



PUTUSAN
Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Srg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Serang yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Hj. Nurmanis, berkedudukan di Jl. KH. Abdul Latif No. 26 RT. 001 RW. 010, Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Serang, Kota Serang, Banten dalam hal ini memberikan kuasa kepada ISBANRI, SH. beralamat di Jalan Brigjen KH. Syam'un No. 15, Kota Serang, Banten - Indonesia 42112 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 Desember 2019 sebagai Penggugat;

Lawan:

Jumenah Maksudi, bertempat tinggal di Jl. KH. Abdul Latif No. 28 RT. 001 RW. 010, Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Serang, Kota Serang, Banten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Siti Rohmawati dan Ridwan Alek berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri/PHI/Tipikor Serang tanggal 12 Februari 2020 tentang surat kuasa insidentil sebagai Tergugat;

Pemerintah Republik Indonesia cq Kementerian Agraria Dan Tata Ruang cq Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional cq Kantor Pertanahan Kabupaten, Kota Serang, bertempat tinggal di Jalan Letnan Jidun No. 5, Kelurahan Lontar Baru, Kecamatan Serang, Kota Serang, Banten, sebagai Turut Tergugat;

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 dengan surat gugatan tanggal 13 Januari 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

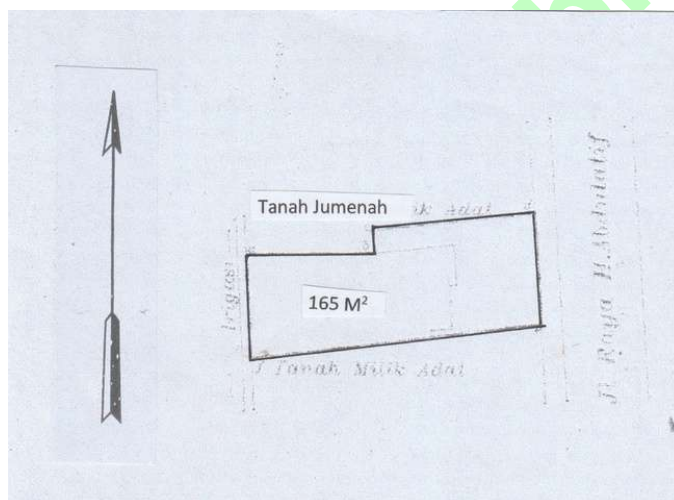
putusan.mahkamahagung.go.id

Serang pada tanggal 20 Januari 2020 dengan Nomor Register 7/Pdt.G/2020/PN Srg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 6 November 1993 **Penggugat** membeli sebidang tanah dari **Tergugat**, dan telah dibayar lunas, sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 1480/AJB/XI/1993, tanah tersebut terletak di Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Serang, Kota Serang, Provinsi Banten, dengan luas **200 M²**, persil No. 62/D, Blok Secang, kohir No. 781, dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Tanah milik Jumenah
Timur : Jalan
Selatan : Tanah milik Suteja
Barat : Tanah milik Upen
2. Bahwa tanah sebagaimana butir 1 tersebut kemudian oleh **Penggugat** didirikan bangunan rumah untuk tempat tinggal bagi **Penggugat** dan anak-anaknya namun belum dibuat sertifikat tanah;
3. Bahwa tanah yang dibeli dari **Tergugat** sebagaimana butir 1 tersebut diatas, pada tahun 2001 **Penggugat** mengajukan permohonan pembuatan sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Serang, dan selanjutnya dilakukan Pengukuran oleh petugas pengukur, dan setelah diukur ternyata luas tanah tersebut hanya seluas **165 M²**;

Dibawah ini ilustrasi tanah yang dijual kepada **Penggugat**, tanah yang dibeli tersebut luasnya **200 M²**, sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 1480/AJB/XI/1993 tanggal 6 November 1993 tetapi setelah diukur oleh petugas pengukur dari Kantor Pertanahan Serang ternyata luasnya **165 M²** sehingga tanah yang dibeli **Penggugat** dari **Tergugat** tersebut kurang **165 M²** lagi;



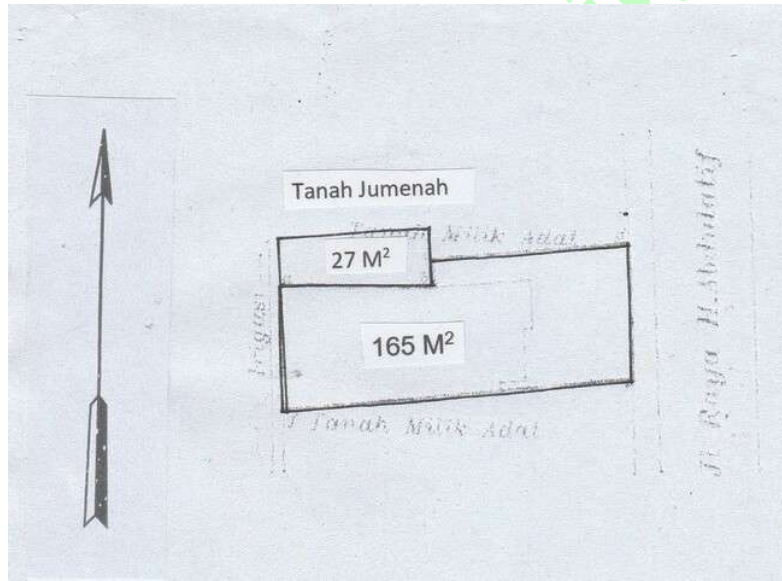


Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

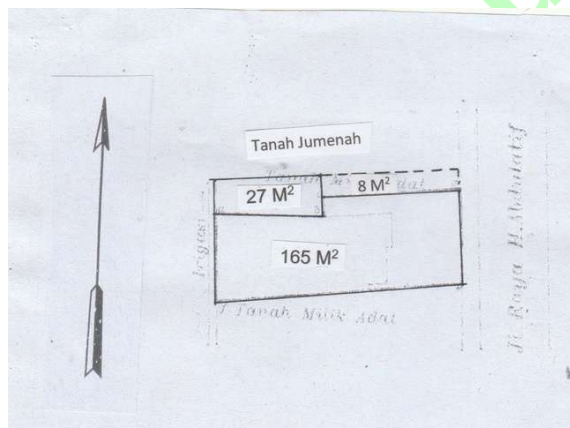
4. Bahwa setelah diketahui tanahnya kurang dari **200 M²**, pada hari itu juga **Penggugat** langsung meminta kekurangan luas tanah **35 M²** tersebut kepada **Tergugat**;
5. Bahwa pada hari itu juga **Tergugat** menyerahkan sebagian tanah miliknya kepada **Penggugat** dan oleh Petugas Pengukur dari Kantor Pertanahan Serang, tanah dimaksud langsung diukur, dan setelah diukur ternyata luasnya hanya seluas **27 M²** sehingga masih kurang **8 M²** lagi;

Dibawah ini ilustrasi letak tanah yang diserahkan kepada **Penggugat**, dan ternyata luasnya hanya **27 M²** :



6. Bahwa atas kekurangan luas **8 M²** tersebut, pada hari itu juga **Penggugat** langsung meminta lagi kepada **Tergugat** namun reaksi **Tergugat** saat itu menangis keras tidak bersedia memberikan kekurangan **8 M²** kepada **Penggugat**;

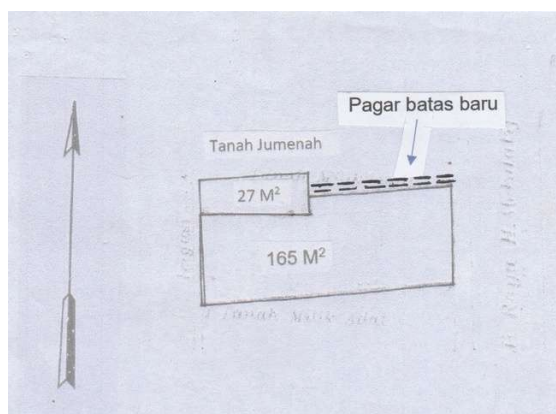
Dibawah ini ilustrasi letak tanah kurang **8 M²** yang seharusnya diserahkan kepada **Penggugat** :





7. Bahwa oleh karena petugas pengukur dari Kantor Pertanahan Serang pada saat itu, dengan alasan masih ada pekerjaan lain, dan **Tergugat** tidak bersedia menyerahkan kekurangan luas tanah **8 M²**, maka akibatnya pengukuran **TERPAKSA** dihentikan hanya sampai seluas **192 M²**, selanjutnya untuk sementara **Penggugat TERPAKSA** mencatatkan luas tanah tersebut dengan luas **192 M²**, dengan pertimbangan pembuatan Sertifikat tanah selesai lebih dahulu;
8. Bahwa selanjutnya setelah terbit Sertifikat Hak Milik No. 1081 atas nama Hajjah NUR MANIS dengan luas **192 M²**, **Penggugat** secara terus menerus meminta kekurangan luas tanah **8 M²** tersebut kepada **Tergugat**, melalui pertemuan-pertemuan antar kedua belah pihak, dan sebagainya, namun dengan berbagai alasan **Tergugat** tidak bersedia memberikan kekurangan luas **8 M²** tersebut kepada **Penggugat** sampai detik ini;
9. Bahwa **Penggugat** telah melayangkan Surat Somasi (Tegura) No. 001/SOM/I&R/VII/2019 tertanggal 26 Agustus 2019, dan telah diterima dengan baik oleh **Tergugat**, dan **Tergugat** telah menanggapi Surat Somasi (Teguran) tersebut tertanggal 4 September 2019 akan tetapi tanggapan **Tergugat** tersebut dapat disimpulkan **Tergugat** tidak bersedia menyerahkan tanah miliknya seluas **8 M²** kepada **Penggugat**;
10. Bahwa itikad buruk **Tergugat** tidak bersedia menyerahkan kekurangan luas seluas tanah **8 M²** kepada **Penggugat** tersebut, semakin terlihat ketika **Tergugat** membuat pagar batas baru yang menempel pada pagar **Penggugat**;

Dibawah ilustrasi pagar baru yang dibuat oleh **Tergugat** :



Pasal 1483 KHUPerdata :

“Penjual wajib menyerahkan barang yang dijual dalam keadaan utuh, sebagaimana dinyatakan dalam persetujuan, dengan perubahan-perubahan sebagai berikut.”



Pasal 1484 KUHPerdara :

“Jika penjualan sebuah barang tak bergerak dilakukan dengan menyebutkan luas atau isinya dan hartanya ditentukan menurut ukurannya, maka penjual wajib menyerahkan jumlah yang dinyatakan dalam persetujuan; dan jika ia tidak mampu melakukannya atau pembeli tidak menuntutnya maka penjual harus bersedia menerima pengurangan harga menurut perimbangan.”

11. Bahwa dengan **Tergugat** tidak menyerahkan kekurangan luas tanah **8 M²** kepada **Penggugat**, dengan demikian **Tergugat** telah **mengingkari (Wanprestasi)** apa yang telah disepakatinya, sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 1480/AJB/XI/1993 tanggal 6 November 1993, dan merupakan kewajiban **Tergugat** untuk mencukupkan luas tanah yang telah dijual kepada **Penggugat** tersebut, yaitu seluas **200 M²**;

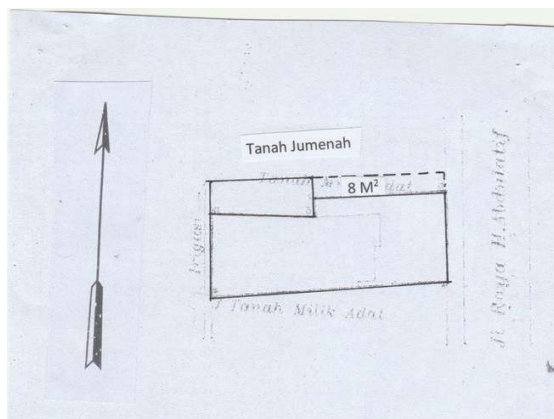
12. Bahwa dengan **dingkarinya** isi Akta Jual Beli No. 1480/AJB/XI/1993 tanggal 6 November 1993, **Tergugat** telah nyata melakukan **Wanprestasi**, yaitu **Tergugat** hanya menyerahkan tanah seluas **192 M²**;

***Tergugat** telah melaksanakan prestasi tetapi tidak sempurna*

Pasal 1267 KUHPerdara :

“Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilaksanakan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.”

13. Bahwa akibatnya **Tergugat** harus dipaksa untuk menyerahkan tanah miliknya seluas **8 M²** kepada **Penggugat**, dengan letak tanah, dari bagian depan pintu pagar milik **Tergugat** lurus kebelakang sampai ujung siku tembok milik **Penggugat**;

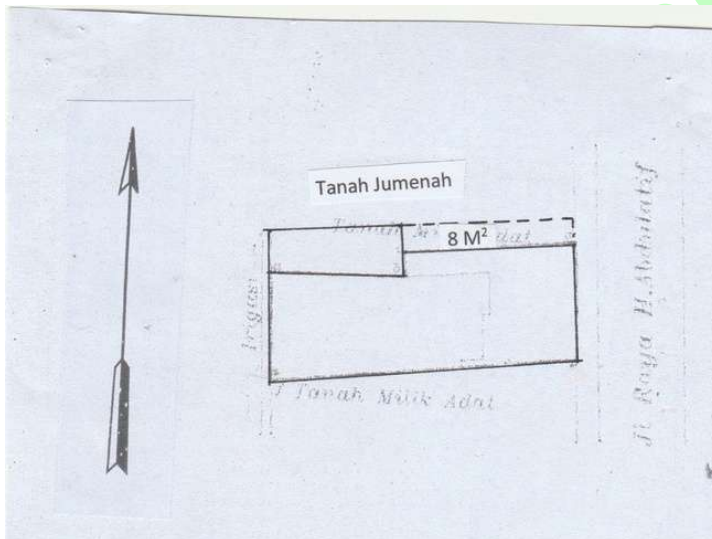


14. Bahwa atas **Wanprestasi** yang dilakukan **Tergugat**, hal ini menimbulkan kerugian bagi **Penggugat**, sebagai berikut:



1) **Materil :**

Bahwa **Penggugat** seharusnya memiliki tanah seluas **200 M²** akan tetapi nyatanya hanya seluas **192 M²** sehingga tanah dimaksud kurang **8 M²**, maka **Tergugat** wajib menyerahkan sebagian tanah milik **Tergugat** kepada **Penggugat** seluas **8 M²** dengan seketika tanpa syarat, sebagaimana ilustrasi letak tanah milik **Tergugat** dibawah ini;



2) **Immateril :**

Bahwa akibat **Penggugat** mengharapkan dan menunggu selama 19 (sembilan belas) tahun, sejak tahun 2001 **Penggugat** mengajukan permohonan pembuatan sertifikat tanah dimaksud, waktu selama itu **Penggugat** meminta secara terus menerus kepada **Tergugat** agar **Tergugat** suka rela menyerahkan tanah miliknya seluas **8 M²** kepada **Penggugat**, dan hal ini mengakibatkan bathin **Penggugat** menjadi lelah, dan jika kelelahan bathin **Penggugat** ini dikonversikan dalam bentuk uang maka **Tergugat** diharuskan membayar kerugian **Penggugat** uang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

15. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan dalam perkara ini **Penggugat** memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar meletakkan dan/atau menjatuhkan sita jaminan berupa tanah dan bangunan milik **Tergugat**, yang terletak sebagaimana alamat dibawah ini :

Di Jalan KH. Abdul Latif No. 28 RT. 001 RW. 010, Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Serang, Kota Serang, Banten;

16. Bahwa **Turut Tergugat** agar tunduk dan patuh pada putusan dalam perkara ini;

17. Membebankan biaya perkara kepada **Tergugat**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memutuskan :

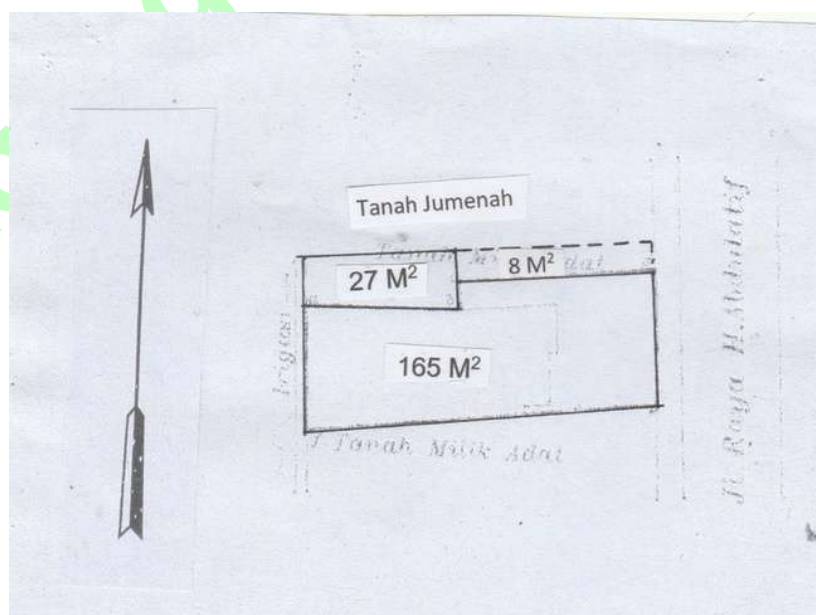
1. Menerima dan mengabulkan Gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah dan bangunan milik **Tergugat**, yang terletak sebagaimana alamat dibawah ini :

Di Jalan KH. Abdul Latif No. 28 RT. 001 RW. 010, Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Serang, Kota Serang, Banten;

3. Menyatakan **Tergugat** telah Wanprestasi (ingkar janji);
4. Menghukum **Tergugat** untuk menyerahkan, dan membayar kepada **Penggugat**, dengan seketika dan tanpa syarat :

1) **Materil :**

Menyerahkan tanah milik **Tergugat** seluas 8 M² kepada **Penggugat**, dengan letak tanah dari bagian depan pintu pagar milik **Tergugat** lurus kebelakang sampai ujung siku tembok milik **Penggugat**, sebagaimana ilustrasi letak tanah dibawah ini;



2) **Immateril :**

Membayar uang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada **Penggugat**;

5. Menghukum **Turut Tergugat** untuk tunduk pada putusan perkara ini;
6. Menghukum **Tergugat** untuk membayar ongkos perkara;

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya.



Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, baik Penggugat maupun Tergugat hadir bersama kuasanya masing-masing, sedangkan Turut Tergugat tidak hadir ke persidangan serta tidak menyuruh wakil atau kuasanya yang sah dan tidak mengirimkan jawabannya walau telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Arief Hakim Nugraha, S.H, M.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Serang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 5 Februari 2020, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

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

1. Benar adanya bahwa pada tanggal 6 November 1993 PENGUGAT membeli sebidang tanah / hamparan tanah dari TERGUGAT.
Pada saat jual beli, objek yang dijual adalah berbentuk hamparan (tanah kosong) pada waktu itu, dengan perkiraan luas kurang lebih 200 m² seperti yang tertera dalam Akta Jual Beli No. 1480/AJB/XI/1993, sebagaimana diketahui bahwa tanah yang masih berbentuk AJB (belum bersertifikat pasti memiliki luas yang masih dalam perkiraan, artinya tidak pasti sesuai dengan kondisi riilnya).
2. Pada tahun 2001, PENGUGAT berencana untuk membuat sertifikat atas tanah tersebut dan mengajukan permohonan kepada Badan Pertanahan Nasional untuk melakukan pengukuran tanah dan mendapati luas tanah kurang 35 m² (hanya ada 165 m²). Berdasarkan kesepakatan bersama antara Tergugat dan Penggugat, maka untuk mengganti kekurangan tanah tersebut, TERGUGAT (Ibu Jumenah) memberikan tanah dengan luas 35 m² yang diatas lahan tanah tersebut terdapat bangunan penggugat memberikan ganti uang untuk kompensasi bangunan di atas tanah seluas 35 m² dengan uang sejumlah kurang dari Rp. 2.000.000,- kepada tergugat. Dengan demikian luas tanah yang tercantum di dalam Akta seluas 200 m² telah sesuai.



3. Dalam setiap AKTA JUAL BELI tanah, terdapat pasal 4 yang berbunyi “*Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi objek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan*”

Secara fakta yang terjadi di lapangan, pada saat pengukuran dilakukan dan mendapati bidang tanah yang diukur tersebut kurang 35 m², tergugat memberikan tanah lainnya sebagai pengganti kekurangannya. Ini merupakan bukti itikad baik Tergugat kepada Penggugat.

4. Hasil pengukuran yang tertera di Sertifikat sebesar 192 m² yang seharusnya 200 m², mengakibatkan Penggugat merasa luas tanahnya masih kurang 8 m², dan tetap meminta kepada Tergugat untuk memberikan lagi kekurangannya, padahal dalam hal perhitungan luas tanah dari sebidang tanah yang belum bersertifikat selalu akan ada selisih atau perbedaan luas mengingat pembuatan sertifikat itu sendiri telah berselang 8 tahun lamanya, dengan kemungkinan adanya pergeseran patok atau tanah bergerak dan kemungkinan –kemungkinan lainnya, sehingga dalam proses pengukuran tanah pada umumnya akan terdapat selisih yang masih bisa ditoleransi lebih dan kurangnya oleh pihak pembeli dan penjual. Jika melihat kekurangan ukuran tanah tersebut adalah 8 m², maka bila dihitung persentasenya masih di bawah 10%, yang seharusnya memiliki tingkat kewajaran atau masih dapat ditoleransi oleh kedua belah pihak sesuai dengan Pasal 4 dalam perjanjian akta jual beli.

5. Penggugat memberikan alasan bahwa Penggugat TERPAKSA menerima hasil pengukuran tanah seluas 192 m² dari Petugas Kantor Pertanahan Serang, namun dengan adanya perbedaan luas tanah 8 m² dan PENGGUGAT TETAP mengurus pembuatan sertifikatnya sampai terbit dan SAH (Sertifikat Hak Milik nomor 1480 atas nama Hj. Nur Manis) adalah sebuah KEPUTUSAN PENGGUGAT. Karena sertifikat yang diterbitkan oleh BPN dapat terjadi akibat dari persetujuan Penggugat sebagai pemilik tanah, sehingga untuk perbedaan kekurangan 8 m² BUKANLAH menjadi tanggung jawab Tergugat mengingat proses pengajuan sertifikat atas tanah tersebut adalah menjadi ranah hukum antara Penggugat dan instansi Badan Pertanahan Nasional.

6. Pada bulan November 2018, sesuai permohonan dan keinginan Penggugat, telah terjadi pertemuan musyawarah di kediaman TERGUGAT yang dihadiri oleh Bpk Apud (suami Tergugat), Siti Rohmawati (anak Tergugat), Siti Romlah (anak Tergugat), Ridwan Alek(anak Tergugat), Ibnu Zaki (menantu Tergugat), dan Lukman Hakim (menantu Tergugat) dan dari pihak



PENGUGAT dihadiri oleh Heri Pemanan (menantu Penggugat) dan Rudi (Cucu Penggugat)

Dalam musyawarah ini menghasilkan kesepakatan bersama antara Penggugat dan Tergugat untuk MENGUKUR ULANG tanah tersebut, yang mana untuk proses pengurusan pengukurannya akan dilaksanakan oleh Sdr Ridwan Alek (anak Tergugat) dengan surat kuasa yang diberikan oleh Penggugat.

7. Pengukuran tanah dilaksanakan oleh petugas BPN (Bpk Gilang) dan hasil pengukuran menyatakan bahwa luas tanah adalah 200 m². Berdasarkan hasil pengukuran ulang tersebut maka luas tanah yang semula tertera di sertifikat adalah 192 m² dan hasil ukur ulang adalah ternyata 200 m², maka Petugas BPN (Bpk. Gilang) menyarankan agar ada REVISI atas sertifikat tanah tersebut, dan saat itu Penggugat menyanggupi untuk melakukan revisi.

Untuk pengurusan REVISI Sertifikat ke kantor BPN, Penggugat memberikan wewenang/ kuasa kepada Sdr Ridwan Alek untuk mengurus kelengkapan persyaratannya, dengan meminta persyaratan kepada Penggugat selaku pemilik sertifikat yang akan direvisi. Tergugat meyakini bahwa hasil dari pengukuran ulang dan keputusan untuk merevisi Sertifikat ini adalah penyelesaian dari permasalahan luas tanah yang selama ini terjadi. Hal ini diperjelas dengan perkataan Penggugat di hadapan petugas BPN (Bpk Gilang), Heri Permana (Menantu Penggugat), Ridwan Alek (Anak Tergugat), dan Siti Rohmawati, (Anak Tergugat) dan TERGUGAT (Ibu Jumenah), yang menyatakan bahwa masalahnya menjadi jelas (kalimat yang dikatakan Penggugat waktu itu : “Nah, Kalau begini kan jelas, neng...”)

8. Setelah Pertemuan tersebut, kurang lebih 1 minggu Sdr. Ridwan Alex menunggu berkas persyaratan dari Pengugat , namun berkas persyaratan tersebut tidak kunjung diberikan oleh Penggugat. Karena tidak pernah bias mendapatkan dokumen yang dibutuhkan untuk mengajukan revisi sertifikat, maka Pihak Tergugat menghubungi Petugas BPN (Bpk Gilang) dan didapat keterangan bahwa Penggugat membatalkan proses Berita Acara Pengukuran dan memutuskan tidak mengurus proses revisi sertifikat.
9. Sampai akhirnya Di bulan April 2019, PENGUGAT mendatangi TERGUGAT untuk meminta sejumlah uang Rp. 20.000.000,- sebagai penyelesaian masalah kekurangan tanah 8 m². Atas permintaan uang ganti rugi tersebut Tergugat menolak, karena sudah disepakati bersama bahwa penyelesaiannya adalah dengan merevisi sertifikat yang mana pengurusannya berhenti karena persyaratan pengurusannya tidak pernah dilengkapi oleh Penggugat. Niat meminta ganti rugi ini merupakan tindakan



Penggugat yang sengaja dilakukan untuk mendapat keuntungan tertentu dari Tergugat.

10. Melihat proses penyelesaian masalah ini, TERGUGAT memandang bahwa tidak ada itikad baik dari PENGUGAT, karena sudah ada titik terang tentang masalah luas tanah dan solusi untuk merevisi sertifikat hanya memerlukan berkas dari PENGUGAT, namun ternyata proses revisi tersebut dibatalkan oleh Penggugat.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim mempertimbangkan dan memberikan keputusan yang bijaksana :

1. Bahwa Mengacu pada pasal – pasal yang tertera dalam setiap perjanjian Akta Jual Beli, maka Pasal 4 juga berlaku untuk perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat, maka gugatan kepada Tergugat yang menuntut 8 m² kekurangan tanah adalah sebuah tuntutan yang mengada-ada sehingga tidak dapat diterima secara hukum (batal demi hukum)
2. Bahwa Tergugat sudah memberikan kekurangan tanah seluas 27 m² kepada Penggugat pada saat pengukuran tanah untuk pembuatan sertifikat, sehingga dapat dikatakan Tergugat memiliki itikad baik kepada Penggugat.
3. Bahwa Selisih atau perbedaan tanah sebesar 8 m² secara peraturan dan ketentuan pengukuran oleh instansi BPN adalah masih dalam kategori kewajaran sehingga Penggugat tidak pada tempatnya untuk menuntut kekurangan tersebut terutama setelah sertifikat diterbitkan oleh BPN karena persyaratan untuk diterbitkannya Sertifikat tanah adalah adanya persetujuan dari pemilik tanah mengenai luas tanah yang akan dibuatkan sertifikatnya. Dengan demikian proses persertifikatan ini bukan lagi menjadi tanggung jawab Tergugat, oleh karenanya Tergugat bukan orang yang tepat untuk diminta pertanggung-jawaban
4. Bahwa Penggugat yang masih menghubungi Tergugat untuk meminta penggantian kekurangan tanah dengan sejumlah uang, memberikan gambaran bahwa Penggugat memanfaatkan kesempatan untuk mendapat keuntungan dari Tergugat, yang terbukti dari dibatalkannya pengajuan revisi sertifikat. Padahal telah terjadi kesefahaman mengenai permasalahan luas tanah tersebut.
5. Bahwa tuntutan Penggugat secara immaterial dan materiil terhadap Tergugat tidak tepat sasaran, oleh karenanya Tergugat harus dibebaskan dari tuntutan tersebut
6. Memohon agar biaya perkara dibebankan kepada pihak Penggugat.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat tidak mengajukan jawabannya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan repliknya tertanggal 5 Maret 2020 dan Tergugat telah mengajukan duplik sebagaimana termuat dalam berita acara;

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

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK: 3673014208490001 an. Hj. Nurmanis yang dikeluarkan Provinsi Banten Kota Serang, selanjutnya diberi tanda P-1 ;
2. Foto copy Akta Jual Beli No. 1480/AJB/XI/1993 Tanggal 6 November 1993, antara Jumenah Maksudi, dan Haji Nurmanis yang dibuat oleh PPAT Sementara Camat Kecamatan Serang, selanjutnya diberi tanda P-2 ;
3. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 1081 Tahun 2001 atas nama Hajjah Nur Manis, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Foto copy Surat Keterangan Jual Beli Sementara, antara Sata/Jumenah dengan H. Nurmanis tanggal 24 November 1992, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Foto copy surat Nomor: 001/SOM/I&R/VIII/20019 tanggal 26 Agustus 2019, dengan perihal Somasi (Teguran) dari Law Firm Isbanri & Rekan, kepada Sdri. Jumenah Maksudi (dahulu penjual), selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Foto copy resi pengiriman surat yang dikeluarkan oleh PT. Pos Indonesia (Persero) tanggal 26 Agustus 2019 dari Law Firm Isbanri Rekan kepada Jumenah Maksudi, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Foto copy surat tanggal 4 September 2019 dari Ibu Jumenah kepada Isbanri, SH sebagai Advocat dari Ibu Hj. Nurmanis sebagai Penggugat, dengan perihal Menanggapi Dalam Somasi (Teguran) (001/SOM/I&R/VIII/2019), selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Foto copy surat Nomor: 001/Pengd.Masy/I&R/IV/2019 tanggal 12 April 2019 dari Law Firm Isbanri & Rekan kepada Kepala Kantor Pertanahan Serang perihal kekurangan luas tanah 8 M² pada SHM No. 1081, selanjutnya diberi tanda P-8;

Bukti-bukti surat tersebut telah diberi meterai yang cukup dan telah dicocokkan serta sesuai dengan aslinya kecuali bukti tertanda P-5 hanya berupa fotocopy dan tidak dapat diperlihatkan aslinya di depan persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam perkara ini tidak mengajukan saksi-saksi;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotocopy Surat Perintah Setor Nomor Berkas Permohonan 195525/2018 tanggal 28 November 2018 yang dikeluarkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Serang, selanjutnya diberi tanda T-1;
2. Foto copy Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan 195525/2018 tanggal 28 November 2018 yang dikeluarkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Serang, selanjutnya diberi tanda T-2;
3. Foto copy Surat Kuasa dari Hj. Nurmanis kepada Ridwan Alek tanggal 19 November 2018, selanjutnya diberi tanda T-3;
4. Foto copy dari foto gambar ukur Nomor: 79904/2018/Tahun 2018 tanggal 30 November 2018, yang dikeluarkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, selanjutnya diberi tanda T-4;
5. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 1015/SKPT/2018 tanggal 22 November 2018 yang dikeluarkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Serang Provinsi Banten, selanjutnya diberi tanda T-5;
6. Foto copy Akta Jual Beli No. 1480/AJB/XI/1993 Tanggal 6 November 1993, antara Jumenah Maksudi, dan Haji Nurmanis yang dibuat oleh PPAT Sementara Camat Kecamatan Serang, selanjutnya diberi tanda T-6;
7. Foto-foto mendatangi Kantor BPN, selanjutnya diberi tanda T-7;
8. Screenshot percakapan-percakapan *whatsapp* tanggal 3 September 2019, tanggal 12 Oktober 2019, tanggal 21 Oktober 2019, tanggal 28 Oktober 2019, tanggal 21 November 2019, selanjutnya diberi tanda T-8;
9. Hasil cetak (*print*) perubahan denah setelah dibuat sertifikat, selanjutnya diberi tanda T-9;
10. Foto copy surat Nomor: 001/SOM/I&R/VIII/20019 tanggal 26 Agustus 2019, dengan perihal Somasi (Teguran) dari Law Firm Isbanri & Rekan, kepada Sdri. Jumenah Maksudi (dahulu penjual), selanjutnya diberi tanda T-10;
11. Foto copy surat tanggal 4 September 2019 dari Ibu Jumenah kepada Isbanri, SH sebagai Advocat dari Ibu Hj. Nurmanis sebagai Penggugat, dengan perihal Menanggapi Dalam Somasi (Teguran) (001/SOM/I&R/VIII/2019), selanjutnya diberi tanda T-11;
12. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 1081 Tahun 2001 atas nama Hajjah Nur Manis, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang, selanjutnya diberi tanda T-12;
13. Foto copy dari foto Surat Keterangan Jual Beli Sementara, antara Sata/Jumenah dengan H. Nurmanis tanggal 24 November 1992, selanjutnya diberi tanda T-13;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti-bukti surat tersebut telah diberi meterai yang cukup dan telah dicocokkan serta sesuai dengan aslinya kecuali bukti tertanda T-1, T-2, T-3, T-4, T-5, T-6, T-12, dan T-13 hanya berupa fotocopy serta tidak dapat diperlihatkan aslinya di depan persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi LUKMAN HAKIM (disumpah):

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sedangkan dengan Tergugat saksi adalah mantu Tergugat;
- Bahwa rumah Penggugat dan Tergugat adalah bersebelahan;
- Bahwa saksi tidak tinggal dengan Tergugat akan tetapi sering ke rumah Tergugat;
- Bahwa yang saksi ketahui dalam perkara ini adalah ada masalah kekurangan tanah seluas lebih kurang 8 (delapan) meter persegi;
- Bahwa awalnya antara Tergugat dengan Penggugat terjadi jual beli tanah yang terletak di Kampung Secang, Desa Secang, Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Serang, Kota Serang, Propinsi Banten;
- Bahwa batas-batas tanah tersebut adalah:
Sebelah Selatan : Rumah Suteja,
Sebelah Barat : Kali,
Sebelah Utara : Rumah Jumenah (Tergugat);
Sebelah Timur : Jalan Raya H. Abdul Latief;
- Bahwa luas tanah Tergugat seluruhnya adalah 400 (empat ratus) meter persegi dan yang dijual kepada Penggugat katanya adalah seluas 200 (dua ratus) meter persegi;
- Bahwa awalnya tanah yang dijual itu katanya dalam keadaan kosong belum ada rumah Penggugat serta belum disertifikatkan;
- Bahwa yang melakukan pensertifikatan tanah tersebut katanya adalah Penggugat;
- Bahwa saat saksi menikah dengan Siti Romlah (anak Tergugat) pada tahun 2015 sudah dijual dan sudah ada rumahnya Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan terjadinya jual beli tanah tersebut;
- Bahwa saksi tahu masalah Penggugat dengan Tergugat setelah Penggugat pada Bulan November 2018 datang ke rumah Tergugat dan mengatakan jika tanah yang dijual tersebut ada kekurangan seluas 8 (delapan) meter persegi;
- Bahwa atas pernyataan keberatan Penggugat tersebut, pada Bulan November 2018 itu juga kemudian dilakukanlah pembicaraan di rumah Tergugat sekira pukul 19.30 wib dan seingat saksi dihadiri oleh lebih



kurang 15 (lima belas) orang diantaranya saksi sendiri, Sdr. Afud (suami Tergugat/mertua laki-laki saksi), Sdr. Alex (anak Tergugat), Sdr. Siti Rohmah (anak Tergugat), Sdr. Ibnu Zaki (Menantu Tergugat), Sdr. Agus (Anak Tergugat), Sdr. Siti Romlah (anak Tergugat/isteri saksi), Sdr. Jumenah (Penggugat), Sdr. Heri (menantu Penggugat), Sdr. Yudi (cucu Penggugat);

- Bahwa saat dilakukan pembicaraan tersebut tidak tercapai penyelesaian dan kemudian saksi menyarankan agar dilakukan ukur ulang oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan usul saksi tersebut juga disetujui oleh Penggugat dan menantunya (Sdr. Heri);
- Bahwa yang mengurus untuk melakukan pengukuran ulang ke BPN adalah Sdr. Alex (anak Tergugat) berdasarkan surat kuasa dari Penggugat;
- Bahwa yang menunjuk Sdr. Alex (anak Tergugat) untuk mengurus pengukuran ulang ke BPN adalah atas inisiatif dari Penggugat sendiri;
- Bahwa saksi lupa kapan dilakukan pengukuran ulang, karena saat pengukuran ulang saksi tidak ikut;
- Bahwa menurut keterangan Tergugat dan Sdr. Ibnu Zaki (menantu Tergugat) hasil pengukuran oleh BPN adalah pas 200 (dua ratus) meter persegi dan luas tanah yang tertuang di dalam sertifikat tanah tersebut menurut orang BPN ada kesalahan pengetikan;
- Bahwa walau dalam pengukuran ulang oleh pihak BPN dinyatakan luas tanah tersebut adalah pas 200 (dua ratus) meter persegi, akan tetapi setelah beberapa hari setelah dilakukan pengukuran ulang oleh BPN, Penggugat ada kembali meminta kepada Tergugat kekurangan tanah yang katanya seluas 8 (delapan) meter persegi tersebut;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam perkara ini tidak mengajukan bukti surat maupun saksi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 11 Juni 2020 sebagaimana tersebut dalam berita acara;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mendalilkan jika perbuatan Tergugat yang telah menjual tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak seluas **200 (dua ratus) meter persegi** dengan luas yang sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 1480/AJB/XI/1993 tanggal 6 November 1993 **dan masih terdapat kekurangan luas tanah sebesar 8 (delapan) meter persegi merupakan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi);**

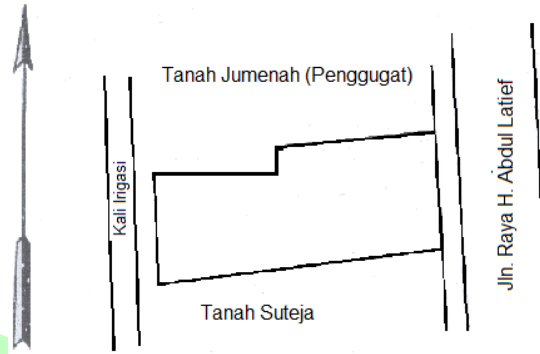
Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah benar pada tanggal 6 November 1993 Penggugat membeli sebidang tanah/hamparan tanah dari Tergugat dan pada saat jual beli, objek yang dijual adalah masih berupa tanah kosong, dengan perkiraan luas kurang lebih 200 m² seperti yang tertera dalam Akta Jual Beli No. 1480/AJB/XI/1993, sebagaimana diketahui bahwa tanah yang masih berbentuk AJB (belum bersertifikat pasti memiliki luas yang masih dalam perkiraan, artinya tidak pasti sesuai dengan kondisi riilnya). Dan berdasarkan kesepakatan bersama antara Tergugat dan Penggugat, maka untuk mengganti kekurangan tanah tersebut, Tergugat (Ibu Jumenah) memberikan tanah dengan luas 35 m² yang diatas lahan tanah tersebut terdapat bangunan Penggugat memberikan ganti uang untuk kompensasi bangunan di atas tanah seluas 35 m² dengan uang sejumlah kurang dari Rp. 2.000.000,- kepada Tergugat. Dengan demikian luas tanah yang tercantum di dalam Akta seluas 200 m² telah sesuai;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab menjawab serta dihubungkan dengan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dan hasil pemeriksaan setempat, oleh karenanya telah diakui atau setidaknya tidak disangkal dan menurut hukum harus dianggap telah terbukti hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa benar pada tanggal 6 November 1993 telah terjadi jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah yang terletak di Kampung Secang, Desa Secang, Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Serang, Kota Serang, Propinsi Banten, dengan batas-batas sebagai berikut:

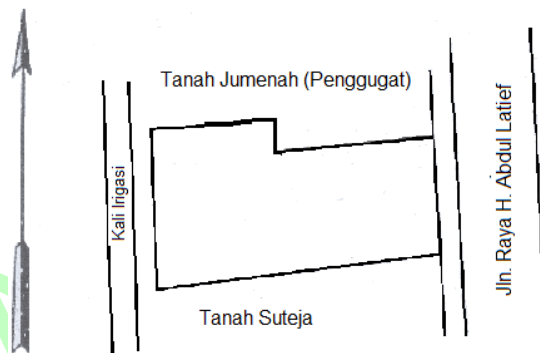
Sebelah Selatan : Rumah Suteja,
Sebelah Barat : Kali,
Sebelah Utara : Rumah Jumenah (Tergugat);
Sebelah Timur : Jalan Raya H. Abdul Latief;

2. Bahwa benar awal dijual tanah tersebut masih berupa tanah kosong dan belum terdapat bangunan rumah Penggugat;
3. Bahwa benar bentuk hamparan tanah saat awal jual beli yang ditunjukkan oleh Tergugat kepada Penggugat adalah sebagai berikut:



(gambar. 1)

4. Bahwa benar saat diukur oleh pihak Badan Petanahan Nasional untuk pembuatan sertifikat pada tahun 2001 bentuk hamparan saat awal jual beli tanah yang dijual oleh Tergugat kepada Penggugat (objek sengketa) hanya mempunyai luas sebesar 165 (seratus enam puluh lima) meter persegi;
5. Bahwa benar atas kekurangan tersebut, Tergugat kemudian telah menyerahkan lagi sebagian tanahnya kepada Penggugat untuk menutupi kekurangannya tersebut, sehingga bentuk hamparan tanahnya berubah menjadi sebagai berikut:



(gambar.2)

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat pada pokoknya telah disangkal oleh Tergugat, maka berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-8 dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat telah mengajukan bukti berupa bukti T-1 sampai dengan T-13 dan 1 (satu) orang saksi;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam hal ini tidak mengajukan bukti surat maupun saksi;

Menimbang, bahwa mengenai permasalahan hukum apakah perbuatan Tergugat yang telah menjual tanah kepada Penggugat yang luasnya tidak



sesuai antara luas tanah yang tertuang dalam Akta Jual Beli No. 1480/AJB/XI/1993 tanggal 6 November 1993 adalah merupakan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) atau tidak, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1483 KUHPerdara disebutkan “Penjual wajib menyerahkan barang yang dijual dalam keadaan utuh, sebagaimana dinyatakan dalam persetujuan, dengan perubahan-perubahan sebagai berikut”;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1484 KUHPerdara juga disebutkan “Jika penjualan sebuah barang tak bergerak dilakukan dengan menyebutkan luas atau isinya dan hartanya ditentukan menurut ukurannya, maka penjual wajib menyerahkan jumlah yang dinyatakan dalam persetujuan; dan jika ia tidak mampu melakukannya atau pembeli tidak menuntutnya maka penjual harus bersedia menerima pengurangan harga menurut perimbangan”;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat menyatakan dalam hal perhitungan luas tanah dari sebidang tanah yang belum bersertifikat selalu akan ada selisih atau perbedaan luas mengingat pembuatan sertifikat itu sendiri telah berselang 8 tahun lamanya, dengan kemungkinan adanya pergeseran patok atau tanah bergerak dan kemungkinan –kemungkinan lainnya, sehingga dalam proses pengukuran tanah pada umumnya akan terdapat selisih yang masih bisa ditoleransi lebih dan kurangnya oleh pihak pembeli dan penjual. Jika melihat kekurangan ukuran tanah tersebut adalah 8 m², maka bila dihitung prosentasenya masih di bawah 10%, yang seharusnya memiliki tingkat kewajaran atau masih dapat ditoleransi oleh kedua belah pihak sesuai dengan Pasal 4 dalam perjanjian Akta Jual Beli No. 1480/AJB/XI/1993 Tanggal 6 November 1993;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam kesimpulannya menyatakan ketentuan Pasal 4 disebutkan oleh Tergugat adalah murni karangan Tergugat saja, karena ketentuan tersebut tidak terdapat dalam Akta Jual Beli No. 1480/AJB/XI/1993 Tanggal 6 November 1993;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti bukti surat tertanda P-2 yang sama dengan bukti surat tertanda T-6 yaitu berupa foto copy Akta Jual Beli No. 1480/AJB/XI/1993 Tanggal 6 November 1993, antara Jumenah Maksudi, dan Haji Nurmanis yang dibuat oleh PPAT Sementara Camat Kecamatan Serang, memang dalam Akta Jual Beli No. 1480/AJB/XI/1993 Tanggal 6 November 1993 tidak tercantum ketentuan Pasal 4, dan dalam akta tersebut hanya disebutkan sebagai berikut:

- Pasal -



-- Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi objek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka

- .
- .
- .

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 Tentang Bentuk Akta disebutkan Akta-akta yang dimaksudkan dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran-Negara tahun 1961 No. 28) harus dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah dengan mempergunakan pormulir-pormulir (daftar-isian) yang contoh-contohnya terlampir pada Peraturan ini (*vide* Pasal 1);

Menimbang, bahwa begitu pula dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bentuk akta yang dipergunakan di dalam pembuatan akta dan tata cara pengisian, dibuat sesuai dengan lampiran peraturan ini. Dan jika akta tersebut dibuat tidak sesuai dengan lampiran yang tercantum dalam peraturan tersebut, maka Kepala Kantor Pertanahan menolak pendaftaran akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut (*vide* ketentuan Pasal 96 ayat (1) dan ayat (5). Dalam lampirannya, klausula yang wajib dicantumkan dalam akta jual beli tersebut salah satunya berbunyi sebagai berikut:

-----Pasal -----²³⁾

“Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi objek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan”
(lihat lampiran Ib. Tata Cara Pengisian Akta Jual Beli II. Pengisian ruang akta yang diberi nomor, angka 23);

Menimbang, bahwa oleh karena klausula mengenai “dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi objek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan” wajib dimasukkan dalam akta jual beli, maka Majelis Hakim menganggap walau klausula mengenai hal tersebut tidak tertuang sempurna, akan tetapi Majelis Hakim menganggap bahwa klausula tersebut



tetap berlaku dalam perjanjian dalam Akta Jual Beli No. 1480/AJB/XI/1993 Tanggal 6 November 1993 antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan apakah perbuatan Tergugat yang telah menjual tanah kepada Penggugat yang luasnya tidak sesuai antara luas tanah yang tertuang dalam Akta Jual Beli No. 1480/AJB/XI/1993 tanggal 6 November 1993 adalah merupakan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) atau tidak, terlebih dahulu akan dipertimbangkan permasalahan mengenai jika terjadi perbedaan luas tanah antara yang tertuang dalam Akta Jual Beli dengan luas tanah secara fakta di lapangannya, maka luas tanah mana yang dipakai dalam jual beli tersebut, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota menyatakan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Maksudnya, semua perjanjian mengikat mereka yang membuatnya, dimana para pihak masing-masing mempunyai hak yang oleh perjanjian itu diberikan kepadanya dan juga mempunyai kewajiban melakukan hal-hal yang ditentukan dalam perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa hukum perikatan (*van verbintenissen*) sebagaimana yang diatur dalam Buku III KUHPerdota berdasarkan sifatnya merupakan hukum pelengkap (*aanvullend recht*), dalam pengertian peraturan-peraturan hukum yang terdapat dalam Buku III KUHPerdota tersebut boleh dikesampingkan atau disimpangi oleh orang-orang yang berkepentingan, sepanjang orang-orang yang berkepentingan tersebut tidak mengatur sendiri kepentingannya. Misalnya dalam ketentuan Pasal 1477 KUHPerdota disebutkan bahwa penyerahan harus terjadi di tempat dimana barang yang dijual berada pada waktu penjualan, akan tetapi dengan perjanjian, para pihak dapat menyimpangi atau mengeyampingkan ketentuan Pasal 1477 KUHPerdota tersebut dan dapat menentukan sendiri tempat dan waktu penyerahan barang sesuai yang disepakati oleh para pihak. Ketentuan Pasal 1477 KUHPerdota tersebut baru mengikat dan berlaku bagi mereka yang mengadakan perjanjian jual beli sesuatu barang, jika para pihak tidak menentukan sendiri tempat dan waktu penyerahan barang tersebut. Dan apabila para pihak telah menentukan hal-hal yang disepakatinya tersebut dalam suatu perjanjian, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota, perjanjian tersebut mempunyai kekuatan yang sama dengan undang-undang bagi para pihak yang membuatnya;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam Akta Jual Beli No. 1480/AJB/XI/1993 Tanggal 6 November 1993, antara Jumenah Maksudi, dan Haji Nurmanis yang dibuat oleh PPAT Sementara Camat Kecamatan Serang



para pihak sepakat jika terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi objek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan, serta mengingat sifat dari Buku III KUHPerdara yang merupakan hukum pelengkap (*aanvullend recht*) dan dihubungkan pula dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, maka Majelis Hakim menilai klausula tersebut mengesampingkan ketentuan Pasal 1483 KUHPerdara dan ketentuan Pasal 1484 KUHPerdara serta mempunyai kekuatan yang sama dengan undang-undang bagi para pihak yang membuatnya;

Menimbang, bahwa oleh karena ketentuan Pasal 1483 KUHPerdara dan ketentuan Pasal 1484 KUHPerdara tersebut telah dikesampingkan oleh klausula tersebut, maka klausula yang mengatur jika terjadi perbedaan luas tanah yang menjadi objek jual beli dengan fakta di lapangannya yang tertuang dalam Akta Jual Beli No. 1480/AJB/XI/1993 Tanggal 6 November 1993 tersebut mempunyai kekuatan yang sama dengan undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, sehingga walaupun senyatanya tanah yang dijual oleh Tergugat kepada Penggugat memang tidak seluas 200 (dua ratus) meter persegi sebagaimana yang tertuang dalam Akta Jual Beli No. 1480/AJB/XI/1993 Tanggal 6 November 1993 dan terdapat kekurangan seluas 8 (delapan) meter persegi, Majelis Hakim menilai tidak terdapat perbuatan *wanprestasi* (ingkar janji) atau pun hanya memenuhi sebagian prestasi dari Tergugat kepada Penggugat dalam jual beli tanah objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa selain itu saat dilakukan pemeriksaan setempat, pihak Tergugat prinsipal maupun Penggugat prinsipal menyatakan saat jual beli tersebut, pihak Tergugat telah menunjukkan batas-batas tanah yang dijualnya kepada pihak Penggugat dengan bentuk hamparan tanah sebagaimana awal jual beli (gambar.1), akan tetapi oleh karena berdasarkan pengukuran yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional luas tanah tersebut tidak mencukupi 200 (dua ratus) meter persegi, maka Tergugat kemudian menyerahkan lagi sebagian tanahnya kepada Penggugat, sehingga terjadi perubahan bentuk hamparan tanah menjadi sebagaimana tersebut di atas (gambar.2);

Menimbang, bahwa oleh karena saat jual beli tanah sengketa dalam perkara ini, pihak Tergugat telah menunjukkan batas-batas tanah yang dijualnya kepada pihak Penggugat dengan bentuk hamparan tanah sebagaimana awal jual beli (gambar.1), maka Majelis Hakim menilai luas tanah yang dimaksudkan dijual oleh Tergugat kepada Penggugat hanyalah sebatas atau seluas yang telah ditunjukkan batas-batasnya oleh Tergugat kepada Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana awal jual beli (gambar.1) dan bukan luas sebagaimana yang tertuang dalam Akta Jual Beli No. 1480/AJB/XI/1993 Tanggal 6 November 1993;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim menilai Tergugat tidak melakukan ingkar janji (*wanprestasi*) atau pun hanya memenuhi prestasi sebagian perjanjian sebagaimana yang tertuang dalam Akta Jual Beli No. 1480/AJB/XI/1993 Tanggal 6 November 1993;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas pula, Majelis Hakim berkesimpulan serta berpendapat bahwa penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya dan oleh karena itu gugatannya dinyatakan tidak beralasan hukum dan harus ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 Tentang Bentuk Akta, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.847.000,00 (satu juta delapan ratus empat puluh tujuh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang, pada hari Selasa, tanggal 30 Juni 2020 oleh kami Ade Sumitra Hadisurya, SH, M.Hum, sebagai Hakim Ketua, Nurhadi A. S, SH, MH dan Muhammad Ramdes, SH masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah dibacakan dalam persidangan terbuka untuk umum, pada Hari Kamis, tanggal 2 Juli 2020 dengan dihadiri oleh Endi Udiawati, S.H, MH sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Nurhadi A.S, SH, MH

Ade Sumitra Hadisurya, SH, M.Hum



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

Muhammad Ramdes, SH

Panitera Pengganti,

Endi Udiawati, SH, MH

Perincian biaya :

| | | |
|--|---|-----------------|
| 1. Biaya Pendaftaran | : | Rp30.000,00; |
| 2. PNB/PIHAK | : | Rp30.000,00; |
| 3. Biaya Proses | : | Rp75.000,00; |
| 4. Redaksi | : | Rp20.000,00; |
| 5. Panggilan | : | Rp510.000,00; |
| 6. Pemeriksaan setempat | : | Rp1.000.000,00; |
| 7. Pemberitahuan Pemeriksaan Setempat | : | Rp170.000,00; |
| 8. Meterai | : | Rp12.000,00; |
| Jumlah | : | Rp1.847.000,00; |

(satu juta delapan ratus empat puluh tujuh ribu rupiah)