat/akad perjanjian jual beli tanah objek perkara kepada Tergugat 1 Konvensi dan Tergugat 2 Konvensi sejumlah Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi mengetahuinya dikarenakan diperlihatkan bukti kwitansi uang muka dari surat/akad perjanjian jual beli tanah objek perkara tersebut;
- Bahwa total harga tanah sesuai surat/akad perjanjian jual beli tanah objek perkara adalah 1000x Rp600.000,00 permeter yang totalnya adalah sejumlah Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);
- Bahwa setelah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melakukan pembayaran uang mula dari surat/akad perjanjian jual beli tanah objek perkara tersebut, Penggugat Konvensi/Tergugat

Halaman 24 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



Rekonvensi melakukan penguasaan fisik dari tanah objek perkara tersebut;

- Bahwa setelah dilakukan pengikatan perjanjian jual beli tanah objek perkara tersebut, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi beserta penjual yaitu Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2, mendatangi datuknya untuk mengambil sertifikat tersebut dan diserahkan oleh dartuknya dan datuknya membenarkan bahwa Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2 adalah orang yang berhak dan kemudian berangkat ke Notaris dan sejak itu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menguasai tanah objek perkara;
- Bahwa penguasaan yang dilakukan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pertama kali adalah dengan mengurup tanah objek perkara tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah objek perkara tersebut dan Saksi pernah mendatangi tanah objek perkara dimana bentuk awal tanah objek perkara adalah masih kosong dan berbentuk tanah sawah ladang yang butuh banyak pengurukan;
- Bahwa luas tanah objek perkara adalah 1.000 M2 (seribu meter persegi);
- Bahwa dari awalnya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menguasai tanah objek perkara tidak ada permasalahan sampai tahun 2017, dimana hubungan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Turut Tergugat 2 yaitu Osen hubunganannya masih mesra dan divasilitasi oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ketika Turut Tergugat 2 datang ke Bukittinggi;
- Bahwa setelah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menguasai tanah objek perkara, bentuk tanah objek perkara sudah berubah keadaannya dan sebagian besar adalah taman, 1 (satu) buah aula dan 1 (satu) buah rumah yang disebut rumah pohon;
- Bahwa bangunan yang ada di atas tanah objek perkara dipergunakan sebagai tempat usaha oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yaitu *Cottage*/hotel;
- Bahwa terjadi persoalan atas tanah objek perkara adalah sekitar akhir 2017, dimana suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengatakan kepada Saksi dengan mengatakan

Halaman 25 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



“benar kamu Toeguh, sekarang sudah ada yang tidak setuju dan ingin membatalkan surat jual beli tanah tersebut”;

- Bahwa hubungan Saksi dengan suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah teman sejak 1986 sampai saat ini, dimana Saksi dan suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sama-sama teman kuliah dan satu kamar dengan suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa selalu jika ada masalah yang dialami suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, selalu menceritakan kepada Saksi;
- Bahwa yang ingin membatalkan perjanjian jual beli yang paling prontal adalah 2 (dua) orang, Turut Tergugat 2 (Osen Boestami) dan Osmeli Boestami yang saat ini berganti kewarga negaraan Malaysia;
- Bahwa Saksi pernah mendatangi Osen Bustami, akan tetapi tidak dapat diajak berbicara dengan baik untuk memperoleh penyelesaian;
- Bahwa objek perkara berada dalam sertifikat hak milik dan Saksi pernah melihat sertifikat tersebut;
- Bahwa Saksi membenarkan pernah melihat bukti surat P-3 (berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 00481, Nagari Koto Tengah, Kecamatan Tilatang Kamang, Kabupaten Agam, Propinsi Sumatera Barat, Surat Ukur tanggal 27 Januari 2015, Nomor 00157/Koto Tengah/2015, atas nama : 1. Osmita Boestami, 2. Oscar Boestami, 3. Osen, 4. Ocen Boestami dan 5. Muhammad Ichsan, penerbitan Sertipikat tanggal 4 Juni 2015);
- Bahwa bukti P-3 tersebut mencantumkan nama para ahli waris, akan tetapi dahulu tanggal bulan Oktober tahun 2015 masih atas nama ibu Roslaini dan Amiruddin, yang mana ibu Roslaini adalah ibu kandung dari pihak Tergugat 1 Konvensi, Tergugat 2 Konvensi, Turut Tergugat 1 Konvensi/Penggugat 1 Rekonvensi, Turut Tergugat 2 Konvensi/Penggugat 2 Rekonvensi dan Turut Tergugat 3 Konvensi;
- Bahwa ibu Roslaini sudah meninggal, dimana nama yang ada dalam sertifikat saat ini adalah anak-anak dari Roslaini dan telah turun waris akan tetapi hanya 1 (satu) anak Roslaini yang tidak dicantumkan namanya;

Halaman 26 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



- Bahwa anak-anak dari Roslaini susuan adalah 1. Osmita Boestami, 2. Oscar Boestami, 3. Oseno Boestami, 4. Ocene Boestami dan 5. Osmeli Boestami, 6. Muhammad Ichsan;
- Bahwa nama yang ada di dalam sertifikat keseluruhannya adalah anak dari Roslaini;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui penyebab turun waris nama dalam sertifikat Roslaini menjadi atas nama anak-anaknya;
- Bahwa Saksi mengetahui perihal pengikatan jual beli dalam rencana jual beli ada kewajiban Tergugat 1 Konvensi dan Tergugat 2 Konvensi untuk turun waris, memecah dan membalik nama kemudian melakukan Akta Jual Beli (AJB) atas nama Penggugat, akan tetapi ada yang kurang yaitu tugas Osmita Boestami dan Ocene Boestami untuk meyakinkan keluarga-keluarga diluar dari hak mereka berdua tersebut tentang transaksi jual beli seluas 1.000 M2 (seribu meter persegi);
- Bahwa tugas Tergugat 1 Konvensi dan Tergugat 2 Konvensi untuk meyakinkan keluarga yang lain tidak berjalan dan tidak memenuhi kesepakatan sehingga tidak sampai pada Akta Jual Beli (AJB) kepada pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa selain pembayaran yang telah dilakukan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sejumlah Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah), ada pembayaran yang dilakukan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melalui Saksi kepada pihak penjual, dimana negosiasi melalui Saksi dilakukan sejak tahun 2002, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mau melakukan negosiasi langsung dan selalu melalui Saksi, dimana rumah Saksi dijadikan tempat negosiasi;
- Bahwa pendekatan yang Saksi lakukan kepada Tergugat 1 Konvensi dan Tergugat 2 Konvensi terdapat hasilnya yaitu sejak Juli 2022 kehadiran Saksi di Bukittinggi untuk menghadiri resepsi dari pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Saksi diserahkan semua fotokopi-fotokopi dokumen transaksi dan Saksi diperintahkan melakukan pendekatan persuasif kepada pihak penjual, dimana Saksi datang sendiri tanpa diantar secara baik-baik ke Tanjung Duren Selatan ketemu Osmita Boestami (Tergugat 1 Konvensi), kemudian Bekasi ketemu dengan Ocene Boestami di Margahayu;

Halaman 27 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



- Bahwa mereka tidak ingin membatalkan Pejianjian di Notaris, cuma mereka semuanya sampai ke Muhammad Ihsan dalam tekanan, dimana Muhammad Ihsan pernah dipukul orang yang bernama panggilan Agus yang merupakan suami dari Turut Tergugat 2 (Osena Boestami) ketika tidak mau menandatangani penjualan surat tanah di Bintaro, dan pernah di pukul oleh Turut Tergugat 1 yaitu pak Oscar Boestami;
- Bahwa hubungan keluarga antara Tergugat 1 Konvensi, Tergugat 2 Konvensi, Turut Tergugat 1 Konvensi/Penggugat 1 Rekonvensi, Turut Tergugat 2 Konvensi/Penggugat 2 Rekonvensi dan Turut Tergugat 3 Konvensi sampai dengan saat ini sedang tidak baik, dimana jika hubungan mereka baik-baik, maka dengan mudah mereka mendapatkan uang sejumlah Rp17.000.000.000,00 (tujuh belas milyar rupiah) dalam penjualan tanah dan rumah di Tanjung Duren Selatan;
- Bahwa berkaitan dengan penjualan tanah dalam perkara ini, ada salah satu anggota dari keluarga ini yang tidak setuju dengan kesepakatan yang sudah di depan mata;
- Bahwa benar akhir tahun 2023 terjadi peristiwa di objek perkara yang dilakukan Turut Tergugat 2 (Osena Boestami) dan adiknya yang menjadi warga negara Malaysia yang bernama Osmeli Boestami berusaha memagar tanah objek perkara dengan cara mendatangkan bahan bangunan berupa batu, semen dan pasir serta beberapa tukang;
- Bahwa pembuatan pagar tidak terjadi dikarenakan ditegahi oleh Walinagari, dimana Saksi dan suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sedang berada di Probolinggo mau menuju puncak gunung untuk mendaki gunung;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Para Tergugat Konvensi ikut mencegah atas tindakan Turut Tergugat 2 (Osena Boestami) dan adiknya yang menjadi warga negara Malaysia yang bernama Osmeli Boestami yang ingin memagar tanah objek perkara, dimana Saksi meyakini bahwa Para Tergugat Konvensi tidak menganjurkan pemagaran tersebut, dikarenakan Para Tergugat Konvensi terbantu dengan adanya transaksi ini;
- Bahwa Tergugat 1 Konvensi (Osmita Boestami) dan Tergugat 2 (Oceni Boestami) sebagai pihak penjual, sedangkan mengenai

Halaman 28 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



akta wasiat yang Saksi baca berkali-kali disana pemberian wasiat ibu Roslaini memberikan kuasa kepada pelaksana wasiat Osmita Boestami anak nomor 1 (satu) dari pemilik sertifikat tersebut;

- Bahwa Saksi pernah melihat bukti surat P-2 (berupa Fotokopi Salinan Akta Wasiat Nomor : 50, tanggal 20 September 2002);
- Bahwa Osmita Boestami bertindak melakukan jual beli dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berdasarkan akta wasiat tersebut;
- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mau membeli tanah objek perkara dikarenakan adanya akta wasiat tersebut;
- Bahwa pada tahun 2023 dengan fotokopi akta wasiat tersebut, Saksi datang ke Kantor Notaris tersebut di depan lapangan Blok S di Jakarta, akan tetapi beliau sudah pensiun dan diteruskan oleh anaknya, dimana Saksi mendatangi kantor notaris tersebut dengan membawa fotokopi akta wasiat tersebut untuk mengecek akta wasiat tersebut ada tidak di kantor notaris tersebut, kemudian sekira 1 (satu) bulan kemudian notaris tersebut menyatakan datanya ada di kantor notaris tersebut;
- Bahwa sampai saat ini poin-poin dalam jual beli tidak dituntaskan dan dilaksanakan Para Tergugat Konvensi, dikarenakan masih terbentur dengan keberadaan Para Tergugat Konvensi secara ekonomi untuk mengurus administrasi-administrasi tersebut;
- Bahwa adanya peristiwa pemangaran dari Turut Tergugat 2 Konvensi/ Penggugat 2 Rekonvensi tersebut, Saksi langsung pergi ke Bukittinggi di lokasi objek perkara dari Probolinggo dengan suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa dilakukan rembuk di Kantor Walinagari yang terjadi 2 (dua) hari setelah kejadian keributan yang membuat tamu hotel bubar (keluar) dari hotel dan setelah kejadian tersebut mengakibatkan tidak ada tamu hotel;
- Bahwa disepakati diadakan musyawarah di Kantor Walinagari dan terlaksana setelah 2 (dua) hari setelah kejadian, dimana kejadian tersebut berlangsung pada jam 3 (tiga) sore, akan tetapi Turut Tergugat 2 Konvensi/Penggugat 2 Rekonvensi dan adiknya warga negara Malaysia terlambat 2 (dua) jam sehingga dilanjutkan di jam 5 (lima) sore;

Halaman 29 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



- Bahwa dalam musyawarah tersebut di mediasi oleh Walinagari, hadir suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang Saksi temani, dari pihak Turut Tergugat 2 Konvensi/ Penggugat 2 Rekonvensi hadir ibu Ocena Boestami, dan adiknya warga negara Malaysia Osmeli Boestami, Datuknya dan kerabatannya 2 (dua) orang;
- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menyerahkan data-data yang Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi punya, dimana kurang lebih 5 (lima) menit dibaca, Walinagari menyampaikan bahwa Walinagari tidak dapat menyelesaikan masalah tersebut karena murni perdata dan dipersilahkan para pihak menyelesaikan di Pengadilan Negeri saja, sehingga permasalahan tersebut diajukan ke Pengadilan;
- Bahwa Para Tergugat Konvensi tidak dapat melaksanakan kesepakatan dalam perjanjian dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, dikarenakan orang tua Para Tergugat Konvensi dan Turut Tergugat 1 Konvensi/ Penggugat 1 Rekonvensi, Turut Tergugat 2 Konvensi/Penggugat 2 Rekonvensi dan Turut Tergugat 3 Konvensi meninggalkan banyak warisan dan mungkin yang berhasil jual beli hanya 2 (dua) yaitu di Sawah Pakan Kamih dan di Bintaro dan dikarenakan ada salah satu yang tidak setuju dengan jual beli tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui letak objek perkara seluas 1.000 M2 (seribu meter persegi);
- Bahwa Saksi membenarkan gambar yang di buat pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, akan tetapi ada yang kurang 1 (satu) garis, dimana Musholah tidak sepanjang di gambar, ada sisa rumah dari almarhum, akan tetapi gambar yang dibuat Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah benar bentuk objek perkara dalam perkara ini;
- Bahwa benar, objek perkara masuk dalam sertifikat yang luasnya sekira 2.000 M2 (dua ribu meter persegi);
- Bahwa sertifikat atas tanah objek perkara awalnya tertera atas nama 2 (dua) orang dan di tahun 2023 tersebut menjadi 5 (lima) orang;

Halaman 30 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



- Bahwa yang setuju dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah terdiri dari 3 (tiga) orang dan ada 2 (dua) orang yang tidak setuju;
- Bahwa Saksi tidak melihat langsung terjadinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut dan tidak ada saat dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB);
- Bahwa pemagaran yang dilakukan terhadap tanah objek tidak jadi dilakukan dikarenakan hanya dilakukan penurunan bahan bangunan dan tukang serta perlengkapannya saja, dimana bahan bangunan diletakkan di luar objek perkara akan tetapi kejadian tersebut sudah membuat keributan di resepsionis;
- Bahwa Turut Tergugat 2 Konvensi/Penggugat 2 Rekonvensi yaitu Oseno Boestami pada tahun 2017 masih hadir dan hubungan harmonis;
- Bahwa Turut Tergugat 2 Konvensi/Penggugat 2 Rekonvensi tidak ikut dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut, perihal setuju atau tidak setuju Saksi tidak mengetahuinya akan tetapi Saksi hanya melihat hubungan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dengan Turut Tergugat 2 Konvensi/Penggugat 2 Rekonvensi yaitu Oseno Boestami mesra pada saat itu;
- Bahwa mengenai bukti surat akta wasiat berisikan secara detail akta wasiat tersebut adalah kuasa kepada Osmita Boestami (Tergugat 1 Konvensi) dimana tertera Hibah Wasiat, dan Osmita Boestami (Tergugat 1 Konvensi) sebagai pelaksana wasiat sehingga Saksi menyimpulkan Osmita Boestami (Tergugat 1 Konvensi) telah diberikan kuasa dalam akta wasiat tersebut;
- Bahwa pendekatan kepada keluarga pemilik dari orang yang terdapat dalam sertifikat tersebut, Saksi pertama bertemu Osmita Boestami (Tergugat 1 Konvensi) dan mendatangi ayah Kuasa Turut Tergugat 1 Konvensi/Penggugat 1 Rekonvensi dan Turut Tergugat 2/Penggugat 2 Rekonvensi yang bernama Oscar Boestami (Turut Tergugat 1 Konvensi/Penggugat 1 Rekonvensi), dimana saat Saksi mendatangi rumah Oscar Boestami (Turut Tergugat 1 Konvensi/Penggugat 1 Rekonvensi) dalam kondisi sakit keras sehingga Saksi tidak berhasil bertemu;
- Bahwa pemukulan yang terjadi untuk tanah di Bintaro, tidak masuk dalam objek perkara ini;

Halaman 31 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



- Bahwa Osmita Boestami (Tergugat 1 Konvensi) dahulu sering meminta perlindungan dari Saksi, baik masalah depkolektor dan keberadaan Kuasa Turut Tergugat 1 Konvensi/Penggugat 1 Rekonvensi dan Turut Tergugat 2/Penggugat 2 Rekonvensi yang lewat di depan rumahnya dan memperhatikan tamu-tamunya dan Muhammad Ihsan (Turut Tergugat 3 Konvensi) juga meminta perlindungan dikarenakan pernah terjadi pembulian sampai pemukulan dari bapak Agus suami Osen Boetami (Turut Tergugat 2 Konvensi/Penggugat 2 Rekonvensi);
- Bahwa benar Saksi tinggal di Bogor;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah hak dari penjual atas pembayaran jual beli tanah objek perkara sudah dipenuhi oleh pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa ada kewajiban yang tidak dilaksanakan Para Tergugat Konvensi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut;
- Bahwa kewajiban Para Tergugat Konvensi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah untuk meyakinkan menerima hak lainnya (saudara-saudara Para Tergugat Konvensi) atas objek perkara akan tetapi tidak dapat berhasil dilakukan Para Tergugat Konvensi, dimana Para Tergugat Konvensi hanya mengupayakan akan tetapi sampai saat ini upaya yang dilakukan tidak berhasil;
- Bahwa sepengetahuan Saksi berdasarkan pengalaman Saksi sebelumnya, jika membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) juga ada libatkan Saksi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut;
- Bahwa dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas tanah objek perkara Saksi tidak melihat ada tandatangan Saksi-saksi di dalamnya;
- Bahwa luas tanah objek perkara seluas 1.000 M2 (seribu meter persegi) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB);
- Bahwa Saksi tidak mengetahui penyebab Turut Tergugat 1 Konvensi/Penggugat 1 Rekonvensi dan Turut Tergugat 2 Konvensi/Penggugat 2 Rekonvensi menolak untuk melakukan

Halaman 32 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



penjualan atas anah objek perkara seluas 1.000 M2 (seribu meter persegi) tersebut;

- Bahwa suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bernama Beni Taslim bin Taslim;
- Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terjadi tahun 17 Oktober 2015;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui sewa lahan dari Osmita Boestami (Tergugat 1 Konvensi) dengan Benny Taslim;
- Bahwa pernah mendengar mengenai bukti surat TT1.2-3 (berupa Surat Perjanjian Sewa Lahan Nomor 001/SPSL/V/2017, antara Osmita Bustami (Pihak Pertama) bertindak atas diri sendiri dan mewakili keluarga selaku pemilik dengan Benny Taslim (Pihak Kedua) selaku Penyewa, tanggal 4 May 2017);
- Bahwa jika dilihat dari pengukurannya bidang sewa tanah tersebut ada perbedaan dengan bidang tanah yang terdapat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 17 Oktober 2015 tersebut;
- Bahwa perbedaannya dilihat dari luasnya, dimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) luasnya ada 1.000 M2 (seribu meter persegi), sedangkan bidang yang disewa lebih dari yang ada dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut;
- Bahwa letak dan tempat pada bidang yang di sewa dengan yang terdapat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah pasti sama;
- Bahwa suami dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ingin melakukan repitalisasi untuk tempat usaha di atas tanah yang disewa tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui dengan jelas bidang tanah yang terdapat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang merupakan bagian dari sertifikat, hal tersebut dikarenakan sertifikat tersebut belum di pecah;
- Bahwa Saksi mengetahui letak bidang mana yang terdapat dalam sertifikat dan yang terdapat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB);

Halaman 33 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



- Bahwa luas tanah dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah dari aula sampai keselokan sampai batas pada Puskesmas;
- Bahwa letak batas dalam sewa menyewa adalah kira-kira dari jalan kemudian ada taman, kebelakang dan kemudian dibelakang perbatasan dengan musolah;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, sewa yang dilakukan ada 2 (dua) surat;
- Bahwa gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah ingin melanjutkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan siap untuk menambah;
- Bahwa Saksi mengetahui hal tersebut dari suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa proses turun waris dalam sertifikat tersebut, Turut Tergugat 2 Konvensi/Penggugat 2 Rekonvensi meminta izin kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk mengurus sertifikat tersebut dengan melepaskan izin dari Notaris, dimana dari Notaris yang bernama Rita Rahmi menyerahkan sertifikat kepada Turut Tergugat 2 Konvensi/Penggugat 2 Rekonvensi untuk dipecah sertifikat, dengan catatan agar segera dikembalikan sertifikat tersebut akan tetapi sampai sekarang Turut Tergugat 2 Konvensi/Penggugat 2 Rekonvensi tidak mengembalikan sertifikat tersebut, akan tetapi sampai sekarang sertifikat tersebut belum dikembalikan;
- Bahwa sertifikat sebelumnya ada pada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan diserahkan kepada Notaris yang bernama Rita Rahmi;
- Bahwa yang tidak setuju untuk dilakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah Turut Tergugat 2 Konvensi/Penggugat 2 Rekonvensi (Oseno Boestami) dan Putri dari ibu Roslaini yang bertempat tinggal di Malaysia yang bernama Osmeli Boestami, sedangkan Turut Tergugat 1 Konvensi/Penggugat 1 Rekonvensi dalam kondisi sakit;
- Bahwa Saksi menyimpulkan Turut Tergugat 2 Konvensi/Penggugat 2 Rekonvensi tidak setuju melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dikarenakan dahulunya

Halaman 34 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



sempat membawa tukang dan alat bangunan sehingga Saksi menyimpulkan seperti tersebut;

- Bahwa yang terlibat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah hanya dengan Para Tergugat Konvensi dikarenakan adanya wasiat kepada Tergugat 1 Konvensi;
- Bahwa Saksi sempat menanyakan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tentang kondisi amannya untuk dilakukan jual beli atas tanah objek perkara, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menyatakan aman karena tanah tersebut telah bersertifikat atas nama ibunya dan pamannya, selain itu setelah Saksi melihat Akta Wasiat yang menunjuk Tergugat 1 Konvensi sebagai pelaksana wasiat, sehingga Saksi menyimpulkan cukup amannya dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut;
- Bahwa Ibu Roslaini sudah meninggal dunia sedangkan H. Amirudin saat ini di Malaysia dan segala sesuatu terhadap tanah tersebut melekat kepada Ibu Roslaini, dimana Ibu Roslaini sudah memuat wasiat yang berbentuk hibah wasiat;
- Bahwa nama yang tertera dalam wasiat tersebut adalah mereka merupakan calon ahli waris dikarenakan belum diputuskan dan ditetapkan oleh Pengadilan Agama mengenai ahli waris;
- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sudah bertanya kepada Notaris, dengan kondisi dalam permasalahan ini pihak Notaris menyatakan ini tinggal melaksanakan, dimana Tergugat 1 Konvensi tinggal melaksanakan wasiat tersebut;
- Bahwa uang sejumlah Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) diserahkan kepada Tergugat 1 Konvensi dan Tergugat 2 Konvensi;
- Bahwa penyerahan uang dilakukan dengan instrumen bank;
- Bahwa belum terlaksananya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut, Tergugat 1 Konvensi tidak ada memberikan penyelesaian, dikarenakan jika di suruh mengembalikan uang, untuk makan saja Tergugat 1 Konvensi dalam kondisi susah;

Halaman 35 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



- Bahwa Tergugat 2 Konvensi juga tidak ada memberikan solusi terhadap permasalahan tidak terlaksana Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut;
- Bahwa kepada saudara-saudara Tergugat 1 Konvensi mengenai solusi dalam pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), dimana mereka tidak ada memberikan solusi dan lebih cenderung menyatakan “jangan mentang-mentang kaya saja semuanya mau diambil”;
- Bahwa uang sejumlah Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) berdasarkan cerita dari Tergugat 1 Konvensi dan Tergugat 2 Konvensi langsung dibagi mereka berdua dan beberapa Saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Tergugat 1 Konvensi dan Tergugat 2 Konvensi ada memberikan uang hasil penjualan sejumlah Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) tersebut;
- Bahwa tanah objek perkara adalah awalnya tertulis kepemilikan atas nama orang tua perempuan dan paman dari Para Tergugat Konvensi dan Turut Tergugat 1 Konvensi/ Penggugat 1 Rekonvensi, Turut Tergugat 2 Konvensi/Penggugat 2 Rekonvensi dan Turut Tergugat 3 Konvensi;
- Bahwa tersebut berasal dari pembelian suami dari ibu Roslaini (ibu dari Para Tergugat Konvensi dan Turut Tergugat 1 Konvensi/ Penggugat 1 Rekonvensi, Turut Tergugat 2 Konvensi/Penggugat 2 Rekonvensi dan Turut Tergugat 3 Konvensi);
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kepada siapa suami dari ibu Roslaini (ibu dari Para Tergugat Konvensi dan Turut Tergugat 1 Konvensi/ Penggugat 1 Rekonvensi, Turut Tergugat 2 Konvensi/Penggugat 2 Rekonvensi dan Turut Tergugat 3 Konvensi) membeli tanah tersebut;
- Bahwa suami dari ibu Roslaini (ibu dari Para Tergugat Konvensi dan Turut Tergugat 1 Konvensi/ Penggugat 1 Rekonvensi, Turut Tergugat 2 Konvensi/Penggugat 2 Rekonvensi dan Turut Tergugat 3 Konvensi) memberikan tanah tersebut kepada ibu Roslaini sebagai hadiah;

Halaman 36 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengapa tanah tersebut tercantum paman dari Para Tergugat Konvensi dan Turut Tergugat 1 Konvensi/ Penggugat 1 Rekonvensi, Turut Tergugat 2 Konvensi/Penggugat 2 Rekonvensi dan Turut Tergugat 3 Konvensi didalam sertifikat semula;
- Bahwa Saksi tidak hadir saat dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), dimana Saksi mengetahui mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dikarenakan di beritahukan oleh suami dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menceritakan mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) kepada Saksi setelah 3 (tiga) hari ditandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB);
- Bahwa tanah yang dibeli Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah tanah telah memiliki sertifikat atas nama ibu dari Para Tergugat Konvensi dan Turut Tergugat 1 Konvensi/ Penggugat 1 Rekonvensi, Turut Tergugat 2 Konvensi/Penggugat 2 Rekonvensi dan Turut Tergugat 3 Konvensi;
- Bahwa yang mengikatkan diri dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah pihak pertama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, pihak kedua adalah Para Tergugat Konvensi;
- Bahwa Para Tergugat Konvensi adalah anak kandung dari ibu Roslaini;
- Bahwa anak dari ibu Roslaini ada 6 (enam) orang, yaitu Osmita Boestami, Oscar Boestami, Osen Boestami, Ocen Boestami, Osmeli Boestami, Muhamad Ihsan Boestami;
- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebelumnya mengatakan kepada Saksi bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak dibuat oleh seluruh anak dari ibu Roslaini dikarenakan adanya akta wasiat, dan sertifikat tersebut dipegang oleh datuknya bernama Datuknya Aceh;
- Bahwa sertifikat tersebut dititipkan kepada datuk dari ibu Roslaini;
- Bahwa dalam hibah wasiat, Tergugat 1 Konvensi sebagai pelaksana wasiat yang memiliki kewenangan bisa mengambil, memanfaatkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan;

Halaman 37 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



- Bahwa dalam akta wasiat diberikan hak atas tanah wasiat tersebut diberikan kepada 6 (enam) orang, yaitu Osmita Boestami, Oscar Boestami, Ocena Boestami, Ocenis Boestami, Osmeli Boestami, Muhamad Ihsan Boestami;
- Bahwa Osmita Boestami (Tergugat 1 Konvensi) dapat mengambil dan memelihara tanah tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
- Bahwa dalam akta wasiat tersebut tidak ada tertera kalimat bahwa Osmita Boestami (Tergugat 1 Konvensi) dapat mengambil, menguasai, memelihara dan memiliki utuh tanah yang diwasiatkan tersebut;
- Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terjadi dikarenakan Tergugat 1 Konvensi mendapatkan hibah atas tanah tersebut, sehingga Tergugat 1 Konvensi dapat mengambil dan melakukan apapun terhadap tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui penyebab dicantumkannya dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) persetujuan dari saudara Tergugat 1 Konvensi dan Tergugat 2 Konvensi, dimana menurut Saksi seharusnya percaya diri saja karena sudah ada akta wasiat;
- Bahwa perlunya persetujuan dari saudara Tergugat 1 Konvensi dan Tergugat 2 Konvensi adalah untuk merubah nama sertifikat menjadi milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa saudara dari Tergugat 1 Konvensi dan Tergugat 2 Konvensi mengetahui tanah tersebut diperjual belikan 17 Oktober 2015, dimana hubungan mereka dengan masih terlihat mesra ditahun 2017 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) melibatkan datuk mereka;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui dengan pasti apakah saudara dari Tergugat 1 Konvensi dan Tergugat 2 Konvensi mengetahui tanah tersebut diperjual belikan ditanggal 17 Oktober 2015 tersebut;
- Bahwa uang muka pembelian tanah objek perkara telah diberikan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sejumlah Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa total harga tanah objek perkara adalah sejumlah Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);

Halaman 38 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



- Bahwa yang sudah dipenuhi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah sejumlah Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) sebagai uang muka, dan beberapa hari setelah tahun 2020an dikarenakan kondisi Tergugat 1 Konvensi memperhatikan dan meminta parsial;
- Bahwa pembayaran sejumlah Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) ada dibuat kwitansi;
- Bahwa pembayaran sejumlah Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) dilakukan di bank;
- Bahwa selain uang muka sejumlah Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah), dilakukan pembayaran sekitar sejumlah Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) sampai dengan Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa pembayaran sejumlah Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) sampai dengan Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) ada dibuat kwitansi pembayarannya;
- Bahwa tanah objek perkara saat ini dikuasai oleh manajemen Rumah Pakan Kamih atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas objek perkara dilakukan atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa terjadi sewa menyewa atas tanah yang telah dilakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, dikarenakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ingin membeli guna perluasan hotel, sedangkan suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ingin menata untuk dijadikan taman dan menjadi taman dan menjadi rapi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui penyebab tanah yang di Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, kemudian disewa oleh suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa dalam perkara ini tidak ada nama Benny Taslim sebagai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, dimana dalam perkara ini yang menjadi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah Dina Prima;

Halaman 39 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



- Bahwa terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), jika saudara dari Tergugat 1 Konvensi dan Tergugat 2 Konvensi tidak mau melakukan jual beli, maka hak dari Tergugat 1 Konvensi dan Tergugat 2 Konvensi saja yang akan dijadikan jual beli;
 - Bahwa selain dari sejumlah objek perkara yang diterima sejumlah Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah), dilakukan pembayaran sekitar sejumlah Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) sampai dengan Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah), dimana Tergugat 1 Konvensi kemudian menyatakan cukup atas hak Tergugat 1 Konvensi terhadap penerimaan uang dalam jual beli tersebut;
 - Bahwa Osen Boestami (Turut Tergugat 2 Konvensi/Penggugat 2 Rekonvensi) adalah pihak yang tidak setuju dengan jual beli yang terdapat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), akan tetapi Osen Boestami (Turut Tergugat 2 Konvensi/Penggugat 2 Rekonvensi) lah yang meminjam sertifikat ke Notaris untuk turun waris;
 - Bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;
2. Ahli Prof.Dr. Busyra Azheri, S.H., M.Hum memberikan keterangan di bawah sumpah, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa mengenai perjanjian diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang perikatan dalam Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dijelaskan mengenai perikatan, sedangkan tentang perjanjian diatur dalam Pasal 1312 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - Bahwa yang namanya perikatan tegas diatur dalam Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang;
 - Bahwa konsekuensi dari suatu perikatan adalah adanya hak dan kewajiban, dimana hak dan kewajiban tersebut sendiri diatur oleh hukum atau undang-undang;
 - Bahwa hak dan kewajiban dituangkan dalam bentuk perjanjian;
 - Bahwa definisi perjanjian tersebut maknanya jika dikaitkan dengan perbuatan hukum, seseorang itu menghendaki akibat dari perbuatan yang dilakukannya tersebut, terhadap akibat perbuatan

Halaman 40 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



yang dikehendaki tersebut, terlebih dahulu harus memenuhi syarat sah dari suatu perjanjian;

- Bahwa syarat perjanjian 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah 1. kesepakatan para pihak, 2. kecakapan para pihak, 3. suatu hal tertentu, dan 4. sebab yang halal;
- Bahwa syarat ke-1 dan ke-2 adalah merupakan syarat subjektif, sedangkan syarat ke-3 dan ke-4 adalah merupakan syarat objektif;
- Bahwa syarat subjektif tersebut ada konsekuensinya apabila tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan;
- Bahwa semua perjanjian berdasarkan pada suatu kesepakatan, dimana semua dilandaskan pada apakah orang yang melakukan perjanjian tersebut cakap, dimana cakap inilah yang perlu diperhatikan, apakah dia layak atau penting untuk melakukan suatu perjanjian;
- Bahwa syarat objektif tidak terpenuhi maka perjanjian batal demi hukum;
- Bahwa barang yang akan adapun dapat diperjanjikan sepanjang itu menyangkut hak yang melekat pada orang yang melakukan kesepakatan;
- Bahwa suatu perjanjian yang tidak sesuai dengan undang-undang dan nilai kesopanan maka terhadap perjanjian tersebut dapat batal demi hukum;
- Bahwa batal demi hukum ini bukan kita yang menerjemahkan melainkan dilakukan melalui Pengadilan;
- Bahwa pada saat suatu perjanjian telah memenuhi syarat maka sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
- Bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah maka sebagaimana ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan setiap perjanjian itu dilakukan dengan etika baik, tidak dapat dibatalkan oleh salah satu pihak dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;
- Bahwa terhadap suatu perjanjian, maka dia berlaku sebagai undang-undang bagi yang mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut;

Halaman 41 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



- Bahwa dilihat dalam praktek kehidupan sehari-hari, dilihat pada objek, dimana dalam hukum objeknya berupa hak kebendaan berupa benda tetap, orang membuat dalam 3 (tiga) bentuk, yaitu PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli), PJB (Perjanjian Jual Beli), AJB (Akta Jual Beli);
- Bahwa PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli) adalah suatu kesepakatan antara pembeli dan penjual akan suatu objek tertentu yang objek tersebut belum dapat ditindak lanjuti dalam bentuk AJB (Akta Jual beli);
- Bahwa secara hukum, kenapa PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli) ini dibuat, dikarenakan adanya syarat administrasi yang belum dapat dipenuhi dan perlu dilengkapi terlebih dahulu syarat administrasi tersebut sehingga baru dapat dilakukannya AJB (Akta Jual beli);
- Bahwa mengenai PJB (Perjanjian Jual Beli) mereka mengikatkan diri dalam jual beli, akan tetapi mereka menggantung syarat tertentu, sedangkan AJB (Akta Jual beli) adalah kesepakatan melakukan jual beli dan terpenuhi syarat administrasi maka dapat mengikatkan diri dalam AJB (Akta Jual beli);
- Bahwa kedudukan masing-masing dalam perbuatan hukum dalam PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli), PJB (Perjanjian Jual Beli), AJB (Akta Jual Beli) tersebut, sebenarnya disana sudah terjadi transaksi jual beli, ada kesepakatan, objeknya ada, harganya jelas dan jelas status kepemilikannya;
- Bahwa dalam suatu perbuatan hukum, maka selalu memperhatikan unsur dari suatu perjanjian yang terdiri dari 3 yaitu yang pertama adalah unsur *Essensialia* yaitu unsur yang harus ada dalam suatu perbuatan hukum, contohnya jual beli, harus jelas apa yang dijual belikan (objeknya), harganya berapa maka dengan dipenuhi dua syarat tersebut maka terpenuhilah suatu perjanjian, maka dalam perjanjian tersebut baik dalam bentuk PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli), PJB (Perjanjian Jual Beli), AJB (Akta Jual Beli) harus disebutkan segala sesuatunya dalam kesepakatan tersebut agar yang diinginkan para pihak;
- Bahwa yang kedua adalah unsur *Naturalia* yang diatur dalam undang-undang, dimana dalam unsur ini baik disebutkan atau tidak disebutkan dalam perjanjian, maka unsur ini diartikan ada

Halaman 42 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



melekat pada perjanjian tersebut, misalnya perjanjian jual beli tanah, maka dia akan membuat AJB (Akta Jual beli) di depan PPAT dimana tanpa disebut dalam perjanjian, hal tersebut telah diatur dalam undang-undang;

- Bahwa ketiga adalah unsur *Aksidentalita* adalah unsur yang ada dari kesepakatan dari para pihak (dicantumkan dalam akta), dimana jika ada sengketa maka para pihak bersepakat menyelesaikannya melalui arbitrase atau pilihan penyelesaian sengketa yang lain;
- Bahwa PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli) kekuatannya sama dengan perjanjian sepanjang dia memenuhi syarat sah dari suatu perjanjian;
- Bahwa apabila tidak disebutkan dalam suatu perjanjian mengenai unsur *Aksidentalita*, maka mengacu pada unsur *Naturalia*, penyelesaiannya di Pengadilan yang berwenang untuk itu;
- Bahwa kekuatan mengikat dari PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli), PJB (Perjanjian Jual Beli), AJB (Akta Jual Beli) itu sama sepanjang memenuhi syarat sah dari suatu perjanjian, yang membedakan adalah statusnya;
- Bahwa dalam prinsipnya, perjanjian tersebut mengikat pada mereka yang mengikatkan diri dalam suatu perjanjian;
- Bahwa perihal kedudukan pihak ketiga dalam perjanjian, pihak ketiga memiliki hak secara hukum akan tetapi didudukan terlebih dahulu;
- Bahwa seseorang mewakili orang lain, sepanjang *legal standing* nya dapat mewakili, maka perbuatan yang dilakukan orang tersebut dapat mengikat orang yang diwakilkannya tersebut;
- Bahwa apapun keputusan yang diambil oleh pihak yang mewakili tersebut pihak yang di wakili mesti mentaati kesepakatan tersebut;
- Bahwa sepanjang perbuatan yang dilakukan oleh seorang yang mewakili seseorang sesuai dengan kuasa dan kewenangan dari orang yang diwakili, maka perbuatan yang dilakukannya tersebut wajib dinyatakan sah;
- Bahwa apabila ada pihak yang tidak melaksanakan kesepakatan yang telah disepakati maka disana terdapat wanprestasi;

Halaman 43 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



- Bahwa ukuran terjadinya wanprestasi, dilihat dari variabel-variabel yang menjadi acuan adalah sebagaimana yang diperjanjikan tersebut;
- Bahwa dilakukan somasi (peringatan) terlebih dahulu kepada pihak yang tidak melaksanakan prestasinya, sepanjang tidak ada somasi maka tidak ada wanprestasi;
 - Bahwa berdasarkan putusan pengadilan, perihal somasi/peringatan tersebut tidak dilakukan 1 (satu) kali melainkan sampai 3 (tiga) kali;
 - Bahwa pada somasi/peringatan ketiga disebutkan apabila tidak dilaksanakan maka pihak tersebut dianggap melakukan wanprestasi;
 - Bahwa penetapan wanprestasi tersebut ditetapkan melalui pengadilan untuk mengeksekusi hak seseorang tersebut;
 - Bahwa mengenai wasiat adalah merupakan suatu perbuatan hukum sepihak;
 - Bahwa wasiat tersebut dilakukan atas apa yang seseorang kehendaki yang tertuang dalam suatu dokumen;
 - Bahwa wasiat diberlakukan menurut hukum, apabila sipemberi wasiat telah meninggal dunia, sepanjang si pemberi wasiat masih hidup, maka si pemberi wasiat dapat mencabut wasiat yang dibuatnya tersebut;
 - Bahwa model-model wasiat dan wasiat apa yang dapat diwasiatkan, dimana wasiat tersebut dapat berbentuk lisan atau tertulis atau dalam bentuk akta-akta tertentu;
 - Bahwa isi dari wasiat tersebut dan kepada siapa wasiat tersebut diberikan adalah merupakan kewenangan di pemberi wasiat;
 - Bahwa dalam prakteknya terdapat pelaksana wasiat yang dibuat pemberi wasiat untuk memastikan pelaksanaan dari wasiatnya tersebut;
 - Bahwa pelaksana wasiat adalah orang yang diyakini pemberi wasiat yang diyakini akan melaksanakan wasiatnya tersebut sesuai dengan undang-undang yang berlaku;
 - Bahwa pelaksana wasiat adalah orang yang diberikan kewenangan melaksanakan wasiat secara utuh;



- Bahwa pelaksana wasiat adalah dapat diambil dari ahli waris yang ada, atau pihak lain atau lembaga lain yang ditunjuk bahkan notaris dan pengacara juga dapat ditunjuk sebagai pelaksanaan wasiat;
- Bahwa akta wasiat tidak dapat dicabut, sepanjang orang yang melakukan wasiat sudah meninggal dunia;
- Bahwa pelaksana wasiat tersebutlah yang berhak salah satu nya membagi, sebagai pelaksana dalam wasiat dan dialah yang menentukannya;
- Bahwa pelaksanaan hubungan melakukan perbuatan dengan pihak ketiga yang dilakukan pemegang wasiat adalah didasarkan pada statusnya sebagai pelaksana wasiat atas wasiat tersebut;
- Bahwa masa berlaku dari pelaksana wasiat tidak ada batas waktu, dimana status pelaksana wasiat dapat berlaku sampai batas telah dilaksanakan pelaksanaan dari wasiat yang di amatkan kepada pelaksana wasiat itu sendiri maka berakhirilah wasiat tersebut;
- Bahwa apabila si pelaksana wasiat meninggal dunia, maka wasiat tersebut menjadi berakhir;
- Bahwa batas waktu sebagai pelaksana wasiat tersebut hanya sebatas telah dilaksanakan pelaksanaan dari suatu wasiat itu sendiri;
- Bahwa pembatalan pelaksana wasiat dapat dilakukan jika pelaksana wasiat melakukan pelanggaran hukum/norma-norma atas pelaksanaan wasiat itu sendiri;
- Bahwa pembatalan dari pelaksana wasiat dalam suatu wasiat dapat dilakukan oleh orang yang merasa dirugikan atas kepentingan wasiat tersebut;
- Bahwa pemberi wasiat dapat mencantumkan dalam akta wasiatnya sebagaimana yang dia yakini, dimana pemberi wasiat dalam secara bebas mencantumkan segala sesuatu tertuang dalam akta wasiat dan juga boleh tidak karena sifatnya sebagaimana yang diyakini pemberi wasiat tersebut;
- Bahwa tidak ada keharusan pemberi wasiat mencantumkan secara detail apa yang dia kehendaki dalam wasiat itu sendiri;

Halaman 45 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



- Bahwa orang yang membuat wasiat akan menunjuk pelaksana wasiat yang dengan kearifannya dapat melaksanakan wasiat yang dibuat oleh pembuat wasiat tersebut;
- Bahwa jika pihak yang diwakili dari pelaksana wasiat merasa dirugikan oleh si pelaksana wasiat, maka pihak yang diwakili dapat menggugat di pelaksana wasiat itu sendiri, namun pihak ketiga yang melakukan perbuatan hukum dengan pelaksana wasiat tersebut maka haknya wajib dilindungi menurut hukum;
- Bahwa perlindungan hukum terhadap pihak ketiga tersebut dasarnya ada yurisprudensi, maupun Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA);
- Bahwa adanya pihak yang diwakili oleh pelaksana wasiat yang menghalangi pelaksana wasiat melaksanakan wasiat, maka sesuai dengan ketentuan hukum mengakibatkan kerugian kepada pihak ketiga yang mengikatkan diri dengan pelaksana wasiat, maka pihak ketiga mempunyai hak untuk menuntut secara hukum pihak yang diwakili oleh pelaksana wasiat, selain itu ada juga yang dinamakan hak proses adalah suatu proses yang dilakukan si pelaksana wasiat akan tetapi jika dihalangi oleh pihak yang diwakili wasiatnya terhadap pelaksana wasiat, maka sipenerima wasiat dapat kehilangan hak proses atas wasiat tersebut;
- Bahwa dalam perjanjian dalam PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli), PJB (Perjanjian Jual Beli), AJB (Akta Jual Beli) dapat dicantumkan saksi, jika pihak yang mengikatkan diri dalam PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli), PJB (Perjanjian Jual Beli), AJB (Akta Jual Beli) tersebut menginginkannya, akan tetapi tidak menjadi suatu keharusan;
- Bahwa perihal perjanjian dibuat di depan notaris misalkan, cukup pihak yang akan mengikatkan diri pada suatu akta yang berhadapan di depan notaris;
- Bahwa suatu perjanjian tersebut, jangan dalam bentuk tertulis, perjanjian dalam bentuk lisan saja secara hukum mengikat para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut sepanjang diakui oleh para pihak yang mengikatkan diri tersebut;
- Bahwa terhadap akta dibawah tangan yang dibuat oleh mereka yang mengikatkan dalam perjanjian jual beli, menurut ahli

Halaman 46 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



perbuatan tersebut adalah sah walaupun tidak ada saksi, dimana tidak ada syarat perjanjian yang mengatur harus ada saksi;

- Bahwa syarat perjanjian menurut Pasa 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata berupa 1. kesepakatan para pihak, 2. kecakapan para pihak, 3. suatu hal tertentu, dan 4. sebab yang halal, harus dipenuhi secara utuh;
- Bahwa dalam hal pihak ketiga melakukan perbuatan hukum atas sebidang tanah yang diberikan kepada beberapa orang, dimana pihak ketiga tersebut tidak perlu melakukan perbuatan hukum kepada beberapa orang tersebut, dimana pihak ketiga cukup melakukan perbuatan hukum kepada pelaksana wasiat saja sepanjang yang kedudukan dari pelaksana wasiat secara *legal standing*/kedudukannya jelas dalam wasiat itu sendiri;
- Bahwa pelaksana wasiat adalah orang yang mewakili dari pemberi wasiat untuk melakukan sesuatu terhadap wasiat itu sendiri;
- Bahwa jika telah jelasnya kedudukan dari pelaksana wasiat, maka pihak yang diwakili wasiatnya harus sepakat atas perbuatan yang dilakukan oleh pelaksana wasiat itu sendiri;
- Bahwa apabila tidak ada wasiat maka yang mengikatkan diri terhadap perjanjian tersebut adalah seluruh pihak yang memiliki hak atas benda yang diperjanjikan tersebut;
- Bahwa Pasal 1014 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang pelaksana wasiat bisa berbentuk orang perorangan dan bisa dalam bentuk badan, dimana dalam pasal tersebut menyangkut pelaksana waris maka terhadap pembelian yang dilakukan tersebut harus dibagikan pembagian kepada ahli waris yang lain, bukan berarti hal tersebut dilarang akan tetapi atas perbuatan tersebut hasilnya harus dipertanggung jawabkan atau dilakukan pembagian kepada seluruh ahli waris;
- Bahwa dalam pasal tersebut identik dengan kaitannya dengan harta peninggalan;
- Bahwa terhadap ketentuan dalam Pasal 1007 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, mengatur mengenai penguasaan atas segala benda peninggalan yang merupakan objek waris, penguasaan tersebut diartikan dalam penguasaan pihak ketiga, bukan dimaknai batas penguasaan dari si pelaksana wasiat,

Halaman 47 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



dimana menurut ketentuan hukum tidak ada yang mengatur batas dari pelaksana wasiat;

- Bahwa sah atau tidak sahnya suatu perjanjian tergantung dengan syarat objektif dan itu dapat dimintakan pembatalan;
- Bahwa seorang ahli waris dapat kehilangan haknya atas suatu proses yang berkaitan dengan waris apa bila dia menghalangi-halangi;
- Bahwa jika seseorang ahli waris tidak tidak menghalang-halangi proses berkaitan dengan waris tersebut, maka seorang ahli waris yang tidak setuju tersebut dapat meminta pembatalan atas perjanjian tersebut;
- Bahwa kompetensi pembagian waris menurut ahli adalah merupakan kewenangan pengadilan agama, sedangkan mengenai jual beli yang dia tidak setuju terhadap jual beli adalah merupakan ranah perdata di pengadilan negeri;
- Bahwa dalam proses waris tersebut, tidak boleh hanya 1 (satu) saja yang terselesaikan, harus dilakukan secara keseluruhan;
- Bahwa dalam BW (*Burgerlijk Wetboek*) ada azas yang menyatakan waris tersebut bersifat terbuka kedudukannya, atinya adanya kesepakatan dari ahli waris untuk melakukan pembagian dari waris itu sendiri;
- Bahwa dalam hal ahli waris yang tidak setuju atas perjanjian jual beli harta waris yang telah dibuat dalam bentuk PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli), maka pihak yang berhak atas waris tersebut dalam mengajukan gugatan ke pengadilan negeri atas pembatalan PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli);
- Bahwa seorang pembeli dengan etikat baik pada saat ada upaya pembatalan PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli), dia dapat melakukan penuntutan mulai dari uang yang sudah diberikan dan kerugian yang dialaminya atas pembatalan PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli) tersebut dan nanti Hakim yang mempertimbangkan;
- Bahwa terhadap ahli waris yang tidak setuju atas PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli) tersebut, silahkan membuktikan ketidak sejutuannya sebatas dia tidak menghalangi proses kelanjutan PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli) menjadi AJ

Halaman 48 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



(Akta Jual Beli), jika ahli waris tersebut terbukti menghalangi, maka dia akan kehilangan proses haknya atas waris tersebut;

- Bahwa perjanjian yang dilakukan terhadap orang yang tidak berhak melakukan perjanjian, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan bukan batal demi hukum;
- Bahwa dapat dibatalkan tersebut dilakukan dengan cara mengajukan gugatan ke pengadilan;
- Bahwa terhadap salah satu pihak yang melakukan wanprestasi atas PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli) yang telah dibuat, langkahnya adalah memaksa pihak melakukan prestasinya dengan konsekuensi jika tidak dilaksanakan maka dia berhak meminta pengembalian dan segala hak yang timbul atas tidak terpenuhinya prestasi dalam PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli) tersebut, termasuk bunga, kerugian materil dan immateril dengan tidak dilaksanakannya PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli) tersebut;
- Bahwa pihak yang merasa dirugikan karena tidak dilaksanakan prestasi dalam pelaksanaan PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli) tersebut, pihak tersebut dapat meminta sita terhadap dokumen hukum kepada pihak pengadilan;
- Bahwa azas terang dan tunai dalam jual beli tanah adalah bukan azas hukum dalam transaksi jual beli, terang tersebut adalah suatu perbuatan hukum berkaitan dengan azas publisitas, diumumkan yang dilakukan oleh pejabat, sedangkan tunai tersebut dibayar lunas, maka perjanjian jual beli diikat melalui PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli) tersebut bukanlah diartikan tidak sah, melainkan ada syarat yang belum dipenuhi sehingga jual beli tersebut masih dalam bentuk PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli);
- Bahwa PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli) tidak dapat dibatalkan, kecuali dibatalkan oleh para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian jual beli tersebut;
- Bahwa ada perkara yang melibatkan notaris, pihak notaris tidak mau memberikan PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli) kepada pihak yang ingin membatalkan PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli), dimana jika dia berikan PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli) maka notaris tersebut dapat dipidana;

Halaman 49 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



- Bahwa jika membahas mengenai PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli), apa yang menghalangi PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli) tersebut, misalnya syarat administratif atau ada syarat lain yang belum terpenuhi itu bisa diajukan pembuktian;
- Bahwa PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli) dibuat oleh Notaris sedangkan AJB (Akta Jual Beli) dibuat oleh PPAT;
- Bahwa PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli) dibuat di depan Notaris dikarenakan berkaitan dengan perjanjian, dan mengapa dibuat dalam bentuk PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli) dikarenakan adanya syarat yang belum dipenuhi sehingga suatu perjanjian masih dibuat dalam bentuk PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli);
- Bahwa syarat yang belum terpenuhi tersebut bukan dari pihak membeli saja, melainkan juga pada pihak yang menjual, dimana salah satunya adalah ada turun waris terlebih dahulu;
- Bahwa PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli) tersebut mengikat pada para pihak yang mengikatkan diri dalam PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli) tersebut;
- Bahwa dalam hal kewenangan dari pemberi wasiat, pemberi wasiat dapat menunjuk siapa saja yang ingin ditunjuknya dalam wasiat tersebut termasuk dalam hal pelaksana wasiat yang ditunjuk dari salah satu ahli waris di dalam wasiat tersebut dengan segala pertimbangannya;
- Bahwa wasiat dapat mengikat kepada penerima wasiat sepanjang sipemberi wasiat tersebut telah peninggal dunia;
- Bahwa ada yang dinamakan wasiat yang diperjanjikan yang disebut dengan wasiat *testament*, dimana wasiat *testament* ini berupa pernyataan dari si pemberi wasiat kepada siapa orang yang dikehendaknya atas wasiatnya mengenai hartanya tersebut, maka jika tidak ada ditentukan dalam wasiat maka untuk terlaksana wasiat maka ditunjuklah pelaksana wasiat tersebut;
- Bahwa menurut hukum kewenangan pelaksana wasiat adalah jika tidak ada dicantumkan secara khusus mengenai menjual atas objek waris misalnya, maka diartikan sebagai wasiat tersebut adalah merupakan wasiat umum;

Halaman 50 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



- Bahwa terhadap perbuatan pelaksana wasiat tersebut yang kewenangannya tidak dibuat secara khusus, dia dapat membuat PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli) dengan pihak lain, akan tetapi sebagaimana ketentuan Pasal 1014 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menjelaskan dia wajib mempertanggung jawabkan secara internal kepada ahli waris yang lain;
- Bahwa pelaksana wasiat melakukan PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli), apakah perlu adanya persetujuan, maka terhadap masalah tersebut harus dibawa ke dalam pembahasan dengan ahli waris terlebih dahulu, kalau tidak ada maka dikaji kembali apakah pelaksana wasiat tersebut juga memiliki hak atas wasiat tersebut;
- Bahwa PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli) dapat dibatalkan melalui gugatan pengadilan, akan tetapi silahkan di buktikan;
- Bahwa bentuk dari wasiat menurut ketentuan Pasal 1005 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tidak ada ditentukan bisa dibuat akta dibawah tangan atau akta otentik;
- Bahwa terdapat perbedaan antara akta wasiat dengan surat kuasa, kuasa harus jelas ruang lingkup pemberian kuasa, sedangkan pelaksana wasiat adalah orang yang diberikan amanah terhadap sesuatu dalam wasiat atas hak dari pemberi wasiat maka mungkin posisinya lebih dari kuasa dikarenakan dia berhak melakukan sesuatu berkaitan dengan pelaksana wasiat sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
- Bahwa wewenang dari pelaksana wasiat memiliki batasan menurut undang-undang, tergantung pada sejauh apa yang dilakukan pelaksana wasiat terhadap objek wasiatnya, apakah dia balik nama, turun waris atau jual beli;
- Bahwa wewenang pelaksana wasiat biasa berakhir apabila pelaksana wasiat melanggar aturan, apabila dalam pengampuan dan meninggal dunia;
- Bahwa pelaksana wasiat tidak ada aturan yang menentukan batas waktu dari pelaksana wasiat tersebut;
- Bahwa menurut Ahli, dalam bukti surat P-2 berupa Salinan Akta Wasiat Nomor : 50, tanggal 20 September 2002 merupakan wasiat umum, yang menyerahkan kepada pelaksana wasiat untuk

Halaman 51 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



melakukan segala hak yang menurut undang-undang diberikan kepada pelaksana waris;

- Bahwa hak didalam akta wasiat tersebut menjelaskan adalah berkaitan dengan terutama hak mengambil, memegang seluruh harta peninggalan si pemberi wasiat, dimana seluruh aset tersebut diambil dan dipegang oleh sipelaksana wasiat;
- Bahwa inti dari pelaksana wasiat disini adalah untuk membagi warisan;

- Bahwa Pasal 1014 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dalam hal penanggung jawab tidak dapat berwenang melakukan penjualan dari waris tersebut, akan tetapi hal tersebut dapat dilakukan sepanjang dia melakukan penjualan tersebut dapat dipertanggung jawabkan untuk melakukan pembagian waris itu sendiri;
- Bahwa terhadap jual beli yang dilakukan oleh salah satu ahli waris serta memangku sebagai pelaksana wasiat atas waris tersebut menurut Ahli hal tersebut dapat dilakukan dikarenakan dia memiliki hak atas waris tersebut, selain itu jika dilihat sebagai pelaksana waris, maka perbuatan tersebut dapat dilakukan sepanjang pelaksana waris tersebut dapat mempertanggung jawabkan perbuatannya tersebut;
- Bahwa yang tidak boleh dilakukan adalah dia jual dan uang dari penjualan tersebut dimakan sendiri olehnya dan tidak dilakukan pembagian atas ahli waris lainnya maka perbuatan tersebut tidak diperbolehkan;
- Bahwa bentuk pertanggung jawaban dari pelaksana wasiat yang melakukan jual beli bisa saja atas persetujuan atau dia lepaskan tanpa adanya persetujuan dari ahli waris yang lain sepanjang pelaksana wasiat tersebut dapat mempertanggung jawabkan perbuatannya, dimana pertanggung jawaban tersebut ditentukan dari bagaimana dengan pola komunikasi yang dibangun untuk melakukan pertanggung jawaban tersebut sesama ahli waris;
- Bahwa sepengetahuan Ahli banyak permasalahan terhadap waris diantara ahli waris, dimana ada yang mau menjual dan ada juga yang tidak mau menjual, akhirnya harta waris tersebut diam dan

Halaman 52 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



tidak memiliki nilai apa-apa, apa lagi akan muncul permasalahan baru jika salah satu ahli waris meninggal dunia;

- Bahwa dalam konteks pembagian waris tersebut, maka mestinya ahli waris tersebut sudah secara tegas mengetahui harta-harta waris yang dimilikinya, dimana dilihat dari akta waris tersebut terlihat tidak hanya 1 (satu) waris saja sehingga tidak dapat kita membahas mengenai 1 (satu) objek waris saja yang harus dilakukan pembagian waris, masuk juga didalamnya harta yang bergerak lainnya yang juga masuk didalam pembahasan pembagian waris itu sendiri;
- Bahwa salah satu pewaris menjual harta waris yang belum dilakukan pembagian, hal tersebut dapat dilakukan dalam bentuk PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli), dimana perjanjian tersebut belum dibuat dalam bentuk AJB (Akta Jual Beli), dimana PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli) tersebut dapat dijelaskan perihal diterima atau tidaknya jual beli yang dilakukan salah satu pewaris, tapi ingat ada resikonya karena PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli) tersebut dapat dibatalkan oleh siapapun sepanjang orang tersebut memiliki argumentasi/alasan dari pembatalan PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli) tersebut;
- Bahwa jangan sampai ada permasalahan ahli waris yang kaya tidak mau penjual, bagaimana dengan nasib ahli waris yang miskin tersebut, sehingga pemberi waris (orang tua) tersebut biasanya memilih salah satu ahli waris yang nantinya dapat menyelesaikan permasalahan tersebut;
- Bahwa jika ada keberatan atas PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli) tersebut, silahkan gugat PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli) tersebut, disana nantinya akan terlihat apa yang menjadi dasar sehingga adanya PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli) tersebut;
- Bahwa PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli) tersebut dapat dibuat sebelum dilakukan pembagian waris atas wasiat tersebut, hal tersebut maka diperlukan peran dari si pelaksana wasiat;
- Bahwa perihal jual beli yang dilakukan oleh salah satu pewaris dan menjanjikan sesuatu atas pelaksana jual beli, maka pejanjiannya dapat dilakukan dalam bentuk PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli);

Halaman 53 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



- Bahwa jika janjinya tidak dilaksanakan dalam PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli), maka dia dapat dikategorikan melakukan wanprestasi;
- Bahwa yang dapat membatalkan perjanjian tersebut adalah orang yang merasa di rugikan atas PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli) tersebut;
- Bahwa jika PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli) belum pernah dibatalkan, maka PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli) tersebut masih mengikat, dimana PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli) tidak mengikat lagi jika PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli) tersebut di batalkan;
- Bahwa pelaksana wasiat yang juga bagian dari ahli waris boleh menjual harta yang dipegangnya tanpa persetujuan ahli waris yang lain, hal tersebut dikarenakan menyangkut hak seseorang, atas hak tersebut dapat dilihat apakah jual beli yang dilakukan menghilangkan hak orang lain atau tanpa mengganggu hak dari ahli waris yang lainnya sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1014 Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
- Bahwa dilihat dalam ketentuan dalam Pasal 1014 Kitab Undang-undang Hukum Perdata terdapat adanya hak proses dalam perikatan, dimana jika ada pihak yang keberatan atas jual beli maka dapat melakukan gugatan atas PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli) tersebut, namun apabila terdapat perbuatan yang menghalang-halangi proses jual beli maka pihak yang menghalang-halangi tersebut akan kehilangan hak proses dalam jual beli tersebut;
- Bahwa konsekuensi dari hak proses tersebut adalah jika ada seseorang yang menguasai sertifikat yang akan dilakukan turun waris, maka tetapi dia tidak memberikan sertifikat tersebut, maka perbuatan orang tersebut dikategorikan sebagai perbuatan yang menghalang-halangi sehingga dia dapat terlepas hak prosesnya dalam jual beli tersebut;
- Bahwa atas keterangan Ahli tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;



Menimbang, bahwa Turut Tergugat 1 Konvensi/Penggugat 1 Rekonvensi dan Turut Tergugat 2 Konvensi/ Penggugat 2 Rekonvensi untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa :

- 1.** Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 00481, Nagari Koto Tengah, Kecamatan Tilatang Kamang, Kabupaten Agam, Propinsi Sumatera Barat, Surat Ukur tanggal 27 Januari 2015, Nomor 00157/Koto Tengah/2015, atas nama : 1. Osmita Boestami, 2. Oscar Boestami, 3. Osen, 4. Ocen Boestami dan 5. Muhammad Ichsan, penerbitan Sertipikat tanggal 4 Juni 2015, yang telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah bermeterai cukup, diberi tanda bukti TT1.2-1;
- 2.** Fotokopi Salinan Akta Wasiat Nomor : 50, tanggal 20 September 2002, yang telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah bermeterai cukup, diberi tanda bukti TT1.2-2;
- 3.** Fotokopi Surat Perjanjian Sewa Lahan Nomor 001/SPSL/V/2017, antara Osmita Bustami (Pihak Pertama) bertindak atas diri sendiri dan mewakili keluarga selaku pemilik dengan Benny Taslim (Pihak Kedua) selaku Penyewa, tanggal 4 May 2017 bukti surat tersebut fotokopi dari fotokopi (aslinya tidak dapat diperlihatkan di persidangan oleh Turut Tergugat 1 Konvensi/ Penggugat 1 Rekonvensi dan Turut Tergugat 2 Konvensi/ Penggugat 1 Rekonvensi), telah bermeterai cukup, diberi tanda bukti TT1.2-3;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat 1 Konvensi/Penggugat 1 Rekonvensi dan Turut Tergugat 2 Konvensi/ Penggugat 2 Rekonvensi untuk membuktikan dalil sangkalannya mengajukan Ahli sebagai berikut:

- 1.** Ahli Prof.Dr. Kurnia Warman, S.H.,M.Hum memberikan keterangan di bawah sumpah, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa dalam hukum agraria adalah hukum benda khususnya benda yang mengatur adalah mengenai tanah;
 - Bahwa hukum agraria itu tidak dapat dikategorikan sebagai hukum publik saja, dia juga dikategorikan sebagai hukum keperdataan;
 - Bahwa difakultas hukum ada yang memasukkan hukum agraria sebagai hukum administrasi negara, ada juga dimasukkan dalam hukum keperdataan, akan tetapi substansi hukum agraria tersebut terdiri dari 2 (dua) sisi yaitu dari sisi perdata yaitu hak atas tanah, sedangkan proses pendaftarannya masuk dalam sisi hukum adminisasi negara;

Halaman 55 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



- Bahwa dalam hukum agraria, jual beli atas tanah tersebut tidak sama dengan jual beli atas benda yang bergerak;
- Bahwa dalam hukum agraria penguasaan atas benda tidak bergerak (tanah) tidak tunduk perihal penguasaannya atas benda yang bergerak;
- Bahwa jual beli tanah dalam hukum agraria, setidaknya harus memenuhi 2 (dua) aspek yaitu aspek *spesialitas* yaitu aspek yang tertentu bendanya, tertentu objeknya, berapa luasnya, apa batas-batasnya, dan tertentu siapa pemiliknya, jika aspeknya belum *spesialitas* maka belum bisa dilakukan jual beli kecuali semua pemiliknya menyetujui jual beli, yang kedua adalah aspek *publisitas* adalah aspek yang memastikan siapa pemilik dari tanah tersebut dan perbuatan hukum tersebut di publikasikan kepada orang banyak, dimana dalam hukum adat Indonesia dikenal dengan azas terang, dimana perbuatan hukum atas tanah tersebut diketahui oleh publik sehingga dia terang, dimana tidak cukup diketahui oleh para pihak saja, akan tetapi juga di publikasikan yang nantinya berkaitan dengan balik nama;
- Bahwa proses balik nama tersebut adalah proses uji petik dari kebenaran dari perbuatan hukum yang telah dilakukan sebelumnya;
- Bahwa dimana pihak Badan Pertanahan Nasional tidak mungkin melakukan perbuatan hukum atas tanah jika proses yang dilakukan sebelumnya atas tanah tersebut bermasalah;
- Bahwa hukum agraria, hulunya ada dimensi keperdataan mengenai dasar seseorang memiliki hak dan perbuatan hukum apa yang dilakukan seseorang atas haknya tersebut dan muaranya adalah aspek *publisitas* yaitu didaftarkan di Kantor Pertanahan;
- Bahwa jual beli tanah tersebut adalah suatu perbuatan hukum yang ditentukan dan diatur oleh hukum;
- Bahwa ditentukan tersebut mengenai ditentukan apa perbuatannya dan diatur tersebut maknanya bagaimana cara-caranya sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Ayat (2) huruf c Undang-undang Pokok Agraria (UUPA);

Halaman 56 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



- Bahwa perihal jual beli tanah tersebut termasuk hal yang diatur oleh negara, dimana pengaturannya yaitu dimana jual beli tersebut dilakukan oleh pejabat umum yang diangkat oleh negara yaitu pejabat pembuat akta tanah, dimana jual beli tanah tersebut tidak kenotaris akan tetapi ke PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah);
- Bahwa jual beli tersebut kemudian dibuat dalam bentuk Akta Jual Beli (AJB);
- Bahwa praktek kenotariatan dan pejabat akta tanah, dimana suatu perjanjian jual beli tanah tersebut belum dapat dibuat dalam bentuk akta jual beli tanah dikarenakan belum memenuhi aspek spesialisitas dan aspek publisitas;
- Bahwa dimana misalkan tanahnya belum terdaftar, perbuatan hukumnya belum jelas, pembelinya bersama-sama belum jelas kesepakatannya, sehingga tidak bisa terpenuhi aspek spesialisitas dan aspek publisitas sehingga PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) tidak dapat membuat perbuatan tersebut dalam bentuk akta jual beli;
- Bahwa akan tetapi dalam prakteknya para pihak tersebut butuh segera adanya kepastian hukum untuk mengikat mereka dengan etiket baik, sehingga mereka pergi ke PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang juga merupakan Notaris, maka Notaris tersebut membuat PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli);
- Bahwa PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli) tersebut adalah perjanjian yang akan mengikat suatu jual beli;
- Bahwa dengan itulah kemudian Notaris jika telah dilakukan aspek spesialisitas dan aspek publisitas maka PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli) tersebut dapat berubah oleh PPAT menjadi Akta Jual Beli (AJB);
- Bahwa dasar Notaris membuat PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli) tersebut adalah didasari adanya etiket baik, maka berdasarkan keyakinan itu Notaris tersebutlah dibuat PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli);
- Bahwa salah satu PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli) ada, adalah dalam rangka merencanakan jual beli atau barang yang masih milik bersama;

Halaman 57 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



- Bahwa jika akan menjual bisa dilakukan akan tetapi semua harus sepakat dalam jual beli dengan si pembeli tersebut, jika tidak maka perbuatan hukum tersebut dapat batal demi hukum dikarenakan dia termasuk menjual barang yang bukan miliknya karena belum terpenuhi *azas specialitasnya*;
- Bahwa pembagian dari harta bersama dapat dilakukan dengan sukarela atas kesepakatan ahli waris dengan membuat akta di notaris, yang kedua pembagian yang dilakukan dengan porsi waris ke Pengadilan Agama;
- Bahwa dengan adanya pembagian tersebut maka pihak dapat pergi ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk melakukan pemecahan atas sertifikat induk tersebut itu yang dinamakan urun waris;
- Bahwa kemudian pecahan tersebut, dipegang oleh pemegang ahli waris berdasarkan *aspek specialitasnya*, dimana turun waris tersebut atas sertifikat bisa jadi atas nama ahli waris yang jumlahnya lebih dari 1 (satu) orang;
- Bahwa dalam hal tersebut *asas specialitas* tersebut telah terpenuhi, akan tetapi *publisitasnya* belum terpenuhi dikarenakan sertifikat tersebut dalam bentuk bersama;
- Bahwa biasanya seorang Notaris melakukan PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli) terhadap sertifikat yang telah pecah kepada masing-masing ahli waris dalam sertifikat semua;
- Bahwa jika sertifikat masih dalam bentuk atas nama seluruh ahli waris, biasanya Notaris tidak berani membuat PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli) dikarenakan akan menimbulkan permasalahan;
- Bahwa dalam prakteknya Notaris mengeluarkan PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli), dikarenakan menunggu balik nama atas pembagian dari ahli waris yang ada dalam sertifikat;
- Bahwa ada dua muara untuk suatu perbuatan jual beli menjadi akta jual beli (AJB), bisa dengan kuasa menjual dari ahli waris yang ada dalam sertifikat tersebut, atau menunggu balik nama sertifikat kepada satu orang ahli waris baru Akta Jual Beli (AJB) tersebut dibuat;

Halaman 58 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



- Bahwa penjualan tanah yang dilakukan oleh pihak yang ada dalam sertifikat tersebut dapat dilakukan penjualan, jika adanya kesepakatan dari semua orang yang ada namanya dalam sertifikat tersebut, atau kesepakatan dari mereka kepada seseorang untuk melakukan penjualan (kuasa untuk menjual);
- Bahwa dalam hukum agraria, wasiat, hibah dan jual beli adalah merupakan muara adanya proses *publitas*, biara mengenai tanah wasiat tersebut maka hubungannya dengan hukum agraria begitu juga jika membicarakan masalah hibah atas tanah;
- Bahwa wasiat tersebut sama dengan hibah, bedanya setelah pemberi wasiat meninggal, sedangkan hibah adalah pemberian semasa hidup;
- Bahwa didalam hukum agraria mengenai hibah dan wasiat sering digabungkan konteksnya, dimana akta hibah adalah bagian dari akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), sedangkan akta wasiat tidak karena tidak selalu atas tanah;
- Bahwa jika ada wasiat, kemungkinan ada kaitannya dengan tanah makanya dibuat juga melalui PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah);
- Bahwa wasiat menurut undang-undang agraria adalah merupakan perbuatan hukum yang mengakibatkan adanya peralihan atas tanah;
- Bahwa wasiat itu adalah pemberian kepada orang lain dari si pewaris, maka pemberian tersebut akan berdampak kurangnya hak dari para ahli waris dimana pengurangan tersebut menurut hukum islam tidak boleh melebihi dari 1/3 hak dari para ahli waris;
- Bahwa hibah wasiat menurut BW (*Burgerlijk Wetboek*) itu dapat dilakukan melebihi dari 1/3 dari hak dari para ahli waris;
- Bahwa peran pelaksana wasiat adalah sebagai orang yang menyampaikan pesan dari si pewaris terhadap si penerima wasiat atas bagian pemberiannya harta mana yang diberikannya kepada si penerima wasiat;
- Bahwa tidak ada pelaksana wasiat yang ditugaskan untuk membagi-bagikan harta dalam wasiat;
- Bahwa berdasarkan hal tersebut, di pelaksana wasiat tersebut hendaknya dilakukan oleh orang diluar dari ahli waris dalam wasiat tersebut, karena dia akan melaksanakan yang diinginkan si

Halaman 59 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



pemberi wasiat dalam wasiatnya tersebut kepada pihak yang berhak atas harta wasiat tersebut;

- Bahwa pelaksana wasiat diberikan kekuasaan untuk menguasai harta wasiat dengan tujuan untuk menjamin harta wasiat ke penerima wasiat, dan bukan untuk membagi-bagi wasiat tersebut;
- Bahwa pelaksana wasiat dalam BW (*Burgerlijk Wetboek*) didalam menjual wasiat sudah diatur dengan jelas, dimana pelaksana wasiat dapat menjual harta peninggalan ahli waris sepanjang dibolehkan dalam bentuk uang tunai dan uang tunai tersebut tidak cukup dari tabungan yang ditinggalkan di pemberi waris, sehingga harta pemberi waris tersebut dapat dijual untuk memenuhi kebutuhan tunai dari keperluan wasiat;
- Bahwa perbuatan penjualan yang dilakukan dari pelaksana wasiat, dilakukan atas persetujuan dari seluruh ahli waris, jadi dengan demikian pelaksana wasiat tidak memiliki hak untuk melakukan jual beli atas harta peninggalan, pelaksanaan jual beli atas harta peninggalan berupa benda tetap dapat dilakukan atas persetujuan seluruh ahli waris;
- Bahwa dasar pelaksana waris tidak boleh salah satu dari ahli waris dikarenakan tujuan dari PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli) adalah untuk membuat AJB (Akta Jual Beli), dimana AJB (Akta Jual Beli) lah yang dapat mengukur atas PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli) yang dibuat tersebut telah benar atau ada yang salah;
- Bahwa hukum perdata sifatnya tidak melarang akan tetapi sifatnya mengatur, dimana sifat melarang tersebut ada dalam hukum pidana;
- Bahwa Ahli mengatakan seharusnya pelaksana waris tersebut tidak bagian dari ahli waris, dikarenakan dalam BW (*Burgerlijk Wetboek*) sudah diatur hubungan pelaksana wasiat dengan ahli waris, dimana jika pelaksana wasiat adalah bagian dari ahli waris akan muncul permasalahan terhadap posisinya sebagai pelaksana wasiat dengan posisinya sebagai ahli waris;
- Bahwa walaupun hukum perdata tidak ada melarang pelaksana wasiat merupakan bagian dari ahli waris, perlu dipahami bahwa yang namanya pelaksana wasiat dan ahli waris dalam wasiat

Halaman 60 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



posisinya berbeda, karena wasiat tersebut akan mengurangi harta warisan;

- Bahwa tidak wasiat namanya jika tidak ada pemberian atas hartanya si pemberi wasiat kepada orang lain yang bukan ahli waris;
- Bahwa perihal ahli waris tidak perlu adanya wasiat karena serta merta nanti harta waris tersebut diberikan kepada ahli waris, maka jika ada surat wasiat kepada ahli waris menurut Ahli surat tersebut adalah merupakan surat yang sia-sia;
- Bahwa jika ahli waris akan melakukan pembagian harta wasiat, maka cukup dilakukan pembagian atas kesepakatan ahli waris di depan notaris, atau dapat dilakukan melalui pengadilan agama;
- Bahwa pelaksana wasiat tugasnya adalah apa yang diwasiatkan oleh pemberi wasiat sampai kepada dipenerima wasiat, jika warisnya berbentuk uang tunai dan uang tunai tersebut kurang, maka pelaksana wasiat dapat menjual harta peninggalan pemberi wasiat berupa benda tetap atas persetujuan seluruh ahli waris, jika tidak dalam bentuk tetap, dilakukan penjualan dengan menggunakan lelang;
- Bahwa jika terjadi dalam prakteknya seorang ahli waris tersebut juga bertugas sebagai pelaksana wasiat, maka kewenangannya sebagai pelaksana wasiat tidak boleh bertentangan dengan undang-undang;
- Bahwa kewenangan pelaksana wasiat adalah menguasai harta peninggalan, dan menyampaikan bagian dari yang diwasiatkan kepada si penerima wasiat, jika tidak terpenuhi harta untuk pembagian dengan ahli waris, maka pelaksana wasiat dapat menjual harta bergerak dari peninggal wasiat melalui pelelangan umum untuk memenuhi pelaksanaan dari pembagian wasiat kepada ahli waris dalam wasiat tersebut, jika barang dijual tersebut adalah benda tetap, maka pelaksana wasiat harus mendapatkan persetujuan dari seluruh ahli waris dalam hal untuk melakukan penjualan;
- Bahwa diluar ketentuan itu pelaksana wasiat tidak boleh menjual dikarenakan tidak ada diberikan haknya oleh undang-undang;
- Bahwa jika dia memposisikan sebagai ahli waris, maka dia harus menyepakati dengan saudara-saudaranya yang merupakan ahli

Halaman 61 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



waris, supaya dia bisa menunjukkan haknya atas warisannya tersebut, hal tersebut disebabkan kedudukannya sebagai ahli waris sama dengan ahli waris yang lain;

- Bahwa pertanggungjawaban atas perbuatan yang dilakukan pelaksana wasiat tersebut sepemahaman Ahli dilakukan di hulunya berupa kuasa untuk menjual kepada seluruh ahli waris, dan nantinya hasil dari jual beli itulah yang dipertanggung jawabkan kepada seluruh ahli waris;
- Bahwa jika diartikan seseorang menjual terlebih dahulu harta waris dan kemudian baru dipertanggung jawabkan, hal tersebut bukan pertanggung jawaban melainkan perbuatan melawan hukum;
- Bahwa yang Ahli jelaskan sebelumnya tersebut adalah berdasarkan keahlian Ahli memiliki berkiatan dengan hukum agraria karena menyangkut tanah;
- Bahwa jika terlanjur terjadi perbuatan jual beli yang telah dilakukan oleh pelaksana wasiat dan juga merupakan ahli waris terhadap harta waris tanpa persetujuan ahli waris yang lain, solusi terbaik adalah dilakukan dengan kesepakatan (konsensus) antara ahli waris dan saling memaafkan antar ahli waris dan juga dapat diikuti sertakan disana pihak ketiga dalam jual beli tersebut untuk ikut dalam kesepakatan tersebut;
- Bahwa Ahli tidak dapat menjawab perihal upaya apa yang harus dilakukan jika kesepakatan (konsensus) tidak berhasil dalam permasalahan ini dikarenakan masing-masing pihak memiliki kepentingan, dimana Ahli sangat prihatin jika membahas mengenai permasalahan waris antar ahli waris tersebut dan sebagai pihak yang memahami hukum, kita mengetahui perihal upaya apa yang harus dilakukan seharusnya;
- Bahwa atas keterangan ahli tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulannya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat 5 Konvensi untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa :

- 1.** Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 00481, Nagari Koto Tangah, Kecamatan Tilatang Kamang, Kabupaten Agam, Propinsi Sumatera Barat, Surat Ukur tanggal 27 Januari 2015, Nomor 00157/Koto Tangah/2015, atas nama : 1. Osmita Boestami, 2. Oscar Boestami,

Halaman 62 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



3. Osen, 4. Ocen Boestami dan 5. Muhammad Ichsan, penerbitan Sertipikat tanggal 4 Juni 2015, yang telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah bermeterai cukup, diberi tanda bukti TT.5;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat 5 Konvensi tidak mengajukan Saksi untuk menguatkan dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah pula melaksanakan Pemeriksaan Setempat terhadap tanah objek perkara pada hari Rabu tanggal 6 Maret 2024 hasil lengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Turut Tergugat 1 Konvensi/Penggugat 1 Rekonvensi, Turut Tergugat 2 Konvensi/ Penggugat 2 Rekonvensi dan Turut Tergugat 5 Konvensi telah menyampaikan kesimpulannya pada persidangan tanggal 12 Juni 2024;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini dan turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa Turut Tergugat 1 Konvensi, Turut Tergugat 2 Konvensi, dan Turut Tergugat 5 Konvensi dalam jawabannya terhadap surat gugatan telah mengajukan eksepsi, maka sebelum mempertimbangkan pokok perkara, Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat 1 Konvensi dan Turut Tergugat 2 Konvensi dalam jawabannya terhadap surat gugatan telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Bahwa Turut Tergugat 1 Konvensi dan Turut Tergugat 2 Konvensi dalam eksepsinya telah mengajukan eksepsi tentang kewenangan mengadili yang mendalilkan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Kewenangan Pengadilan dalam mengadili



Bahwa Objek dari Gugatan adalah sebidang tanah yang terletak di Jorong Aur Pakan Kamih Koto Tengah Tilatang Kamang Agam Sumatera Barat Sertifikat Hak Milik No 00481 yang merupakan Objek Waris yang diberikan oleh Ny Roslaini kepada Ahli Warisnya.

Bahwa Objek Gugatan tersebut saat ini tercatat dengan pemegang hak ahli waris yaitu 1. Osmita Boestami, 2. Oscar Boestami, 3. Oseno, 4. Ocene Boestami, 5 Muhammad Ichsan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No 00481.

Bahwa Penggugat dalam dalilnya gugatannya poin 10 menggugat untuk melakukan pelepasan hak dan turun waris dimana hal tersebut seharusnya diputuskan oleh Peradilan Agama sesuai Undang-Undang Nomor 3 tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama Pasal 49 yang berbunyi :

"Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang :

- a. Perkawinan
- b. Waris
- c. Wasiat
- d. Hibah
- e. Wakaf
- f. Zakat
- g. Infaq
- h. Shadaqoh dan
- i. Ekonomi Syariah"

Bahwa dengan adanya pemegang hak berjumlah 5 (lima) orang tersebut dan objek gugatan merupakan Objek Waris, maka Pengadilan Negeri Bukittinggi Kelas I B tidak berwenang mengadili gugatan yang diajukan oleh Penggugat.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi angka 1 dari Turut Tergugat 1 Konvensi dan Turut Tergugat 2 Konvensi berkaitan dengan kewenangan mengadili (kompetensi absolut) tersebut telah Majelis Hakim pertimbangan dan telah diputus dengan Putusan Sela Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt, tanggal 15 Februari 2024, dengan amar sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Menolak eksepsi Turut Tergugat 1 Konvensi dan Turut Tergugat 2 Konvensi;

Halaman 64 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



2. Menyatakan Pengadilan Negeri Bukittinggi berwenang mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menanggung biaya perkara sampai putusan akhir;

Bahwa selain mengajukan eksepsi tidak berwenang, Turut Tergugat 1 Konvensi dan Turut Tergugat 2 Konvensi dalam eksepsinya juga mendalilkan sebagai berikut :

1. *Gugatan Kabur (Obscuur Libel)*

Bahwa Tergugat dalam Gugatan Penggugat tidak terang dan tidak jelas karena perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2 dengan melibatkan Objek Gugatan yang tidak dimiliki sepenuhnya oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2.

2. *Error in Persona*

Bahwa Penggugat akan menggugat Objek yang dimiliki juga oleh Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2 dimana Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2 tidak mengetahui Pengikatan Perjanjian Jual Beli No 57/SBTS/X/2015 tertanggal 17 Oktober 2015 Penggugat dan Tergugat 1 dan Tergugat 2. Dengan demikian Penggugat salah sasaran (*gemis aanhoeda nigheid*) dalam memasukan Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2 ke dalam surat gugatannya.

Bahwa terdapat kesalahan pada nama Tergugat 2 yaitu Osen Boestami sedangkan berdasarkan Kartu Tanda Penduduk No 3276064601620004 tidak ada yang bernama Osen Boestami, dan yang ada hanya yang bernama Osen. Dengan demikian, ini adalah salah satu bukti ketidak telitian dari penggugat dalam surat gugatannya sehingga menyebabkan gugatan *error in persona* dan menyebabkan gugatan tidak dapat diterima.

Bahwa selain Eksepsi dari Turut Tergugat 1 Konvensi dan Turut Tergugat 2 Konvensi tersebut, Turut Tergugat 5 Konvensi juga mengajukan eksepsi sebagai berikut :

1. *Gugatan Penggugat Salah Alamat (Error in Persona)*

Bahwa setelah membaca gugatan yang diajukan oleh Penggugat, adapun yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah permasalahan mengenai perbuatan wanprestasi/cidera janji/ingkar janji terhadap Surat Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor 57/SBTS/X/2015 tanggal 17 Oktober 2015 sebagaimana yang



didalilkan Penggugat dalam posita gugatannya pada angka 1 dan angka 8.

Angka 1 yang berbunyi :

“Bahwa pada tanggal 17 Oktober 2015, antara PENGGUGAT selaku Pembeli dengan TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 selaku Penjual, telah saling berjanji, saling setuju dan saling bersepakat serta saling mengikatkan diri satu sama lainnyaDst”

Angka 8 yang berbunyi :

“Bahwa kendatipun TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 tidak melaksanakan dengan penuh & iktikad baik Surat Pengikatan Perjanjian Jual Beli tertanggal 17 Oktober 2015 a quo, akan tetapi Penggugat sebagai wujud kesungguh-sungguhan, niat baik, serta iktikad baik PENGGUGAT tetap melaksanakan isi surat Pengikatan Prjanjian Jual Beli..... Dst ”

Bahwa berdasarkan hal tersebut Penggugat telah keliru dan tidak beralasan menjadikan Turut Tergugat 5 sebagai salah satu pihak dalam perkara ini karena Turut Tergugat 5 tidak mempunyai keterkaitan dengan permasalahan sebagaimana disebutkan oleh Penggugat dalam gugatannya.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan masing-masing eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat 1 Konvensi, Turut Tergugat 2 Konvensi dan Tergugat 5 Konvensi tersebut sebagai berikut:

Bahwa terhadap eksepsi dari Turut Tergugat 1 Konvensi dan Turut Tergugat 2 Konvensi tentang gugatan *Kabur (Obscuur Libel)*, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Turut Tergugat 1 Konvensi dan Turut Tergugat 2 Konvensi dalam eksepsinya tentang gugatan *Kabur (Obscuur Libel)* mendalilkan sebagai berikut :

- Bahwa Gugatan Penggugat tidak terang dan tidak jelas karena perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2 dengan melibatkan Objek Gugatan yang tidak dimiliki sepenuhnya oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Penggugat Konvensi menanggapi dalam repliknya bahwa terkait dengan dalil Tergugat 1 Konvensi dan Tergugat 2 Konvensi yang menyatakan gugatan Penggugat *Kabur (Obscuur Libel)*, bahwa dalil Tergugat 1 Konvensi dan Turut Tergugat 2



Konvensi *aquo* sangat keliru karena gugatan Penggugat Konvensi sudah sangat terang dan jelas dimana Tergugat 1 Konvensi dan Tergugat 2 Konvensi tidak melaksanakan dengan iktikad baik isi Surat Pengikatan Perjanjian Jual Beli tertanggal 17 Oktober 2015 No. 57/SBTS/X/2015, dan terhadap objek berupa tanah yang ditransaksikan dalam surat Pengikatan Perjanjian Jual Beli *aquo* adalah sebahagian saja (\pm 1.000 M2) yang merupakan hak Tergugat 1 Konvensi dan Tergugat 2 Konvensi berasal dari tanah Sertifikat No. 00481 yang luas seluruhnya 2.295 M2 (dua ribu dua ratus sembilan puluh lima meter persegi), dan tidak ada kewajiban Penggugat Konvensi harus memberitahukan kepada Turut Tergugat 1 Konvensi dan Turut Tergugat 2 Konvensi karena Penggugat Konvensi berurusan dengan Tergugat 1 Konvensi yang adalah juga selaku pelaksana wasiat atas tanah *aquo* secara keseluruhan berdasarkan Akta Notaris SP. Henny Singgih, S.H di Jakarta tertanggal 20 September 2002 No. 50 tentang Akta Wasiat. Bilamana Turut Tergugat 1 Konvensi dan Turut Tergugat 2 Konvensi merasa berkeberatan maka semestinya Turut Tergugat 1 Konvensi dan Turut Tergugat 2 Konvensi mengajukan gugatan kepada Tergugat 1 Konvensi dan Tergugat 2 Konvensi melalui Pengadilan Negeri;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan memperhatikan gugatan dan replik Penggugat Konvensi, dengan jelas Penggugat Konvensi mendalilkan melakukan kesepakatan dalam Surat Pengikatan Jual Beli dengan Tergugat 1 Konvensi dan Tergugat 2 Konvensi yang dibuat dan disahkan pada tanggal 17 Oktober 2015 didepan notaris Rita Rahmi, S.H., M.Kn di Kabupaten Agam atas objek jual beli tanah seluas \pm 1.000 M2 (seribu meter persegi) yang berada di Jorong Aur Pakan Kamih, Nagari Koto tengah, Kecamatan Tilatang Kamang, Kabupaten Agam yang merupakan bagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor 00481/Koto Tengah, Surat Ukur tanggal 27 Januari 2015 seluas 2.295 M2 (dua ribu dua ratus sembilan puluh lima meter persegi), dimana Tergugat 1 Konvensi dan Tergugat 2 Konvensi melaksanakan jual beli dengan Penggugat Konvensi didasarkan adanya Akta Wasiat tanggal 20 September 2002 No. 50. Bahwa kemudian menurut dalil gugatan Penggugat Konvensi, Tergugat 1 Konvensi dan Tergugat 2 Konvensi tidak melaksanakan kesepakatan dalam Surat Pengikatan Jual Beli, akan tetapi Penggugat Konvensi tetap melaksanakan isi kesepakatan dalam Surat Pengikatan Jual Beli dengan penyetorkan uang kepada Tergugat 1 Konvensi dan Tergugat 2 Konvensi, dimana dengan perbuatan Tergugat 1 Konvensi dan Tergugat 2 Konvensi yang tidak

Halaman 67 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



melaksanakan kesepakatan dalam Surat Pengikatan Jual Beli tersebut, Penggugat Konvensi telah mengirimkan somasi kepada Tergugat 1 Konvensi dan Tergugat 2 Konvensi untuk melaksanakan kesepakatan sebagaimana Surat Pengikatan Jual Beli tersebut, dimana menurut dalil gugatan Pengugat Konvensi kepemilikan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 00481/Koto Tengah, Surat Ukur tanggal 27 Januari 2015 seluas 2.295 M2 (dua ribu dua ratus sembilan puluh lima meter persegi) bukan hanya atas nama Tergugat 1 Konvensi dan Tergugat 2 Konvensi, akan tetapi tercatat atas nama Tergugat 1 Konvensi, Tergugat 2 Konvensi, Turut Tergugat 1 Konvensi, Turut Tergugat 2 Konvensi dan Turut Tergugat 3 Konvensi, dimana mengenai kebenaran dari dalil dari Penggugat Konvensi tersebut, Majelis Hakim berpendapat sudah memasuki materi pokok perkara yang perlu pembuktian lebih lanjut, dengan demikian menurut Majelis Hakim terhadap eksepsi tentang gugatan *Kabur (Obscuur Libel)* tidak berdasar hukum tersebut dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat 1 Konvensi dan Turut Tergugat 2 Konvensi dalam eksepsinya tentang gugatan *Error in Persona* mendalilkan sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat akan menggugat objek yang dimiliki juga oleh Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2 dimana Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2 tidak mengetahui Pengikatan Perjanjian Jual Beli No 57/SBTS/X/2015 tertanggal 17 Oktober 2015 Penggugat dan Tergugat 1 dan Tergugat 2. Dengan demikian Penggugat salah sasaran (*gemis aanhoeda nigheid*) dalam memasukan Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2 ke dalam surat gugatannya.
- Bahwa terdapat kesalahan pada nama Tergugat 2 yaitu Osen Boestami sedangkan berdasarkan Kartu Tanda Penduduk No 3276064601620004 tidak ada yang bernama Osen Boestami, dan yang ada hanya yang bernama Osen. Dengan demikian, ini adalah salah satu bukti ketidak telitian dari penggugat dalam surat gugatannya sehingga menyebabkan gugatan *error in persona* dan menyebabkan gugatan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Penggugat Konvensi menanggapi dalam repliknya bahwa terkait dengan dalil Tergugat 1 Konvensi dan Tergugat 2 Konvensi yang menyatakan gugatan Penggugat *Error in Persona*, bahwa dalil Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2 *aquo* sangat keliru karena gugatan Penggugat tidak *error in persona*, telah tepat memposisikan

Halaman 68 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



Osen Boestami selaku Turut Tergugat 2, dan tidak ada terdapat kekeliruan tentang nama atau identitas nama Turut Tergugat 2 yaitu Osen. Penyebutan Boestami dibelakang nama Turut Tergugat 2 hanya menunjukkan bahwa Turut Tergugat 2 adalah anak dari Boestami, dan bersaudara kandung dengan Tergugat 1, Tergugat 2, Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 3, yakni sesama anak dari Boestami;

Bahwa pemberian kuasa dari Turut Tergugat 2 (Osen) kepada Kuasa Hukum untuk mewakili Turut Tergugat 2 dalam perkara *a quo* menunjukkan bahwa Turut Tergugat 2 meyakini dimana Osen Boestami adalah sama dengan Osen, Penyebutan Boestami menunjukkan Osen adalah anak dari orang tuanya yang bernama Boestami;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan memperhatikan gugatan Penggugat Konvensi sebagaimana yang telah diuraikan dalam pertimbangan diatas, Penggugat Konvensi mendalilkan telah melakukan kesepakatan dalam Surat Pengikatan Jual Beli dengan Tergugat 1 Konvensi dan Tergugat 2 Konvensi yang dibuat dan disahkan pada tanggal 17 Oktober 2015 didepan notaris Rita Rahmi, S.H., M.Kn di Kabupaten Agam atas objek jual beli tanah seluas \pm 1.000 M2 (seribu meter persegi) yang berada di Jorong Aur Pakan Kamih, Nagari Koto tengah, Kecamatan Tilatang Kamang, Kabupaten Agam yang merupakan bagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor 00481/Koto Tengah, Surat Ukur tanggal 27 Januari 2015 seluas 2.295 M2 (dua ribu dua ratus sembilan puluh lima meter persegi) yang dilakukan Tergugat 1 Konvensi selaku pelaksana wasiat. Dimana Sertifikat Hak Milik Nomor 00481 tercatat saat ini telah turun waris atas nama Tergugat 1 Konvensi, Tergugat 2 Konvensi, Turut Tergugat 1 Konvensi, Turut Tergugat 2 Konvensi dan Turut Tergugat 3 Konvensi, sehingga atas dasar hal tersebutlah Penggugat Konvensi menarik Turut Tergugat 1 Konvensi dan Turut Tergugat 2 Konvensi sebagai pihak dalam perkara *aquo*, mengenai kebenaran atas dalil gugatan Penggugat Konvensi tersebut Majelis Hakim berpendapat hal tersebut sudah memasuki materi pokok perkara yang perlu pembuktian lebih lanjut dan dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap kesalahan pada nama Tergugat 2 yaitu Osen Boestami, dimana menurut Kuasa Turut Tergugat 1 Konvensi dan Turut Tergugat 2 Konvensi nama sebenarnya menurut Kartu Tanda Penduduk No 3276064601620004 adalah bernama Osen, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut, bahwa terhadap eksepsi/keberatan dari

Halaman 69 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



Turut Tergugat 1 Konvensi dan Turut Tergugat 2 Konvensi bahwa identitas berupa nama Tergugat 2 Konvensi yaitu Oseno Boestami tidak sesuai dengan Kartu Tanda Penduduk (KTP) dari Tergugat 2 Konvensi, dimana menurut Buku M.Yahya Harahap,SH dalam bukunya *Hukum Acara Perdata* dalam materi pembahasan perihal Formulasi Surat Gugatan halaman 53 pada poin Identitas Para Pihak menyatakan bahwa "*Tentang penyebutan identitas dalam gugatan, sangat sederhana sekali. Tidak seperti diisyaratkan dalam surat dakwaan perkara pidana yang diatur dalam Pasal 143 Ayat (2) huruf a KUHP (meliputi nama lengkap, tempat lahir, umur atau tanggal lahir, jenis kelamin, kebangsaan, tempat tinggal, agama, dan pekerjaan tersangka)dst, dimana tujuan utama pencantuman identitas agar dapat disampaikan panggilan dan pemberitahuan, identitas yang wajib disebut meliputi (a) Nama lengkap, (b) Alamat atau tempat tinggal, dan (c) Penyebutan identitas lain, tidak imperatif*";

Menimbang, bahwa terhadap pertimbangan tersebut di atas, setelah Majelis Hakim melihat berdasarkan Relas Panggilan sidang terhadap Turut Tergugat 2 Konvensi dimana Turut Tergugat 2 Konvensi telah dipanggil oleh Jurusita /Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bukittinggi melalui surat tercatat sehingga kemudian Turut Tergugat 2 Konvensi menunjuk kuasanya untuk hadir dipersidangan mewakili Turut Tergugat 2 Konvensi, sehingga untuk eksepsi Turut Tergugat 1 Konvensi dan Turut Tergugat 2 Konvensi tersebut tidak berdasar hukum tersebut dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap eksepsi dari Turut Tergugat 5 Konvensi tentang gugatan *Penggugat Salah Alamat (Error in Persona)*, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Turut Tergugat 5 Konvensi dalam eksepsinya tentang gugatan *Penggugat Salah Alamat (Error in Persona)* mendalilkan sebagai berikut :

- Bahwa setelah membaca gugatan yang diajukan oleh Penggugat, adapun yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah permasalahan mengenai perbuatan wanprestasi/cidera janji/ingkar janji terhadap Surat Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor 57/SBTS/X/2015 tanggal 17 Oktober 2015;
- Bahwa berdasarkan hal tersebut Penggugat telah keliru dan tidak beralasan menjadikan Turut Tergugat 5 sebagai salah satu pihak dalam perkara ini karena Turut Tergugat 5 tidak mempunyai keterkaitan

Halaman 70 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



dengan permasalahan sebagaimana disebutkan oleh Penggugat dalam gugatannya.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Penggugat Konvensi menanggapi dalam repliknya bahwa dalil Turut Tergugat 5 tersebut adalah keliru dan tidak benar, karena kendatipun Turut Tergugat 5 tidak memiliki hubungan langsung atau keterkaitan langsung dengan permasalahan gugatan perbuatan ingkar janji/wanprestasi/cidera janji atas Surat Pengikatan Perjanjian Jual Beli tertanggal 17 Oktober 2015 No. 57/SBTS/X/2015 yang Penggugat ajukan, namun Turut Tergugat 5 adalah sebagai salah satu Pihak yang akan melaksanakan putusan perkara a quo nantinya bilamana gugatan Penggugat dikabulkan dan memiliki kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim mengenai siapa-siapa yang akan digugat oleh Penggugat Konvensi adalah merupakan hak Penggugat Konvensi karena Hakim secara *ex officio* tidak berwenang menentukan siapa-siapa yang menjadi Tergugat;

Bahwa sumber hukum pertimbangan Majelis Hakim tersebut di atas, pertama adalah Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 2471 K/Sip/1981, tertanggal 18 Januari 1982 yang menentukan bahwa : "Dalam menentukan para pihak siapa-siapa yang akan digugat adalah wewenang pihak Penggugat", dan kedua adalah Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 305/Sip/1971, tertanggal 16 Juni 1971 yang menentukan bahwa : "Pengadilan Tinggi tidak berwenang untuk karena jabatan menempatkan seseorang yang tidak digugat sebagai Tergugat karena hal tersebut adalah bertentangan dengan asas acara perdata, bahwa hanya Penggugatlah yang harus berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya";

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, eksepsi gugatan Penggugat Konvensi salah gugat/*error in persona*, harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi yang pada pokoknya mengenai jual beli tanah antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat 1 Konvensi dan Tergugat 2 Konvensi atas tanah seluas ± 1.000 M2 (seribu meter persegi) yan terletak di Jorong Aur Pakan Kamih, Nagari Koto Tengah, Kecamatan Tiltang Kamang, Kabupaten Agam,

Halaman 71 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Provinsi Sumatera Barat berdasarkan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) tanggal 17 Oktober 2015 didepan Notaris Rita Rahmi, S.H., M.Kn (Turut Tergugat 4 Konvensi) di bawah Nomor 57/SBTS/X/2015, dengan harga sejumlah Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);

Bahwa objek perkara adalah seluas \pm 1.000 M2 (seribu meter persegi) merupakan bagian dari tanah dari Sertifikat Hak Milik Nomor 00481/Koto Tangah, Surat Ukur tanggal 27 Januari 2015 seluas 2.295 M2 (dua ribu dua ratus sembilan puluh lima meter persegi) yang tercatat atas nama Roslaini & Amiruddin. Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat Konvensi menyatakan bahwa Tergugat 1 Konvensi dan Tergugat 2 Konvensi tidak mentaati dan beritikad baik melaksanakan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) tanggal 17 Oktober 2015, dimana Tergugat 1 Konvensi dan Tergugat 2 Konvensi telah menerima sejumlah uang dari Penggugat Konvensi atas pembelian tanah seluas \pm 1.000 M2 (seribu meter persegi) sejumlah Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) dan beberapa jumlah uang lainnya;

Bahwa sesuai dengan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) tanggal 17 Oktober 2015, Tergugat 1 Konvensi dan Tergugat 2 Konvensi diwajibkan melakukan proses pelepasan hak dan turun waris kemudian melakukan pemecahan sertifikat dan balik nama sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional (Turut Tergugat 5 Konvensi) atas nama Penggugat Konvensi untuk tanah seluas \pm 1.000 M2 (seribu meter persegi), dimana dengan tidak dilaksanakannya kewajibannya atas Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) tersebut, Penggugat Konvensi telah melakukan somasi kepada Tergugat 1 Konvensi dan Tergugat 2 Konvensi, akan tetapi Tergugat 1 Konvensi dan Tergugat 2 Konvensi sampai saat ini tidak juga melaksanakan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) tersebut sehingga terhadap perbuatan Tergugat 1 Konvensi dan Tergugat 2 Konvensi tersebut dapat dikwalifikasikan sebagai perbuatan ingkat janji (wanprestasi);

Menimbang, bahwa Kuasa Turut Tergugat 1 Konvensi dan Turut Tergugat 2 Konvensi dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai bahwa tidak benar Tergugat 1 Konvensi dan Tergugat 2 Konvensi selain bertindak untuk dirinya sendiri juga selaku kuasa dari saudara-saudaranya adalah tidak benar. Tergugat 1 Konvensi dan Tergugat 2 Konvensi melakukan Perjanjian Jual Beli tersebut tanpa persetujuan semua pemilik hak atau ahli waris dan Turut Tergugat 2 Konvensi tidak pernah memberikan kuasa dalam bentuk apapun kepada

Halaman 72 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat 1 Konvensi dan Tergugat 2 Konvensi untuk menjual tanah tersebut sesuai dengan Surat Pengikatan Perjanjian Jual Beli tertanggal 17 Oktober 2015;

Bahwa terhadap Akta Wasiat tanggal 20 September 2002 yaitu Wasiat Ny. Roslaini yang dibuat dihadapan Notaris SP. Henny Singgih SH. yang dijadikan dasar untuk Tergugat 1 Konvensi dan Tergugat 2 Konvensi untuk melakukan penjualan tanah Sertifikat Hak Milik No 00481 adalah tidak benar dan tidak sesuai hukum dikarenakan dalam Akta Wasiat tanggal 20 September 2002 tersebut tidak menyatakan bahwa Tergugat 1 Konvensi sebagai kuasa dari seluruh Ahli Waris dan dapat melaksanakan jual beli secara sepihak;

Bahwa Penggugat Konvensi belum membayar seluruh pembayaran yang diperjanjian dalam Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) tersebut, sehingga hak Penggugat Konvensi belum penuh melekat kepada Penggugat Konvensi, namun Penggugat Konvensi telah menduduki tanah tanpa persetujuan semua ahli waris atas tanah yang telah bersertifikat Hak Milik No 00481. Bahwa Tergugat 1 Konvensi juga telah menyewakan objek tanah seluas 780 M2 (tujuh ratus delapan puluh meter persegi) dalam sertifikat Hak Milik No 00481 tersebut kepada suami Penggugat Konvensi tanpa persetujuan dari seluruh ahli waris dan bukan bagian dari milik warisnya kepada Penggugat Konvensi berdasarkan Perjanjian Sewa No 001/SPSL/V/2017 sehingga atas penguasaan yang dilakukan Penggugat Konvensi tersebut menyebabkan kerugian yang dialami Turut Tergugat 1 Konvensi dan Turut Tergugat 2 Konvensi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat Konvensi telah mengajukan bukti surat berupa bukti bertanda P-1 sampai dengan P-9, serta telah menghadirkan Saksi dan Ahli yang telah didengarkan keterangannya dipersidangan di bahwa sumpah yaitu saksi Tegoeh Soeprijono bin Slamet Hariyadi dan Ahli Prof.Dr. Busyra Azheri, S.H., M.Hum, yang selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Turut Tergugat 1 Konvensi dan Turut Tergugat 2 Konvensi telah mengajukan bukti surat berupa bukti bertanda TT1.2-1 sampai dengan TT1.2-3, serta telah menghadirkan Ahli yang telah didengarkan keterangannya dipersidangan di bawah sumpah yaitu Ahli Prof.Dr. Kurnia Warman, S.H.,M.Hum, yang selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan;

Halaman 73 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Turut Tergugat 5 Konvensi telah mengajukan bukti surat berupa bukti bertanda TT.5, dimana Turut Tergugat 5 Konvensi dalam perkara *aquo* tidak mengajukan Saksi maupun Ahli untuk membuktikan dalil bantahannya tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap keseluruhan alat bukti baik berupa alat bukti surat dan keterangan para saksi yang diajukan oleh Penggugat Konvensi, Turut Tergugat 1 Konvensi, Turut Tergugat 2 Konvensi dan Turut Tergugat 5 Konvensi, Majelis Hakim akan mempertimbangkan alat-alat bukti tersebut yang relevan dengan perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap tanah objek perkara telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Rabu, tanggal 6 Maret 2024, dimana para pihak bersepakat tanah yang menjadi objek dalam perkara ini berada di Jorong Aur Pakan Kamih, Nagari Koto Tangah, Kecamatan Tiltang Kamang, Kabupaten Agam, Provinsi Sumatera Barat, dimana tanah tersebut merupakan bagian dari tanah Sertifikat Hak Milik No 00481;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang formalitas gugatan Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatan Penggugat Konvensi yang pada pokoknya mengenai jual beli tanah antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat 1 Konvensi dan Tergugat 2 Konvensi atas tanah seluas ± 1.000 M2 (seribu meter persegi) yang terletak di Jorong Aur Pakan Kamih, Nagari Koto Tangah, Kecamatan Tiltang Kamang, Kabupaten Agam, Provinsi Sumatera Barat berdasarkan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) tanggal 17 Oktober 2015 didepan Notaris Rita Rahmi, S.H., M.Kn (Turut Tergugat 4 Konvensi) di bawah Nomor 57/SBTS/X/2015 dengan harga sejumlah Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);

Bahwa objek perkara seluas ± 1.000 M2 (seribu meter persegi) merupakan bagian dari tanah dari Sertifikat Hak Milik Nomor 00481/Koto Tangah, Surat Ukur tanggal 27 Januari 2015 seluas 2.295 M2 (dua ribu dua ratus sembilan puluh lima meter persegi) yang tercatat atas nama Roslaini & Amiruddin. Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat Konvensi menyatakan Tergugat 1 Konvensi dan Tergugat 2 Konvensi tidak mentaati dan beritikad baik melaksanakan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) tanggal 17 Oktober 2015, sedangkan Tergugat 1 Konvensi dan Tergugat 2 Konvensi telah menerima sejumlah uang dari Penggugat Konvensi atas pembelian

Halaman 74 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



tanah seluas ± 1.000 M2 (seribu meter persegi) sejumlah Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) dan beberapa jumlah uang lainnya;

Bahwa sesuai dengan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) tanggal 17 Oktober 2015, Tergugat 1 Konvensi dan Tergugat 2 Konvensi diwajibkan melakukan proses pelepasan hak dan turun waris kemudian melakukan pemecahan sertifikat dan balik nama sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional (Turut Tergugat 5 Konvensi) atas nama Penggugat Konvensi untuk tanah seluas ± 1.000 M2 (seribu meter persegi), perbuatan tersebut tidak dilaksanakan kewajibannya atas Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) tersebut, Penggugat Konvensi telah melakukan somasi kepada Tergugat 1 Konvensi dan Tergugat 2 Konvensi, akan tetapi Tergugat 1 Konvensi dan Tergugat 2 Konvensi sampai saat ini tidak juga melaksanakan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) tersebut sehingga terhadap perbuatan Tergugat 1 Konvensi dan Tergugat 2 Konvensi tersebut dapat dikwalifikasikan sebagai perbuatan ingkar janji (wanprestasi);

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat Konvensi tersebut, dalam jawabannya Turut Tergugat 1 Konvensi dan Turut Tergugat 2 Konvensi tidak ada melakukan bantahan atas jual beli tanah antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat 1 Konvensi dan Tergugat 2 Konvensi atas tanah seluas ± 1.000 M2 (seribu meter persegi) yang terletak di Jorong Aur Pakan Kamih, Nagari Koto Tengah, Kecamatan Tilatang Kamang, Kabupaten Agam, Provinsi Sumatera Barat berdasarkan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) tanggal 17 Oktober 2015 sehingga dapat dijadikan fakta dipersidangan, dimana dalam jawabannya Turut Tergugat 1 Konvensi dan Turut Tergugat 2 Konvensi hanya menyatakan perbuatan jual beli tanah antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat 1 Konvensi dan Tergugat 2 Konvensi tersebut tidak memenuhi syarat sah perjanjian dikarenakan dilakukan tanpa persetujuan seluruh pemilik hak dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00481/Koto Tengah, Surat Ukur tanggal 27 Januari 2015 seluas 2.295 M2 (dua ribu dua ratus sembilan puluh lima meter persegi);

Menimbang, bahwa berdasarkan dasar gugatan Penggugat Konvensi berupa Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) tanggal 17 Oktober 2015 berisikan bahwa Tergugat 1 Konvensi dan Tergugat 2 Konvensi akan melakukan pelepasan hak, turun waris dan pemecahan Sertifikat Hak Milik Nomor 00481/Koto Tengah, Surat Ukur tanggal 27 Januari 2015 seluas 2.295 M2 (dua ribu dua ratus sembilan puluh lima meter persegi) yang tercatat atas nama Roslaini & Amiruddin, dimana terhadap kesepakatan Pengikatan

Halaman 75 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



Perjanjian Jual Beli (PPJB) tanggal 17 Oktober 2015 tersebut terhadap sertifikat Sertifikat Hak Milik Nomor 00481 telah turun waris tanggal 26 Mei 2023 atas Surat Keterangan Warisan tanggal 14 Mei 2018 kepada Tergugat 1 Konvensi, Tergugat 2 Konvensi, Turut Tergugat 1 Konvensi, Turut Tergugat 2 Konvensi dan Turut Tergugat 3 Konvensi sebagaimana dengan bukti surat T.T1.2-1 dan bukti surat P-3;

Menimbang, bahwa didalam dalil gugatan Penggugat Konvensi menyatakan bahwa dasar jual beli dilakukan Penggugat Konvensi dengan Tergugat 1 Konvensi dan Tergugat 2 Konvensi adalah atas dasar kesepakatan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) tanggal 17 Oktober 2015, dimana disepakati dalam kesepakatan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) tanggal 17 Oktober 2015 apabila Tergugat 1 Konvensi dan Tergugat 2 Konvensi membatalkan perjanjian secara sepihak, maka tanah yang menjadi hak Tergugat 1 Konvensi dan Tergugat 2 Konvensi akan dilimpahkan atau menjadi hak milik Penggugat Konvensi;

Bahwa terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 00481 belum dilakukan pemecahan Sertifikat kepada masing-masing pemegang hak milik atas Sertifikat Hak Milik Nomor 00481 tersebut, sehingga mengakibatkan Tergugat 1 Konvensi dan Tergugat 2 Konvensi belum dapat melakukan perbuatan berkaitan dengan kesepakatan dalam Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) tanggal 17 Oktober 2015 tersebut;

Menimbang, bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 00481 yang saat ini tercatat kepemilikannya atas nama Tergugat 1 Konvensi, Tergugat 2 Konvensi, Turut Tergugat 1 Konvensi, Turut Tergugat 2 Konvensi dan Turut Tergugat 3 Konvensi, saat ini belum dilakukan pemecahan/pembagian kepada masing-masing dari pemilik yang ada dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00481, mengakibatkan dalam dalil gugatan Penggugat Tergugat 1 Konvensi dan Tergugat 2 Konvensi tidak dapat melakukan kesepakatan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) tanggal 17 Oktober 2015 untuk melakukan pelepasan hak, turun waris dan pemecahan Sertifikat dari Tergugat 1 Konvensi dan Tergugat 2 Konvensi kepada Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam jual beli tanah objek perkara yang menurut dalil gugatan Penggugat Konvensi belum dipenuhi oleh Tergugat 1 Konvensi dan Tergugat 2 Konvensi sebagaimana kesepakatan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) tanggal 17 Oktober 2015, dimana terhadap sertifikat yang diperjual belikan tersebut saat ini belum dilakukan pemecahan/pembagian

Halaman 76 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



atas sertifikat kepada masing-masing dari pemilik hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor 00481 tersebut, mengakibatkan jual beli yang dilakukan Penggugat Konvensi dengan Tergugat 1 Konvensi dan Tergugat 2 Konvensi menjadi belum selesai, sehingga menurut pendapat Majelis Hakim oleh karena sertifikat yang diperjual belikan tersebut saat ini belum dilakukan pemecahan/pembagian oleh Tergugat 1 Konvensi dan Tergugat 2 Konvensi kepada masing-masing dari pemilik hak dari Sertifikat Hak Milik Nomor 00481 tersebut, sehingga terhadap permintaan Penggugat Konvensi dalam petitum gugatannya yang meminta Penggugat Konvensi berhak atas tanah seluas \pm 1.000,-M2 yang merupakan bahagian dari tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00481/Koto Tangah, Surat Ukur tanggal 27 Januari 2015, No. 00157/Koto Tangah/2015, seluas 2.295 M2, terletak di jorong Aur Pakan Kamih, nagari Koto Tangah, kecamatan Tilatang Kamang, kabupaten Agam – Prov. Sumatera Barat menjadi prematur, dikarenakan belum adanya kejelasan mengenai peruntukan tanah yang kemudian diperjual belikan oleh Tergugat 1 Konvensi dan Tergugat 2 Konvensi adalah merupakan bagian dari hak Tergugat 1 Konvensi dan Tergugat 2 Konvensi atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00481/Koto Tangah, Surat Ukur tanggal 27 Januari 2015, No. 00157/Koto Tangah/2015, seluas 2.295 M2, terletak di jorong Aur Pakan Kamih, nagari Koto Tangah, kecamatan Tilatang Kamang, kabupaten Agam – Prov. Sumatera Barat tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat Konvensi Prematur sehingga harus dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan lebih lanjut segala sesuatu yang berkaitan dengan pokok perkara gugatan;

Menimbang, bahwa oleh karena persyaratan formil dari gugatan Penggugat Konvensi tidak sempurna, maka Majelis tidak perlu mempertimbangkan mengenai pokok perkara gugatan Penggugat sebagaimana yang termuat didalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 217 K/Sip/1970 tanggal 12 Desember 1970 yang menyebutkan bahwa “Apabila dalam suatu gugatan, ketentuan-ketentuan acara (formil) terbukti tidak terpenuhi oleh Penggugat dimana gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima maka mengenai pokok perkara (materiel) tidak perlu dipertimbangkan lagi”;

Halaman 77 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



DALAM REKONVENSI

Dalam Provisi

Menimbang bahwa pihak Penggugat 1 Rekonvensi/Turut Tergugat 1 Konvensi dan Penggugat 2 Rekonvensi/Turut Tergugat 2 Konvensi dalam tuntutan provisi yang pada pokoknya mohon agar Majelis Hakim sebelum atau selama proses pemeriksaan perkara berlangsung untuk mengambil tindakan segera mengenai melarang Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk menggunakan tanah yang dikuasai baik dalam Pengikatan Perjanjian Jual Beli No 57/SBTS/X/2015 tertanggal 17 Oktober 2015 dan Perjanjian Sewa Lahan No 001/SPSL/V/2017 seluas 1780 meter persegi selama perkara ini berlangsung sampai adanya putusan yang mempunyai hukum tetap, dikarenakan agar tidak menimbulkan kerugian yang semakin besar yang dialami Penggugat 1 Rekonvensi/Turut Tergugat 1 Konvensi dan Penggugat 2 Rekonvensi/Turut Tergugat 2 Konvensi;

Menimbang, bahwa gugatan Rekonvensi ini memiliki sifat Asesor, hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1527.K/Sip/1976 *juncto* Nomor 551.K/Sip/1974 yang pada pokoknya menyatakan bahwa antara gugatan Rekonvensi sangat erat hubungannya dengan gugatan Konvensi, maka jika putusan yang dijatuhkan terhadap gugatan Konvensi ialah gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), dengan demikian materi pokok gugatan Konvensi belum diperiksa dan diputus oleh karena itu semestinya menurut hukum tuntutan provisi gugatan Rekonvensi tidak dapat diperiksa dan diputus sehingga juga harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Konvensi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima, maka tuntutan provisi dalam gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat 1 Rekonvensi dan Penggugat 2 Rekonvensi, harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Dalam pokok perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat 1 Rekonvensi/Turut Tergugat 1 Konvensi dan Penggugat 2 Rekonvensi/Turut Tergugat 2 Konvensi yang pada pokoknya adalah mengenai:

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat 1 Konvensi dan Turut Tergugat 2 Konvensi adalah pemilik tanah dalam Sertifikat Hak Milik No 00481.

Halaman 78 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



2. Bahwa Penguasaan Lahan yang dilakukan Penggugat Konvensi sejumlah 1780 meter persegi dari 2295 meter persegi dari tahun 2015 sampai tahun 2023 tanpa izin dari seluruh Pemilik Tanah Sertifikat Hak Milik No 00481 adalah Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat 1 Rekonvensi dan Turut Tergugat 2 Rekonvensi.
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi mengajukan gugatan rekonvensi dengan perincian kerugian yang dialami Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2 adalah :
Menggugat Tergugat Uang Rekonvensi membayar Uang Sewa Tanah sebesar 1780 meter selama 8 tahun dengan Nilai Jual Tanah Rp 2,000,000,- (Dua Juta Rupiah) per meter atau Sewa Pertahun Rp 200,000 (Dua Ratus Ribu Rupiah) per meter sehingga apabila ditotal kerugian sebesar Rp 2,848,000,000 (Dua Milyar Delapan Ratus Empat Puluh Delapan Juta Rupiah) (=1780 meter x Sewa Rp 200,000,- pertahun x 8 tahun);
4. Bahwa Adapun perincian kerugian Immateril yang dialami Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2 yaitu hilangnya kehormatan keluarga dan kenangan yang diberikan oleh orangtua yang sulit dihitung secara materi tetapi apabila dirupiahkan kerugian sebesar Rp 10,000,000,000,- (Sepuluh Milyar Rupiah), maka Penggugat Rekonvensi menggugat Kerugian Immateril sebesar Rp 10,000,000,000,- (Sepuluh Milyar Rupiah) kepada Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Rekonvensi dari Penggugat 1 Rekonvensi/Turut Tergugat 1 Konvensi dan Penggugat 2 Rekonvensi/Turut Tergugat 2 Konvensi tersebut, Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi telah menyangkalnya dalam repliknya;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam perkara Konvensi baik dalam eksepsi dan dalam pokok perkara di atas, dianggap telah turut dipertimbangkan juga dalam Rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa gugatan Rekonvensi ini memiliki sifat Asesor, hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1527.K/Sip/1976 *juncto* Nomor 551.K/Sip/1974 yang pada pokoknya menyatakan bahwa antara gugatan Rekonvensi sangat erat hubungannya dengan gugatan Konvensi, maka jika putusan yang dijatuhkan terhadap

Halaman 79 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



gugatan Konvensi ialah gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), dengan demikian materi pokok gugatan Konvensi belum diperiksa dan diputus oleh karena itu semestinya menurut hukum gugatan Rekonvensi tidak dapat diperiksa dan diputus sehingga terhadap pokok gugatan Rekonvensi juga harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Konvensi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima, maka pokok gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat 1 Rekonvensi dan Penggugat 2 Rekonvensi, harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena pokok gugatan Rekonvensi Penggugat 1 Rekonvensi dan Penggugat 2 Rekonvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima, maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan lebih lanjut segala sesuatu yang berkaitan dengan pokok perkara gugatan Rekonvensi Penggugat 1 Rekonvensi dan Penggugat 2 Rekonvensi;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Konvensi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima maka gugatan Rekonvensi dari Penggugat 1 Rekonvensi/Turut Tergugat 1 Konvensi dan Penggugat 2 Rekonvensi/Turut Tergugat 2 Konvensi tersebut juga dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, Pasal-pasal dalam Undang-undang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Peradilan Umum, *Rechtsreglement Voor de Buitengewesten* (R.Bg) dan peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Turut Tergugat 1 Konvensi, Turut Tergugat 2 Konvensi, dan Turut Tergugat 5 Konvensi tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Halaman 80 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM REKONVENSI :

Dalam Provisi:

- Menyatakan gugatan provisi Penggugat 1 Rekonvensi dan Penggugat 2 Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan pokok Penggugat 1 Rekonvensi dan Penggugat 2 Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.399.600,00 (dua juta tiga ratus sembilan puluh sembilan ribu enam ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bukittinggi, pada hari Jumat, tanggal 19 Juli 2024, oleh Rahmi Afdhila, S.H., sebagai Hakim Ketua, Rinaldi, S.H., M.H., dan Melky Salahudin, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut pada hari Senin tanggal 22 Juli 2024 diucapkan dalam sidang yang dibuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Astini sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan.

Hakim Anggota :

Rinaldi, S.H., M.H.

Melky Salahudin, S.H.

Hakim Ketua,

Rahmi Afdhila, S.H.

Panitera Pengganti,

Astini

Perincian biaya :

1.Pendaftaran	Rp 30.000,00
2.Biaya Proses/ATK	Rp 121.600,00
3.Biaya Panggilan	Rp1.138.000,00
4.PNBP Relas Panggilan Pertama	Rp 80.000,00

Halaman 81 dari 82 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Transportasi PS	Rp1.000.000,00
6. PNBP PS	Rp 10.000,00
6. Redaksi Putusan	Rp 10.000,00
7. <u>Meterai Putusan</u>	<u>Rp 10.000,00</u>
Jumlah	: Rp2.399.600,00 (dua juta tiga ratus sembilan puluh sembilan ribu enam ratus rupiah).