



**PUTUSAN**  
**Nomor 256/Pdt.G/2019/PN Cbi**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Winarta Miharja Alias Ong Jan Tjon**, berkedudukan di Kp. Karang Asem Barat Rt. 005/Rw. 005, Kelurahan Karang Asem Barat, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor. dalam hal ini memberikan kuasa kepada LIMA KUTA GINTING, S.H., Dkk beralamat di Kantor Advokat LIMA KUTA GINTING, S.H & ASSOCIATES beralamat di Ruko Vila Bogor Indah 5 Blok CA. 2 No. 2 Bogor Utara - Kota Bogor berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Agustus 2019, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat** ;

**Lawan:**

1. **Wiretni Alias Ong Wan Nih**, bertempat tinggal di Taman Semanan Indah Blok D1 No. 12A, Semanan, Kalideres - Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Budi Michael Oloan Hasibuan, S.H., Jeremia Toga P Gultom, S.H., Gideon Putra T. Sitorus, S.H.,M.H dan Endah Cahyaningati, S.H., para Advokat yang berkantor di LH & Co, Satrio Tower, Lantai 16, Jl. Prof. DR. Satrio Blok C4 No.5 Jakarta Selatan 12950, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 September 2019, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

2. **Pejabat Pembuat Akta Tanah Mohammad Dalwan Ginting, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Raya Sentul No. 457, Leuwintug, Kabupaten Bogor, dalam hal ini memberi kuasa kepada M. Frizal Hematang, S.H., dan Faisal, S.H., Keduanya Pengacara, Advokat dan penasehat Hukum yang berdomisili hukum danberkantor pada Kantor Hukum “ FRIZAL HEMATANG & PARTENR LAW FIRM “, yang berkedudukan di Jalan Raya Sentul Nomor 457 Leuwi Nutug, Citereup, Kabupaten Bogor, berdasarkan

*Halaman 1 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 256/Pdt.G/2019/PN Cbi*



surat kuasa khusus tanggal 30 September 2019, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

**3. Kepala Kantor ATR/Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bogor**, beralamat di Jalan Tegar Beriman, Pakansari, Cibinong Kabupaten Bogor, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 11 September 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 12 September 2019 dalam Register Nomor 256/Pdt.G/2019/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat dan Tergugat serta Alm. Winarsih Godjali, Alm. Winardi Godjali, Alm. Wiratna Godjali, Alm. Widjatmika Godjali, Alm. Witarman Godjali dan Wenny Godjali adalah anak-anak dari Ibu yang bernama **WINDARSIH**.
- Bahwa Penggugat dan Tergugat adalah kakak beradik, dimana Penggugat adalah kakak dari Tergugat.
- Bahwa Windarsih telah meninggal dunia pada tanggal 15 Juni 2016, berdasarkan Surat Keterangan Kematian Nomor : 474.3/107/VIII/2019 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Karang Asem Barat, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor tanggal 13 Agustus 2019.
- Bahwa semasa hidupnya Windarsih memiliki sebidang tanah seluas 900 m2 yang terletak di Kelurahan Karang Asem Barat, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor dengan Sertipikat Hak Milik No. 700.
- Bahwa Penggugat dan adik Penggugat yang juga adik Tergugat yang bernama Wenny Godjali sekarang tinggal di tanah dalam perkara aquo.
- Bahwa sebidang tanah dalam perkara aquo sekarang sudah dibalik namakan atas nama Tergugat dengan Akta Jual Beli Nomor : 3787/2014 tertanggal 18 Desember 2014 yang dibuat oleh Turut Tergugat 1 yaitu

*Halaman 2 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 256/Pdt.G/2019/PN Cbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Mohammad Dalwan Ginting, S.H yang beralamat di Jalan Raya Sentul No. 457, Leuwikutug, Kabupaten Bogor.

- Bahwa Penggugat dan Wenny Godjali menjadi saksi dalam akta jual beli yang dibuat oleh Turut Tergugat 1 (Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Mohammad Dalwan Ginting, S.H).

- Bahwa Turut Tergugat 2 yaitu Kantor ATR/Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bogor telah membalik namakan Sertipikat Hak Milik No. 700 tertanggal 29 Desember 2014 atas nama Windarsih menjadi atas nama Wiretni atas Akta Jual Beli No : 3787/2014 tertanggal 18 Desember 2014 yang dibuat Turut Tergugat 1 (Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Mohammad Dalwan Ginting, S.H)

- Bahwa Tergugat (Wiretni) membalik namakan sertipikat dari nama Windarsih kepada Tergugat (Wiretni) **tanpa membayar kepada Windarsih maupun anak anak Windarsih lainnya.**

- Bahwa pada tanggal 9 Agustus 2019, Tergugat mengundang kerumah Tergugat saudara-saudaranya yang merupakan ahli waris dan wakil ahli waris Windarsih untuk membicarakan masalah tanah dalam perkara aquo.

- Bahwa dalam pertemuan tersebut Tergugat (Wiretni) telah mengakui melakukan **perbuatan melawan hukum** yang dituangkan dalam surat pernyataan yang ditandatangani oleh anak-anak Windarsih dan cucu-cucu Windarsih yang mewakili orang tuanya yang telah meninggal, bahwa Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara membuat kwitansi (yang juga tanpa saksi-saksi) penerimaan uang dari Tergugat (Wiretni) kepada Windarsih sebesar Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) sesuai apa yang tertera dalam akta jual beli, **tetapi uangnya tidak diberikan kepada Windarsih.**

- Bahwa Tergugat (Wiretni) dalam surat pernyataan yang juga ditandatangani semua ahli waris Windarsih menerangkan untuk membela dirinya, tetapi merupakan **sesuatu yang sangat tidak masuk akal dan melawan hukum**, bahwa Tergugat telah memberikan uang kepada Windarsih tetapi uang tersebut dititipkan kembali kepada Tergugat tanpa disaksikan anak anak dari Windarsih yang lainnya.

- Bahwa tergugat (Wiretni) dalam surat pernyataan yang juga ditandatangani semua ahli waris Windarsih, saat ini sanggup membayar tanah dalam perkara aquo sebesar Rp. 2.000.000.000, (dua milyar rupiah) kepada ahli waris Windarsih.

Halaman 3 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 256/Pdt.G/2019/PN Cbi



- Bahwa kesanggupan Tergugat (Wiretni) membayar kepada ahli waris Windarsih tanah dalam perkara aquo saat ini sebesar Rp. 2.000.000.000, (dua milyar rupiah) adalah sesuatu yang tidak masuk akal, karena Nilai Jual Objek Pajak per m<sup>2</sup> tahun 2019 tanah dalam perkara aquo sudah sebesar Rp. 1.862.000,- (satu juta delapan ratus enam puluh dua ribu rupiah) dan harga pasaran tanah dalam perkara aquo saat ini sebesar Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) per m<sup>2</sup> atau harga keseluruhan tanah tersebut saat ini ± seharga Rp. 5.400.000.000,- (lima milyar empat ratus juta rupiah).
- Bahwa Penggugat ( Winarta Miharja) menolak dengan tegas tawaran dari Tergugat (Wiretni) untuk membayar tanah peninggalan Windarsih saat ini sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), karena harga tanah dalam perkara aquo saat ini sudah seharga ± Rp. 5.400.000.000,- (lima milyar empat ratus juta rupiah). Sebab Penggugat sebagai anak laki laki tertua dari Windarsih, memiliki kewajiban membagi secara adil dan benar harta peninggalan Windarsih kepada semua anak Windarsih dan memohon kepada Pengadilan Negeri Cibinong untuk membatalkan jual beli yang terjadi antara Windarsih dengan Wiretni yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No : 3787/2014 tertanggal 18 Desember 2014 yang dibuat Turut Tergugat 1 (Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Mohammad Dalwan Ginting, S.H) dan menyatakan balik nama sertifikat No. 700 dari Windarsih menjadi Wiretni oleh Turut Tergugat 2 yaitu Kantor ATR/Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bogor tidak memiliki kekuatan hukum.
- Bahwa Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Cibinong memerintahkan Tergugat 2 (Kantor ATR/Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bogor) untuk memproses mengembalikan Sertipikat no. 700 yang saat ini atas nama Tergugat (Wiretni) dikembalikan kembali atas nama Windarsih.
- Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat (Wiretni), Penggugat yang ikut sebagai saksi dalam akta jual beli kini merasa bersalah kepada adik- adik Penggugat lainnya dan sekarang mengalami depresi yang sangat kuat, yang mengakibatkan kerugian immateriil yang diderita oleh Penggugat sebesar Rp. 5.000.000.000,- ( lima milyar rupiah) yang harus dibayar oleh Tergugat (Wiretni).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa agar objek dalam perkara ini tidak dialihkan oleh Tergugat, mohon kepada Pengadilan Negeri Cibinong untuk meletakkan Sita Jaminan terhadap tanah dalam perkara aquo.

- Bahwa agar Tergugat dapat membayar kerugian immateriil yang diderita oleh Penggugat sebesar Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah), mohon kepada Pengadilan Negeri Cibinong untuk melakukan Sita Jaminan terhadap rumah Tergugat (Wiretni) yang terletak di Taman Semanan Indah Blok D1 No. 12A, Semanan, Kalideres, Jakarta Barat.

Berdasarkan uraian diatas, Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Cibinong untuk :

## PRIMAIR

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat (Wiretni) telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan batal demi hukum, jual beli antara Windarsih dan Wiretni yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Mohammad Dalwan Ginting, S.H.
4. Menyatakan batal demi hukum, kwitansi tertanggal 12 Desember 2014 yang dibuat oleh Wiretni dan Windarsih.
5. Menyatakan balik nama Sertipikat no. 700 dalam perkara aquo dari Windarsih menjadi Wiretni yang dibuat oleh Turut Tergugat 2 (Kantor ATR/Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bogor) tidak memiliki kekuatan hukum.
6. Memerintahkan Turut Tergugat 2 (Kantor ATR/Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bogor) untuk memproses pengembalian balik nama Sertipikat No. 700 dari Wiretni kembali menjadi atas nama Windarsih.
7. Memerintahkan kepada Tergugat (Wiretni) untuk membayar kerugian immateriil sebesar Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah) kepada Penggugat.
8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan dalam perkara aquo.

## SUBSIDAIR

Bila Pengadilan Negeri Cibinong berpendapat lain mohon keadilan yang seadil adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasanya, Tergugat hadir kuasanya, Turut Tergugat I hadir Kuasanya dan Turut Tergugat II tidak datang menghadap ataupun menyuruh

*Halaman 5 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 256/Pdt.G/2019/PN Cbi*



orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 23 September 2019, untuk sidang tanggal 3 Oktober 2019, risalah panggilan sidang tanggal 9 Oktober 2019, untuk sidang tanggal 4 Nopember 2019 dan risalah panggilan sidang tanggal 13 Nopember 2019 untuk sidang tanggal 18 Nopember 2019 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

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 Ben Ronald P. Situmorang, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 3 Desember 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

#### **DALAM KONVENSI**

#### **DALAM EKSEPSI**

##### **A. GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR**

Sebelumnya, mohon perhatian Majelis Hakim yang memeriksa perkara *aquo*, jika Gugatan dibaca secara cermat maka dapat disimpulkan bahwa Penggugat mengajukan Gugatan dalam kapasitasnya sebagai salah satu ahli waris Alm. Ny. Windarsih, dan karenanya merasa berhak atas sebidang tanah seluas 900m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Karang Asem Barat, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor dengan Sertifikat Hak Milik No. 700 serta segala bangunan yang terdapat di atasnya ("**Tanah**").

Hal ini, antara lain, terlihat dalam

*Halaman 6 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 256/Pdt.G/2019/PN Cbi*



1. paragraf 1 halaman 2 Gugatan yang menyatakan:

*"bahwa Penggugat dan Tergugat serta Alm. Winarsih Godjali, Alm. Winardi Godjali, Alm. Wiratna Godjali, Alm. Widjatmika Godjali, Alm. Witarman Godjali dan Wenny Godjali adalah anak-anak dari ibu yang bernama WINDARSIH"*

2. paragraf 4 halaman 2 Gugatan yang menyatakan:

*"Bahwa semasa hidupnya Windarsih memiliki sebidang tanah seluas 900m2 yang terletak di Kelurahan Karang Asem Barat, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor dengan Sertifikat Hak Milik No. 700."*

3. paragraf 3 halaman 2 Gugatan yang menyatakan:

*"Bahwa Windarsih telah meninggal dunia pada tanggal 15 Juni 2016, berdasarkan Surat Keterangan Kematian Nomor: 474.3/107/VIII/2019 yang dikeluarkan Oleh Kelurahan Karang Asem Barat, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor tanggal 13 Agustus 2019"*

4. paragraf 6 halaman 2 Gugatan yang menyatakan:

*"Bahwa sebidang tanah dalam perkara aquo sekarang sudah dibalik namakan atas nama Tergugat dengan Akta Jual Beli Nomor: 3787/2014 tertanggal 18 Desember 2014 yang dibuat oleh Turut Tergugat I yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Mohammad Dalwan Ginting S. H. yang beralamat di Jalan Raya Sentul No. 457 Leuwikutug, Kabupaten Bogor."*

Dengan demikian, perlu dipahami dahulu apakah Tanah merupakan bagian dari harta warisan dari Alm. Ny. Windarsih.

Berdasarkan dalil-dalil Penggugat di atas, Tergugat mencoba membuat tatanan waktu rangkaian peristiwa di bawah ini

Akta Jual Beli Atas Tanah dilakukan pada tanggal <b>18 Desember 2014</b>
Windarsih Meninggal Dunia Pada tanggal <b>15 Juni 2016</b>

Berdasarkan dalil-dalil Penggugat dan tatanan waktu rangkaian peristiwa tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa Tanah bukanlah harta waris dari Alm. Ny. Windarsih, karena Tanah telah dijual kepada Tergugat sebelum Alm. Ny.



Windarsih meninggal dunia, bahkan Penggugat menjadi salah satu saksi dalam jual-beli tersebut.

Hal ini sesuai dengan Pasal 833 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“**KUH Perdata**”) yang menyatakan:

*“Sekalian ahli waris dengan sendirinya karena hukum memperoleh hak milik atas segala barang, segala hak dan segala piutang si yang meninggal”*

**Jika Penggugat merasa bahwa Tanah merupakan bagian dari harta waris Alm. Ny. Windarsih, maka seharusnya terdapat putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap terlebih dahulu terkait dengan harta waris Alm. Ny. Windarsih yang menyatakan bahwa Tanah merupakan bagian dari harta waris Alm. Ny. Windarsih.**

Lebih lanjut, pada paragraf 10 halaman 2 Gugatannya, Penggugat mendalilkan: *“Bahwa pada tanggal 9 Agustus 2019, Tergugat mengundang saudara-saudaranya yang merupakan ahli waris dan wakil ahli waris Windarsih untuk membicarakan masalah tanah dalam perkara aquo”*

Faktanya, Alm. Ny. Windarsih memiliki 8 orang anak, dimana 5 orang telah meninggal dunia. Dengan demikian, siapa saja ahli waris dari Alm. Ny. Windarsih belum jelas. Oleh karena itu, seharusnya sebelum Penggugat mengajukan Gugatan, **terdapat putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap terkait dengan siapa saja ahli waris dari Alm. Ny. Windarsih.**

**Majelis Hakim Yang Terhormat, pada faktanya tidak ada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa Tanah merupakan bagian dari harta waris Alm. Ny. Windarsih dan siapa saja ahli waris dari Alm. Ny. Windarsih, oleh karena itu, jelas bahwa Gugatan Penggugat prematur dan oleh karenanya sudah sepatutnya Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.**

## B. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCURE LIBEL)

Majelis Hakim Yang Terhormat, Gugatan yang diajukan oleh Penggugat kabur (*obscure libel*) karena Penggugat mencampuradukkan antara perkara waris dan jual beli Tanah yang dilakukan oleh Tergugat dan Alm. Ny. Windarsih.

Bahwa Penggugat dalam paragraf 1 halaman 3 Gugatannya secara sepihak menyatakan:

*“... bahwa Tergugat (melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara membuat kwitansi (yang juga tanpa saksi-saksi) penerimaan uang dari Tergugat (Wiretni) kepada Windarsih sebesar Rp. 850.000.000,- (delapan ratus*

*Halaman 8 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 256/Pdt.G/2019/PN Cbi*



*lima puluh juta rupiah) sesuai apa yang tertera dalam akta jual beli, tetapi uangnya tidak diberikan kepada Windarsih.”*

Bahwa berdasarkan pernyataan Penggugat di atas, objek dari Gugatan adalah jual beli Tanah yang menurut Penggugat belum dibayar, tetapi, di sisi lain, Penggugat merasa berhak atas Tanah karena Penggugat mengklaim sebagai salah satu ahli waris Alm. Ny. Windarsih. Hal ini terlihat dalam pernyataan Penggugat dalam paragraf 5 halaman 3 Gugatannya yang menyatakan:

*“Bahwa Penggugat (Winarta Miharja) menolak dengan tegas tawaran dari Tergugat (Wiretni) untuk membayar tanah peninggalan Windarsih saat ini sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), karena harga tanah dalam perkara aquo saat ini sudah seharga ± Rp. 5.400.000.000 (lima milyar empat ratus juta rupiah). Sebab Penggugat sebagai anak laki laki tertua dari Windarsih, memiliki kewajiban membagi secara adil dan benar harta peninggalan Windarsih kepada semua anak Windarsih...”*

**Berdasarkan penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa Penggugat mencampuradukkan antara perkara jual beli Tanah dan perkara waris, sehingga Gugatan Penggugat kabur (obscure libel).**

Selain itu, Gugatan adalah mengenai perbuatan melawan hukum, tetapi Penggugat tidak menjelaskan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mana yang diklaim Penggugat dilanggar oleh Tergugat.

**BERDASARKAN PENJELASAN-PENJELASAN TERGUGAT DI ATAS, DAPAT DISIMPULKAN BAHWA:**

- 1. GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR; DAN**
- 2. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCURE LIBEL),**

**OLEH KARENANYA, KAMI MOHON MAJELIS HAKIM UNTUK MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONVANTKELIJK VERKLAARD).**

Dalam hal Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa perkara *a quo* memiliki pertimbangan lain, izinkan kami untuk menyampaikan Jawaban kami dalam pokok perkara *a quo* sebagaimana kami jelaskan di bawah ini.

**DALAM POKOK PERKARA**

**A. TERGUGAT MERUPAKAN PEMILIK HAK YANG SAH ATAS TANAH**



1. Majelis Hakim Yang Terhormat, sebagaimana telah Tergugat sampaikan di atas, bahwa objek dari Gugatan adalah Tanah yang telah dijual oleh Alm. Ny. Windarsih **semasa hidupnya** kepada Tergugat.

Bahwa jual beli Tanah antara Alm. Ny. Windarsih dan Tergugat dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 3787/2014, tertanggal 18 Desember 2014 ("**Akta Jual Beli**") yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor. Lebih lanjut, Penggugat sendiri dan Wenny menjadi saksi-saksi dari penandatanganan Jual Beli. Bahkan, sebelum dilakukannya jual beli atas Tanah, anak-anak kandung Alm. Ny. Windarsih yang bernama Winarsih, Winarta (Penggugat sendiri), Wiretni dan Wenny telah memberikan persetujuannya agar Tanah dijual oleh Alm. Ny. Windarsih kepada Tergugat dengan harga dan syarat-syarat yang disetujui oleh Alm. Ny. Windarsih. Hal ini terlihat dalam Surat Pernyataan dan Kesepakatan tanggal 12 Desember 2014 ("**Surat Pernyataan**").

Jual beli atas Tanah adalah sah karena dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang sesuai dengan Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan:

*"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."*

Lebih lanjut, Akta Jual Beli telah memenuhi seluruh syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("**KUH Perdata**"), yaitu:

- a. Sepakat



Bahwa Akta Jual Beli ditandatangani langsung oleh Tergugat dan Alm. Ny. Windarsih dengan sepengetahuan dan persetujuan Penggugat (**Winarta Miharja alias Ong Jan Tjon**) dan Ny. **WENNY** dan dilakukan secara sadar, sukarela dan tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

b. Cakap secara hukum

Bahwa Tergugat dan Alm. Ny. Windarsih adalah pihak-pihak yang cakap secara hukum.

c. Hal tertentu

Bahwa Akta Jual Beli secara jelas mengatur tentang pengalihan dan pelepasan hak atas Tanah dan juga mengatur tentang pembayaran harga Tanah.

d. Causa yang halal

Jual Beli Tanah antara Tergugat dan Alm. Ny. Windarsih tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa oleh karena Akta Jual Beli telah dibuat secara sah oleh Turut Tergugat I, maka Tergugat dan Alm. Ny. Windarsih (termasuk seluruh ahli warisnya) wajib melaksanakan ketentuan dalam Akta Jual Beli sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan:



*“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu...”.*

2. Bahwa Pasal 1 Akta Jual Beli menyatakan sebagai berikut:

*“Mulai hari ini **objek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua** dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas objek jual beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua.”*

Berdasarkan Pasal 1 Akta Jual Beli di atas, jelas bahwa sejak tanggal Akta Jual Beli, Tanah menjadi milik Tergugat.

3. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli dapat diketahui bahwa harga jual beli atas Tanah adalah sebesar Rp. 850.000.000 (delapan ratus lima puluh juta Rupiah) (**“Harga Tanah”**). Tergugat telah membayar Harga Tanah kepada Alm. Ny. Windarsih. Hal ini dibuktikan dengan:

a. **kwitansi** yang diberikan materai dan dibubuhkan cap jempol dari Alm. Ny. Windarsih dengan nilai Rp. 850.000.000 (delapan ratus lima puluh juta Rupiah); dan

b. Huruf b bagian konsideran Akta Jual Beli yang menyatakan sebagai berikut:

*“Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi).”*

Secara khusus kami ingin menolak dalil Penggugat pada paragraf 1 sampai dengan paragraf 5 halaman 3 Gugatan yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat belum membayar Harga Tanah, karena tidak sesuai dengan fakta yang ada sebagaimana telah dijelaskan di atas. Lagi pula, apabila Penggugat hendak mempermasalahkan mengenai pembayaran uang kepada Alm. Ny. Windarsih berdasarkan Akta Jual Beli, maka seharusnya Penggugat menuntut pembayaran sesuai dengan nilai kewajiban dalam Akta Jual Beli dan bukannya meminta pembatalan Akta Jual Beli.



4. Bahwa Akta Jual Beli adalah akta otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang telah diubah berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 (“UUJN”) yang menyatakan sebagai berikut:

“Akta Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.”

Sebagai suatu akta otentik, Akta Jual Beli memiliki kekuatan hukum yang sempurna sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1870 KUH Perdata sebagai berikut:

“Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya.”

5. Bahwa selain telah melaksanakan seluruh kewajibannya berdasarkan Akta Jual Beli, Tergugat juga telah melaksanakan seluruh kewajibannya sebagai pemilik hak atas Tanah berdasarkan peraturan perundang-undangan, dengan membayar Bea Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas Tanah.

6. Berdasarkan penjelasan-penjelasan dalam angka 1 sampai dengan angka 5 di atas Jual Beli atas Tanah telah memenuhi azas terang (dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah) dan tunai (harga jual beli telah dibayar).

7. Bahwa sertifikat Tanah telah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat pada tanggal 29 Desember 2014.

Berdasarkan penjelasan-penjelasan di atas jelas bahwa Tergugat adalah Pemilik yang sah atas Tanah.

#### **B. TANAH BUKAN HARTA WARISAN ALM. NY. WINDARSIH**

1. Majelis Hakim yang Terhormat, perkenankan kami untuk kembali Akta Jual Beli Dan Pembayaran Atas Tanah dilakukan pada Windarsih Meninggal Dunia Pada tanggal 15 Juni 2016

ada sebagai berikut:

2. Berdasarkan tatanan waktu rangkaian peristiwa di atas, terlihat jelas bahwa Jual Beli Tanah dan balik nama Sertifikat Tanah menjadi atas nama Tergugat telah dilakukan sebelum Alm. Ny. Windarsih meninggal dunia. Dengan demikian:

Balik Nama Sertifikat Tanah dilakukan pada tanggal 29 Desember 2014



- a. Tanah bukan merupakan bagian dari harta warisan Alm. Ny. Windarsih; dan
- b. Penggugat dan ahli waris Alm. Ny. Windarsih lainnya tidak berhak atas Tanah.

**C. TERGUGAT TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

1. Bahwa Penggugat gagal untuk menjelaskan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mana yang diklaim Penggugat dilanggar oleh Tergugat;

2. Majelis Hakim yang Terhormat, Pasal 1365 KUH Perdata menyatakan bahwa *"tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."*

Dengan demikian, Penggugat harus menjelaskan hukum apa yang dilanggar. Namun demikian, faktanya, Penggugat tidak menjelaskan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mana yang diklaim Penggugat dilanggar oleh Tergugat.

3. Penggugat mengklaim bahwa perbuatan melawan hukum Tergugat didasarkan pada surat pernyataan yang dibuat pada tanggal 9 Agustus 2019 karena Tergugat belum membayar Harga Tanah.

Bahwa surat pernyataan tanggal 9 Agustus 2019 tersebut tidak berlaku dan mengikat karena surat pernyataan tanggal 9 Agustus 2019 tersebut telah dicabut dan dibatalkan tanpa terkecuali berdasarkan Surat Pernyataan yang berlaku sejak tanggal 30 Agustus 2019 (sebelum tanggal Gugatan diajukan), yang dibuat dan ditandatangani oleh pihak-pihak berikut ini:

- a. Alm. Winarsih Godjali yang diwakili oleh Tusi Kurnaeni;
- b. Wiretni Godjali;
- c. Alm. Wiratna Godjali yang diwakili oleh Ii Setiawan;
- d. Alm. Wijatmika Godjali yang diwakili oleh Andri Eka Miharja;
- e. Alm. Witarman Godjali yang diwakili oleh Thio Tjin Tjien/ Tati; dan
- f. Wenny Godjali.

Lagipula, dalam surat pernyataan tanggal 9 Agustus 2019 tersebut dinyatakan bahwa harga tanah adalah senilai Rp. 850.000.000,- yang faktanya telah dibayar oleh Tergugat sebagaimana telah dijelaskan di atas, dimana Penggugat merupakan salah satu saksi penandatanganan Akta



Jual Beli yang merupakan akta otentik. Huruf b bagian konsideran Akta Jual Beli menyatakan sebagai berikut:

*"Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi)."*

Apabila Penggugat menyatakan Alm. Ny. Windarsih tidak pernah menerima pembayaran atas Harga Tanah, mengapa Penggugat bersedia turut menandatangani Akta Jual Beli sebagai saksi yang berarti Penggugat turut mengakui kebenaran seluruh isi Akta Jual Beli? Kalaupun Penggugat hendak memperlmasalahakan mengenai pembayaran uang kepada Alm. Ny. Windarsih berdasarkan Akta Jual Beli, maka seharusnya Penggugat menuntut pembayaran sesuai dengan nilai kewajiban dalam Akta Jual Beli dan bukannya meminta pembatalan Akta Jual Beli. Terlebih, sangat tidak masuk akal jika Penggugat mengklaim pembayaran menggunakan nilai pasar yang tidak jelas dasarnya.

**BERDASARKAN PENJELASAN DI ATAS, JELAS BAHWA TERGUGAT TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEBAGAIMANA DIDALILKAN OLEH PENGGUGAT, OLEH KARENA ITU SUDAH SEPATUTNYA MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA PERKARA MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT DITOLAK.**

**D. PENGGUGAT TIDAK MENJELASKAN BENTUK KERUGIAN YANG SECARA LANGSUNG DIALAMINYA AKIBAT PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DITUDUHKAN DILAKUKAN OLEH TERGUGAT**

Bahwa Penggugat tidak menjelaskan bentuk kerugian yang secara langsung dialaminya akibat perbuatan melawan hukum yang dituduhkan dilakukan oleh Tergugat.

Pasal 1365 KUH Perdata menyatakan bahwa *"tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."*

Bahwa Pasal 1247 KUH Perdata lebih lanjut menjelaskan apa yang dimaksud kerugian, sebagai berikut:

*"Si berutang hanya diwajibkan mengganti biaya, rugi dan bunga yang nyata telah, atau sedianya harus dapat diduganya sewaktu perikatan dilahirkan, kecuali jika hal tidak dipenuhinya perikatan itu disebabkan sesuatu tipu-daya yang dilakukan olehnya."*



Dengan demikian, Penggugat harus menjelaskan kerugian yang secara langsung dialaminya akibat perbuatan melawan hukum yang dituduhkan dilakukan oleh Tergugat.

Bahwa Penggugat hanya mengklaim kerugian imateril yaitu rasa bersalah yang diklaim mengakibatkan depresi. Bahwa kerugian imateril bukanlah kerugian yang dimaksud dalam Pasal 1365 jo. 1247 KUH Perdata. Lagipula, sangat aneh jika rasa bersalah dikompensasikan dengan uang.

Lebih lanjut, berdasarkan yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 492K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 jo. Putusan Mahkamah Agung No. 550K/Sip/1979 tanggal 8 Mei 1980 disebutkan bahwa "*suatu gugatan yang tidak merincikan ganti rugi dengan jelas maka gugatan tersebut harus ditolak.*"

Oleh karena itu, jelas bahwa Penggugat dalam Gugatannya tidak menjelaskan kerugian-kerugian yang secara langsung dialaminya akibat perbuatan melawan hukum yang dituduhkan dilakukan oleh Tergugat, sehingga sudah sepatutnya Gugatan Penggugat ditolak.

<b>E. PERMOHONAN SITA JAMINAN PENGGUGAT HARUS DITOLAK</b>
---

Berdasarkan penjelasan-penjelasan di atas terbukti bahwa:

1. Tanah adalah milik Tergugat;
2. Tanah bukan bagian harta waris Alm. Ny. Windarsih;
3. Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum; dan
4. Penggugat tidak menderita kerugian.

Selain itu, Pasal 227 Herzien Inlandsch Reglement mensyaratkan adanya itikad menggelapkan atau membawa kabur barang sebagai dasar permohonan sita jaminan. Bagaimana mungkin Tergugat menggelapkan barang miliknya sendiri atau membawa kabur Tanah yang saat ini dikuasai secara ilegal oleh Penggugat dan tanah yang ditinggali oleh Tergugat. Lebih lanjut, Penggugat tidak menguraikan tindakan-tindakan apa yang dilakukan oleh Tergugat yang dicurigai sebagai upaya Tergugat untuk menggelapkan atau membawa kabur objek permohonan sita jaminan.

Dengan demikian, syarat sita jaminan berdasarkan Pasal 227 Herzien Inlandsch Reglement jelas tidak terpenuhi dan sudah sepatutnya Majelis Hakim yang Terhormat menolak permohonan Sita Jaminan yang diajukan Penggugat.



**DALAM REKONVENSİ**

Bahwa Tergugat dalam Konvensi selanjutnya disebut Penggugat Rekonvensi, Penggugat dalam Konvensi selanjutnya disebut sebagai Tergugat Rekonvensi, Turut Tergugat I dalam Konvensi selanjutnya disebut Turut Tergugat I Rekonvensi dan Turut Tergugat II dalam Konvensi selanjutnya disebut Turut Tergugat II Rekonvensi.

Bahwa Penggugat Rekonvensi mohon agar semua dalil-dalil yang sudah dikemukakan dalam bagian Eksepsi dan Jawaban dalam Konvensi di atas, dianggap juga sebagai termasuk dan berlaku secara mutatis mutandis dalam bagian Rekonvensi ini.

**A. PENGGUGAT REKONVENSİ MERUPAKAN PEMILIK HAK YANG SAH ATAS TANAH**

1. Majelis Hakim Yang Terhormat, sebagaimana telah Penggugat Rekonvensi sampaikan di atas, bahwa objek dari Gugatan adalah Tanah yang telah dijual oleh Alm. Ny. Windarsih **semasa hidupnya** kepada Penggugat Rekonvensi.

Bahwa jual beli Tanah antara Alm. Ny. Windarsih dan Penggugat Rekonvensi dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 3787/2014, tertanggal 18 Desember 2014 ("**Akta Jual Beli**") yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor. Lebih lanjut, Tergugat Rekonvensi sendiri dan Wenny menjadi saksi-saksi dari penandatanganan Akta Jual Beli. Bahkan, sebelum dilakukannya jual beli atas Tanah, anak-anak kandung Alm. Ny. Windarsih yang bernama Winarsih, Winarta (Tergugat Rekonvensi), Wiretni dan Wenny telah memberikan persetujuannya agar Tanah dijual oleh Alm. Ny. Windarsih kepada Penggugat Rekonvensi dengan harga dan syarat-syarat yang disetujui oleh Alm. Ny. Windarsih. Hal ini terlihat dalam Surat Pernyataan dan Kesepakatan tanggal 12 Desember 2014 ("**Surat Pernyataan**").

Jual beli atas Tanah adalah sah karena dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang sesuai dengan Pasal 37 ayat 1



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan:

*"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."*

Lebih lanjut, Akta Jual Beli telah memenuhi seluruh syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("**KUH Perdata**"), yaitu:

a. Sepakat

Bahwa Akta Jual Beli ditandatangani langsung oleh Penggugat Rekonvensi dan Alm. Ny. Windarsih dengan sepengetahuan dan persetujuan Tergugat Rekonvensi (**Winarta Miharja alias Ong Jan Tjon**) dan Ny. **WENNY** dan dilakukan secara sadar, sukarela dan tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Halaman 18 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 256/Pdt.G/2019/PN Cbi



b. Cakap secara hukum

Bahwa Penggugat Rekonvensi dan Alm. Ny. Windarsih adalah pihak-pihak yang cakap secara hukum.

c. Hal tertentu

Bahwa Akta Jual Beli secara jelas mengatur tentang pengalihan dan pelepasan hak atas Tanah dan juga mengatur tentang pembayaran harga Tanah.



d. Causa yang halal

Jual Beli Tanah antara Penggugat Rekonvensi dan Alm. Ny. Windarsih tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa oleh karena Akta Jual Beli telah dibuat secara sah oleh Turut Tergugat I, maka Penggugat Rekonvensi dan Alm. Ny. Windarsih (termasuk seluruh ahli warisnya) wajib melaksanakan ketentuan dalam Akta Jual Beli sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan:

*“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu...”*

2. Bahwa Pasal 1 Akta Jual Beli menyatakan sebagai berikut:

*“Mulai hari ini **objek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua** dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas objek jual beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua.”*

Berdasarkan Pasal 1 Akta Jual Beli di atas, jelas bahwa sejak tanggal Akta Jual Beli, Tanah menjadi milik Penggugat Rekonvensi.

3. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli dapat diketahui bahwa harga jual beli atas Tanah adalah sebesar Rp. 850.000.000 (delapan ratus lima puluh juta Rupiah) (**“Harga Tanah”**). Penggugat Rekonvensi telah membayar Harga Tanah kepada Alm. Ny. Windarsih. Hal ini dibuktikan dengan:

*Halaman 20 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 256/Pdt.G/2019/PN Cbi*



a. **kwitansi** yang diberikan materai dan dibubuhkan cap jempol dari Alm. Ny. Windarsih dengan nilai Rp. 850.000.000 (delapan ratus lima puluh juta Rupiah); dan

b. Huruf b bagian konsideran Akta Jual Beli yang menyatakan sebagai berikut:

*"Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi)."*

Secara khusus kami ingin menolak dalil Tergugat Rekonvensi pada paragraf 1 sampai dengan paragraf 5 halaman 3 Gugatan yang pada intinya menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi belum membayar Harga Tanah, karena tidak sesuai dengan fakta yang ada sebagaimana telah dijelaskan di atas. Lagi pula, apabila Tergugat Rekonvensi hendak mempermasalahkan mengenai pembayaran uang kepada Alm. Ny. Windarsih berdasarkan Akta Jual Beli, maka seharusnya Tergugat Rekonvensi menuntut pembayaran sesuai dengan nilai kewajiban dalam Akta Jual Beli dan bukannya meminta pembatalan Akta Jual Beli.

4. Bahwa Akta Jual Beli adalah akta otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang telah diubah berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 ("**UUJN**") yang menyatakan sebagai berikut:

*"Akta Notaris adalah **akta otentik** yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini."*

Sebagai suatu akta otentik, Akta Jual Beli memiliki kekuatan hukum yang sempurna sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1870 KUH Perdata sebagai berikut:

***"Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya."***

5. Bahwa selain telah melaksanakan seluruh kewajibannya berdasarkan Akta Jual Beli, Penggugat Rekonvensi juga telah melaksanakan seluruh kewajibannya sebagai pemilik hak atas Tanah berdasarkan peraturan perundang-undangan, dengan membayar Bea Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas Tanah.



6. Berdasarkan penjelasan-penjelasan dalam angka 1 sampai dengan angka 5 di atas Jual Beli atas Tanah telah memenuhi azas terang (dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah) dan tunai (harga jual beli telah dibayar).

7. Bahwa sertifikat Tanah telah dibalik nama menjadi atas nama Penggugat Rekonvensi pada tanggal 29 Desember 2014.

Berdasarkan penjelasan-penjelasan di atas jelas bahwa Penggugat Rekonvensi adalah Pemilik yang sah atas Tanah.

#### B. PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT REKONVENSIS

1. Berdasarkan penjelasan Penggugat Rekonvensi sebelumnya, jelas bahwa:

- a. Penggugat Rekonvensi merupakan pemilik hak yang sah atas Tanah; dan
- b. Tanah bukan merupakan bagian harta waris dari Alm. Ny. Windarsih.

**Oleh karenanya, jelas bahwa Tergugat Rekonvensi tidak memiliki hak atas Tanah.**

2. Meskipun Tergugat Rekonvensi tidak memiliki hak atas Tanah, namun pada faktanya Tergugat Rekonvensi secara melawan hukum dan tidak sah menguasai dan menduduki area Tanah tanpa izin Penggugat Rekonvensi sejak 19 Desember 2014, melakukan pembangunan di atas Tanah tanpa izin Penggugat Rekonvensi dan tidak mau menyerahkan Tanah secara sukarela kepada Penggugat Rekonvensi selaku pemilik Tanah. Hal ini melanggar Pasal 1365 KUH Perdata.

3. Tindakan Tergugat Rekonvensi yang secara melawan hukum dan tidak sah menguasai dan menduduki area Tanah tersebut patut diduga melanggar ketentuan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya yang menyatakan bahwa: *"Dilarang memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah."* dimana definisi dari "memakai tanah" berdasarkan ketentuan tersebut ialah *"menduduki, mengerjakan dan/atau mengenai sebidang tanah atau mempunyai tanaman atau bangunan di atasnya, dengan tidak dipersoalkan apakah bangunan itu dipergunakan sendiri atau tidak."*

4. Tindakan Tergugat Rekonvensi yang secara melawan hukum dan tidak sah menguasai dan menduduki area Tanah tersebut patut diduga



juga melanggar ketentuan dalam 167 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana yang menyatakan sebagai berikut:

*"Barang siapa memaksa masuk ke dalam rumah, ruangan atau pekarangan tertutup yang dipakai orang lain dengan melawan hukum atau berada di situ dengan melawan hukum, dan atas permintaan yang berhak atau suruhannya tidak pergi dengan segera, diancam dengan pidana penjara paling lama sembilan bulan atau pidana denda paling banyak empat ribu lima ratus rupiah."*

**BERDASARKAN PENJELASAN DI ATAS JELAS BAHWA TINDAKAN TERGUGAT REKONVENSİ YANG SECARA MELAWAN HUKUM DAN TIDAK SAH MENGUASAI MENDUDUKI DAN MENERJAKAN AREA TANAH TERSEBUT MERUPAKAN SUATU PERBUATAN MELAWAN HUKUM.**

### C. KERUGIAN PENGGUGAT REKONVENSİ

1. Bahwa sejak Alm. Ny. Windarsih menjual Tanah kepada Penggugat Rekonvensi, sampai dengan saat ini, area Tanah dikuasai dan ditempati oleh Tergugat Rekonvensi tanpa membayar biaya sewa sepeserpun selama menguasai dan menempati area Tanah di atasnya kepada Penggugat Rekonvensi selaku pemilik Tanah.

2. Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi yang menduduki Tanah tanpa membayar sepeserpun uang sewa kepada Penggugat Rekonvensi (selama kurang lebih empat tahun) mengakibatkan Penggugat Rekonvensi tidak dapat memanfaatkan area Tanah yang diduduki oleh Tergugat Rekonvensi sehingga Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian secara materiil atas kehilangan kesempatan untuk menyewakan (uang sewa) sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah)/tahun sehingga total kerugian Penggugat Rekonvensi atas atas kehilangan kesempatan untuk menyewakan (uang sewa) sampai dengan tanggal Gugatan Rekonvensi ini adalah sebesar 1.400.000.000 (satu milyar empat ratus juta Rupiah). Selain itu, Penggugat Rekonvensi harus mengeluarkan biaya-biaya untuk mempertahankan haknya atas permasalahan dengan mengeluarkan biaya untuk konsultasi sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).

Berdasarkan penjelasan di atas, sampai dengan tanggal Gugatan Rekonvensi ini, kerugian materiil Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp 1.650.000.000 (satu milyar enam ratus lima puluh juta Rupiah).

3. Bahwa dalil-dalil yang disampaikan oleh Tergugat Rekonvensi

*Halaman 23 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 256/Pdt.G/2019/PN Cbi*



dalam Gugatannya yang tidak sesuai dengan fakta-fakta yang ada telah merusak nama baik Penggugat Rekonvensi di hadapan keluarga besar Penggugat Rekonvensi dan di depan khalayak umum mengingat persidangan ini terbuka untuk umum. Untuk memperbaiki nama baik Penggugat Rekonvensi tersebut, maka Penggugat Rekonvensi menuntut Tergugat Rekonvensi untuk harus melakukan permohonan maaf kepada Penggugat Rekonvensi melalui media masa nasional Kompas dengan minimal ukuran  $\frac{1}{4}$  halaman serta permohonan maaf kepada Penggugat Rekonvensi menggunakan plang papan dan/atau spanduk sebanyak 3 (tiga) buah dengan ukuran 2x3 meter di lokasi Desa Karang Asem Barat, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat.

#### D. PERMOHONAN PROVISI

Bahwa oleh karena adanya kepentingan yang mendesak untuk Penggugat Rekonvensi menguasai dan memanfaatkan Tanah, serta untuk mencegah kerugian yang lebih besar lagi bagi Penggugat Rekonvensi akibat tindakan-tindakan Tergugat Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus putusan provisi yang mengakui, menjamin dan melindungi hak Penggugat Rekonvensi untuk menguasai dan melakukan kegiatan di area Tanah selayaknya seorang pemilik tanah.

Bahwa berdasarkan dasar dan uraian-uraian tersebut di atas **Tergugat/Penggugat Rekonvensi** memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk dapat berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

#### DALAM PROVISI

1. Mengabulkan permohonan provisi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan segala bangunan yang telah dibangunnya di area Tanah dan keluar dari area Tanah atas biayanya sendiri selambat-lambatnya 7 hari setelah adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap atas perkara ini;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi dilarang untuk melakukan upaya apapun yang bertujuan untuk menguasai, memblokir dan menghalang-halangi Penggugat Rekonvensi untuk melakukan kegiatan di area Tanah yang merupakan milik Penggugat Rekonvensi serta dari dan ke area Tanah;

Halaman 24 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 256/Pdt.G/2019/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 50.000.000 (lima puluh juta Rupiah) per hari, apabila Tergugat lalai atau menolak melaksanakan isi putusan provisi ini.
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk segera melaksanakan putusan provisi ini terhitung sejak diucapkannya putusan provisi ini.

## DALAM KONVENSI

### A. DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya; dan
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

### B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 3787/2014, tertanggal 18 Desember 2014 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor, antara Tergugat dan Alm. Ny. Windarsih sah, berkekuatan hukum dan mengikat;
3. Menyatakan bahwa Tergugat adalah pemilik sebidang tanah seluas 900m<sup>2</sup> yang berada di Desa Karang Asem Barat, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat sebagaimana disebutkan dalam Sertifikat Hak Milik No. 700 tanggal 29 September 1998;
4. Menyatakan bahwa balik nama atas Sertifikat Hak Milik No. 700 tanggal 29 September 1998 menjadi atas nama Tergugat yang dilakukan oleh Turut Tergugat II adalah sah dan berharga; dan
5. Menyatakan bahwa Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum.

## DALAM REKONVENSI

1. Menerima Gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 3787/2014, tertanggal 18 Desember 2014 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat Rekonvensi I, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor, antara Penggugat Rekonvensi dan Alm. Ny. Windarsih sah, berkekuatan hukum dan mengikat;
3. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sebidang tanah seluas 900m<sup>2</sup> yang berada di Desa Karang Asem Barat, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat

Halaman 25 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 256/Pdt.G/2019/PN Cbi



sebagaimana disebutkan dalam Sertifikat Hak Milik No. 700 tanggal 29 September 1998;

4. Menyatakan bahwa balik nama atas Sertifikat Hak Milik No. 700 tanggal 29 September 1998 menjadi atas nama Penggugat Rekonvensi yang dilakukan oleh Turut Tergugat Rekonvensi II adalah sah dan berharga;

5. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

6. Memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan segala bangunan yang telah dibangunnya di area Tanah dan keluar dari area Tanah atas biayanya sendiri selambat-lambatnya 7 hari setelah adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap atas perkara ini;

7. Menyatakan Tergugat Rekonvensi dilarang untuk melakukan upaya apapun yang bertujuan untuk menguasai, memblokir dan menghalang-halangi Penggugat Rekonvensi untuk melakukan kegiatan di area Tanah yang merupakan milik Penggugat Rekonvensi serta dari dan ke area Tanah;

8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 50.000.000 (lima puluh juta Rupiah) per hari, apabila Tergugat Rekonvensi lalai atau menolak melaksanakan isi putusan ini;

9. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi atas kerugaian materiil Penggugat Rekonvensi yang sampai dengan saat ini adalah sebesar Rp 1.650.000.000 (satu milyar enam ratus lima puluh juta Rupiah) ditambah bunga 6% (enam persen) per tahun sejak putusan atas perkara ini berkekuatan hukum tetap; dan

10. Memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk melakukan permohonan maaf kepada Penggugat Rekonvensi melalui media masa nasional Kompas dengan minimal ukuran  $\frac{1}{4}$  halaman serta permohonan maaf kepada Penggugat Rekonvensi menggunakan plang papan dan/atau spanduk sebanyak 3 (tiga) buah dengan ukuran 2x3 meter di lokasi Desa Karang Asem Barat, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat.

#### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menghukum Penggugat/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini

*Halaman 26 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 256/Pdt.G/2019/PN Cbi*



Atau:

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

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan Replik dan Tergugat telah juga mengajukan Duplik sebagaimana dalam Berita Acara Persidangan ;

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

1. Fotocopy dari fotocopy Akta Jual Beli Nomor :3787/2014, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1 ;
2. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik No.700, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Fotocopy dari fotocopy Surat Pernyataan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3 ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat yang masing-masing telah diberi materai secukupnya dan disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Tergugat, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa disamping mengajukan bukti-bukti surat tersebut di atas, Penggugat juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi di persidangan yang masing-masing memberi keterangannya di bawah sumpah sebagai berikut:

**1. Saksi Candra :**

- Bahwa saksi kenal dengan Winarta dan Wiretni mereka kakak beradik ibunya bernama Windarsih ;
- Bahwa saksi kenal juga dengan Wenny adik bungsu dari Wiretni;
- Bahwa Wenni pada bulan Agustus pernah datang kerumah saya yang pokoknya ada pembicaraan mau beli rumah tanah saya tapi bayarnya bulan September, saat tanggal 10 September tidak datang dan Wenny bilang kalau sudah ada pembayaran rumah orang tuanya yang dijual dan sampai saat ini belum jadi juga mungkin gagal karena Wenni belum dapat uang pencairan uang dari penjualan orang tuanya;
- Bahwa saat ini rumah tersebut ditempati oleh Winata anak tertua Windarsih dan orang tuanya dulunya tinggal dirumah tersebut;
- Bahwa saksi tinggal dengan keluarga Penggugat masih satu kelurahan dan jaraknya kurang lebihnya 3 kilo;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pembayaran penjualan rumah yang ditempati oleh ibu Wenny dan itu uang pembagiannya dari orang tuanya;
- Bahwa alamat rumah yang menjadi obyek sengketa berada di Jl.Pahlawan Raya Rtnya saksi lupa;
- Bahwa saat ini Wenny tinggal dirumah tersebut tadinya tinggal sama ibunya ;
- Bahwa soal penjual rumah tersebut saksi tahunya dari Wenny;
- Bahwa orang tua Wenny meninggal pada bulan Juni tahun 2016 karena sakit;
- Bahwa orang tua Wenni meninggal dunia kurang lebih umur 80 tahun;
- Bahwa saksi tidak tahu soal surat kesepakatan;
- Bahwa saksi tidak tahu saat ini rumah tersebut sertifikatnya atas nama Wiretni ;
- Bahwa saksi tahu Wiretni mau beli rumah peninggalan orang tuanya dari Wenny;
- Bahwa saat ini Pak Wiranta masih bisa berjalan dan saat ini hadir dalam persidangan ini duduk dibelakng;
- Bahwa saksi tetangga dari Penggugat dan Penggugat dan Tergugat kakak beradik ;
- Bahwa Penggugat tujuh bersaudara dan Penggugat anak pertama adik-adik Penggugat diantaranya sudah ada yang meninggal dunia dan yang saksi ingat diantaranya yang bernama Penggugat, Acang, Oyong,Wiretni, Ucu dan Wenny yang masih hidup tiga orang Penggugat, Wiretni dan Wenny ;
- Bahwa Wiretni anak nomor tiga kalau Wenny anak bungsu ;
- Bahwa Penggugat tinggal dirumah bagian belakang sudah sejak lama;
- Bahwa antara Penggugat dan Wenny baik-baik saja ;
- Bahwa sebelumnya rumah tersebut ditempati oleh Penggugat dan Mamahnya, setelah mamahnya meninggal Penggugat tinggal di rumah bagian belakang, dan Wenny tinggal dirumah bagian depan, tanah tersebut luasnya kurang lebih 1000 meter dan dalam tanah tersebut ada dua bangunan rumah ;
- Bahwa Wiretni dari masih ada mamahnya tinggal di Jakarta ;
- Bahwa saksi tidak tahu soal itu yang saksi tahu Winata tinggal di rumah itu sudah lama ;

Halaman 28 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 256/Pdt.G/2019/PN Cbi



- Bahwa Yang saksi tahu Wenny mau beli rumah saksi yang seluas 165 meter dengan harga Rp 275.000,00 yang uang bagian hasil penjualan dari rumah yang ditempatin oleh Penggugat dan Wenny itu saksi tahu dari Wenny, saat itu Wenny janji bulan September tapi akhirnya gagal ;
  - Bahwa kata Wenny rumah tersebut mau dibeli oleh Wiretni ;
  - Bahwa saat ini umur Winarta kurang lebih 72 tahun dan tinggalnya dengan anak-anaknya ;
  - Bahwa Pak Winarta seperti depresi pendengaraanya kurang akan tetapi secara fisik sehat;
  - Bahwa Pak Winata mengalami Depresi sejak orang tuanya meninggal dunia;
2. Saksi Lili S :
- Bahwa yang saksi kenal dengan Winarta dan Wiretni mereka kakak beradik ;
  - Bahwa saksi kenal juga dengan orang tuanya ;
  - Bahwa orang tuanya, Winata dan Wenny satu lokasi dan setelah orang tuanya meninggal dunia yang tinggal dilokasi tersebut Winarta dan Wenny;
  - Bahwa saksi tahu Wenny mau beli rumah candra karena saksi sebagai perantaranya ;
  - Bahwa sampai dengan saat ini Wenny tidak jadi beli rumah tersebut karena Wenny menunggu uang warisan orangtua dan sampai saat ini belum bayar dan akhirnya batal;
  - Bahwa saksi tinggal di Pasir Ipis Rt,005/008 Karang Asem Barat tapi kalau Penggugat Rwnya RW.03 ;
  - Bahwa Wenny cerita ke saksi bahwa rumah orang tau Wenny akan dijual dan apabila ia dapat bagian uang dari rumah tersebut, Wenny akan membeli rumahnya Candra dan saksi sebagai perantaranya;
  - Bahwa soal jual beli antara almarhum dan Wiretni saksi tidak tahu;
  - Bahwa rumah Penggugat dan rumah Wenny satu sertifikat karena itu sebelumnya itu rumah orang tua mereka dan luasnya kurang lebih 1000 meter;
  - Bahwa saksi tidak tahu saat ini sertifikatnya sudah atas nama orang lain;



- Bahwa yang saksi ingat ibu Penggugat meninggal dunia pada tahun 2015;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang bukti surat dari T-7 dan T-8;
- Bahwa saksi tentangan dengan Candra satu Rt ;
- Bahwa dengan Penggugat dan Wenny saksi beda Rw ;
- Bahwa Wenny tujuh bersaudara dan Wenny anak paling bungsu dan saksi kenal semua ;
- Bahwa yang saksi tahu nama orang tua Wenny ;
- Bahwa semasa hidupnya orang tuanya tinggal dengan Wenny sampai dengan saat ini;
- Bahwa Wenny mau beli rumah candra tapi nunggu uang hasil penjualan rumah warisan orang tuanya ;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang mau membeli rumah yang ditempati Wenny ;
- Bahwa sampai saat ini rumah tersebut belum terjual;
- Bahwa yang menempati rumah Wenny dan Winarta ;
- Bahwa rumah yang ditempati sekarang oleh Winarta dan Wenny ;
- Bahwa karena rumah warisannya belum terjual ;
- Bahwa saksi tidak tahu ada masalah apa antara Winarta dan Wiretni ;

### 3. Saksi Antonius Djuang Saputra :

- Bahwa saat itu saksi hadir sebagai Kuasa dari Pak Winarta;
- Bahwa saat itu yang hadir Penggugat, Tergugat serta keluarga lainnya dan anak-anak Winarta ;
- Bahwa saksi dengan Tergugat kenal ;
- Bahwa saat itu membahas rumah wasian yang dijual belikan ;
- Bahwa yang mau jual Windarsih dan yang mau membeli Wiretni anak dari Windarsih ;
- Bahwa saat itu belum ada kesepakatan dan Wiretni belum mau membayar sebelum ada kesepakatan ;
- Bahwa saat ini sudah dibalik namakan akan tetapi belum bisa ;
- Bahwa alasan balik nama saksi lupa apa alasannya ;
- Bahwa pada saat penandatanganan surat pernyataan tersebut ada beberapa orang dan masing-masing pihak dibacakan dan saksi tanda tangan;
- Bahwa yang mengupayakan menjadi 2.000.000.000 Tergugat sendiri;

Halaman 30 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 256/Pdt.G/2019/PN Cbi



- Bahwa pembagian ada yang setuju ada juga ada yang tidak setuju dan yang tidak setuju Penggugat;
- Bahwa saksi saat Kuasa Hukum Penggugat ;
- Bahwa Penggugat cerita ke saksi ada masalah warisan dan ada permasalahan keluarga ;
- Bahwa benar saksi pernah diperlihatkan bukti dari T-2 dan T-3 ;
- Bahwa yang saksi tahu Tergugat belum membayar rumah swarisan yang akan dijual ;
- Bahwa saksi tahu belum ada pembayaran pengakuan dari Tergugat ;
- Bahwa saksi tidak tahu dengan adanya bukti P-3 saksi tahu belum bayar atas pengakuan dari Tergugat sendiri ;
- Bahwa mengenai Surat Pernyataan tertanggal 12 Desember 2014 para ahli waris mengerti saksi tidak tahu ;
- Bahwa saksi tahu Penggugat jadi saksi dalam akte jual beli tersebut ditunjukkan pihak dari Wiretni tapi saksi lupa siapa namanya saat itu ada pertemuan keluarga yang saksi tahu setelah tahun 2014 Penggugat memutuskan hubungan;
- Bahwa saksi jadi Kuasa Penggugat saat Penggugat ada masalah terkait warisan dengan adiknya ;
- Bahwa Penggugat juga sebagai Pewaris dari orang tuanya berupa rumah dan bangunan di daerah Karang Asem Citereup ;
- Bahwa saksi kurang tahu persis tapi kalau tidak salah Penggugat masih tinggal dirumah itu ;
- Bahwa menurut Penggugat rumah tersebut sudah dibeli oleh adiknya Wiretni ;
- Bahwa selain Penggugat ada beberapa ahli waris yang masih hidup ada juga yang sudah meninggal dunia;
- Bahwa yang saksi tahu Wiretni beli rumah seluruhnya ;
- Bahwa tanggal jual belinya lupa saksi datang saat ada pertemuan;
- Bahwa saat itu saksi sudah jadi Kuasa Hukum Penggugat, saksi diberi kuasa oleh Penggugat bulan April 2019 ;
- Bahwa saksi ditunjuk kuasa oleh Penggugat sebagai kuasa menangani masalah warisan ;
- Bahwa yang membuat Surat Pernyataan tersebut anak Wiretni dan ditanda tangani oleh yang hadir, tapi pada intinya Obyek yang dijual belikan belum dilakukan pembayaran ;

*Halaman 31 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 256/Pdt.G/2019/PN Cbi*



- Bahwa saksi tahu Windarsih itu orang tua dari Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui masalah pembayaran rumah tersebut, karena yang saksi tahu belum ada kesepakatan pembayaran;
- Bahwa awalnya harga rumah 850.0000 kemudian naik menjadi 2.000.000.000 ;
- Bahwa yang menaikan menjadi 2.000.000.000 pihak dari Tergugat akan tetapi tiudak ada kesepakatan;
- Bahwa saat ini obyek dikuasai oleh siapa saksi tidak tahu;
- Bahwa yang jadi masalah hari ini adalah masalah warisan atau jual beli antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa jual beli yang dilakukan oleh Tergugat dan ibunya yang bernama Windarsih dan saat ini sudah meninggal dunia saksi tahu ada jual ada Akte Jual Belinya, akan tetapi Penggugat bilang ke saksi jual beli tidak pernah ada dia tanda tangan dipaksa;
- Bahswa yang menjadi obyek sengketa itu milik orang tua dari Penggugat;
- Bahwa pada saat Penggugat tanda tangan dirumah dan Penggugat tidak tahu saat itu Notaris datang;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu :

1. Fotocopy sesuai aslinya Surat Pernyataan Dan Kesepakatan tertanggal 12 Desember 2014, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-1;
4. Fotocopy sesuai aslinya Akta Jual Beli Nomor :3787/2014 tertanggal 18 Desember 2014, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2;
5. Fotocopy sesuai aslinya Kwitansi pembayaran Jual Beli sebidang tanah, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-3;
6. Fotocopy sesuai aslinya Bukti Penerimaan Daerah Surat Setoran Pajak daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, Bukti Penerimaan Surat tertanggal 16 Desember 2014 dan Kwitansi Balik Nama Sertifikat Hak Milik, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-4;
7. Fotocopy sesuai aslinya Bukti Setoran Bank BCA tertanggal 12 desember 2014, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-5;



8. Fotocopy sesuai aslinya Sertifikat Hak Milik No.700 tanggal 29 september 1998, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-6;
9. Fotocopy sesuai aslinya Surat Kematian No.474.3/081/VI/2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-7;
10. Fotocopy sesuai aslinya Surat Keterangan Kematian dari Praktek Dokter bersama Budi Mulia, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-8;
11. Fotocopy sesuai aslinya Surat Pernyataan Ny. Wiretni, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-9a;
12. Fotocopy sesuai aslinya Surat Pernyataan Wenny, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-9b;
13. Fotocopy sesuai aslinya Surat Pernyataan li Setiawan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-9c;
14. Fotocopy sesuai aslinya Surat Pernyataan Tusi Kurnia, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-9d;
15. Fotocopy sesuai aslinya Surat Pernyataan Thio Tjin Tijen/Tati, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-9f;
16. Fotocopy sesuai aslinya Surat Pernyataan Andri Eka Miharja, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-9e;
17. Fotocopy sesuai aslinya Invoice No.288/INV/LNS/VII/2019, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-10;
18. Fotocopy sesuai aslinya Kwitansi Invoice No.288/INV/LNS/VIII/2019, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-11;
19. Fotocopy sesuai aslinya Balasan Penawaran Sewa Rumah, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-12;
20. Fotocopy dari copy Surat Edaran Nomor 07 Tahun 2012 , selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-13;
21. Fotocopy sesuai aslinya Surat Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-14a;
22. Fotocopy sesuai aslinya Surat Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-14b;



23. Fotocopy sesuai aslinya Surat Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-14c;

24. Fotocopy sesuai aslinya Surat Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-14d;

25. Fotocopy sesuai aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Tahun, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-14e;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat yang masing-masing telah diberi materai secukupnya dan disesuaikan dengan aslinya, kecuali bukti T-13 berupa fotokopy dari copy, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Penggugat, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Tergugat;

Menimbang, bahwa disamping mengajukan bukti-bukti surat tersebut di atas, Tergugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi fakta dan 1 (satu) orang saksi Ahli di persidangan yang masing-masing memberi keterangannya di bawah sumpah sebagai berikut:

**1. Saksi Dedi Pribadi :**

- Bahwa saksi kenal dengan Alm Windarsih ;
- Bahwa saksi suka ngobrol dengan Alm Wibdarsih dan almarhum Windarsih sebelum meninggal pernah bilang semoga rumah ini menjadi milik Enci yang tinggal di Jakarta ;
- Bahwa saksi cuma ada Notaris dan saya lihat juga ada Wiretni ;
- Bahwa saksi tahu rumah itu sudah terjual dan dibeli oleh Wiretni dan yang ngasih tahu ke saksi Wiretni sendiri;
- Bahwa saksi tidak pernah lihat pembayaran dari penjualan rumah tersebut ;
- Bahwa tahunnya sekitar tahun 2015, 2014 kalau Windarsih meninggal tahun 2016 ;
- Bahwa saksi tidak pernah dengar ada keberatan rumah tersebut dijual dari tahun 2014 sampai dengan tahun 2020;
- Bahwa saksi tidak tinggal satu atap dengan Penggugat, ditanah itu ada tiga atap saksi Wenny dan Winarta saksi ngontrak dirumah nenek (Windarsih);



- Bahwa saksi tidak tahu Windarsih dapat rumah dari siapa, dan sebelumnya Windarsih pernah bilang ke saksi semoga rumah ini menjadi milik anak Alm Windarsih yang di Jakarta;
- Bahwa saksi lihat Notaris datang kerumah tersebut ;
- Bahwa saksi tidak tahu soal pembayaran rumah tersebut;
- Bahwa di tanah tersebut ada tiuga atap, kontrakan saksi, rumah Wenny dan rumah Winarta ;
- Bahwa saksi ngontrak di rumah itu sudah 9 tahun ;
- Bahwa sewaktu nenek masih ada (Windarsih) nenek tinggal di rumah yang ditempat oleh Wenny ;
- Bahwa saksi ngontrak dekat situ ;
- Bahwa Windarsih punya 6 orang atau 8 orang saksi lupa ;
- Bahwa saksi tidak tahu semua anak Windarsih tinggal di rumah tersebut ;
- Bahwa saksi ini yang menempati rumah tersebut Wenny anak bungsu dari Windarsih ;
- Bahwa Wenny tinggal dirumah sejak duku ;
- Bahwa ada anak anaknya Wenny yang datang setiap libu ;
- Bahwa anak-anak Windarsih diantaranya ada yang tinggal di Jakarta ;
- Bahwa rumah yang ditempat oleh Windarsih rumahnya Windarsih sendiri ada sejak ada suaminya dan yang saksi tahu rumah tersebut sudah dialihkan kepada anaknya yang di Jakarta saksi tidak tahu namanya sebutannya Enci Jakarta ;
- Bahwa Winarta itu anak pertamanya Windarsih ;
- Bahwa Wenny cerita ke saksi semua anak-anaknya mengijinkan rumah ibunya dijual ke Enci Jakarta pada tahun 2014 ;
- Bahwa Winarta tinggal tanah iru karena di tanah tersebut ada dua rumah, satu ditempat oleh Wenny dan satunya Winarta ;
- Bahwa saksi tidak tahu kenapa Winarta dan Wenny masih tinggal di rumah tersebut mungkin diijinkan oleh Enci Jakarta dan Enci Jakarta pernah bilan ke saksi bahwa rumah tersebut sudah dibeli olehnya ;
- Bahwa yang saksi tahu terdiri dari satu sertifikat atas nama Windarsih tapi saksi belum pernah lihat cuma dengar dari anaknya saat ini sertifikat tersebut atas nama Enci Jakarta;



- Bahwa Windarsih punya 6 orang anak dan anaknya Windarsih sudah ada yang meninggal dunia dua orang;
- Bahwa saksi dengan anak Windarsih yang di Jakarta biasa saksi sebut Enci Jakarta yang saksi kenal Wenny dan Winarta ;
- Bahwa yang tinggal dirumah tersebut Winarta dan Wenny;
- Bahwa yang saksi tahu Winarta sebagai Penggugat;
- Bahwa masalahnya saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi dengar rumah Windarsih dijual dari Enci Jakarta yang cuma sepintasan dan saat itu tahun 2014 Windarsih masih ada;

## 2. Saksi Novianti Sapitri :

- Bahwa saksi mengetahui pembuatan Akte Jual Beli yang dilakukan pada tanggal 18 Desember 2014;
- Bahwa Saksi menerima pekerjaan ini dari klien yang datang ke kantor saksi untuk pembuatan Akte Jual Beli yang bernama Wiretni;
- Bahwa yang hadir pada saat penandatanganan Akta Jual Beli Wiretni, Windarsih, Wenny dan Winarta;
- Bahwa saat itu sebelum Akte Jual Beli ditanda tangani dibacakan oleh Turut Tergugat I kepada para pihak dan persetujuan dua orang anaknya juga ditanyakan soal obyek tanahnya dan soal transaksinya dibenarkan dan ditanyakan apakah ada yang keberatan dan dijawab dengan anggukan oleh yang hadir dan tidak ada yang keberatan;
- Bahwa saksi bekerja di Turut Tergugat I di tahun 2014 saja sudah tiga tahun yang kebelang ;
- Bahwa setiap pasal dipertanyakan oleh Turut Tergugat I dan tidak ada pertanyaan dari pihak yang hadir saat itu ;
- Bahwa saksi juga ikut yang mengetik dari Akte Jual Beli tersebut dan persyaratannya antara lain PBB, Sertifikat dan KTP dan pada saat penandatanganan Akte Jual Beli Turut Tergugat I meminta KTP yang asli;
- Bahwa saat itu Turut Tergugat I bilang harga jual belinya Rp 850.000.000,- betul apa tidak dan dijawab betul kemudian dibacakan Pasal berikutnya ;
- Bahwa saat itu Turut Tergugat I menanyakan apakah pihak pertama sudah menerima uangnya sepenuhnya dari pihak kedua, karena kalau belum diterima akte ini disebut dengan kwitansi, saat itu mereka hanya mendengarkan dan hanya mengganggu saja dan tidak ada yang keberatan ;



- Bahwa penanda tangan Akte Jual Beli dilakukan ditempat obyek jual beli dan tidak ada yang keberatan dan suasananya cooper aktif dan kekeluargaan ;
- Bahwa Saat itu Windarsih hadir;
- Bahwa saksi tidak tahu hubungan pembeli dan penjual dan pada saat dibacakan akta jual beli tidak ada yang keberatan ;
- Bahwa Akte Jual Beli dibacakan secara jeklas dan para pihak semuanya sepakat ;
- Bahwa saksi tidak tahu soal Surat Pernyataan tertanggal 9 Agustus 2019;
- Bahwa pada saat penandatanganan Notaris yang datang ke obyek yang mau dijual yaitu rumah Windarsih ;
- Bahwa yang datang pertama kali ke kantor Notaris bernama Edi anak dari Wiretni menyerahkan dokumen berupa asli Sertifikat, foto copy PBB dan foto copy KTP dan foto copy Kartu Keluarga untuk dibuatkan Akta Jual Beli ;
- Bahwa selanjutnya diproses pengecekan sertifikat, satu minggu kemudian dan tunggakan Pajak setelah semua bagus dilanjutkan dengan penanda tangan Akte Jual Beli ;
- Bahwa saat penandatanganan Akta Jual Beli yang hadir Wiretni, Windarsih, Wenny dan Winarta;
- Bahwa sebelum Akta Jual Beli ditandatangani dibacakan dan ditandatangani dan sidik Jari dan saat itu tidak ada yang keberatan ;
- Bahwa Winarta saat itu hadir ;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai Surat Pernyataan tersebut ;
- Bahwa saat dibacakan Akta Jual Beli ditanyakan soal pembayaran rumah mereka yang hadir hanya mengganggu saja ;
- Bahwa penandatanganan Akta Jual beli dirumah Windarsih ;
- Bahwa yidak ada pembicaraan pembayaran pada saat ditanyakan ke yang hadir jawabannya hanya anggukan ;
- Bahwa Akta Pelepasan Hak tidak ada ;
- Bahwa Saksi aru negetahui ada masalah ya di persidangan ini
- Bahwa pekerjaan ini saksi yang bawa ;
- Bahwa yang saksi tahu Edi datang menyatakan bahwa ibunya mau beli tanah dan mau buat Akta Jual Beli ;
- Bahwa Pak Edi membawa Asli Sertifikat, fotocopy KTP, otocopy Kartu Keluarga dan fotocopy PBB ;



- Bahwa saksi tidak tahu hubungan pembeli dan penjual ;
- Bahwa obyek sertifikat atas nama Windarsih sendiri bukan tanah warisan dan murni satu nama
- Bahwa ada persetujuan dari dua orang anak karena itu permintaan Notaris karena itu protapnya ;

Menimbang, bahwa dipersidangan telah didengarkan keterangan Ahli yang dihadirkan oleh Tergugat yang bernama **Firdhonal, S.H.**, yang pada pokoknya memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut:

- Bahwa ahli sebagai Notaris sejak tahun 1997 dan sudah 20 tahun ahli menjadi Notaris;
- Bahwa syarat-syarat menjadi PPAT : Pertama berkeluargaan Negara Indonesia, Kedua berusia paling rendah berumur 22 tahun, Ketiga Berkelakuan Baik dan dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh instansi setempat;
- Bahwa tugas pokok PPAT bisa dilihat berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum;
- Bahwa proses dari Akta Jual Beli adalah pertama berkas yang disiapkan Penjual, berkas yang dipersiapkan pembeli, pemeriksaan Sertifikat dan PBB, Pajak Penjual dan Pajak pembeli dan Penandatanganan Akta Jual Beli dan pembayaran ;
- Bahwa sebelum penanda tangan dibacakan dan ditanyakan pembayarannya kepada penjual dan prinsepnya tanda terima uang ;
- Bahwa pembelian obyek dibuktikan dengan Akte Jual Beli sudah cukup sebagai bukti pembelian ;
- Bahwa Draf Akta Jual Beli sudah ada blangkonya di BPN ;
- Bahwa Notaris tetap konfirmasi kepada para pihak apakah sudah dibayar kepada penjual baru proses jual beli dijelaskan dan dibacakan baru tanda tangan dan harus ada dua orang saksi;
- Bahwa Transaksi jual beli dikatakan sah apabila memenuhi empat persyaratan yaitu kesepakatan, kecakapan, suatu pokok persoalan suatu sebab yang tidak dilarang sedangkan transaksi menjadi batal bila terjadi ketidaksesuaian dalam perjanjian;
- Bahwa Pejabat Pembuat Akte ini ada dua jabatan ada jabatan satu sebagai pejabat hukum dan pejabat pembuat akta tanah segala sesuatu



pekerjaan kita harus berkeyakinan dan masalah kwitansi itu hanya untuk berjaga-jaga saja tidak ada kwitansi juga bisa saja tapi takutnya ada masalah dikemudian hari;

- Bahwa PPAT itu kedudukan satu kota Kabupaten jadi selama itu masih diwilayah hukum tidak masalah dan formatnya berhadapan jadi fleksibel dan soal kalimat itu sudah diformat dan itu masalah bahasa;

- Bahwa PPAT itu kedudukan satu kota Kabupaten jadi selama itu masih diwilayah hukum tidak masalah;

- Bahwa kewenangan PPAT tidaklah sampai menguasai fisik yang penting syarat formalnya dan keasliannya dari bukti dan penyerahan uang sudah terjadi;

- Bahwa Sertifikat itu adalah bukti peralihan hak;

- Bahwa tujuan dari pembacaan untuk kesepakatan para pihak dan apabila

tidak sesuai dikemudian hari ada upaya hukum karena Notaris tidak bisa membatalkan prodak sendiri;

- Bahwa Akta yang sudah disetujui oleh para pihak bisa dibatalkan oleh

Pengadilan atau PTUN ;

- Bahwa Akta dibatalkan pada saat pengadilan memutuskan pembatalan tersebut ;

- Bahwa Kalau sudah balik nama maka yang membatalkan disertifikat itu PTUN Akta Jual belinya bisa juga dibatalkan oleh pengadilan kalau Akta Notaris bisa dibatalkan dengan para pihaknya sendiri dan kesepakatan ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini pihak Turut Tergugat I tidak mengajukan bukti surat;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini pihak Turut Tergugat I tidak mengajukan saksi ke persidangan, meskipun Majelis Hakim telah memberi kesempatan yang cukup untuk itu ;

Menimbang, bahwa kemudian Penggugat, Tergugat mengajukan kesimpulan sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;



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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM PROVISI :

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, telah mengajukan Tuntutan Provisi ;

Menimbang, bahwa Tuntutan Provisi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah sebagai berikut ;

1. Mengabulkan permohonan provisi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan segala bangunan yang telah dibangunnya di area Tanah dan keluar dari area Tanah atas biayanya sendiri selambat-lambatnya 7 hari setelah adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap atas perkara ini;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi dilarang untuk melakukan upaya apapun yang bertujuan untuk menguasai, memblokir dan menghalang-halangi Penggugat Rekonvensi untuk melakukan kegiatan di area Tanah yang merupakan milik Penggugat Rekonvensi serta dari dan ke area Tanah;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 50.000.000 (lima puluh juta Rupiah) per hari, apabila Tergugat lalai atau menolak melaksanakan isi putusan provisi ini.
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk segera melaksanakan putusan provisi ini terhitung sejak diucapkannya putusan provisi ini.

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah mengajukan sebuah Tuntutan Provisi, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan hal tersebut terlebih dahulu ;

Menimbang, bahwa Putusan Provisi merupakan jawaban atas Tuntutan Provisi yang lazimnya diajukan oleh Penggugat berdasarkan ketentuan Pasal 180 HERZIEN INLANDSCH REGLEMENT ( HIR ), yakni Putusan yang bersifat sementara menunggu sampai Putusan Akhir ;

Menimbang, bahwa sebuah Tuntutan Provisi karena sifatnya yang segera dan tidak menyangkut pokok perkara, maka secara formil harus memuat dasar alasan yang kuat mengapa Hakim harus mengabulkan Tuntutan Provisi tersebut ;



Menimbang, bahwa dalam Tuntutan Provisi yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi sebagaimana tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat hal yang dimintakan adalah hal yang menyangkut pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karenanya terhadap Tuntutan Provisi yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi, Majelis Hakim berpendapat beralasan secara hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima ;

#### **DALAM KONPENSI :**

#### **DALAM EKSEPSI :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa Gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai dalil Penggugat yang menyatakan jika Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dimana *Tergugat telah membalik namakan sertipikat dari nama Windarsih kepada Tergugat (Wiretni) tanpa membayar kepada Windarsih maupun anak anak Windarsih lainnya ;*

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan tersebut, Tergugat telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya adalah mengenai :

**1. Gugatan Premature**, dimana Tergugat mendalilkan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut : *“....Jika Penggugat merasa bahwa Tanah merupakan bagian dari harta waris Alm. Ny. Windarsih, maka seharusnya terdapat putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap terlebih dahulu terkait dengan harta waris Alm. Ny. Windarsih yang menyatakan bahwa Tanah merupakan bagian dari harta waris Alm. Ny. Windarsih”.*

**2. Gugatan Kabur (Obscuur Libel)**, dimana Tergugat mendalilkan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut : *“.....bahwa Penggugat mencampuradukkan antara perkara jual beli Tanah dan perkara waris.....” ;*

Menimbang, bahwa atas Eksepsi dari Tergugat tersebut, Penggugat telah menjawab dalam Repliknya yang pada pokoknya tetap meneguhkan isi Gugatan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas Replik dari Penggugat tersebut, Tergugat telah pula mengajukan Duplik yang pada pokoknya tetap meneguhkan isi dari Eksepsi ;

Menimbang, bahwa Eksepsi pada hakekatnya merupakan bantahan pihak Tergugat terkait formalitas surat Gugatan dari Penggugat ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa surat Gugatan Penggugat memegang peranan sangat penting dalam persidangan perdata, karena Majelis Hakim akan memeriksa, mengadili, dan memutus sebuah perkara berlandaskan pada surat Gugatan tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat mengenai baik Gugatan Premature maupun Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*) jika dicermati dari uraian yang didalilkan oleh Tergugat pada point-point Eksepsinya tersebut, Majelis Hakim berpendapat pada hakekatnya memiliki alasan yang sama yakni mengenai legal standing dari Penggugat yang didalilkan oleh Tergugat sebagai salah seorang ahli waris dan pencampuran perkara waris dan perbuatan melawan hukum yang dijadikan dalil mengapa menurut Tergugat Gugatan Penggugat kabur ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut, Majelis Hakim akan menilai apakah Gugatan Penggugat secara formil dapat diterima sebagai dasar bagi Majelis Hakim untuk memeriksa pokok perkara yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa sebuah Gugatan secara praktek dipersyaratkan antara *Posita* yakni bagian dalam Gugatan yang berisi mengenai dalil yang menggambarkan hubungan hukum yang menjadi dasar sebuah Tuntutan (*Petitum*) ;

Menimbang, bahwa dengan demikian antara *Posita* dengan *Petitum* harus saling terkait dan saling meneguhkan satu sama lain ;

Menimbang, bahwa dalam *Posita* point nomor 1 Penggugat telah menguraikan jika *Penggugat dan Tergugat serta Alm. Winarsih Godjali, Alm. Winardi Godjali, Alm. Wiratna Godjali, Alm. Widjatmika Godjali, Alm. Witarman Godjali dan Wenny Godjali adalah anak-anak dari Ibu yang bernama WINDARSIH* ;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada bagian lain dari *Posita* Gugatan, Penggugat telah pula mendalilkan jika *sebidang tanah dalam perkara aquo sekarang sudah dibalik namakan atas nama Tergugat dengan Akta Jual Beli Nomor : 3787/2014 tertanggal 18 Desember 2014 yang dibuat oleh Turut Tergugat 1 yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Mohammad Dalwan Ginting, S.H yang beralamat di Jalan Raya Sentul No. 457, Leuwinutug, Kabupaten Bogor dimana Penggugat dan Wenny Godjali menjadi saksi dalam*

Halaman 42 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 256/Pdt.G/2019/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*akta jual beli yang dibuat oleh Turut Tergugat 1 (Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Mohammad Dalwan Ginting, S.H).*

Menimbang, bahwa ternyata menurut dalil Penggugat, Tergugat (Wiretni) telah membalik namakan sertifikat dari nama Windarsih kepada Tergugat (Wiretni) **tanpa membayar kepada Windarsih maupun anak anak Windarsih lainnya** ;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil dalam Posita tersebut di atas maka timbullah Petitum Pokok dalam perkara ini yakni dapat terlihat pada Petitum point No.3 yakni *Menyatakan batal demi hukum, jual beli antara Windarsih dan Wiretni yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Mohammad Dalwan Ginting, S.H,* sehingga Petitum pada point yang lain merupakan konsekuensi hukum dari Petitum tersebut ;

Menimbang, bahwa terkait hal tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa ikatan jual beli yang dilakukan antara Tergugat dengan Windarsih yang juga merupakan Ibu Kandung Tergugat dan Penggugat adalah sebuah perbuatan hukum yang kemudian oleh Turut Tergugat I sebagai pejabat yang berwenang, dituangkan dalam sebuah Akta Otentik berupa Akta Jual Beli Nomor : 3787/2014 tertanggal 18 Desember 2014;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengakui jika pihak yang bersepakat dalam perikatan tersebut adalah Tergugat dengan Windarsih, sedangkan Penggugat dan Wenny Godjali bertindak selaku Saksi dalam perbuatan hukum tersebut ;

Menimbang, bahwa sebuah perikatan dinyatakan batal demi hukum apabila dapat dibuktikan adanya pelanggaran terhadap syarat-syarat obyektif sahnya sebuah perjanjian yang berdasarkan ketentuan Pasal 1320 Burgerlijke Wetboek adalah terkait mengenai suatu hal tertentu dan causa yang halal ;

Menimbang, bahwa hal tersebut terkait dengan Petitum Gugatan Penggugat yang mohon agar jual beli antara Windarsih dan Wiretni yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Mohammad Dalwan Ginting, S.H, dinyatakan batal demi hukum ;

Menimbang, bahwa dalam rangkaian Posita yang telah Penggugat susun terlihat jika Penggugat mendudukan dirinya sebagai ahli waris dari Windarsih ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat legal standing dalam perkara ini menjadi sangat krusial jika dikaitkan dengan Petitum yang Penggugat mohonkan, karena pada hakekatnya, pemilik tanah yang dimaksud dalam Akta Jual Beli Nomor : 3787/2014 tertanggal 18 Desember 2014 adalah

Halaman 43 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 256/Pdt.G/2019/PN Cbi



orangtua Penggugat, yakni Windarsih sehingga Penggugat tidak memiliki hak atas tanah tersebut, karena satu-satunya orang yang paling berhak atas obyek tanah tersebut hanyalah orang tua Penggugat yang bernama Windarsih ;

Menimbang, bahwa namun ternyata Penggugat pada bagian lain Posita Gugatannya memperlmasalahakan mengenai pembayaran yang didalilkan oleh Penggugat belum dilaksanakan oleh Tergugat kepada Windarsih setelah Windarsih meninggal dunia, hal ini menjadi rancu dimana Penggugat bukanlah bertindak sebagai pihak dalam Akta Jual Beli Nomor : 3787/2014 tertanggal 18 Desember 2014 tersebut, sedangkan apabila Penggugat mendalilkan berhak atas tanah obyek sengketa dalam perkara ini karena berstatus sebagai ahli waris, maka berdasarkan Posita Gugatan Penggugat, ternyata ada pihak lain yang juga berstatus sebagai ahli waris dari Windarsih yakni Tergugat, Alm. Winarsih Godjali, Alm. Winardi Godjali, Alm. Wiratna Godjali, Alm. Widjatmika Godjali, Alm. Witarman Godjali dan Wenny Godjali ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut, Majelis Hakim kesulitan mengidentifikasi legal standing dari Penggugat dalam perkara ini, karena satu sisi, Penggugat bukan merupakan pihak dalam Akta Jual Beli Nomor : 3787/2014 tertanggal 18 Desember 2014 namun bermohon agar Akta Jual Beli tersebut dinyatakan batal demi hukum, di lain pihak apabila Penggugat memposisikan diri sebagai ahli waris Windarsih, maka seharusnya ahli waris yang lain juga ikut memperlmasalahakan obyek sengketa dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa dengan tidak diperolehnya kepastian mengenai legal standing Penggugat dalam perkara ini, maka Majelis Hakim berpendapat Gugatan Penggugat memiliki cacat formil berupa Gugatan Kabur atau *Obscuur Libel* ;

Menimbang, bahwa oleh karena surat Gugatan Penggugat oleh Majelis Hakim telah dinyatakan memiliki cacat formil berupa ***Obscuur Libel***, maka beralasan secara hukum jika terhadap Eksepsi dari Tergugat dinyatakan dikabulkan ;

#### **DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari Gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa pada pokoknya Gugatan para Penggugat adalah mengenai dalil Penggugat yang menyatakan jika Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dimana *Tergugat telah membalik namakan sertipikat*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari nama Windarsih kepada Tergugat (Wiretni) tanpa membayar kepada Windarsih maupun anak anak Windarsih lainnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi dari Tergugat telah dinyatakan dikabulkan, maka terhadap Gugatan Penggugat berlasan secara hukum untuk dinyatakan **Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke verklaard)**;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang diperhitungkan sampai dengan Putusan ini dibacakan sebagaimana dalam Amar Putusan ;

## **DALAM REKONPENSI :**

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi, telah mengajukan Gugatan Rekonvensi ;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi adalah sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Konpensi telah dinyatakan tidak dapat diterima maka terhadap Gugatan Rekonpensi beralasan secara hukum jika dinyatakan **Tidak Dapat Diterima ( Niet Ontvankelijke verklaard )** ;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Rekonpensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi berada di pihak yang kalah dan oleh karenanya harus dihukum untuk membayar biaya perkara ;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Rekonpensi menginduk kepada Gugatan Konpensi, maka terkait besaran biaya perkara Gugatan Rekonpensi ditetapkan sebesar nihil ;

Memperhatikan ketentuan Pasal 1320 Burgerlijke Wetboek, ketentuan dalam HIR, serta peraturan lain yang terkait dengan perkara ini ;

## **MENGADILI**

### **DALAM PROVISI :**

1. Menyatakan Tuntutan Provisi Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi Tidak Dapat Diterima ;

### **DALAM KONPENSI :**

### **DALAM EKSEPSI :**

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat

Halaman 45 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 256/Pdt.G/2019/PN Cbi



**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menyatakan Gugatan Penggugat **Tidak Dapat Diterima ( Niet Ontvankelijke verklaard )**
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar **Rp. 1.561.000,- ( Satu Juta Lima Ratus Enam Puluh Satu Ribu Rupiah )**

**DALAM REKONPENSI :**

1. Menyatakan Gugatan Rekonpensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi **Tidak Dapat Diterima ( Niet Ontvankelijke verklaard ) ;**
2. Menghukum Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi untuk membayar biaya perkara sebesar Nihil ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong pada hari **Selasa** tanggal **16 Juni 2020** oleh kami **LUCY ERMAWATI, S.H** ,sebagai Hakim Ketua Majelis, **BUDI RAHAYU PURNOMO, S.H** dan **ANDRI FALAHANDIKA. A, S.H, MH** sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Rabu** tanggal **17 Juni 2020** oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota, dibantu **ETI SUGIARTI**, Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II atau Kuasanya ;

**HAKIM ANGGOTA**

**HAKIM KETUA**

**BUDI RAHAYU PURNOMO, S.H**

**LUCY ERMAWATI, S.H.**

**ANDRI FALAHANDIKA. A, S.H,**



PANITERA PENGGANTI

ETI SUGIARTI

Perincian Biaya Perkara :

1.	Biaya Pendaftaran	: Rp.	30.000,00
2.	Biaya Proses	: Rp.	75.000,00
3.	Biaya Panggilan	: Rp.	1.400.000,00
4.	PNPB	: Rp.	40.000,00
5.	Biaya PS	: Rp	
6.	PNBP PS	: Rp	
7.	Materai	: Rp.	6.000,00
8.	Redaksi	: Rp.	10.000,00
	Jumlah	: Rp.	1.561.000,00

(satu juta lima ratus enam puluh satu ribu rupiah)