



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

VREDDY, berkedudukan di Komplek KFT, Blok B-8, Nomor 15, RT 004, RW 011, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ahmanuddin, S.H., Advokat/Penasehat Hukum pada Kantor Advokat Ahmanuddin Sinaga & Rekan, berkantor di Ruko Galaxi, Blok M, Nomor 69 (Kawasan Niaga 1000 Ruko), Jalan Kamal Raya Outer Ring Road, Cengkareng, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Juni 2016;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n

1. **MANGSUR BIN GOMANG**, bertempat tinggal di Kampung Garapan, RT 005, RW 006, Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang;
2. **ARIFIN WIJAYA**, bertempat tinggal di Pondok Karya, RT 001, RW 001, Kelurahan Tegal Angus, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Banten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sabungan Pandiangan, S.H. dan kawan, Para Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Sabungan Pandiangan, S.H. & Associates, berkantor di IS Plaza Building, Lantai 8, R.803, Jalan Pramuka Raya, Kaveling 151, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 September 2014;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Dan:

1. **AMSORI HARDYANTO, SH, M.Kn.**, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), beralamat di Jalan Raya Pasar Kemis, Cikupa Ruko Taman Laguna Blok LM 11, Tangerang;
2. **KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN TANGERANG**, berkedudukan di Jalan H. Abdul Hamid, Kaveling 8, Tigaraksa, Tangerang;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Terbanding/Para Turut Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Para Terbanding dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Tangerang pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah merupakan pemilik tanah yang terletak di Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, dengan alas hak Milik adat, atas nama Mangsur Bin Gomang, Persil Nomor 27.D.III, Blok 007, Kohir Nomor C.329, seluas kurang lebih 45.000 m² (empat puluh lima ribu meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan tanah milik Kuyan;
 - Sebelah Timur berbatasan tanah milik Cun Mey;
 - Sebelah Selatan berbatasan tanah milik Sulyanto;
 - Sebelah Barat berbatasan tanah milik Jalan Desa;
2. Bahwa adapun tanah milik Penggugat tersebut diperoleh dari Tergugat I dengan cara jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat dengan nilai jual sebesar Rp2.880.000.000,00 (dua miliar delapan ratus delapan puluh juta rupiah), sesuai dengan Akta Jual Nomor 727/2014, tertanggal 18 Agustus 2014, dibuat dihadapan Indrarini Sawitri, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Tangerang;
3. Bahwa selama proses jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, Penggugat telah memeriksa segala kelengkapan surat-surat milik Tergugat I yang berhubungan dengan jual beli tanah *a quo* tersebut;
4. Bahwa adapun kelengkapan surat-surat yang berhubungan dengan tanah *a quo* yang dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat adalah:
 - Surat Girik alas hak Milik adat, atas nama Mangsur Bin Gomang, Persil Nomor 27.D.III, Blok 007, Kohir Nomor C.329, seluas kurang lebih 45.000 m² (empat puluh lima ribu meter persegi);
 - Surat Pernyataan dari Tergugat I, tanggal 13 Agustus 2014 yang menyatakan bahwa tanah tersebut tidak sengketa, tanah tersebut belum pernah diperjualbelikan, tanah tersebut tidak dibebani suatu jaminan/*borg*, tanah tersebut belum pernah disertifikatkan, tanah tersebut untuk perumahan/pertanian yang diketahui oleh Kepala Desa Tanjung Pasir Nomor 593/Ds Tjp/VIII/2014, tertanggal 13 Agustus 2014;
 - Surat Keterangan dari Pemerintahan Desa Tanjung Pasir, yang ditandatangani oleh Kepala Desa Tanjung Pasir, tanggal 13 Agustus 2014;

Halaman 2 dari 41 Hal. Put. Nomor 1779 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id oleh Kepala Desa Tanjung Pasir;

- Surat Pernyataan belum memiliki sertifikat, tertanggal 13 Agustus 2014, yang dibuat oleh Tergugat I, dan diketahui oleh Kepala Desa Tanjung Pasir;
 - Surat Pernyataan Tergugat I tanggal 13 Agustus 2014 dan mengetahui Kepala Desa Tanjung Pasir;
5. Bahwa setelah Tergugat I melengkapi surat-surat yang berhubungan dengan tanah *a quo* tersebut, Penggugat pun membeli dan membuat suatu akta jual beli yang dibuat dihadapan Indrarini Sawitri, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Tangerang;
6. Bahwa dengan adanya peralihan hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah yaitu Tergugat I kepada Penggugat yang dilakukan dengan cara prosudur yang benar sesuai berdasarkan kepada undang-undang maupun ketentuan hukum yang mengatur oleh karenanya Penggugat adalah pembeli yang beriktikad baik dan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah objek perkara tersebut dan harus dilindungi oleh undang-undang;
7. Bahwa Penggugat sebagai Pembeli yang beriktikad baik harus dilindungi oleh undang-undang maupun ketentuan hukum sebagaimana sebagaimana dapat dijelaskan berdasarkan ketentuan yang telah diatur dalam yurisprudensi yang berbunyi sebagai berikut:
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 251 K/Sip/1958, tanggal 26 Desember 1958 dengan kaidah hukum “Pembeli yang telah bertindak dengan iktikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah”;
 - Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 34K/Sip/1960, tanggal 3 Februari 1960 dengan kaidah hukum: “Orang yang membeli tanah dengan iktikad baik *ic* jual beli dilakukan di muka pamong desa harus dilindungi”;
 - Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 34 K/Sip/1965, tanggal 1 Agustus 1975, dengan kaidah hukum “Pembeli tanah yang beriktikad baik harus dilindungi,....pembelian dilakukan dengan terang di muka yang berwajib, sedang dalam perkara ini memang benar susah untuk mengetahui siapa pemilik tanah itu yang sebenarnya , karena pemilik ini tidak menguasai tanahnya sejak 1932, sedang tanah tersebut sebelum dibeli oleh pembeli termaksud, sudah dua kali diperjualbelikan oleh orang lain dari pemiliknya”;
 - Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1237 K/Sip/1973, tanggal 15 - 4 - 1976 dengan kaidah hukum. “Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung: Mengenai jual beli rurnah dan pekarangan sengketa, sungguhpun penjualnya (Pr. Masrohan) pada

Halaman 3 dari 41 Hal. Put. Nomor 1779 K/Pdt/2017

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ... juga pula jual beli itu dilakukan menurut syarat-syarat undang-undang, Pengadilan Tinggi menganggap jual beli itu telah dilakukan dengan iktikad baik dan Tergugat I dan II sebagai pembeli dengan iktikad baik harus mendapat perlindungan hukum (*ic tuntutan agar Tergugat-Tergugat menyerahkan rumah dan pekarangan tersebut ditolak*);
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 821 K/Sip/1974, tanggal 28 - 4 -1976, dengan kaidah hukum. "Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung: Terlawan-tergugat I/Pembanding membeli toko tersebut di muka umum dengan perantaraan Kantor Lelang Negara atas dasar kekuatan Putusan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 20 Januari 1972 Nomor 127/1971/PN.Plg. maka ia adalah pembeli dengan iktikad baik";
 - Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 52 K/Sip/1975, tanggal 23-9-1975, dengan kaidah hukum "Walaupun Tergugat asal I dan Tergugat asal II menjual lebih dari bagian warisan mereka, jual beli tanah itu tidak dapat dibatalkan untuk melindungi pembeli yang jujur (beli tanah warisan dari sebagian dari ahli wanis) sedang Para Penggugat Asal masih dapat menggugat Tergugat asal I dan II;
 - Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1230 K/Sip/1980, tanggal 29 Maret 1992, dengan kaidah hukum "Pembeli yang beriktikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum";
8. Bahwa prosedur Jual Beli yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat I, telah sesuai dengan ketentuan sebagaimana termuat dalam Pasal 1313 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang menegaskan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih, yang diatur dalam Buku III KUH Perdata, yang memiliki sifat terbuka, terang dan jelas untuk kedua belah pihak yang melakukan perjanjian dan jual beli yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat I telah memenuhi ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1338 KUHPerdata dan akta jual beli dasar perolehan Penggugat atas hak tanah dari Tergugat I dibuat dihadapan pejabat yang sah (PPAT);
9. Bahwa setelah tanah *a quo* dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I, Penggugat langsung menguasai dan mengusahai tanah tersebut secara terus menerus sampai sekarang dan Penggugat sama sekali tidak pernah mengalihkan, menjaminkan, menjual ataupun menggadaikan kepada pihak lain dan pihak lain pun tidak ada yang keberatan atas jual beli tanah tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, kemudian timbul permasalahan hukum dimana sekitar akhir bulan Agustus 2014 Tergugat II mengklaim dan mengaku-ngaku bahwa tanah yang dikuasai dan diusahai oleh Peggugat seluruhnya, adalah tanah milik Tergugat II, dan hal tersebut membuat Peggugat merasa terkejut dan tidak nyaman;

11. Bahwa jika benar Tergugat II ada memiliki tanah *a quo*, maka seharusnya Tergugat II menguasai dan menduduki tanah dalam perkara *a quo* secara fisik, sebagaimana wajarnya sebagai pemilik tanah, akan tetapi sebelum tanah dalam perkara *a quo* beralih dari Tergugat I kepada Peggugat senyatanya, Tergugat II tidak pernah menguasai dan mengusahai tanah *a quo* dan juga Tergugat II untuk mempertahankan haknya nyatanya tidak pernah melakukan upaya hukum dalam tindakan yang nyata untuk mempertahankan haknya atas tanah, atau mengajukan gugatan terhadap Tergugat I sebagai pemilik hak terdahulu atas tanah dalam perkara *a quo* kemudian setelah dilakukan pengalihan hak atas tanah melalui akte jual beli kepada Peggugat senyatanya Peggugatlah yang menguasai dan menempati objek tanah dalam perkara *a quo* untuk digunakan sebagai usaha ternak ikan sebagaimana layaknya kegiatan masyarakat disekitarnya;
12. Bahwa juga atas perbuatan Turut Tergugat I yang kurang cermat dan teliti dalam menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 1029/2010 tertanggal 23 Desember 2010 yang menjadi dasar perolehan Tergugat II hak atas tanah dalam perkara *a quo* yang nyata tanah *a quo* sebelumnya adalah dikuasai dan diusahai oleh Tergugat I dan juga tindakan dari Turut Tergugat II yang tidak melakukan pemeriksaan baik secara yuridis formil maupun fakta di lokasi tanah *a quo* telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 219/Tanjung Pasir yang kemudian dengan dasar hak tersebut Tergugat II mengklaim dan mengaku-ngaku tanah *a quo* adalah tanah milik Tergugat II, dimana tindakan Tergugat II telah menguasai sebahagian tanah milik Peggugat yang mengakibatkan Peggugat merasa dirugikan atas perbuatan Tergugat II dan oleh karenanya perbuatan Tergugat II diklasifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechmatigedaad*);
13. Bahwa atas perbuatan Tergugat II tersebut yang mengklaim sebagai pemilik tanah *a quo*, yang senyatanya telah dikuasai dan diusahai oleh Peggugat sebagai tanah yang sah yang diperoleh dari Tergugat I dan atas tindakan perbuatan yang dilakaukan oleh Tergugat II telah mengakibatkan Peggugat merasa dirugikan baik secara materiil dan immateriil;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- putusan.mahkamahagung.go.id
- perkara yang menjadi objek sengketa adalah tanah yang dikuasai dan diduduki oleh Penggugat, dengan pembuktian secara *de facto* dan yuridis, sedangkan Tergugat II sebelumnya tidak pernah menguasai dan menduduki objek tanah dalam perkara *a quo* dan sangat beralasan hukum Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
15. Bahwa oleh karena Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka konsekuensi hukumnya adalah Tergugat II berkewajiban menanggung segala kerugian yang dialami oleh Penggugat sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara;
 16. Bahwa Penggugat adalah pemilik satu-satunya yang sah atas tanah *a quo*, sesuai dengan Akta Jual Nomor 727/2014, tertanggal 18 Agustus 2014, dibuat dihadapan Indrarini Sawitri, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Tangerang dan Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk membatalkan Akta Jual Beli Nomor 1029/2010 tertanggal 23 Desember 2010 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I dan berikut turunannya antara Tergugat II dengan pihak manapun atas tanah perkara *a quo* tidak mempunyai kekuatan hukum dan akibatnya harus dibatalkan demi hukum;
 17. Bahwa selanjutnya Penggugat memohon kepada Majelis Hakim dalam perkara *a quo* untuk menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 219/ Tanjung Pasir tidak berkekuatan hukum dan akibatnya harus dibatalkan demi hukum dan juga memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk mencoret/menghapuskan daftar atas Sertifikat Hak Milik Nomor 219/ Tanjung Pasir dalam buku pendaftaran tanah atau yang disediakan untuk itu;
 18. Bahwa kemudian akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II yang mengklaim objek tanah perkara tersebut di atas, Penggugat juga mengalami gangguan, ketenangan, kenyamanan dan kehilangan waktu yang sia-sia dan untuk memudahkan perhitungan dalam perkara ini dapat dihitung kerugian di tanahnya Penggugat mengalami kerugian atas manfaat keuntungan yang akan diperoleh dimana apabila tanah perkara *a quo* dapat diberdayakan untuk memelihara ternak ikan maka setiap 3 (tiga) bulan dapat menghasilkan keuntungan yang merupakan pendapatan nyata sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), dan untuk itu keuntungan yang tidak dapat diperoleh oleh Penggugat bila dihitung untuk selama 6 (enam) bulan maka jelas kerugian materiil Penggugat sebesar Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
 19. Bahwa juga selain kerugian manfaat Penggugat juga masih ada kerugian immateril Penggugat yaitu karena tidak merasa nyaman, terganggunya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id kerugian immateril Penggugat adalah sebesar

Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

20. Bahwa Penggugat khawatir, Tergugat II akan mengalihkan objek tanah perkara *a quo* kepada orang lain dan agar gugatan Penggugat tidak *illusionir* atau hampa maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah objek perkara yang terletak di Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, dengan alas hak Milik adat, atas nama Mangsur Bin Gomang, Persil Nomor 27.D.III, Blok 007, Kohir Nomor C.329, seluas kurang lebih 45.000 m² (empat puluh lima ribu meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Kuyan;

Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Cun Mey;

Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Sulyanto;

Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Jalan Desa;

21. Bahwa oleh karena perkara ini dapat dibuktikan dengan bukti-bukti yang sempurna (*voltoid*) oleh Penggugat, maka sangat beralasan atas perkara *a quo*, putusannya dapat dijalankan terlebih dahulu (serta merta) walaupun ada *verzet*, banding, maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi (Tindakan Pendahuluan):

Meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah yang terletak di Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, dengan alas hak Milik adat, atas nama Mangsur Bin Gomang, Persil Nomor 27.D.III, Blok 007, Kohir Nomor C.329, seluas kurang lebih 45.000 m² (empat puluh lima ribu meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Kuyan;

Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Milik Cun Mey;

Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Sulyanto;

Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Jalan Desa;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah yang terletak di Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, dengan alas hak Milik adat, atas nama Mangsur Bin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id 45.000 m² (empat puluh lima ribu meter persegi), dengan

batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Kuyan;

Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Milik Cun Mey;

Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Sulyanto;

Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Jalan Desa;

3. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, dengan alas hak milik adat, atas nama Mangsur Bin Gomang, Persil Nomor 27.D.III, Blok 007, Kohir Nomor C.329, seluas kurang lebih 45.000 m² (empat puluh lima ribu meter persegi), dengan batas – batas sebagai berikut:

Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Kuyan;

Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Milik Cun Mey;

Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Sulyanto;

Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Jalan Desa;

4. Menyatakan sesuai dengan Akta Jual Nomor 727/2014, tertanggal 18 Agustus 2014, dibuat dihadapan Indrarini Sawitri, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Tangerang adalah sah dan berkekuatan hukum;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechmatigdaad*);
6. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 1029 /2010 tertanggal 23 Desember 2010 mengandung cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum dan akibatnya harus batal demi hukum;
7. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 219/Tanjung Pasir dalam prosedur penerbitannya mengandung cacat formil dan materil dan akibatnya harus batal demi hukum;
8. Memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk mencoreng Sertifikat Hak Milik Nomor 219/Tanjung Pasir dari buku pendaftaran tanah atau yang disediakan untuk itu;
9. Menghukum Tergugat II membayar kerugian materil kepada Penggugat sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
10. Menghukum Tergugat II membayar kerugian immateril yang diderita oleh Penggugat sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) kepada Penggugat;
11. Menghukum Tergugat II untuk sesegera keluar dan menjauh dari objek tanah perkara *a quo*, setelah putusan dibacakan oleh Majelis Hakim;
12. Menghukum Tergugat II untuk mentaati dan melaksanakan putusan Hakim,

Halaman 8 dari 41 Hal. Put. Nomor 1779 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id tanah perkara *a quo* yang diperoleh oleh Tergugat II dari pihak manapun;

13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap kali Para Tergugat lalai melaksanakan putusan sejak putusan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
14. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan dengan serta merta meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding, kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
15. Menghukum Para Tergugat, secara tanggung renteng membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II masing-masing mengajukan eksepsi sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat II:

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat di dalam gugatan *a quo*, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat II;
2. Bahwa berdasarkan hukum acara perdata yang berlaku, gugatan yang telah diajukan oleh Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat formil yang mengakibatkan gugatan dapat ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh pengadilan;
3. Terkait dengan tidak terpenuhinya syarat-syarat formil tersebut Tergugat I dengan ini mengajukan eksepsi-eksepsi antara lain sebagai berikut:
 - A. Eksepsi kompetensi absolut;
 - B. Eksepsi gugatan kabur dan tidak jelas (*exceptio obscurum libellum*);
 - C. Eksepsi gugatan kurang pihak karena Penggugat tidak menarik Ny. Sek Siok Moy alias Merna Siriyanti selaku pemilik tanah Sertifikat Nomor 219/Tanjung Pasir sebelumnya, untuk menjadi pihak dalam perkara *a quo* (*exceptio plurum litis consortium*);
 - D. Eksepsi yang diajukan Tergugat II tentang salah pihak, karena Tergugat II tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat (*exceptio error in persona*);
 - E. Gugatan diajukan berdasarkan motif dan iktikad buruk demi memperoleh keuntungan finansial semata-mata (*exceptio doli mali/doli praecentis*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan yang akan diuraikan sebagai berikut:

A. Eksepsi Kompetensi Absolut:

Perkara ini bukan merupakan kewenangan mengadili Pengadilan Negeri Tangerang, tetapi kewenangan mengadili secara absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara;

1. Bahwa Penggugat telah keliru dalam mengajukan gugatan, karena gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri Tangerang dimana jelas-jelas Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang mengadili perkara *a quo*, yang menurut Pasal 134 *Het Herziene Indonesisch Reglement* (HIR) yang berbunyi sebagai berikut:

“Jika Perselisihan itu adalah suatu perkara yang tiada masuk kuasa pengadilan negeri, maka pada sembarang waktu dalam pemeriksaan perkara itu, boleh diminta supaya Hakim mengaku dirinya tiada berkuasa dan Hakim itupun wajib pula mengaku karena jabatannya, bahwa ia tiada berkuasa”;

Gugatan harus diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara;

2. Bahwa eksepsi kompetensi absolut ini Tergugat II ajukan berdasarkan dalil-dalil yang diajukan dalam gugatan baik *posita* maupun *petitum* Penggugat, sebagaimana tertuang dalam gugatan tertanggal 12 September 2014, yang didaftarkan di Pengadilan Negeri Tangerang dengan Register Nomor 565/Pdt.G/2014/PN.Tng., tanggal 15 September 2014;
3. Bahwa karena perkara ini mengandung persoalan kewenangan mengadili secara absolut maka Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar terlebih dahulu memeriksa dan memutus eksepsi Kompetensi absolut yang diajukan oleh Tergugat II ini, sesuai dengan Pasal 134 HIR;

Dasar-Dasar Eksepsi Kompetensi Absolut:

- A. Fakta-fakta yang terungkap dalam gugatan baik *posita* dan *petitum*, bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah mengenai pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 219/Tanjung Pasir;
4. Bahwa dalam *posita* gugatan Butir 12 halaman 6 mendalilkan sebagai berikut:

“... juga tindakan Turut Tergugat II yang tidak melakukan pemeriksaan baik secara Yuridis formil maupun fakta di lokasi tanah *a quo* telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 219/Tanjung Pasir yang kemudian dengan dasar hak tersebut Tergugat II mengklaim dan mengaku-ngaku tanah *a quo* adalah tanah milik Tergugat II, ... dst”;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id selanjutnya Penggugat memohon kepada Majelis

Hakim dalam perkara *a quo* untuk menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 219/Tanjung Pasir tidak berkekuatan hukum dan akibatnya harus dibatalkan demi hukum dan juga memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk mencoret/menghapuskan daftar atas Sertifikat Hak Milik Nomor 219/Tanjung Pasir dalam buku pendaftaran tanah atau yang disediakan untuk itu”;

6. Bahwa dalam *petitum* gugatan Butir 7 halaman 10 mendalilkan sebagai berikut: “Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 219/Tanjung Pasir dalam prosedur (tertulis prosedur) penerbitannya mengandung cacat formil dan meteril dan akibatnya harus batal demi hukum”;
7. Bahwa dalam *petitum* gugatan Butir 8 halaman 10 mendalilkan sebagai berikut: “Memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk mencoreng Sertifikat Hak Milik Nomor 219/Tanjung Pasir dari buku pendaftaran tanah atau yang disediakan untuk itu”;

Gugatan dan atau permohonan pembatalan sertifikat mutlak kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara:

8. Bahwa terhadap kesalahan dan atau kebenaran dalil-dalil yang di ajukan Penggugat mengenai pembatalan sertifikat, secara absolut wewenang untuk menilainya adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, karena secara formil dan sesuai dengan Hukum Acara Perdata yang berlaku mengatur demikian;
9. Bahwa Badan Pertanahan Nasional adalah Pejabat Tata Usaha Negara, hal ini berdasarkan Pasal 1 Angka 2 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah dengan Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004, menyebutkan: “Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;
10. Bahwa sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 Pasal 3 *juncto* Pasal 2 mengatur bahwa salah satu tugas Badan Pertanahan Nasional dalam rangka melaksanakan tugas Pemerintah adalah: f. Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum. Dimana hal tersebut sejalan dengan tugas Badan Pertanahan Nasional yang diatur dalam Pasal 5 dan Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang produknya berupa Sertifikat Tanah. Hal itu sesuai dengan Pasal 1 Angka 3 *juncto* Pasal 1 Angka 4 *juncto* Pasal 4 *juncto* Pasal 50

Halaman 11 dari 41 Hal. Put. Nomor 1779 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

11. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas seharusnya gugatan Penggugat yang menuntut pembatalan Sertifikat Nomor 219/Tanjung Pasir, diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, karena sertifikat adalah produk Badan Pertanahan Nasional (BPN) dimana BPN adalah Pejabat Negara yang bertugas melaksanakan urusan pemerintahan dalam hal pertanahan yang salah satunya dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang hasilnya adalah sertifikat;
12. Bahwa kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut dalam praktek secara konsisten diterapkan, sebagai mana dalam Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung, antara lain:
 - Putusan Mahkamah Agung RI, tanggal 16 Oktober 1997 Nomor 2995 K/PDT/1997 sebagai berikut:

“*Judex Facti* telah melampaui batas kewenangan dalam memeriksa dan memutus perkara tersebut (perkara perdata perbuatan melawan hukum), sebab perkara tersebut berkenaan dengan persoalan Keputusan Tata Usaha Negara, karenanya merupakan kewenangan Badan Peradilan Tata Usaha Negara”;
 - Putusan Mahkamah Agung RI, tanggal 29 Desember 1999 Nomor 620 K/Pdt/1999, sebagai berikut:

“Bila yang digugat adalah badan atau pejabat Tata Usaha Negara Dan objek gugatan menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang pejabat tersebut, maka yang berwenang untuk mengadili perkara tersebut adalah peradilan Tata Usaha Negara bukan wewenang pengadilan negeri”;
 - Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1198 K/Sip/1973, tanggal 6 Januari 1976;

“Karena pengeluaran sertifikat itu semata-mata wewenang administrasi dan bukan wewenang pengadilan sehingga pembatalannya juga wewenang administrasi, bukan pengadilan”;
 - Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 321 K/Sip/1978, tanggal 31 Januari 1981;

“Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan surat hak milik yang dikeluarkan oleh instansi lain”;
 - Putusan Mahkamah Agung RI, tanggal 3 November 1971 Nomor 383 K/SIP/1971 sebagai berikut:

Halaman 12 dari 41 Hal. Put. Nomor 1779 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
putusan.mahkamahagung.go.id sah tidak termasuk wewenang Pengadilan, melainkan semata-mata termasuk wewenang administrasi”;

- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 317 K/Pdt/1984, sebagai berikut:

“Dalam hal Hakim tidak berwenang karena jenis pokok perkaranya, maka ia meskipun tidak diajukan tangkisan tentang ketidakwenangannya, karena jabatannya wajib menyatakan dirinya tidak berwenang”;

- Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 3 September 1973 Nomor 716 K/Sip/1973, sebagai berikut:

“Kompetensi Pengadilan Negeri. Pertimbangan Pengadilan Negeri yang dibenarkan Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung: Pengeluaran izin bangunan di atas tanah perkara yang berada dalam lingkungan Kotamadya Jambi semata-mata wewenang Wali Kota, bukan termasuk wewenang Pengadilan Negeri, maka gugatan Penggugat-Penggugat mengenai pencabutan izin bangunan atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 171 atas nama Tergugat-tergugat dinyatakan tidak dapat diterima. Dalam Perkara Sucahri (Lie Sin Hoey) dkk. lawan Saonah. binti Sairah Hasan bin H.A. Hamid dkk. Susunan Majelis: 1. Prof. R. Subekti, S.H., 2. DH. Lumbanradja, S.H., 3. Indroharto, S.H.”;

- Putusan Mahkamah Agung RI, Nomor 323 K/Sip/1968, sebagai berikut:

“Pembatalan surat izin perusahaan yang dikeluarkan oleh Gubernur adalah wewenang Peradilan Tata Usaha Negara dan tidaklah tepat bila dilakukan oleh Pengadilan Negeri. Dalam Perkara: Said bin Mohamad Balowel Melawan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Raya. Susunan Majelis: 1. Prof. K. Subekti, S.H., 2. Indroharto, S.H., 3. Sardjono, S.H.”;

13. Bahwa sekali lagi Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk dapat memberikan putusan sela terhadap eksepsi kompetensi absolut yang diajukan oleh Tergugat II ini, sebelum pemeriksaan perkara ini memasuki pemeriksaan pokok perkara;

Berdasarkan dalil dan fakta hukum yang kami kemukakan di atas, terbukti secara terang benderang bahwa Pengadilan Negeri Tangerang tidak mempunyai kewenangan memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, oleh karenanya Tergugat II mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk mengeluarkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

Halaman 13 dari 41 Hal. Put. Nomor 1779 K/Pdt/2017



2. Menyatakan Pengadilan Negeri Tangerang secara absolut tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus gugatan yang diajukan Penggugat dalam Perkara Nomor 565/Pdt.G/2014/PN.Tng., tanggal 15 September 2014;
3. Menghukum Penggugat untuk taat dan mematuhi isi putusan sela ini;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

B. Eksepsi Gugatan Kabur dan Tidak Jelas (*Exceptio Obscurum Libellum*):

1. Bahwa suatu gugatan *obscur libel* adalah suatu gugatan yang dikonstruksi secara membingungkan (kabur dan tidak jelas), sehingga mengaburkan inti dari gugatan itu sendiri. Hal tersebut telah dilakukan Penggugat dalam gugatan *a quo*, yang diuraikan sebagai berikut:

Pihak dan tindakan yang melakukan perbuatan melawan hukum yang diajukan Penggugat dalam gugatannya tidak jelas;

2. Bahwa dalam gugatan *a quo*, Penggugat menyatakan gugatannya sebagai gugatan perbuatan melawan hukum, dimana sebagai Tergugat dalam ini yang melakukan perbuatan melawan hukum adalah: Mangsur bin Gomang sebagai Tergugat I (yang artinya pihak pertama yang melakukan perbuatan melawan hukum) dan Arifin Wijaya sebagai Tergugat II (yang artinya pihak kedua yang melakukan perbuatan melawan hukum) dan Amsori Hardyanto, SH., M.Kn., PPAT sebagai Turut Tergugat I dan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang Turut Tergugat II (yang artinya pihak-pihak yang ditarik demi lengkapnya gugatan, yang konsekuensinya mereka nantinya hanya mematuhi isi putusan yang menghukum Para Tergugat dan tidak ikut menjalankan hukuman) (*vide gugatan halaman 1 dan 2*);
3. Bahwa akan tetapi yang terjadi dalam gugatan *a quo* adalah sangat berbeda, dimana dalam *posita* gugatan *a quo* tidak ada satu dalilpun yang mengatakan bahwa Tergugat I melakukan dan atau telah melakukan perbuatan melawan hukum dan begitu juga dalam *petitum* juga tidak ada yang menyatakan Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum. Malah sebaliknya yang terjadi adalah Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang seharusnya sebagai pihak pelengkap dalam gugatan *a quo* malah sebagai pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum yang artinya kualitasnya sebagai Tergugat dan di dalam putusan, sehingga sangat jelas sekali bahwa gugatan *a quo* yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan kabur dan tidak jelas, karena bagaimana mungkin Mangsur bin Gomang dibuat sebagai Tergugat I (pihak utama) dalam gugatan perbuatan melawan hukum *a quo* tetapi dalam *posita* dia tidak didalilkan melakukan perbuatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

perbuatan melawan hukum dan tidak ada hukuman terhadapnya, hal ini menjadi tanda tanya besar ada apa gerangan? (*vide* Gugatan halaman 2-11);

4. Bahwa dengan fakta tersebut di atas cukup kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini menyatakan gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas sehingga harus dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima;

Petitem gugatan *a quo* tidak didasarkan pada *posita* gugatan *a quo*;

5. Perbuatan melawan hukum. Bahwa *petitem* Nomor 5 dari Gugatan *a quo*, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang agar menyatakan Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigdaad*), sebagai berikut:

- a. "5. Menyatakan perbuatan Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigdaad*); Bahwa tidak jelas perbuatan mana dari Tergugat II dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II yang menjadi perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigdaad*)?;

6. Karena Penggugat di dalam *posita* gugatan *a quo* tidak ada secara tegas menyebutkan perbuatan-perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat II dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II yang menjadi perbuatan melawan hukum, yang ada hanyalah dalil yang mengatakan Tergugat II mengaku-ngaku tanah yang dikuasai dan diusahai oleh Penggugat seluruhnya adalah tanah milik Tergugat II akan tetapi di sisi lain Penggugat mengatakan Tergugat II menguasai sebahagian tanah milik Penggugat, antara lain dikutip sebagai berikut:

Butir 10 halaman 5 gugatan menyatakan:

"..., kemudian timbul permasalahan hukum dimana sekitar akhir bulan Agustus 2014 Tergugat II mengklaim dan mengaku-ngaku bahwa tanah yang dikuasai dan diusahai oleh Penggugat seluruhnya adalah tanah milik milik Tergugat II, ...";

Butir 11 halaman 6 gugatan menyatakan:

"Bahwa jika benar Tergugat II ada memiliki tanah *a quo*, maka seharusnya Tergugat II menguasai dan menduduki tanah dalam perkara *a quo* secara fisik, sebagaimana wajarnya sebagai pemilik tanah, akan tetapi sebelum tanah dalam perkara *a quo* beralih dari Tergugat I kepada Penggugat senyatanya, Tergugat II tidak pernah menguasai tanah *a quo* ...dst";

Butir 12 halaman 6 gugatan menyatakan:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Akta Jual Beli Nomor 1029/2010 tertanggal 23

Desember 2010 yang menjadi dasar perolehan Tergugat II hak atas tanah dalam perkara *a quo* yang senyata tanah *a quo* sebelumnya adalah dikuasai dan diusahai oleh Tergugat I dan juga tindakan dari Turut Tergugat II yang tidak melakukan pemeriksaan baik secara yuridis formil maupun fakta di lokasi tanah *a quo* telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 219/Tanjung Pasir yang kemudian dengan dasar hak tersebut Tergugat II mengklaim dan mengaku-ngaku tanah *a quo* adalah tanah milik Tergugat II, dimana tindakan Tergugat II telah menguasai sebahagian tanah milik Penggugat yang mengakibatkan Penggugat merasa dirugikan atas perbuatan Tergugat II dan oleh karenanya perbuatan Tergugat II diklasifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*);

7. Bahwa berdasarkan dalil *posita* tersebut di atas tidak mendukung *petitum* butir 5 gugatan *a quo* Penggugat, karena sangat jelas terlihat pertentangan antara *posita* Butir 10 dan 11 dengan butir 12, dan di dalam *posita* gugatan *a quo* tidak diuraikan dan dijelaskan tindakan perbuatan masing-masing Tergugat dan Turut Tergugat yang menunjukkan telah terjadi perbuatan melawan hukum, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim memutuskan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya-tidaknya menyatakan tidak dapat diterima;

Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung, teori serta praktek hukum acara yang berlaku, suatu gugatan dapat dikategorikan sebagai “gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*)” apabila *petitum* gugatan tidak didasarkan pada *posita* gugatan (*vide* Putusan Mahkamah Agung tanggal 8 Desember 1982 Nomor 1075 K/Sip/1982 dalam perkara perdata antara Bachid Marzuk melawan Achmad Marzuk dan Faray bin Surur Alamri);

8. Bahwa dalam gugatan *a quo*, *posita* gugatan sama sekali tidak relevan dan tidak mendukung *petitum* gugatan karena:

- a. Dalam *posita* gugatan, Penggugat jelas-jelas telah menarik Mangsur bin Gomang sebagai Tergugat I yang melakukan perbuatan melawan hukum akan tetapi di *posita* tidak mendalilkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I ;

- b. Di dalam *petitum* gugatan, Penggugat menuntut agar pengadilan menyatakan Para Tergugat membayar uang paksa;

Maka sudah selayaknya jika Majelis Hakim berpendapat dan memutuskan bahwa gugatan Penggugat adalah kabur dan tidak jelas sehingga harus ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima;

Halaman 16 dari 41 Hal. Put. Nomor 1779 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan.mahkamahagung.go.id yang Penggugat kemukakan sangat membingungkan. Bahwa dalam butir 12 gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menguasai sebahagian tanah milik Penggugat;

10. Bahwa Para Penggugat lupa bahwa konsep dasar untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum adalah berpedoman kepada ketentuan dan juga harus memenuhi persyaratan-persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata;

a. Pasal 1365 KUH Perdata menetapkan:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”;

Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 283 K/Pdt/1996 tertanggal 7 Juli 1996, menetapkan bahwa Penggugat harus menguraikan dan membuktikan adanya unsur-unsur perbuatan melawan hukum menurut ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata sebagai berikut:

- Suatu perbuatan melawan hukum;
Adanya perbuatan Tergugat yang bersifat bertentangan dengan hukum;
- Kerugian;
Adanya kerugian yang ditimbulkan pada diri Penggugat;
- Kesalahan dan Kelalaian;
Adanya kesalahan dan kelalaian pada pihak Tergugat;
- Hubungan kausal;
Adanya hubungan kausalitas atau sebab akibat antara kerugian pihak Penggugat dengan kesalahan atau perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat;

11. Bahwa menurut Prof. Dr. Wirjono Prodjodikoro, S.H. (perbuatan melanggar hukum dipandang dari sudut hukum perdata (Tahun 2000, CV Mandar Maju, Bandung) halaman 103;

“Dalam hal perbuatan melawan hukum, Penggugat harus selalu mengutarakan.....tidak hanya adanya suatu perbuatan melanggar hukum dan suatu kerugian, melainkan juga unsur kesalahan (*schuld*) dari Tergugat”;

12. Bahwa menurut J. Satrio dalam buku *Hukum Perikatan: Perikatan Yang Lahir Dari Undang Undang*; Bagian Pertama (1993), terbitan PT Citra Aditya Bakti, Bandung, Edisi Pertama, halaman 239 ;

Halaman 17 dari 41 Hal. Put. Nomor 1779 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id berkaitan dengan perilaku dan akibat perilaku si pelaku yaitu kerugian, perilaku dan kerugian mana dapat dipersalahkan dan karenanya dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. Jadi perilaku dan akibat perilaku yang *onrechmatig* itu harus dapat dipersalahkan kepada si pelaku”;

13. Bahwa Penggugat harus membuktikan bahwa Tergugat adalah penyebab kerugian yang diderita oleh Para Penggugat, hal tersebut sebagaimana dikatakan oleh Abdulkadir Muhammad dalam bukunya yang berjudul *Hukum Perikatan* yang diterbitkan oleh PT Citra Aditya Bakti, Bandung, halaman 148 (Bukti T-4) sebagai berikut:

”Menurut teori Von Kries yang sudah diterima dan diterapkan secara luas, bahwa hubungan sebab akibat dianggap ada apabila perbuatan yang menurut pengalaman manusia yang normal sepatutnya dapat diharapkan menimbulkan akibat, dalam hal ini kerugian”;

14. Bahwa gugatan Para Penggugat tidak menguraikan satupun unsur-unsur dasar dari perbuatan melawan hukum terhadap Tergugat II. Sebaliknya gugatan Penggugat hanya menguraikan asumsi-asumsi semata, karena sampai saat ini Tergugat II tidak pernah mengenal, bertemu dengan Penggugat dan Tergugat I juga tidak mengetahui tanah mana yang dibeli dan yang dimaksud oleh Penggugat, yang Tergugat II ketahui adalah bahwa sertifikat yang dibawa-bawa Penggugat dalam dalil gugatannya adalah milik Tergugat II yang mana sertifikat tersebut sudah terbit lebih dari 18 (delapan belas) Tahun yang lalu dan selama itu tidak ada orang yang mempermasalahkannya dan terhadap sertifikat tersebut telah terjadi beberapa kali proses jual beli, dan sampai saat ini objek tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat II;

Oleh karena dalih-dalih Para Penggugat kabur dan membingungkan, maka mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Dasar gugatan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 727/2014, tertanggal 18 Agustus 2014 (perbuatan wanprestasi) tidak dapat digabungkan dengan gugatan yang berdasarkan perbuatan melawan hukum untuk pembatalan sertifikat;

15. Bahwa gugatan *a quo* jelas-jelas telah menggabungkan suatu gugatan berdasarkan Perjanjian Jual Beli (perbuatan wanprestasi) berdasarkan Akta Jual Nomor 727/2014, tertanggal 18 Agustus 2014 dengan gugatan perbuatan melawan hukum. Dalam Perjanjian tersebut Penggugat membeli sebidang tanah dari Tergugat I, dimana dalam kelanjutan tersebut ada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan.mahkamahagung.go.id diperjualbelikan kedua belah pihak, hal mana apabila permasalahan tersebut terjadi akibat Akta Jual Beli Nomor 727/2014, tertanggal 18 Agustus 2014, maka yang terjadi adalah perbuatan wanprestasi antara Penggugat dengan Tergugat I, karena pihak-pihak yang berada dalam akta jual beli tersebut adalah mereka berdua, sehingga dengan gugatan *a quo* didasarkan perbuatan wanprestasi terkait jual beli digabung dengan gugatan yang berdasarkan perbuatan melawan hukum adalah keliru. Hal ini jelas-jelas tidak dibenarkan dan bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia serta doktrin hukum sebagaimana diuraikan di bawah ini:

- a. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1875 K/Pdt/1984, tanggal 24 April 1986 pada intinya menyatakan (Bukti T I & III-1):
“Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) tidak dapat dibenarkan dalam tata tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula”;
- b. Pendapat Ahli (Doktrin Hukum) M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Pertama, April 2005, halaman 455 dan 456, yang antara lain menyatakan:
“Dari uraian di atas, pada dasarnya tidak sama antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum ditinjau dari sumber, bentuk maupun wujudnya. Oleh karena itu, dalam merumuskan *posita* atau dalil gugatan:
 - Tidak dibenarkan mencampuradukan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum;
 - Dianggap keliru merumuskan dalil perbuatan melawan hukum dalam gugatan jika yang terjadi in konkreto secara realistis adalah wanprestasi;
 - Atau tidak tepat jika gugatan mendalilkan wanprestasi, sedangkan peristiwa yang terjadi secara objektif ialah perbuatan melawan hukum;
- c. Pendapat Ahli (Doktrin Hukum) Prof. Mr. Pitlo dalam bukunya yang berjudul: *Het Verbintenissen Recht Naar Het Nerderlands Burgerlijk Wet Boek*”, Cetakan ke-3, tahun 1952 halaman 215 (*vide*: Majalah Varia Peradilan Tahun XVII, Nomor 193, IKAHI, Oktober 2001, halaman 136-137), yang menyatakan:
“*het is echter duidelijk, zowel uit de historie als uit de systematiek der wet, dot wanprestasie niet onder het begrip onrehtmatige daad valt.*”

Halaman 19 dari 41 Hal. Put. Nomor 1779 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id *veenkomst hear grond vindit, word geschonden deze schending geen aanleiding tot een vordering uit onrechtmatige daad kan zinj*”;

Terjemahan bebas:

“Namun demikian jelas, baik menurut sejarah maupun sistematika undang-undang, bahwa wanprestasi tidak termasuk dalam pengertian perbuatan melawan hukum. Demikian telah diputuskan oleh H.R. (Hoge Raad, MA Belanda) pada tanggal 13 Juni 1913, bahwa jikalau suatu kewajiban yang semata-mata disebabkan (didasarkan) pada suatu perjanjian telah dicerai, cedera itu tidak dapat menjadi sebab (alasan) untuk suatu tuntutan (*claim, Vordering*) berdasarkan perbuatan melawan hukum”;

16. Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I dan Pendapat-Pendapat Ahli (Doktrin Hukum) sebagaimana disebutkan dalam butir 6 tersebut di atas maka penggabungan dan/atau pencampuradukkan antara masalah wanprestasi dan masalah perbuatan melawan hukum sebagaimana dilakukan oleh Penggugat dalam gugatan *a quo* adalah jelas-jelas bertentangan dengan tata tertib beracara sehingga mengakibatkan gugatan menjadi kabur dan tidak jelas (*obscur libel*) dan sudah sepatutnya Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
- C. Eksepsi gugatan kurang pihak karena Penggugat tidak menarik Ny. Sek Siok Moy alias Merna Siriyanti selaku pemilik tanah Sertifikat Nomor 219/Tanjung Pasir sebelumnya, untuk menjadi pihak dalam perkara *a quo* begitu juga dengan Indrarini Sawitri, S.H., PPAT tempat Penggugat membeli tanah milik Tergugat (*exceptio plurium litis consortium*);
 1. Bahwa eksepsi kurang pihak (*exceptio plurium litis consortium*) adalah salah satu eksepsi untuk menangkis gugatan yang tidak secara lengkap menarik pihak-pihak yang seharusnya dijadikan tergugat dalam perkara tersebut, sehingga mengakibatkan perkara menjadi ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
 2. Bahwa dalam gugatan *a quo*, Penggugat telah mendalilkan:

Butir 1 dan butir 5 halaman 3, butir 16 Halaman 7 *posita* gugatan dan butir 4 *petitum* halaman 10 menyatakan pada pokoknya:
“Akta Jual Nomor 727/2014, tertanggal 18 Agustus 2014, dibuat dihadapan Indrarini Sawitri, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Tangerang”;

Butir 12 halaman 6 gugatan menyatakan:

Halaman 20 dari 41 Hal. Put. Nomor 1779 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Akta Jual Beli Nomor 1029/2010 tertanggal 23

Desember 2010 yang menjadi dasar perolehan Tergugat II hak atas tanah dalam perkara *a quo* yang senyata tanah *a quo* sebelumnya adalah dikuasai dan diusahai oleh Tergugat I dan juga tindakan dari Turut Tergugat II yang tidak melakukan pemeriksaan baik secara Yuridis formil maupun fakta dilokasi tanah *a quo* telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 219/Tanjung Pasir yang kemudian dengan dasar hak tersebut Tergugat II mengklaim dan mengaku-ngaku tanah *a quo* adalah tanah milik Tergugat II ... dst”;

3. Bahwa dalam gugatannya Penggugat jelas mendalilkan adanya Akta Jual Nomor 727/2014, tertanggal 18 Agustus 2014, dibuat dihadapan Indrarini Sawitri, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Tangerang yang menjadi dasar kepemilikan Penggugat. Begitu juga dengan adanya Akta Jual Beli dan Sertifikat yang menjadi dasar kepemilikan dari Tergugat II, sehingga dengan tidak ditariknya Indrarini Sawitri, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pembuat Akta Jual Nomor 727/2014, tertanggal 18 Agustus 2014, sebagai pihak begitu juga dengan Penjual yaitu NY. Sek Siok Moy alias Merna Siriyanti dalam Akta Jual Beli Nomor 1029/2010 tertanggal 23 Desember 2010 dan sekaligus pemilik sebelumnya tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 219/Tanjung Pasir, sebagai pihak dalam gugatan *a quo* maka hal tersebut mengakibatkan gugatan Penggugat kurang pihak;
4. Bahwa pengakuan Penggugat dalam gugatannya yang mengakui ada peran dari pihak ketiga yaitu pemilik awal Sertifikat Hak Milik Nomor 219/Tanjung Pasir sehubungan dengan Akta Jual Beli Nomor 1029/2010 tertanggal 23 Desember 2010 yang menjadi dasar kepemilikan Tergugat II atas objek tanah sesuai Sertifikat tersebut, adalah merupakan alat bukti yang sempurna di hadapan Hakim berdasarkan ketentuan hukum serta Yurisprudensi Mahkamah Agung, di bawah ini:

Pasal 174 HIR menyatakan:

“Pengakuan yang diucapkan dihadapan hakim, cukup menjadi bukti untuk memberatkan orang yang mengaku itu, baik yang diucapkannya sendiri, maupun dengan pertolongan orang lain, yang istimewa dikuasakan untuk itu”;

Pasal 1925 KUHPerdata menyatakan:

“Pengakuan yang dilakukan di muka Hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya, baik sendiri maupun dengan perantaraan seorang yang khusus dikuasakan untuk itu”;

Halaman 21 dari 41 Hal. Put. Nomor 1779 K/Pdt/2017

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id yang dilakukan di muka Hakim tidak dapat ditarik

kembali, kecuali apabila dibuktikan bahwa pengakuan itu adalah akibat dari suatu kekhilafan mengenai hal-hal yang terjadi”;

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 803 K/Sip/1970 yang isinya menyatakan:

“Adanya Pengakuan Penggugat sepanjang mengenai hal tersebut, menjadi tetap dan mengikat sebagai bukti yang sempurna bagi para pihak”;

5. Bahwa terhadap gugatan kurang pihak, Mahkamah Agung RI telah mengeluarkan Yurisprudensi yang intinya menyatakan bahwa gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*); Adapun Yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut antara lain:
 - a. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 151 K/Sip/1972 tanggal 13 Mei 1975 yang intinya menyatakan:

“Bahwa karena yang berhutang kepada Penggugat/Terbanding adalah dua orang, seharusnya gugatan ditujukan kepada kedua orang tersebut”;

“Bahwa oleh karena gugatan tidak lengkap (yang digugat hanya seorang) gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”;
 - b. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 437 K/Sip/1973 tanggal 9 Desember 1975, yang intinya menyatakan:

“Karena tanah-tanah sengketa sesungguhnya tidak hanya dikuasai oleh Tergugat I (pembanding) sendiri, tetapi bersama-sama dengan saudara kandungnya, seharusnya gugatan ditujukan terhadap Tergugat I Pembanding sesaudara, bukan hanya terhadap Tergugat I Pembanding sendiri, sehingga oleh karena itu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”;
 - c. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1078 K/Sip/1972 tanggal 11 November 1975, yang intinya menyatakan:

“Bahwa Tergugat II (pembanding) mendalilkan bahwa tanah sengketa telah dijual kepadanya oleh Paultje Pinontoan dan ia minta agar Saartje dan Paultje Pinontoan juga dipanggil dalam perkara ini”;

“Bahwa seharusnya Paultje itu diikutsertakan dalam perkara, sebagai pihak yang telah menjual tanah tersebut kepada tergugat terbanding dan Saartje Pinontoan berhak penuh atas tanah warisan yang belum dibagi itu”;

“Bahwa berdasarkan kekurangan formil gugatan Penggugat (Terbanding) harus dinyatakan tidak dapat diterima”;
 - d. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 938 K/Sip/1971 tanggal 4 Oktober 1972, yang intinya menyatakan:

Halaman 22 dari 41 Hal. Put. Nomor 1779 K/Pdt/2017

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dengan *point d'interet, point d'action*;

Hal ini sebagaimana dinyatakan oleh Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. dalam bukunya yang berjudul "*Hukum Acara Perdata Indonesia*", Edisi ke-5, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1993, halaman 49 yang berbunyi sebagai berikut :

"Bahwa suatu tuntutan hak harus mempunyai kepentingan hukum yang cukup, merupakan syarat utama untuk dapat diterimanya tuntutan hak itu oleh pengadilan guna diperiksa: *point d'interet, point d'action...*";

Di dalam buku yang sama pada halaman 64, Prof. Sudikno Mertokusumo, S.H. menegaskan kembali bahwa yang dapat mengajukan gugatan adalah pihak-pihak yang mempunyai kepentingan langsung dalam suatu gugatan, sebagai berikut :

"Pihak-pihak dalam perkara:

Di dalam suatu sengketa perdata, sekurang-kurangnya terdapat dua pihak, yaitu pihak Penggugat (*eiser, plaintiff*) yang mengajukan gugatan, dan pihak Tergugat (*gedaagde, defendant*);

Mereka ini merupakan pihak materiil, karena mereka mempunyai kepentingan langsung di dalam perkara yang bersangkutan, tetapi sekaligus juga merupakan pihak formil, karena merekalah yang beracara di muka pengadilan";

5. Mahkamah Agung dalam Putusannya tanggal 7 Juli 1971 Nomor 294 K/Sip/1971 mensyaratkan bahwa gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum;

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 7 Juli 1971, Nomor 294 K/Sip/1971 yang menyatakan sebagai berikut:

"Suatu surat gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum";

6. Berdasarkan uraian hukum di atas, sudah selayaknya Majelis Hakim yang terhormat menerima *exceptio error in persona* yang diajukan Tergugat II, dan selanjutnya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

- E. Gugatan diajukan berdasarkan motif dan iktikad tidak baik demi memperoleh keuntungan finansial semata-mata (*exceptio doli mali/doli praecentis*);

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil yang diajukan oleh Penggugat di dalam gugatan *a quo* karena dalil-dalil tersebut bersifat menyesatkan dan sama sekali tidak sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah gugatan antara Penggugat dengan Tergugat I yang timbul dari jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I berdasarkan Akta Jual Nomor 727/2014, tertanggal 18 Agustus 2014;

3. Bahwa Tergugat II ketika menerima Panggilan dari Pengadilan Negeri Tangerang sangat kaget dan heran kenapa Penggugat menarik-narik Tergugat II dalam gugatannya, karena Tergugat II sama sekali tidak mengetahui jual beli antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II sama sekali tidak mengenal dan tidak pernah bertemu dengan Penggugat maupun Tergugat I, sehingga bagaimana mungkin Tergugat II ditarik-tarik dalam gugatan *a quo*? Tergugat juga tidak mengetahui tanah yang mana yang diperjual belikan antara Penggugat dengan Tergugat I;
4. Bahwa ditarik-tariknya Tergugat II sebagai pihak dalam gugatan dan dikaitkan dengan Sertifikat Hak milik Tergugat II Nomor 219/Tanjung Pasir adalah hal yang mengada-ada, jika memang Penggugat membeli tanah dari Tergugat I maka seharusnya mengetahui lokasi dan menanyakan apakah tanah tersebut benar-benar milik Tergugat I;
5. Bahwa Tergugat II membeli tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 219/Tanjung Pasir pada tanggal 23 Desember 2010 yang PPA-nya adalah Turut Tergugat I, dimana dalam sertifikat hak milik tersebut sebelumnya sudah pernah diperjualbelikan sebelumnya dan Tergugat II adalah pembeli kedua dalam sertifikat hak milik tersebut, dimana Sertifikat tersebut diterbitkan oleh Turut Tergugat II pada tahun 1996 (sekitar 18 tahun yang lalu), sehingga sangat tidak beralasan dan masuk akal apabila sertifikat hak milik Tergugat II dikait-kaitkan dengan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I yang berdasarkan Akta Jual Nomor 727/2014, tertanggal 18 Agustus 2014, apalagi Penggugat mendalilkan dalam gugatannya Tergugat II mengaku-ngaku terhadap tanah yang di beli Penggugat, pada hal Tergugat II tidak pernah bertemu dan mengenal maupun mengetahui tentang tanah Tergugat I dan Penggugat, sehingga adalah hal yang mengada-ada kalau Tergugat II dan sertifikat hak miliknya ditarik-tarik dalam gugatan *a quo*;
6. Bahwa sejak tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 219/Tanjung Pasir dibeli Tergugat II tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat dan tidak ada pihak-pihak lain yang menguasainya dan Tergugat I juga tidak ada di objek tanah yang dibeli Tergugat I tersebut, dan begitu juga Penggugat tidak pernah menduduki/menguasai apalagi mengusahai tanah Sertifikat Hak Milik 219/Tanjung Pasir milik Tergugat II tersebut dan untuk dalil-dalil ini Tergugat II mensomir Penggugat untuk membuktikannya, karena jika hal ini tidak

Halaman 25 dari 41 Hal. Put. Nomor 1779 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- putusan.mahkamahagung.go.id
7. Bahwa berdasarkan uraian di atas, sudah selayaknya jika Majelis Hakim yang terhormat sependapat dengan Tergugat II bahwa gugatan Penggugat telah diajukan dengan motif yang tidak baik atau mengandung unsur *Vexatious Proceeding* dan/atau *Vexatious Litigation* karena:
- Gugatan *a quo* dibuat tanpa dasar hukum, mengada-ada dan mengaburkan fakta yang sesungguhnya;
 - Gugatan *a quo* ditujukan semata-mata untuk mendapatkan keuntungan finansial semata dengan ingin mengambil tanah Tergugat II tanpa dasar yang jelas;
 - Gugatan *a quo* dibuat oleh Penggugat dengan tujuan semata-mata untuk mengganggu kinerja dan ketenangan Tergugat II;
8. Bahwa dengan demikian, sudah seharusnya apabila Majelis Hakim yang terhormat menerima eksepsi *doli mali/doli praecentis* yang diajukan oleh Tergugat II, demi mencegah adanya preseden yang buruk yang mungkin dapat terjadi pada proses peradilan di Indonesia, dan menerapkan asas peradilan sederhana, cepat dan biaya ringan serta demi kepastian hukum, dengan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II selain mengajukan eksepsi juga mengajukan gugatan rekonsensi sebagai berikut:

Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi telah mengajukan gugatan tanpa dasar hukum yang sah dan dengan motif serta iktikad tidak baik untuk mendapatkan keuntungan finansial semata sehingga melanggar hak subjektif Penggugat Rekonsensi/Tergugat II Konvensi dan hal tersebut merupakan suatu perbuatan melawan hukum;

- Bahwa pengajuan gugatan merupakan hak setiap warga negara yang dijamin dan dilindungi oleh hukum di Indonesia. Namun demikian penggunaan hak tersebut bukan tanpa batasan, melainkan dibatasi oleh hak warganegara lainnya dengan kata lain penggunaan hak seseorang tidak boleh melanggar dan merugikan hak orang lain;
- Bahwa demikian pula dengan hak mengajukan gugatan kepada suatu *persoon* perdata, haruslah dilandasi oleh kepentingan hukum, alasan serta dasar hukum yang cukup. Pengajuan suatu gugatan harus ada kepentingan hukum yang cukup atau yang disebut dengan *point d'interet*, *point d'action*. Demikian pendapat Prof. Sudikno Mertokusumo dalam bukunya, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi ke-5, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1993, halaman 49 dan 64;

Halaman 26 dari 41 Hal. Put. Nomor 1779 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id yang cukup dalam pengajuan suatu gugatan sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 7 Juli 1971, Nomor 294 K/Sip/1971 sebagai berikut:

“Suatu surat gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum”;

Berdasarkan hal tersebut di atas, tidak adanya dasar dan hubungan hukum serta alasan yang cukup maka gugatan tersebut bukan hanya tidak dapat dikabulkan, melainkan juga sesungguhnya telah melanggar dan merugikan hak subjektif orang lain dan merupakan suatu perbuatan melawan hukum;

4. Dalam perkara *a quo*, berdasarkan fakta-fakta dalam gugatan yang diajukan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sudah mengetahui/menyadari sepenuhnya bahwa kedudukan Tergugat II tidak ada kaitannya dengan Perjanjian yang dilakukan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi Dengan Tergugat I Konvensi dan mengetahui bahwa tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sudah memiliki sertifikat, yang mana tanah yang sudah bersertifikat tersebut tentunya letak dan ukurannya sudah bisa dipastikan, sehingga sangat tidak berdasar kalau Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mengait-ngaitkan tanah yang dibelinya dari Tergugat I Konvensi bersinggungan dengan tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi;
5. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi juga menyadari bahwa dia tidak pernah bertemu, tidak mengenal dan tidak memiliki hubungan hukum dan tidak pernah bersinggungan dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, sehingga dengan sadar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menarik Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dengan maksud ingin menyusahkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi;
6. Bahwa gugatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi bertentangan dengan hukum, dimana gugatan tersebut pada pokoknya hendak mengajukan pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 219/Tanjung Pasir milik Tergugat II, pada hal diketahuinya bahwa Sertifikat Hak Milik tersebut diterbitkan sudah lebih dari 5 (lima) tahun, atau tepatnya pada tanggal 27 November 1996, dimana sesuai dengan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan:
“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut

Halaman 27 dari 41 Hal. Put. Nomor 1779 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasa tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”;

Peraturan ini juga telah secara konsisten dijalankan pengadilan, halmana tercermin dari beberapa Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI;

Bahwa nyata-nyata Sertifikat Hak Milik Nomor 219/Tanjung Pasir diterbitkan Turut Tergugat II pada tahun 1996 atas nama Loekman Wijaya alias Lukman Wijaya dan dikuasainya terus menerus dan pada tahun 2006 dijual kepada Ny. Sek Siok Moy alias Merna Siriyanti dan pada tahun 2010 Tergugat II membelinya. Dalam kurun waktu tersebut lokasi tanah selalu dikuasai dan diduduki oleh masing-masing pemilik, sehingga tidak ada dasar dan atau celah hukum yang dimiliki Penggugat untuk menyatakan tanah yang dibelinya dari Tergugat II adalah sama dengan tanah milik Tergugat II, hal ini dibuktikan juga bahwa Tergugat II tidak mengenal Tergugat I dan tidak pernah berada dilingkungan tanah milik Tergugat II, sehingga kalau dalil Penggugat mengatakan bahwa sebelum Penggugat membeli tanah dari Tergugat I, Tergugat I tanah tersebut dikuasai Tergugat I, maka dapat dipastikan bahwa tanah yang dimaksud bukanlah tanah milik Tergugat II;

7. Bahwa selain telah pelanggaran tersebut di atas, proses akta jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Indrarini Sawitri, SH., juga telah melanggar Pasal 54 Ayata (4) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menyebutkan:
“PPAT tidak diperbolehkan membuat Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g, atas sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat, sebelum diukur oleh Kantor Pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB)”;
8. Bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Indrarini Sawitri, S.H., sebagai PPAT sudah seharusnya mengetahui Peraturan Kepala BPN tersebut sehingga jika dia menjalankan tugasnya sesuai dengan Peraturan Kepala BPN tersebut melakukan Pengukuran dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB), maka permasalahan *a quo* tidak akan terjadi, akan tetapi secara sadar Indrarini Sawitri, S.H., sebagai PPAT

Halaman 28 dari 41 Hal. Put. Nomor 1779 K/Pdt/2017



- putusan.mahkamahagung.go.id
9. Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas sangat jelas dan terang benderang bahwa Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum, malah Penggugat, Tergugat I dan Indrarini Sawitri, SH., sebagai PPAT lah yang melakukan perbuatan melanggar hukum dengan telah melanggar Pasal 32 ayat (4) menjalankan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan PPAT Indrarini Sawitri, S.H., melanggar Pasal 54 ayat (4) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
10. Bahwa pengajuan gugatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi jelas bertujuan untuk mengganggu ketentraman Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi hal mana merupakan suatu bentuk pelanggaran terhadap hak subjektif orang lain dengan memanfaatkan institusi pengadilan untuk melegalkan tindakan tersebut. Hal ini sebagaimana dipertimbangkan dalam Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1228/Pdt.G/2007/PN. Jkt.Sel., tanggal 28 Februari 2008 dalam perkara antara Bulog melawan PT Goro Batara Sakti dan Tommy Soeharto, yang dalam pertimbangannya menyatakan sebagai berikut:
- “Menimbang bahwa ternyata dalam perkara ini Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi walaupun menyadari sepenuhnya telah menerima pembayaran penyelesaian tanggungjawab perdata terhadap kerugian yang timbul tersebut, tetapi ternyata menuntut lagi pembayaran ganti kerugian tersebut dan mengingkari fakta yang sebenarnya yang mana hal ini menunjukkan adanya iktikad jahat atau iktikad tidak baik dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan bertentangan dengan hak subjektif orang lain serta bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian, dan sikap hati-hati yang harus dimiliki seseorang (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) dalam pergaulan hidup bermasyarakat yang merupakan kriteria dari perbuatan melawan hukum” ;
- Menimbang bahwa hal tersebut tidak dapat ditolerir secara hukum, karena dapat merusak tatanan/sistem hukum nasional dan ditiru orang-orang yang ingin berbuat jahat dan mempunyai itikad buruk dengan memanfaatkan lembaga resmi peradilan untuk melegalkan perbuatan jahat dan tidak baik tersebut”;
11. Bahwa perluasan perbuatan melawan hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata sesuai dengan ketentuan *arrest Hoge Raad 1919* yang tidak lagi mengkualifikasikan adanya pelanggaran undang-undang semata,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- tidak melaksanakannya yang menjadi kewajiban hukum dikualifikasikan termasuk ke dalam perbuatan melawan hukum. Hal ini terjadi karena adanya pergeseran atau perubahan nilai-nilai dan norma-norma kehidupan masyarakat, (Lihat: R. Setiawan, S.H., *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Penerbit Bina Cipta, Cetakan keempat, Bandung, 1987, halaman 75 – 88);
12. Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang telah mengetahui dan menyadari sepenuhnya bahwa dirinya tidak memiliki alasan dan dasar hukum yang cukup untuk menggugat, namun tetap saja mengajukan gugatan merupakan suatu bentuk iktikad tidak baik yang telah melanggar hak subjektif Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dan bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi serta tentunya hal tersebut juga bertentangan dengan kesusilaan dan kepatutan dalam pergaulan hidup di masyarakat dan bertentangan dengan nyata-nyata Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 54 ayat (4) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 13. Berdasarkan uraian yang dikemukakan di atas, terlihat bahwa gugatan konvensi yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi hanya mengada-ada dan diajukan berdasarkan iktikad tidak baik dan nyata-nyata melanggar Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 54 ayat (4) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dimana dilakukan bertujuan untuk mendapatkan keuntungan finansial semata dan memanfaatkan institusi pengadilan untuk melegalkan iktikad tidak baik dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut. Perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat tersebut jelas merupakan suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diatur di dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata;
 14. Oleh karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi maka dengan ini Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi menuntut kerugian materiil sebesar Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah) dan gugatan immateriil sebesar Rp1.000.000.000.000,00 (satu triliun rupiah) karena perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi

Halaman 30 dari 41 Hal. Put. Nomor 1779 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Konsensi sebagai Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi kehilangan waktu, tenaga, dan pikiran untuk menghadapi gugatan konvensi yang diajukan dalam perkara *a quo*;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi yang diajukan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi terbukti melakukan perbuatan melawan Hukum sebagaimana yang diatur di Pasal 1365 KUHPerdara;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi materil sebesar Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah) dan immateriil sebesar Rp1.000.000.000.000,00 (satu triliun rupiah);
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara;

Atau:

Apabila Majelis Hakim yang terhormat dalam perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Eksepsi Turut Tergugat I:

Eksepsi Kompetensi Absolut:

1. Bahwa Penggugat telah keliru dalam mengajukan gugatan, karena gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri Tangerang dimana jelas-jelas Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang mengadili perkara *a quo*, yang menurut Pasal 134 *Het Herziene Indonesisch Reglement* (HIR) yang berbunyi sebagai berikut:
"Jika Perselisihan itu adalah suatu Perkara yang tiada masuk kuasa pengadilan negeri, maka pada sebarang waktu dalam pemeriksaan perkara itu, boleh diminta supaya Hakim mengaku dirinya tiada berkuasa dan hakim itupun wajib pula mengaku karena jabatannya, bahwa ia tiada berkuasa";
Gugatan harus diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara;
2. Bahwa karena perkara ini mengandung persoalan kewenangan mengadili secara absolut maka Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar terlebih dahulu memeriksa dan memutus eksepsi Kompetensi absolut yang diajukan oleh Tergugat II ini, sesuai dengan Pasal 134 HIR;
3. Bahwa dalam *posita* gugatan Butir 12 halaman 6 mendalilkan sebagai berikut:

Halaman 31 dari 41 Hal. Put. Nomor 1779 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana diuraikan di atas, meskipun fakta di lokasi tanah *a quo* telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 219/Tanjung Pasir yang kemudian dengan dasar hak tersebut Tergugat II mengklaim dan mengaku-ngaku tanah *a quo* adalah tanah milik Tergugat II, ... dst”;

4. Bahwa dalam *posita* gugatan Butir 12 halaman 6 mendalilkan sebagai berikut: “Bahwa selanjutnya Penggugat memohon kepada Majelis Hakim dalam perkara *a quo* untuk menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 219/Tanjung Pasir tidak berkekuatan hukum dan akibatnya harus dibatalkan demi hukum dan juga memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk mencoret/menghapuskan daftar atas Sertifikat Hak Milik Nomor 219/Tanjung Pasir dalam buku pendaftaran tanah atau yang disediakan untuk itu”;
5. Bahwa dalam *petitum* gugatan Butir 7 halaman 10 mendalilkan sebagai berikut: “Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 219/Tanjung Pasir dalam prosedur (tertulis prosudru) penerbitannya mengandung cacat formil dan meteril dan akibatnya harus batal demi hukum” ;
6. Bahwa dalam *petitum* gugatan Butir 8 halaman 10 mendalilkan sebagai berikut: “Memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk mencoreng Sertifikat Hak Milik Nomor 219/Tanjung Pasir dari buku pendaftaran tanah atau yang disediakan untuk itu”;
7. Bahwa terhadap kesalahan dan atau kebenaran dalil-dalil yang di ajukan Penggugat mengenai pembatalan sertifikat secara absolut wewenang untuk menilainya adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, karena secara formil dan sesuai dengan hukum acara perdata yang berlaku mengatur demikian;
8. Bahwa Badan Pertanahan Nasional adalah Pejabat Tata Usaha Negara, hal ini berdasarkan Pasal 1 Angka (2) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah dengan Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004, menyebutkan: “Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;
9. Bahwa sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 Pasal 3 *juncto* Pasal 2 mengatur bahwa salah satu tugas Badan Pertanahan Nasional dalam rangka melaksanakan tugas Pemerintah adalah: f. Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum; Dimana hal tersebut sejalan dengan tugas Badan Pertanahan Nasional yang diatur dalam Pasal 5 dan Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24

Halaman 32 dari 41 Hal. Put. Nomor 1779 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dengan Pasal 1 angka 3 *juncto* Pasal 1 angka 4 *juncto* Pasal 4 *juncto* Pasal 50 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang dirubah dengan Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

10. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas seharusnya gugatan Penggugat yang menuntut pembatalan Sertifikat Nomor 219/Tanjung Pasir, diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, Karena Sertifikat adalah Produk Badan Pertanahan Nasional (BPN) dimana BPN adalah Pejabat Negara yang bertugas melaksanakan urusan Pemerintahan dalam hal pertanahan yang salah satunya dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang hasilnya adalah sertifikat;
11. Bahwa kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut dalam praktek secara Konsisten diterapkan, sebagai mana dalam Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung, antara lain:
 - Putusan Mahkamah Agung tanggal 16 Oktober 1997 Nomor 2995 K/Pdt/1997 sebagai berikut:

“*Judex Facti* telah melampaui batas kewenangan dalam memeriksa dan memutus perkara tersebut (perkara perdata perbuatan melawan hukum), sebab perkara tersebut berkenaan dengan persoalan Keputusan Tata Usaha Negara, karenanya merupakan kewenangan Badan Peradilan Tata Usaha Negara”;
 - Putusan Mahkamah Agung tanggal 3 November 1971 Nomor 383 K/Sip/1971 sebagai berikut:

“Menyatakan batal surat bukti milik yang dikeluarkan oleh Instansi Agraria secara sah tidak termasuk wewenang Pengadilan, melainkan semata-mata termasuk wewenang administrasi”;
 - Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 3-9-1973 Nomor 716 K/Sip/1973; Kompetensi Pengadilan Negeri. Pertimbangan Pengadilan Negeri yang dibenarkan Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung: Pengeluaran izin bangunan di atas tanah perkara yang berada dalam lingkungan Kotamadya Jambi semata-mata wewenang Wali Kota, bukan termasuk wewenang Pengadilan Negeri, maka gugatan Penggugat-Penggugat mengenai pencabutan izin bangunan atas tanah sertifikat hak guna bangunan Nomor 171 atas nama Tergugat-Tergugat dinyatakan tidak dapat diterima. Dalam Perkara: Suahri (Lie Sin Hoey) dkk. lawan Saonah. bifti Sairah Hasan bin H.A. Hamid dkk. Susunan Majelis: 1. Prof. R. Subekti SH; 2. D.H. Lumbanradja SH; 3. Indroharto SH.;

Halaman 33 dari 41 Hal. Put. Nomor 1779 K/Pdt/2017



putusan.mahkamahagung.go.id
Desember 1993. Kaidah Hukum: Untuk menetapkan penyelesaian harta bersama dalam perkawinan bagi mereka yang beragama Islam adalah wewenang pengadilan agama berdasarkan Pasal 49 (1) UU Nomor 7 tahun 1989 ;

12. Bahwa sekali lagi Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk dapat memberikan putusan sela terhadap eksepsi kompetensi absolut yang diajukan oleh Tergugat II ini, sebelum pemeriksaan perkara ini memasuki pemeriksaan pokok perkara;

Eksepsi Turut Tergugat II;

1. Eksepsi Kewenangan Absolut:

Alasan Hukumnya yaitu:

Bahwa materi permasalahan yang diangkat dari peristiwa hukum yang diutarakan dalam isi *posita* gugatan Penggugat dalam gugatannya secara substansial sangat menitik beratkan pada titik singgung mengenai yang berhak atas objek hak keperdataan dari kepemilikan tanah yang merasa milik Penggugat;

Bahwa atas uraian dalam materi *posita* gugatan Penggugat tersebut perlu dibuktikan terlebih dahulu mengenai apakah adanya hubungan hukum hak keperdataan dari kepemilikan tanah tersebut adalah benar milik dari Penggugat. Akan tetapi pada *posita* Penggugat pada angka 17 halaman 7 dan *petitum* Penggugat pada angka 7 dan 8 halaman 10 yang pada intinya memohon agar "Menyatakan Sertifikat Nomor 219/Tanjung Pasir dalam prosudru penerbitannya mengandung cacat formil dan materil dan akibatnya harus batal demi hukum" dan "Memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk Sertifikat Hak Milik Nomor 219/Tanjung Pasir dari buku pendaftaran tanah atau yang disediakan untuk itu";

Bahwa pengajuan gugatan ini pantas diajukan dalam ranah hukum Pengadilan Tata Usaha Negara, dan atau merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara;

Dengan demikian berdasarkan uraian tersebut di atas, sudilah kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak gugatan yang diajukan Para Penggugat atau setidak – tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena materi gugatan Penggugat menguraikan hal-hal yang berkenaan dengan hak kepemilikan dari tanah, yang telah diterbitkan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara oleh Tergugat, yang merupakan ruang lingkup dari kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (*vide* Pasal 77 Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (Usaha Negara);

2. Gugatan Para Penggugat *plurium litis consortium* (tidak lengkap penarikan sebagai pihak);
 - a. Bahwa gugatan Penggugat dapat dinyatakan kurang pihak, sebab apabila merujuk pada materi dalam surat gugatan Penggugat yang dijadikan dasar gugatan, serta pada *petitum* Penggugat pada angka 6 halaman 10 yang memohon "Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 1029/2010 tertanggal 23 Desember 2010 mengandung cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum dan akibatnya harus batal demi hukum";
 - b. Bahwa didalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor 1029/2007 tanggal 23 Desember 2010 tentunya ada subjek/pihak-pihak yang terlibat didalamnya;
 - c. Bahwa seharusnya Penggugat mengikutsertakan subjek/pihak-pihak dalam Akta Jual Beli Nomor 1029/2007 tanggal 23 Desember 2010;
 - d. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 78 K/Sip/1972 tanggal 11 November 1975 *juncto* Nomor 365 K/PDT/1984 tanggal 31 Agustus 1985 *juncto* Nomor 546 K/PDT/1984 tanggal 31 Agustus 1985, yang pada intinya menyatakan "Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara kurang pihak";

Berdasarkan uraian di atas, karena tidak lengkap penarikan sebagai pihak, Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Penggugat dapat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

3. Gugatan Para Penggugat *error in persona*;

Bahwa apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat II sehubungan dengan permohonan penerbitan dan peralihan hak atas tanah/balik nama, Turut Tergugat II menyatakan bahwa apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat II dalam memproses permohonan penerbitan dan peralihan hak atas tanah atas nama Seseorang/Badan Hukum tersebut, sudah merupakan tugas pokok dan fungsi Turut Tergugat II untuk memprosesnya, dan sudah dilakukan sesuai dengan prosedur menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Bahwa apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat II sudah sesuai dengan prosedur, maka Penggugat tidak dapat hanya dengan mengatakan dan mengklaim bahwa tanah tersebut adalah milik Penggugat, sebab haruslah dibuktikan terlebih dahulu akan kebenarannya, apakah Turut Tergugat II telah

Halaman 35 dari 41 Hal. Put. Nomor 1779 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan pengadilan yang sendiri tidak dapat menjelaskan perbuatan melawan

hukum apa dan dimana yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat II, sehingga telah mengakibatkan Penggugat merasa dirugikan akan kepentingannya dengan proses penerbitan serta pencatatan peralihan terhadap sertifikat *a quo*; Berdasarkan uraian tersebut di atas, mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, agar kiranya untuk menolak gugatan ini untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, karena apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat II dalam melakukan tugas dan fungsinya tidak ada yang melanggar hukum maupun melakukan perbuatan melawan hukum;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah memberikan Putusan Nomor 565/Pdt.G/2014/PN.Tng., tanggal 19 Mei 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

Dalam Rekonvensi :

- Menolak gugatan rekonvensi Penggugat rekonvensi/Tergugat II konvensi seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.141.000,00 (satu juta seratus empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banten dengan Putusan Nomor 28/Pdt/2016.PT.Btn., tanggal 17 Maret 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 31 Mei 2016 kemudian terhadapnya oleh Penggugat dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Juni 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 9 Juni 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 565/Pdt.G/2014/PN.Tng., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, permohonan tersebut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Keputusan Kasasi memohon kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/

Bahwa memori kasasi dari Penggugat tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat I dan II masing-masing pada tanggal 29 Juni 2016, kemudian Tergugat II mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 1 Juli 2016, sedangkan Tergugat I dan Para Turut Tergugat tidak mengajukan tanggapan memori kasasi;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 28/PDT./2016/PT.BTN., tanggal 17 Maret 2016 diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 31 Mei 2016 dan oleh karena Pemohon Kasasi sangat berkeberatan atas putusan tersebut, maka pada tanggal 9 Juni 2016 Pemohon Kasasi telah mengajukan permohonan kasasi melalui Pengadilan Negeri Tangerang, maka dengan demikian permohonan kasasi ini diajukan masih dalam tenggang waktu serta menurut tata cara yang ditentukan dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, oleh karenanya permohonan kasasi dari Pemohon haruslah dapat diterima;
2. Bahwa atas putusan *Judex Facti* tersebut, Pemohon Kasasi berkeberatan dan menolaknya dengan tegas, karena Pemohon Kasasi berpendirian bahwa putusan *Judex Facti* telah salah/keliru dalam melaksanakan hukum serta memutus perkara atas dasar hal-hal yang bertentangan dengan Hukum sehingga karenanya putusan *Judex Facti* tersebut patut dibatalkan sepanjang hal dalam konvensi mengenai tentang putusan sela dan dalam pokok perkara oleh Mahkamah Agung RI, untuk hal mana berdasar uraian-uraian yuridis dari Pemohon Kasasi sebagai berikut:
 - I. Pertimbangan hukum putusan *Judex Facti onvoldoende gemotiveerd* dan keliru:
 - a. Bahwa Putusan *Judex Facti* terbukti tidak berdasarkan kepada pertimbangan hukum yang cukup dan mengandung kekeliruan yang nyata sangat tidak mempertimbangkan terhadap alat-alat bukti dan saksi-saksi yang diajukan pihak Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat;

Halaman 37 dari 41 Hal. Put. Nomor 1779 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan tersebut, jelas kurang tepat, karena dalam perkara di tingkat banding, *Judex Facti* seharusnya meneliti ulang kembali kebenaran yuridis atas keterangan saksi-saksi maupun bukti surat-surat yang diajukan oleh Pemohon Kasasi, sebab bukankah pada hakikatnya pemeriksaan di tingkat banding adalah merupakan pemeriksaan ulang perkara yang dimintakan banding secara utuh;

- c. Bahwa atas kekeliruan *Judex Facti* dalam penerapan hukum dalam menjatuhkan putusannya tersebut dan akibatnya telah merugikan kepentingan hak hukum dari Pemohon Kasasi dan alasan tersebut dapat diterangkan berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagai berikut:

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1860 K/Pdt/1984 tanggal 24 Oktober 1985, pada intinya menyatakan:

“Putusan yang dijatuhkan dianggap tidak cukup pertimbangan (*onvoldoende gemotiveerd*) karena tidak mempertimbangkan secara seksama fakta yang ditemukan dalam persidangan“;

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* di atas sangat jelas telah bertentangan dengan kebenaran dan ketentuan hukum yang berlaku (*ius consitutum*) dan juga telah mencederai hukum dan oleh karenanya sangat beralasan Putusan *Judex Facti* Nomor 28/PDT/2016/PT.BTN., tanggal 17 Maret 2016 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 565/Pdt.G/2014/PN.Tng., tanggal 19 Mei 2015 untuk dibatalkan sepanjang mengenai atas dalam Konvensi terhadap putusan sela dan dalam pokok perkara karena tidak mencerminkan rasa keadilan hukum;

- II. *Judex Facti* salah dan keliru dan tidak mempertimbangkan putusan sesuai dengan ketentuan hukum;

- a. Bahwa Akta Jual Beli Nomor 727/2014 tanggal 18 Agustus 2014 antara Termohon Kasasi I dengan Pemohon Kasasi adalah merupakan tindakan hukum maupun perbuatan hukum yang berdasarkan kesepakatan para pihak yang sah dan telah memenuhi ketentuan hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata;
- b. Bahwa jual beli atas objek tanah antara Termohon Kasasi I dengan Pemohon Kasasi telah dilakukan dengan Terang dihadapan PPAT dan oleh karenanya patut dan layak jual beli atas bidang tanah antara Termohon Kasasi I dengan Pemohon Kasasi dinyatakan sah demi hukum;

Halaman 38 dari 41 Hal. Put. Nomor 1779 K/Pdt/2017

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- oleh Termohon Kasasi I kepada Pemohon Kasasi maupun surat keterangan dari Kepala Desa Tanjung Pasir tentang penguasaan tanah oleh Termohon Kasasi I sepatutnya juga harus dipertimbangkan akan tetapi nyatanya atas keterangan bukti-bukti tersebut telah dikesampingkan oleh Majelis Hakim tingkat *Judex Facti*;
- d. Bahwa Pemohon Kasasi telah melakukan seluruh kewajiban hukum sesuai dengan ketentuan yang mengatur dalam memperoleh haknya atas bidang tanah yang dialihkan oleh Termohon Kasasi I dan oleh karenanya sudah sangat layak dan patut kepentingan hukum dari Pemohon Kasasi harus mendapatkan perlindungan hukum sebagai pembeli beriktikad baik;
- e. Bahwa pada fakta dan senyatanya peristiwa hukum pengalihan hak atas tanah dari Termohon Kasasi I kepada Pemohon Kasasi sebagaimana yang dimaksud dalam Akta Jual Beli Nomor 727/2014 tertanggal 18 Agustus 2014 telah memenuhi syarat formil yang lengkap sesuai dengan bukti-bukti yang sempurna, namun akan tetapi *Judex Facti* tidak memberikan pertimbangan terhadap hal tersebut dan keliru sehingga hak-hak hukum dari Pemohon Kasasi sebagai pembeli beriktikad baik terkesampingkan dan tidak mendapat perlindungan hukum sesuai dengan sebagaimana semestinya menurut hukum;
- f. Bahwa atas hal-hal yang telah diterangkan oleh Pemohon Kasasi maka telah dapat dibuktikan bahwa *Judex Facti* telah keliru dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dan oleh karenanya Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 28/PDT/20161/PT.BTN tertanggal 17 Maret 2016 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 565/Pdt.G/2014/PN.Tng., tanggal 19 Mei 2015 adalah tidak dapat dipertahankan dan sangat beralasan hukum untuk dibatalkan oleh *Judex Juris* di Mahkamah Agung;

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

Bahwa alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena alasan-alasan tersebut berisi mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan

Halaman 39 dari 41 Hal. Put. Nomor 1779 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung RI yang berwenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Bahwa *Judex Facti* berpendapat bahwa objek sengketa adalah milik sah Termohon Kasasi II sehingga gugatan Pemohon Kasasi adalah gugatan yang tidak berdasar;

Bahwa terhadap pendapat tersebut Pemohon Kasasi dalam memori kasasinya tidak sependapat dan berpendapat pada pokoknya bahwa *Judex Facti* tidak mempertimbangkan fakta persidangan secara cukup yang menunjukkan bahwa objek sengketa milik Pemohon Kasasi dibeli oleh Pemohon Kasasi dari Termohon Kasasi I dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

Bahwa Mahkamah Agung berpendapat putusan *Judex Facti* sudah tepat dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa perbuatan seseorang membeli sebidang tanah dari pihak yang tidak berhak adalah perbuatan melawan hukum;
- Bahwa terbukti Pemohon Kasasi membeli objek sengketa dari Termohon Kasasi I sedangkan Termohon Kasasi I adalah pihak yang tidak berhak atas objek sengketa;
- Bahwa sebaliknya terbukti objek sengketa adalah milik sah Termohon Kasasi II/Penggugat Rekonvensi yang dibeli secara sah dari Sek Siok Moy alias Mernia Siriyanti dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada tanggal 23 Desember 2010;
- Bahwa selain itu mengajukan gugatan di pengadilan adalah hak setiap orang sehingga biaya-biaya yang timbul pada pihak lain akibat dari gugatan tersebut tidak dapat dibebankan kepada Penggugat;
- Bahwa karena itu benar sebagaimana dipertimbangkan oleh *Judex Facti* bahwa gugatan Pemohon Kasasi dan gugatan balik oleh Termohon Kasasi beralasan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Banten dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi VREDDY tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara pada semua tingkat peradilan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Kasasi, Putusan Kasasi, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **VREDDY** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara pada semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 31 Agustus 2017 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H. dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Dr. Sriti Hesti Astiti, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:
 Ttd./Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.
 Ttd./H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ketua Majelis,
 Ttd./Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Panitera Pengganti,
 Ttd./Dr. Sriti Hesti Astiti, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:
 1. M e t e r a i..... Rp 6.000,00
 2. R e d a k s i..... Rp 5.000,00
 3. Administrasi kasasi..... [Rp489.000,00+
 Jumlah Rp500.000,00

Untuk Salinan
 Mahkamah Agung RI
 An. Panitera
 Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.
 NIP. 19630325 198803 1 001