



PUTUSAN
Nomor 41/Pdt.G/2019/PN Kla

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kalianda yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

H. Raden Amiruddin Bin R. Hi. Sulaiman Amancik, beralamat di

Dusun Pulau Pasir, RT.001 RW.005 Kelurahan Rangai Tri Tunggal Kecamatan Katibung Kabupaten Lampung Selatan. Yang telah memberikan kuasa kepada Abu Dzar Al Ghifari, S.H., Deni Saputra, S.H., Ir. Parlahutan Daulay, S.H., Para Advokat pada kantor hukum "Abu Dzar Al Ghifari & Partners" beralamat di Jl. Pulau Damar gg. Kecapi Nomor 59 Perumnas Tanjung Senang, Way Kandis, Kota Bandar Lampung berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 8/AAP-SK/X/2019 tanggal 8 Oktober 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kalianda di bawah register Nomor: 222/SK/2019/PN Kla tanggal 14 Oktober 2019, yang telah dicabut kuasanya berdasarkan Surat Pernyataan Pencabutan Kuasa tanggal 26 Desember 2019 dan telah mengundurkan diri sebagai kuasa hukum berdasarkan surat tertanggal 10 Januari 2020, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. Suryadi Angga Kusuma, beralamat di Perum Villa Citra I Blok Z Nomor

8 Kelurahan Jagabaya II Kecamatan Sukabumi Kota Bandar Lampung. Yang telah memberikan kuasa kepada Yelli Basuki, S.H., M.Si., Wayan Saka, S.H., Rama Sandi, S.H., Para Advokat yang beralamat di Jl. Gajahmada Nomor 48 C Bandar Lampung, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24 Oktober 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kalianda di bawah register Nomor: 249/SK/2019/PN Kla tanggal 24 Oktober 2019, sebagai **Tergugat I**;

2. Jessica Windy, beralamat di Perum Villa Citra I Blok Z Nomor 8

Kelurahan Jagabaya II Kecamatan Sukabumi Kota

Halaman 1 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2019/PN Kla



Bandar Lampung. Yang telah memberikan kuasa kepada Yelli Basuki, S.H., M.Si., Wayan Saka, S.H., Rama Sandi, S.H., Para Advokat yang beralamat di Jl. Gajahmada Nomor 48 C Bandar Lampung, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24 Oktober 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kalianda di bawah register Nomor: 249/SK/2019/PN Kla tanggal 24 Oktober 2019, sebagai **Tergugat II**;

3. Hand Pick, beralamat di Perum Villa Citra I Blok Z Nomor 8 Kelurahan Jagabaya II Kecamatan Sukabumi Kota Bandar Lampung. Yang telah memberikan kuasa kepada Yelli Basuki, S.H., M.Si., Wayan Saka, S.H., Rama Sandi, S.H., Para Advokat yang beralamat di Jl. Gajahmada Nomor 48 C Bandar Lampung, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24 Oktober 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kalianda di bawah register Nomor: 249/SK/2019/PN Kla tanggal 24 Oktober 2019, sebagai **Tergugat III**;

4. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Katibung, beralamat di Kantor Kecamatan Katibung Desa Tanjung Ratu Kecamatan Katibung Kabupaten Lampung Selatan, sebagai **Turut Tergugat I**;

5. Kepala Kantor Pertanahan Agraria dan Tata Ruang, beralamat di Jalan Indra Bangsawan Kabupaten Lampung Selatan. Dalam hal ini diwakili oleh R. Ahmad Saleh Mardani, A.Ptnh selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan, yang telah memberikan kuasa kepada:

1. Rahmat Kurniawan, S.Kom., (jabatan Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan);
2. Uus Surahman, S.H., (jabatan Kepala Sub Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan);
3. Mika Wiranti, S.H., M.H., (jabatan Kepala Sub Seksi Pengendalian Pertanahan);

Halaman 2 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2019/PN Kla



4. Hino Setiabudi, S.Tr., (jabatan Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral);
5. Rio Ambito, S.E., (jabatan Kepala Subseksi Pendaftaran Hak Tanah);
6. Abdul Ghoni, S.H., (jabatan Calon Sengketa Pertanahan);

Kesemuanya beralamat di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan Jalan Indra Bangsawan Nomor 2 Kalianda Kabupaten Lampung Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 902.b/SK-2-18.01.600/X/2019 Tanggal 29 Oktober 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kalianda di bawah register Nomor: 319/SK/2019/PN Kla tanggal 9 Desember 2019, sebagai **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 14 Oktober 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kalianda pada tanggal 14 Oktober 2019 dalam Register Nomor 41/Pdt.G/2019/PN Kla, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun dasar diajukannya gugatan Penggugat adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah anak pertama yang lahir dari pasangan Suami Istri yang sah bernama Alm. R.Hi.Sulaiman Amancik Bin R.Hi.Entik Zainal Abidin dan Almh.Hj.Incic Hindun Rauf Binti Daeng Abdul Rauf. Semasa hidupnya kedua orang tua Penggugat mempunyai harta berupa sebidang tanah (Pulau Condong Sulah) seluas □ 93.693 (sembilan puluh tiga ribu enam ratus sembilan puluh tiga) meter persegi dengan bukti kepemilikan berupa Surat Keterangan Tanah No.594.55/XI/01.6/1990 tertanggal 16 November 1990 dengan batas-batas:
 - Utara berbatasan dengan pantai laut;
 - Timur berbatasan dengan pantai laut;
 - Selatan berbatasan dengan pantai laut;
 - Barat berbatasan dengan pantai laut;
2. Bahwa setelah kedua orang tua Penggugat meninggal dunia, terhadap tanah (Pulau Condong Sulah) dimaksud tetap dalam penguasaan serta

Halaman 3 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2019/PN Kla



dimanfaatkan Penggugat untuk kegiatan usaha pariwisata. Oleh karena Penggugat sedang memerlukan biaya maka Penggugat berniat untuk menjual tanah (Pulau Condong Sulah) tersebut;

3. Bahwa Penggugat mengenal Tergugat I melalui perantara Sulastri dan Kadir (makelar tanah). Sekira pada Bulan April 2001 bertempat di Kantor Tergugat I, antara Penggugat dan Tergugat I telah melakukan perundingan yang menghasilkan kesepakatan untuk mengadakan transaksi jual beli tanah (Pulau Condong Sulah) dengan harga Rp.1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta rupiah);
4. Bahwa terhadap kesepakatan harga dimaksud, Tergugat I menyatakan jual beli tanah akan dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III. Disamping itu Tergugat I juga meminta kepada Penggugat agar pelaksanaan pembayaran dapat dilakukan setelah diterbitkannya Sertifikat atas nama Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III;
5. Bahwa atas hal tersebut maka Tergugat I meminta kepada Sulastri dan Kadir (makelar tanah) untuk membantu Penggugat mengurus dan mempersiapkan surat-surat tanah guna pelaksanaan jual beli. Selanjutnya Para Tergugat melalui Tergugat I memberikan uang sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) untuk membayar biaya-biaya yang timbul selama proses pengurusan atau pembuatan surat-surat yang berhubungan dengan jual beli;
6. Bahwa sekira Bulan April 2001, Penggugat bersama Sulastri dan Kadir datang menemui Turut Tergugat I untuk berkoordinasi mengenai proses dan prosedur dari jual beli tanah (Pulau Condong Sulah), selanjutnya oleh Turut Tergugat I disarankan supaya Penggugat melakukan pemecahan terlebih dahulu atas Surat Keterangan Tanah No.594.55/XI/01.6/1990 tertanggal 16 November 1990, sebab menurut Turut Tergugat I untuk tanah dengan luas □ 10 (sepuluh) hektar perlu dilakukan pemecahan menjadi 5 (lima) bagian agar prosesnya menjadi mudah;
7. Bahwa atas saran dari Turut Tergugat I maka Penggugat bersama Sulastri dan Kadir menemui Kepala Desa Tarahan guna melakukan pemecahan Surat Keterangan Tanah No.594.55/XI/01.6/1990 menjadi 5 (lima) bagian yang terdiri dari :
 - 1) Surat Keterangan Tanah Nomor 594.5.01.6.2001 tertanggal 23 April 2001 atas nama Raden Amiruddin seluas □ 17.856 (tujuh belas ribu delapan ratus lima puluh enam) meter persegi dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan laut;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan laut;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Raden Amiruddin;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Raden Amiruddin;



- 2) Surat Keterangan Tanah Nomor 594.6.01.6.2001 tertanggal 23 April 2001 atas nama Raden Amiruddin seluas □ 17.137 (tujuh belas ribu seratus tiga puluh tujuh) meter persegi dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Raden Amiruddin;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan laut;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan laut / Raden Amiruddin;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Raden Amiruddin;
- 3) Surat Keterangan Tanah Nomor 594.7.01.6.2001 tertanggal 23 April 2001 atas nama Raden Amiruddin seluas □ 19.435 (sembilan belas ribu empat ratus tiga puluh lima) meter persegi dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah laut;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Raden Amiruddin;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Raden Amiruddin;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah laut;
- 4) Surat Keterangan Tanah Nomor 594.8.01.6.2001 tertanggal 23 April 2001 atas nama Raden Amiruddin seluas □ 19.980 (sembilan belas ribu sembilan ratus delapan puluh) meter persegi dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah R.Amiruddin;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah R. Amiruddin;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah R. Amiruddin;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan laut;
- 5) Surat Keterangan Tanah Nomor 594.9.01.6.2001 tertanggal 23 April 2001 atas nama Raden Amiruddin seluas □ 19.285 (sembilan belas ribu dua ratus delapan puluh lima) meter persegi dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Raden Amiruddin;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Raden Amiruddin;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan laut;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan laut;

Selain itu Kepala Desa Tarahan juga menerbitkan 5 (lima) Berita Acara Pemeriksaan Tanah dan Pernyataan Tua-Tua Kampung yang terdiri dari:

- 1) Berita Acara Pemeriksaan Tanah dan Pernyataan Tua-Tua Kampung tertanggal 23 April 2001 atas tanah seluas □ 19.285 (sembilan belas ribu dua ratus delapan puluh lima) meter persegi;
- 2) Berita Acara Pemeriksaan Tanah dan Pernyataan Tua-Tua Kampung tertanggal 23 April 2001 atas tanah seluas □ 17.856 (tujuh belas ribu delapan ratus lima puluh enam) meter persegi;
- 3) Berita Acara Pemeriksaan Tanah dan Pernyataan Tua-Tua Kampung tertanggal 23 April 2001 atas tanah seluas □ 17.137 (tujuh belas ribu seratus tiga puluh tujuh) meter persegi;
- 4) Berita Acara Pemeriksaan Tanah dan Pernyataan Tua-Tua Kampung tertanggal 23 April 2001 atas tanah seluas □ 19.435 (sembilan belas ribu empat ratus tiga puluh lima) meter persegi;



- 5) Berita Acara Pemeriksaan Tanah dan Pernyataan Tua-Tua Kampung tertanggal 23 April 2001 atas tanah seluas □ 19.980 (sembilan belas ribu sembilan ratus delapan puluh) meter persegi;
8. Bahwa setelah dilakukannya pemecahan bidang tanah atas Surat Keterangan Tanah No.594.55/XI/01.6/1990 tertanggal 16 November 1990, Penggugat bersama Sulastris dan Kadir datang ke kantor Turut Tergugat I dan menyerahkan surat-surat sebagaimana dimaksud dalam angka 7 kepada Turut Tergugat I untuk proses lebih lanjut terkait jual beli tanah (Pulau Condong Sulah). Selanjutnya Penggugat bersama Sulastris dan Kadir datang ke kantor Tergugat I untuk memberitahukan apabila surat-surat terkait jual beli telah diserahkan kepada Turut Tergugat I dan Penggugat meminjam sejumlah uang kepada Tergugat I;
9. Bahwa sekira pada bulan Mei 2001, Turut Tergugat I meminta Penggugat datang menemui Turut Tergugat I untuk menandatangani Akta Jual Beli atas tanah (Pulau Condong Sulah). Atas dasar kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III maka harga jual beli tanah yang tertera di akta jual beli tersebut di perkecil yaitu sebesar Rp.238.919.572,5 (dua ratus tiga puluh delapan juta Sembilan ratus Sembilan belas ribu lima ratus tujuh puluh dua koma lima sen) yang terdiri dari :
 - 1) Akta Jual Beli Nomor 24/V/2001 tertanggal 11 Mei 2001 dengan Tergugat I disebutkan seharga Rp.49.176.750,00 (empat puluh sembilan juta seratus tujuh puluh enam ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) atas tanah seluas □ 19.285 (sembilan belas ribu dua ratus delapan puluh lima) meter persegi dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah R. Amiruddin;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah R. Amiruddin;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah laut;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah laut;
 - 2) Akta Jual Beli Nomor 25/V/2001 tertanggal 11 Mei 2001 dengan Tergugat I disebutkan seharga Rp.45.532.800,00 (empat puluh lima juta lima ratus tiga puluh dua ribu delapan ratus rupiah) atas tanah seluas □ 17.856 (tujuh belas ribu delapan ratus lima puluh enam) meter persegi dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah laut;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah laut;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah R. Amiruddin;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah R. Amiruddin;
 - 3) Akta Jual Beli Nomor 26/V/2001 tertanggal 11 Mei 2001 dengan Tergugat II disebutkan seharga Rp.43.701.772,5 (empat puluh tiga juta tujuh ratus satu ribu tujuh ratus tujuh puluh dua rupiah lima sen) atas tanah seluas □



17.137 (tujuh belas ribu seratus tiga puluh tujuh) meter persegi dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah R. Amiruddin;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah laut;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah laut / R. Amiruddin;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah R. Amiruddin;

4) Akta Jual Beli Nomor 27/V/2001 tertanggal 11 Mei 2001 dengan Tergugat III disebutkan seharga Rp.49.559.250 (empat puluh sembilan juta lima ratus lima puluh sembilan ribu dua ratus lima puluh rupiah) atas tanah seluas \square 19.435 (sembilan belas ribu empat ratus tiga puluh lima) meter persegi dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah laut;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah R. Amiruddin;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah R. Amiruddin;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah laut;

5) Akta Jual Beli Nomor 28/V/2001 tertanggal 11 Mei 2001 dengan Tergugat II disebutkan seharga Rp.50.949.000,00 (lima puluh juta sembilan ratus empat puluh sembilan ribu rupiah) atas tanah seluas \square 19.980 (sembilan belas ribu sembilan ratus delapan puluh) meter persegi dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah R. Amiruddin;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah R. Amiruddin;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah R. Amiruddin;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah laut;

10. Bahwa selama dilakukan proses pengurusan pemecahan Surat Keterangan Tanah No.594.55/XI/01.6/1990 tertanggal 16 November 1990 beserta pembuatan surat-surat lain terkait dengan pelaksanaan jual beli dimaksud, Penggugat telah beberapa kali meminjam uang (kasbon) kepada Tergugat I dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp.400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) yang mana pengembalian atau pembayaran hutang tersebut akan diperhitungkan atau dipotong dari harga penjualan tanah yang telah disepakati sebesar Rp.1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta rupiah). Atas hal tersebut Tergugat I meminta kepada Penggugat untuk menandatangani beberapa lembar kwitansi kosong;

11. Bahwa setelah terbitnya Akta Jual Beli sebagaimana dimaksud dalam angka 9, maka terhadap tanah dimaksud (Pulau Condong Sulah), telah diterbitkan 5 (lima) Sertifikat Hak Milik oleh Turut Tergugat II yang terdiri dari:

- 1) Sertipikat Hak Milik Nomor 313 atas nama Suryadi Angga Kusuma (Tergugat I) tertanggal 16 Agustus 2001;
- 2) Sertipikat Hak Milik Nomor 314 atas nama Suryadi Angga Kusuma (Tergugat I) tertanggal 16 Agustus 2001;



- 3) Sertipikat Hak Milik Nomor 315 atas nama Jessica Windy (Tergugat II) tertanggal 16 Agustus 2001;
- 4) Sertipikat Hak Milik Nomor 316 atas nama Hand Pick (Tergugat III) tertanggal 16 Agustus 2001;
- 5) Sertipikat Hak Milik Nomor 317 atas nama Jessica Windy (Tergugat II), tertanggal 16 Agustus 2001;
12. Bahwa Penggugat baru mengetahui apabila terhadap tanah (Pulau Condong Sulah) telah diterbitkan sertifikat hak milik didasarkan pada keterangan dari pihak Bank yang melakukan survey atas tanah dimaksud, yang mana survey tersebut dilakukan atas dasar adanya pengajuan pinjaman oleh Para Tergugat kepada Bank dengan menjadikan sertifikat hak milik tanah (Pulau Condong Sulah) sebagai objek jaminan;
13. Bahwa atas diperolehnya informasi mengenai telah diterbitkannya sertifikat hak milik tanah (pulau Condong sulah) maka selanjutnya Penggugat meminta Para Tergugat melalui Tergugat I untuk melakukan pelunasan pembayaran harga tanah sebesar Rp.1.100.000.000,00 - Rp.400.000.000,00 = Rp.700.000.000 (tujuh ratus juta rupiah), akan tetapi Para Tergugat melalui Tergugat I menolak untuk melakukan pelunasan pembayaran dengan alasan bahwa pinjaman belum dicairkan oleh Bank;
14. Bahwa Penggugat sudah berulang kali berusaha meminta pelunasan pembayaran harga tanah sebesar Rp.700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) kepada Para Tergugat melalui Tergugat I, baik dengan cara mendatangi rumah kediaman Para Tergugat maupun ke kantor Tergugat I, namun usaha Penggugat tidak membuahkan hasil;
15. Bahwa mendasar pada segala upaya dari Penggugat yang berupa permintaan secara berulang kali dari sejak tahun 2002 sampai tahun 2015 kepada Para Tergugat melalui Tergugat I untuk melunasi pembayaran tanah (Pulau Condong Sudah), bahkan secara intens menagih janji Para Tergugat melalui Tergugat I dengan cara mendatangi rumah kediaman Para Tergugat maupun ke kantor Tergugat I, namun Para Tergugat melalui Tergugat I tidak menunjukkan adanya itikad baik untuk melakukan pelunasan. Berdasarkan fakta-fakta hukum yang sudah diuraikan maka telah cukup menurut hukum apabila Para Tergugat dinyatakan melakukan Wanprestasi;
16. Bahwa berdasarkan Pasal 1267 KUHPerdara yang menentukan: *"pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga"*. Dengan berlandaskan pada



segala akibat dari perbuatan Tergugat I yang tidak memenuhi kewajiban pembayaran pelunasan yang telah disepakati dalam Perjanjian jual beli tanah Pulau Condong Sulah (*wanprestasi*) maka Penggugat telah mengalami kerugian *materiil* maupun *immateriil*;

17. Bahwa karena Gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang dapat membenarkan fakta hukum yang tidak dapat disangkal kebenarannya, maka berdasarkan ketentuan Pasal 180 Ayat (1) HIR Jo Pasal 191 Ayat (1) RBg, mohon kiranya agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun terdapat upaya Banding, Verzet, maupun Kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Berdasarkan dalil Gugatan (*Fundamentum Petendi*) yang telah kami uraikan di atas, maka kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kalianda *c.q.* Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR:

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi atas tidak dilakukannya pembayaran pelunasan harga tanah (Pulau Condong Sulah) sebesar Rp.700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) kepada Penggugat;
3. Menyatakan Perjanjian jual beli tanah (Pulau Condong Sulah) adalah batal dengan segala akibat hukum yang ditimbulkannya;
4. Memerintahkan Turut Tergugat I untuk tunduk dan patuh pada Putusan Pengadilan dalam perkara ini, serta melakukan pembatalan atas penerbitan;
 - Akta Jual Beli Nomor 24/V/2001 tertanggal 11 Mei 2001 antara Raden Amiruddin dan Suryadi Angga Kusuma, atas tanah seluas □ 19.285 (sembilan belas ribu dua ratus delapan puluh lima) meter persegi dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah R. Amiruddin;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah R. Amiruddin;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah laut;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah laut;
 - Akta Jual Beli Nomor 25/V/2001 tertanggal 11 Mei 2001 antara Raden Amiruddin dan Suryadi Angga Kusuma, atas tanah seluas □ 17.856 (tujuh belas ribu delapan ratus lima puluh enam) meter persegi dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah laut;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah laut;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah R. Amiruddin;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah R. Amiruddin;



- Akta Jual Beli Nomor 26/V/2001 tertanggal 11 Mei 2001 antara Raden Amiruddin dan Jessica Windy, atas tanah seluas □ 17.137 (tujuh belas ribu seratus tiga puluh tujuh) meter persegi dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah R. Amiruddin;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah laut;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah laut / R. Amiruddin;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah R. Amiruddin;
 - Akta Jual Beli Nomor 27/V/2001 tertanggal 11 Mei 2001 antara Raden Amiruddin dan Hand Pick, atas tanah seluas □ 19.435 (sembilan belas ribu empat ratus tiga puluh lima) meter persegi dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah laut;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah R. Amiruddin;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah R. Amiruddin;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah laut;
 - Akta Jual Beli Nomor 28/V/2001 tertanggal 11 Mei 2001 antara Raden Amiruddin dan Jessica Windy, atas tanah seluas □ 19.980 (sembilan belas ribu sembilan ratus delapan puluh) meter persegi dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah R. Amiruddin;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah R. Amiruddin;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah R. Amiruddin;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah laut;
5. Memerintahkan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada Putusan Pengadilan dalam perkara ini, serta melakukan pembatalan atas penerbitan;
- Sertipikat Hak Milik Nomor 313 atas nama Suryadi Angga Kusuma (Tergugat I), tertanggal 16 Agustus 2001;
 - Sertipikat Hak Milik Nomor 314 atas nama Suryadi Angga Kusuma (Tergugat I), tertanggal 16 Agustus 2001;
 - Sertipikat Hak Milik Nomor 315 atas nama Jessica Windy (Tergugat II), tertanggal 16 Agustus 2001;
 - Sertipikat Hak Milik Nomor 316 atas nama Hand Pick (Tergugat III), tertanggal 16 Agustus 2001;
 - Sertipikat Hak Milik Nomor 317 atas nama Jessica Windy (TERGUGAT II), tertanggal 16 Agustus 2001;
6. Menyatakan putusan terhadap perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meski ada upaya hukum *verzet*, *banding*, dan *kasasi (uitvoorraad bijvoorraad)*;
7. Menghukum Para Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR:

ex aequo aet bono;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat II masing-masing hadir kuasanya sedangkan Turut Tergugat I tidak hadir dan juga tidak menghadirkan kuasanya;

Halaman 10 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2019/PN Kla



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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 November 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

DALAM KONVENSİ:

I. Gugatan Sudah Pernah Diputus Hakim;

- a. Bahwa atas perkara a quo pernah diajukan gugatan oleh Penggugat melalui Pengadilan Negeri Kalianda dan sesuai dengan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1536 K/Pdt/2018 tanggal 10 Agustus 2018, dalam pertimbangannya disebutkan antara lain sebagai berikut:

- *Bahwa, benar dalil gugatan Penggugat tentang adanya perbuatan melawan hukum padahal senyatanya hubungan hukum para pihak adalah didasarkan karena adanya suatu perjanjian jual beli, gugatan demikian mencampuradukkan konstruksi hukum perjanjian dengan perbuatan melawan hukum adalah tidak tepat;*
- *Bahwa akan tetapi mengingat asas peradilan yang cepat, sederhana dan biaya ringan, dikarenakan proses pembuktian telah dilakukan sesuai hukum acara yang dilakukan pada ditingkat Judex Facti (Pengadilan Negeri) maka dari bukti-bukti yang diajukan oleh pihak pembeli i.c. Termohon Kasasi yaitu bukti T1-1 sampai dengan T1-10 dan T1-11 maka terbukti pembeli telah melakukan pembayaran atas jual beli objek sengketa dan jual beli tersebut telah dilakukan sesuai prosedur dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana tersebut dalam Akte Jual Beli Nomor 24/V/2001, Nomor 25/V/2001, Nomor 26/V/2001, Nomor 27/V/2001, Nomor 28/V/2001, masingmasing tanggal 11 Mei 2001, sehingga peralihan hak dari Penggugat kepada Tergugat I, II dan III sah menurut hukum;*



- Bahwa objek sengketa telah dikuasai oleh Para Tergugat selama +15 (lima belas) tahun dan objek sengketa telah dan telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 313/Desa Tarahan, Nomor 314/Desa Tarahan, Nomor 315/Desa Tarahan, Nomor 316/Desa Tarahan, Nomor 317/Desa Tarahan masing-masing tanggal 16 Agustus 2001, dan pernah pula diagunkan/dijaminkan ke Bank BNI dan baru sekarang diajukan gugatan oleh Penggugat maka dalam pengajuan gugatan ini dipandang terdapat iktikad tidak baik dari Penggugat;
- Bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau Undang Undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi H. RADEN AMIRUDDIN, tersebut harus ditolak dengan perbaikan amar;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **H. RADEN AMIRUDDIN**, tersebut;
2. Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang Nomor 55/PDT/2017/PT TJK. tanggal 4 Desember 2017 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kalianda Nomor 31/Pdt.G/2016/PN Kla. tanggal 29 Maret 2017 sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:
Dalam Eksepsi:

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

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Bahwa berdasarkan hal tersebut maka seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

II. Gugatan Penggugat Dikualifikasi Sebagai Gugatan Yang Telah

Memenuhi Unsur Exceptio Peremptoria;

- a. Bahwa yang dimaksud dengan eksepsi atau tangkisan yang bersifat menghalangi dikabulkannya gugatan Penggugat (eksepsi peremptoir) seperti eksepsi karena lampaunya waktu (kadaluwarsa), eksepsi karena Tergugat dibebaskan dari membayar, sehingga disebut juga sebagai eksepsi yang menyudahi dan terhadap perkara tersebut telah memenuhi unsure eksepsi peremptoir;
- b. Bahwa untuk itu terhadap perkara a quo dapat disampaikan gugatan Penggugat telah memenuhi unsur eksepsi peremptoir, yakni:
 1. Gugatan Penggugat Kadaluarsa;



Bahwa dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 mengatur:

- 1) Sertifikat merupakan alat bukti hak yang sempurna mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang ada dalam surat uur dan buku tanah hak yang bersangkutan;
- 2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut 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 atau tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai tanah atau penerbitan sertifikat tersebut;

Bahwa sejak adanya kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, II, III penerbitan sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan pada tahun 2001, Penggugat tidak pernah mengajukan keberatan atau gugatan dan baru pada tahun 2016 mengajukan gugatan ke pengadilan berdasarkan gugatan melawan hukum, bahkan Penggugat dalam posita gugatan menjelaskan kekurangan pembayaran dalam hal jual beli tidak mengajukan pembatalan sertifikat atau hak kepemilikan; Dengan demikian berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 tersebut gugatan Penggugat telah lewat waktu, sehingga berdasarkan hukum/peraturan yang berlaku sangat bijaksana apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Gugatan Telah Lunas Dibayar;
Bahwa seluruh nilai jual-beli atas obyek sengketa seluruhnya telah dipenuhi oleh Para Tergugat, oleh karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak;

Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, maka mengingat gugatan Penggugat telah memenuhi unsur eksepsi peremptoir, maka selayaknya Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan ditolak;

Halaman 13 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2019/PN Kla



iii. **Gugatan Tidak Jelas/Kabur (*Obscuur libel*)**

1. Bahwa posita dalam Gugatan Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum (*rechtgrond*) dan tidak menjelaskan secara rinci kejadian yang mendasari gugatan. Posita Gugatan Penggugat tidak ada korelasi antara dalil yang satu dengan lainnya dan tidak saling mendukung serta tidak menjelaskan tentang duduk perkara ataupun fakta hukum secara sistematis sehingga terkesan dipaksakan;
2. Bahwa uraian fakta yang tertuang dalam posita Gugatan Penggugat tidak saling berkaitan, tidak menunjukkan rangkaian waktu dan perbuatan yang saling berhubungan sehingga dapat memperlihatkan secara nyata adanya perbuatan merugikan Penggugat. Penggugat tidak memberikan gambaran fakta secara jelas jika memang benar Penggugat mempunyai hubungan dengan keseluruhan objek sengketa sehingga membuat materi Gugatan menjadi kabur/tidak jelas (*obscur libel*);
3. Bahwa Posita Gugatan Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum (*rechtgrond*) dan kejadian yang mendasari gugatan atau ada dasar hukum tetapi tidak menjelaskan fakta kejadian atau justru sebaliknya, sehingga dalil gugatan Penggugat tidak memenuhi asas jelas dan tegas (*een duidelijke en bepaalde conclusie*) sebagaimana diatur pasal 8 Rv:
 - Penggugat tidak menjabarkan dengan jelas alasan yang cukup menurut hukum tentang perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat. Penggugat tidak menjelaskan secara rinci perbuatan seperti apa yang telah dilakukan oleh Para Tergugat, dalam posita Gugatan Penggugat tiba-tiba menarik Para Tergugat seolah-olah telah melakukan ingkar janji;
 - Posita Gugatan Penggugat tidak saling mendukung serta tidak menjelaskan tentang dasar hukum (*rechtelijke grond*), duduk perkara ataupun dasar fakta (*feitelijke grond*) secara sistematis yang dapat menggambarkan adanya perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat sehingga terkesan dipaksakan;

Bahwa uraian fakta yang tertuang dalam posita Gugatan Penggugat tidak saling berkaitan, tidak menunjukkan rangkaian waktu dan perbuatan yang saling berhubungan sehingga dapat memperlihatkan secara nyata adanya perbuatan melawan hukum yang dapat merugikan Penggugat sehingga menyebabkan materi Gugatan menjadi kabur/tidak jelas (*obscur libel*);

Hal ini sebagaimana pula terdapat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No.616 K/Sip/1973 yang kaidahnya menyatakan dalam

Halaman 14 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2019/PN Kla



pertimbangannya: “.....karena Penggugat tidak memberikan dasar dan alasan pada Gugatannya itu, maka Gugatan haruslah ditolak.”;

Oleh karena hal tersebut di atas menyebabkan gugatan Penggugat tidak memenuhi asas jelas dan tegas (*een duidelijke en bepaalde conclusie*) sebagaimana dalam menyusun Gugatan yang baik dan sempurna;

4. Bahwa dalil gugatan yang diajukan Penggugat tidak tegas dan tidak jelas serta hanya menyebutkan sertifikat-sertifikat, yakni :

- Sertifikat Hak Milik M. 313 An. Surayadi Angga Kusuma (Tergugat I) tertanggal 16 Agustus 2001;
- Sertifikat Hak Milik M. 314 An. Surayadi Angga Kusuma (Tergugat I) tertanggal 16 Agustus 2001;
- Sertifikat Hak Milik M. 315 An. Jessica Windy (Tergugat II) tertanggal 16 Agustus 2001;
- Sertifikat Hak Milik M. 316 An. Hand Pick (Tergugat III) tertanggal 16 Agustus 2001;
- Sertifikat Hak Milik M. 317 An. Jessica Windy (Tergugat II) tertanggal 16 Agustus 2001;

Akan tetapi Penggugat sama sekali tidak menyampaikan batas-batasnya bahkan hanya sekedar Surat Ukurnya saja juga tidak disampaikan, dengan demikian apakah ada pada lokasi yang sama atau terpisah hal ini menjadi tidak jelas, oleh karena itu Gugatan Penggugat adalah kabur/tidak jelas. Hal ini sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI No: 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 yang menyatakan:

“ suatu gugatan perdata yang diajukan ke pengadilan negeri dimana objek sengketaanya berupa sebidang tanah yang diperdebatkan kepemilikannya oleh Penggugat dan Tergugat, maka dalam fundamentum petendi surat gugatannya harus disebutkan dengan jelas batas-batas tanah yang disengketakan. Bahwa tidak jelas objek yang disengketakan adalah tidak menyebutkan objek sengketa. Bilamana batas-batas tanah sengketa tidak disebutkan dengan jelas dalam surat gugatan tersebut, maka Hakim harus menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard), “.

Bahwa sejalan dengan hal tersebut juga semakin jelas jika gugatan Penggugat adalah obscur libel dengan mendasarkan pada:

1. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1149 K/SIP/1975 tanggal 17 April 1979, yang menyatakan “gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas obyek sengketa dinyatakan *obscur libel* dan gugatan tidak dapat diterima”;
2. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1559 K/SIP/1983 tanggal 23



Oktober 1984, yang menyatakan “gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas obyek sengketa dinyatakan *obscuur libel* dan gugatan tidak dapat diterima”;

Hal-hal tersebut menyebabkan gugatan Penggugat tidak memenuhi asas jelas dan tegas (*een duidelijke en bepaalde conclusie*) sebagaimana dalam menyusun Gugatan yang baik dan sempurna;

5. Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat disatu sisi mempersoalkan tentang wanprestasi atas terjadinya jual beli antara Penggugat dengan Para Tergugat dimana Para Tergugat belum melunasi pembayaran jual beli tanah tersebut akan tetapi disisi lain Penggugat menyatakan minta dibatalkan akta jual belinya; Gugatan wanprestasi yang didasarkan pada adanya cidera janji dalam perjanjian sehingga seharusnya yang digugat adalah pemenuhan prestasi dan bukan pembatalan akta jual belinya, sehingga akibatnya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;
6. Bahwa dalam petitum Penggugat dalam gugatannya point 4 meminta kepada Majelis Hakim untuk melakukan pembatalan atas penerbitan 5 (lima) akta jual beli tanah masing-masing :

- Akta Jual Beli No. 24/V/2001 tanggal 11 Mei 2001 antara Raden Amiruddin dengan Suryadi Angga Kusuma;
- Akta Jual Beli No. 25/V/2001 tanggal 11 Mei 2001 antara Raden Amiruddin dengan Suryadi Angga Kusuma;
- Akta Jual Beli No. 26/V/2001 tanggal 11 Mei 2001 antara Raden Amiruddin dengan Jesicca Windy;
- Akta Jual Beli No. 27/V/2001 tanggal 11 Mei 2001 antara Raden Amiruddin dengan Hand Pick;
- Akta Jual Beli No. 28/V/2001 tanggal 11 Mei 2001 antara Raden Amiruddin dengan Jesicca Windy;

Akan tetapi hal ini sama sekali tidak diminta dan diuraikan dalam positanya, gugatan yang demikian secara hukum layak untuk ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima;

7. Bahwa dalam petitum Penggugat dalam gugatannya point 5 meminta kepada Majelis Hakim untuk melakukan pembatalan atas penerbitan 5 (lima) Sertifikat Hak Milik Atas Tanah masing-masing:
- Sertifikat Hak Milik Nomor 313 atas nama Tergugat I;
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 314 atas nama Tergugat I;
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 315 atas nama Tergugat II;



- Sertifikat Hak Milik Nomor 316 atas nama Tergugat III;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 317 atas nama Tergugat II;

Akan tetapi hal ini sama sekali tidak diminta dan diuraikan dalam posisinya, gugatan yang demikian secara hukum layak untuk ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Para Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang Para Tergugat sampaikan pada bagian eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan atau mutatis mutandis dengan hal-hal yang akan di sampaikan pada bagian Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Para Tergugat menolak seluruh alasan atau dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali apa yang diakui secara tegas oleh Para Tergugat;
3. Bahwa pada dasarnya gugatan Penggugat dalam hal ini adanya hubungan hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atas bidang tanah seluas \pm 93.639 (Sembilan puluh tiga ribu enam ratus tiga puluh Sembilan) meter persegi, yang terletak di Pulau Condong Sulah Pasir Putih Desa Tarahan Kecamatan Ketibung Kabupaten Lampung Selatan Provinsi Lampung, dimana Penggugat sebagai Penjual dan Tergugat I, II, III sebagai Pembeli;
4. Bahwa benar antara Penggugat sebagai Penjual dengan Tergugat I, II, III sebagai Pembeli telah sepakat mengadakan transaksi jual beli atas sebidang tanah seluas \pm 93.639 (Sembilan puluh tiga ribu enam ratus tiga puluh Sembilan) meter persegi, yang terletak di Pulau Condong Sulah Pasir Putih Desa Tarahan Kecamatan Ketibung Lampung Selatan pada tanggal 11 Mei 2001;
5. Bahwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, II, III sah menurut hukum karena kedua belah pihak telah memenuhi persyaratan tentang transaksi jual beli dan dilakukan di hadapan Pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu:
 - Akta Jual Beli No: 24/V/2001 pada tanggal 11 Mei 2001;
 - Akta Jual Beli No: 25/V/2001 pada tanggal 11 Mei 2001;
 - Akta Jual Beli No: 26/V/2001 pada tanggal 11 Mei 2001;
 - Akta Jual Beli No: 27/V/2001 pada tanggal 11 Mei 2001;
 - Akta Jual Beli No: 28/V/2001 pada tanggal 11 Mei 2001;



6. Bahwa beberapa Yurisprudensi yang mengatur permasalahan tersebut antara lain sebagai berikut:
 - a. Putusan Mahkamah Agung Nomor 539/K/Sip/1971 tanggal 3 Nopember 1971 menyatakan, "Sesudah berlakunya UUPA, maka hanya perjanjian jual beli yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sah";
 - b. Putusan Mahkamah Agung Nomor 598/K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971 menyatakan, "Jual beli sawah yang tidak dilakukan di hadapan Pejabat yang berwenang sebagaimana dikatakan oleh Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10/1961, yaitu Notaris atau Camat, merupakan jual beli yang tidak sah menurut hukum, sehingga pembelinya tidak perlu mendapat perlindungan hukum";
 - c. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1211 K/Sip/1971 tanggal 15 April 1972, jual beli tanah tanpa Akta PPAT dinyatakan sah, yang berbunyi, "Membenarkan jual-beli sebidang sawah yang terjadi pada tahun 1966 yang memakai akta yang berupa surat segel yang disaksikan oleh Kepala Desa";
 - d. Putusan Mahkamah Agung Nomor 937 K/Sip/1970 tanggal 22Maret 1972, dalam pertimbangannya menyatakan,"Suatu perjanjian jual beli yang dilaksanakan setelah berlakunya Peraturan Pemerintah No. 10/1961 harus memenuhi Peraturan Pemerintah tersebut" dan "suatu akta perjanjian jual beli yang dilaksanakan di hadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah menurut Peraturan Pemerintah No. 10/1961, dianggap sebagai akte yang mempunyai kekuatan bukti yang sempurna";
 - e. Putusan Mahkamah Agung Nomor 544 K/Sip/1 976 tanggal 26 Juni 1979, menyatakan, "Berdasarkan Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 setiap pemindahan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, setidaknya di hadapan Kepala Desa yang bersangkutan";
 - f. Putusan Mahkamah Agung No. 3045 K/Pdt/1991, menyatakan, "Jual beli tanah harus dilakukan di hadapan Pembuat Akta Tanah dan sertipikat tanah merupakan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum;
7. Bahwa selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal membuat Akta terikat oleh sumpah jabatan dan Peraturan Jabatan Notaris, sudah barang tentu akan melihat dan mempelajari semua berkas-berkas kepemilikan hak atas tanah yang akan dijual oleh Penjual (Penggugat dan harga tanah yang akan dijualbelikan serta pembayarannya. Oleh karena

Halaman 18 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2019/PN Kla



antara penjual dan pembeli (Penggugat dan Tergugat I, II, III) telah sepakat harga dan obyek jual beli maka dibuatlah Akta Jual Beli tersebut dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana dikehendaki oleh ketentuan peraturan perundangan-undangan yang berlaku serta akibatnya secara hukum jual-beli atas obyek sengketa adalah syah menurut hukum;

8. Bahwa sebagai penjual Penggugat berkewajiban melengkapi surat-surat kepemilikan atas tanah yang akan dijualnya, dan hal ini secara hukum merupakan syarat mutlak dalam hal transaksi jual beli atas bidang tanah sehingga apabila surat-surat hak kepemilikan tidak lengkap pembeli tidak akan melakukan transaksi jual beli dan semua persyaratan-persyaratan tersebut juga dinilai/dipelajari oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah(PPAT);
9. Bahwa sebelum dilakukannya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II, III, IV, Penggugat telah memperlihatkan dan menyerahkan surat kesepakatan Ahli waris R.Hi. Sulaiman Amancik untuk menjual Obyek Sengketa dan Surat Kuasa Menjual dari Para ahli waris R.Hi.Sulaiman Amancik lainnya;
10. Bahwa Surat Kuasa Menjual Para ahli waris R.Hi.Sulaiman Amancik kepada salah seorang ahli waris R.Hi.Sulaiman Amancik yakni Raden Amiruddin antara lain disebutkan untuk :
 - Menjual, menjaminkan kepada pembeli sebidang tanah SKT No. 594.55/XI/01.6/1990. Atas nama R.Hi. Sulaiman Amancik, dikenal THR Pulau Condong Sulah, Tarahan;
 - Membuat surat-surat, perjanjian/persetujuan, menghadap notaries/PPAT, menanda-tangani akta dan kwitansi penerimaan uangnya;

Bahwa untuk menguatkan surat kuasa tersebut telah dicatat dan didaftarkan dalam buku daftar yang diperuntukan khusus untuk keperluan itu oleh Soekarno, Sarjana Hukum, Notaris di Bandar Lampung pada tanggal 18 Agustus 2001;

Atas dasar hal tersebut maka secara hukum jual beli atas obyek sengketa yang dilakukan oleh Penggugat dengan Para Tergugat adalah syah menurut hukum;

11. Bahwa setelah disepakati kedua pihak antara Penjual dan Pembeli baik obyek maupun harga penjualan dan syarat-syarat telah dipenuhi kedua belah pihak maka dibuatkan Akta Jual Beli, sehingga menurut Hukum transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat I, II, III sah menurut hukum karena sampai gugatan ini diajukan oleh Penggugat, Penggugat tidak pernah mengajukan gugatan pembatalan jual beli dan sangat ironis



Penggugat baru sekarang menggugat para Penggugat dengan gugatan melawan hukum setelah 15 (lima belas) tahun;

12. Bahwa setelah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, II, III dianggap selesai, sah menurut hukum dimana Penggugat pun tidak pernah mempersoalkan/keberatan dan Tergugat I, II, III mengajukan permohonan hak kepemilikan atau sertifikat atas nama Tergugat I, II, III dan Penggugat tidak pernah mengajukan sanggahan/ keberatan atas permohonan penerbitan sertifikat atas nama Tergugat I, II, III oleh karenanya Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan mengabulkan permohonan Para Tergugat untuk menerbitkan sertifikat atas namanya;
13. Bahwa Para Tergugat telah memenuhi kewajiban dan membayar seluruh harga yang telah disepakati antara Penggugat dengan Para Tergugat;
14. Bahwa oleh karena proses jual beli peralihan hak dan sertifikat atas nama Tergugat I, II, III dilakukan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka obyek jual beli tanah seluas \pm 93.693 (Sembilan puluh tiga ribu enam ratus tiga puluh Sembilan) meter persegi yang terletak di Pulau Condong Sulah Pasir Putih Desa Tarahan Kecamatan Katibung Kabupaten Lampung Selatan adalah mutlak hak milik Tergugat I, II, III sehingga Penggugat tidak mempunyai hak untuk menggugat Tergugat I, II, III dan peralihan hak dari Penggugat pada Tergugat I, II, III sah menurut hukum;
15. Bahwa dalam rangka menjamin kepastian hukum dimaksud, maka Pemerintah melakukan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, di mana kegiatan pendaftaran tanah dimaksud meliputi:
 - a. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat; (Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960);
 - d. Bahwa selanjutnya dalam Pasal 3 huruf "a" Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah ditegaskan salah satu tujuan Pendaftaran tanah adalah: "Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan";
 - e. Bahwa sebagai tindak lanjut dan hasil dari kegiatan Pendaftaran Tanah dimaksud, maka diberikan surat-surat tanda bukti hak atau



Sertipikat Hak Atas Tanah; (Pasal 19 ayat (2) huruf “c” Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960);

Berdasarkan hal tersebut mengingat tanah-tanah yang Para Tergugat miliki tersebut telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan dan telah dikuasai secara fisik serta selama ini tidak ada satupun orang keberatan atas keberadaan mereka, maka oleh karena itu Para Tergugat adalah pemilik yang sah menurut hukum atas tanah-tanah tersebut dan layak untuk dijamin serta diberikan perlindungan hukum;

16. Bahwa Para Tergugat telah membayar lunas harga jual beli hak atas tanah yang terletak di Pulau Condong Sulah Pasir Putih Desa Tarahan Kecamatan Katibung Kabupaten Lampung Selatan jauh sebelum survey yang dilakukan bank;
17. Bahwa disamping itu Tergugat I adalah seorang pengusaha yang tidak sedikit memerlukan modal dalam menjalankan usahanya sehingga dapat predikat pengusaha sukses dan merupakan hak asasi Tergugat I terhadap tanah hak miliknya, berupa tanah Pulau Condong Sulah seluas \pm 93.693 (Sembilan puluh tiga ribu enam ratus tiga puluh Sembilan) meter persegi mau diperjualbelikan atau diagunkan sebagai jaminan untuk modal usahanya. Penggugat tidak mempunyai hak untuk menghalang-halangi Tergugat I untuk melakukan perbuatan hukum terhadap tanah hak miliknya;
18. Bahwa Tergugat I sangat keberatan dan menolak dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I meminta Penggugat untuk menanda-tangani beberapa lembar kwitansi kosong sebab kwitansi tanda terima tersebut dibuat sesuai dengan waktu dan jumlah uang yang diterima oleh Penggugat;
19. Bahwa tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, II, III ada kekurangan pembayaran sebesar Rp.700.000.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah) sebab transaksi yang diadakan antara Penggugat dengan Tergugat I, II, III telah terjadi/selesai dan seluruh kewajiban dan harganya telah dibayar lunas oleh Para Tergugat;
20. Bahwa sejalan dengan hal tersebut di atas sebagaimana diputuskan dalam perkara yang sama yang pernah diajukan gugatan oleh Penggugat melalui Pengadilan Negeri Kalianda, sesuai dengan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1536 K/Pdt/2018 tanggal 10 Agustus 2018, dalam pertimbangannya disebutkan antara lain sebagai berikut :
 - *Bahwa, benar dalil gugatan Penggugat tentang adanya perbuatan melawan hukum padahal senyatanya hubungan hukum para pihak*

Halaman 21 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2019/PN Kla



adalah didasarkan karena adanya suatu perjanjian jual beli, gugatan demikian mencampuradukkan konstruksi hukum perjanjian dengan perbuatan melawan hukum adalah tidak tepat;

- Bahwa akan tetapi mengingat asas peradilan yang cepat, sederhana dan biaya ringan, dikarenakan proses pembuktian telah dilakukan sesuai hukum acara yang dilakukan pada ditingkat Judex Facti (Pengadilan Negeri) maka dari bukti-bukti yang diajukan oleh pihak pembeli i.c. Termohon Kasasi yaitu bukti T1-1 sampai dengan T1-10 dan T1-11 maka terbukti pembeli telah melakukan pembayaran atas jual beli objek sengketa dan jual beli tersebut telah dilakukan sesuai prosedur dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana tersebut dalam Akte Jual Beli Nomor 24/V/2001, Nomor 25/V/2001, Nomor 26/V/2001, Nomor 27/V/2001, Nomor 28/V/2001, masing-masing tanggal 11 Mei 2001, sehingga peralihan hak dari Penggugat kepada Tergugat I, II dan III sah menurut hukum;
- Bahwa objek sengketa telah dikuasai oleh Para Tergugat selama +15 (lima belas) tahun dan objek sengketa telah dan telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 313/Desa Tarahan, Nomor 314/Desa Tarahan, Nomor 315/Desa Tarahan, Nomor 316/Desa Tarahan, Nomor 317/Desa Tarahan masing-masing tanggal 16 Agustus 2001, dan pernah pula diagunkan/dijaminakan ke Bank BNI dan baru sekarang diajukan gugatan oleh Penggugat maka dalam pengajuan gugatan ini dipandang terdapat iktikad tidak baik dari Penggugat;
- Bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau Undang Undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi H. RADEN AMIRUDDIN, tersebut harus ditolak dengan perbaikan amar;

MENGADILI:

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **H. RADEN AMIRUDDIN**, tersebut;
- Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang Nomor 55/PDT/2017/PT TJK. tanggal 4 Desember 2017 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kalianda Nomor 31/Pdt.G/2016/PN Kla. tanggal 29 Maret 2017 sehingga amar selengkapny sebagai berikut:
Dalam Eksepsi:
 - Menolak eksepsi Tergugat I, II, III dan IV;Dalam Pokok Perkara:
 1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp.500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
Bahwa berdasarkan hal tersebut maka selayaknya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak;

21. Bahwa gugatan Penggugat jelas mengada-ada dan setelah lebih dari 15 (lima belas) tahun Tergugat I, II, III menguasai tanah hak miliknya yang menjadi obyek sengketa, Penggugat baru mengajukan menggugat Tergugat I, II, III, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Kantor Pertanahan dengan dasar belum lunas pembayarannya, oleh karena itu gugatan Penggugat seharusnya ditolak;

22. Bahwa dalil dan petitum Penggugat mengenai adanya sita jaminan dalam perkara a-quo harus ditolak, dengan dasar :

- Penggugat dengan tanpa dasar dan atau alasan yuridis, meminta sita jaminan atas tanah milik Para Tergugat;
- Bahwa mengacu pada ketentuan dalam HIR/RBg, sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat tidak layak dikabulkan karena tidak ada alasan yang cukup, tidak ada kekhawatiran Para Tergugat akan menghilangkan atau menyingkirkan objek sengketa, oleh karena itu permohonan sita jaminan oleh Penggugat harus ditolak;

23. Bahwa berdasarkan Pasal 606 huruf a Rv dan beberapa Yurisprudensi dimana gugatan Penggugat tidak memiliki dasar yang jelas maka selayaknya tuntutan uang paksa (*dwangsom*) harus dinyatakan ditolak;

24. Bahwa karena Penggugat pihak yang kalah maka selayaknya dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas maka selayaknya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSİ:

1. Bahwa segala sesuatu yang telah dikemukakan di dalam Kompensi diatas, baik dalam Eksepsi maupun dalam Pokok Perkara, adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan *mutatis mutandis* berlaku pula dalam Rekonvensi ini;
2. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi telah membeli dan telah melakukan pembayaran atas jual beli objek sengketa serta jual beli tersebut telah dilakukan sesuai prosedur dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana tersebut dalam Akte Jual Beli Nomor 24/V/2001, Nomor 25/V/2001, Nomor 26/V/2001, Nomor 27/V/2001, Nomor 28/V/2001, masing-masing tanggal 11 Mei 2001, sehingga peralihan

Halaman 23 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2019/PN Kla



hak atas tanah yang terletak di Pulau Condong Sulah Desa Tarahan Kecamatan Katibung Kabupaten Lampung Selatan dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kepada Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi sah menurut hukum;

3. Bahwa obyek tanah sebagaimana dimaksud dalam sertifikat Hak Milik (SHM) Sertifikat Hak Milik Nomor 313/Desa Tarahan, Nomor 314/Desa Tarahan, Nomor 315/Desa Tarahan, Nomor 316/Desa Tarahan, Nomor 317/Desa Tarahan masing-masing tanggal 16 Agustus 2001, telah dilakukan pembayaran lunas;
4. Bahwa berdasarkan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1536 K/Pdt/2018 tanggal 10 Agustus 2018, dalam pertimbangannya disebutkan antara lain sebagai berikut :
 - *Bahwa, benar dalil gugatan Penggugat tentang adanya perbuatan melawan hukum padahal senyatanya hubungan hukum para pihak adalah didasarkan karena adanya suatu perjanjian jual beli, gugatan demikian mencampuradukkan konstruksi hukum perjanjian dengan perbuatan melawan hukum adalah tidak tepat;*
 - *Bahwa akan tetapi mengingat asas peradilan yang cepat, sederhana dan biaya ringan, dikarenakan proses pembuktian telah dilakukan sesuai hukum acara yang dilakukan pada ditingkat Judex Facti (Pengadilan Negeri) maka dari bukti-bukti yang diajukan oleh pihak pembeli i.c. Termohon Kasasi yaitu bukti T1-1 sampai dengan T1-10 dan T1-11 maka terbukti pembeli telah melakukan pembayaran atas jual beli objek sengketa dan jual beli tersebut telah dilakukan sesuai prosedur dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana tersebut dalam Akte Jual Beli Nomor 24/V/2001, Nomor 25/V/2001, Nomor 26/V/2001, Nomor 27/V/2001, Nomor 28/V/2001, masing-masing tanggal 11 Mei 2001, sehingga peralihan hak dari Penggugat kepada Tergugat I, II dan III sah menurut hukum;*
 - *Bahwa objek sengketa telah dikuasai oleh Para Tergugat selama + 15 (lima belas) tahun dan objek sengketa telah dan telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 313/Desa Tarahan, Nomor 314/Desa Tarahan, Nomor 315/Desa Tarahan, Nomor 316/Desa Tarahan, Nomor 317/Desa Tarahan masing-masing tanggal 16 Agustus 2001, dan pernah pula diagunkan/dijaminkan ke Bank BNI dan baru sekarang diajukan gugatan oleh Penggugat maka dalam pengajuan gugatan ini dipandang terdapat iktikad tidak baik dari Penggugat;*

Halaman 24 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2019/PN Kla



Maka dipastikan tidak Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi adalah pemilik tanah obyek sengketa;

5. Bahwa dengan tindakan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang bekerjasama dengan saudara-saudaranya melakukan gugatan terhadap Para Penggugat Rekonvensi/Para TergugatKonvensi dan menyatakan seolah-olah Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi sebagai seorang yang mempunyai etiket tidak baik sangat merugikan bagi Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi selaku seorang pengusaha;
6. Bahwa tidak cukup dengan itu, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi juga melaporkan Para Penggugat Rekonvensi/Para TergugatKonvensi kepada berbagai pihak bahkan kepada kepolisian dengan tuduhan bahwa Para Penggugat Rekonvensi/Para TergugatKonvensi telah melakukan penipuan, Tindakan mana secara nyata mengganggu hak subjektif Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensidan bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan bertentangan dengan kepatutan dan kesusilaan bahkan hukum yang berlaku;
7. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak hanya mengabaikan asas itikad baik dalam perjanjian, namun juga melakukan perbuatan melawan hukum dimana selalu saja mengusik kenyamanan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi bahkan ingin berusaha untuk menguasai tanah obyek sengketa yang telah Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi beli secara syah;
8. Bahwa rangkaian itikad tidak baik dan untuk mendapatkan kembali tanah obyek sengketa dengan cara melawan hak itu adalah dengan cara akan mengambil kembali tanah yang telah dijualnya tanah obyek sengketa tersebut dan bahkan masih mencari-cari alasan untuk mendapatkan tanah hak milik Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi serta setelah melalui gugatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kandas dengan Putusan Mahkamah Agung RI no. 1536 K/Pdt/2018 tanggal 10 Agustus 2018 sekarang melalui Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan saudara-saudaranya kembali lagi masing-masing mengajukan gugatan kembali. Dengan demikian Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Halaman 25 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2019/PN Kla



9. Bahwa rangkaian itikad tidak baik dan untuk mendapatkan tanah dengan cara melawan hak itu adalah dengan telah menjual tanah yang sudah diperjanjikan dan saat ini Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi masih mencari-cari alasan untuk mendapatkan tanah hak milik Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi, bahkan terhadap tanah yang telah beralih kepihak ketiga! Setelah tidak mempan, melalui beberapa kali gugatan dan termasuk Gugatan a quo, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi berusaha memanipulasi hukum untuk mengelak atas perbuatan melawan hukumnya, dengan menyatakan perjanjian tidak sah. Dengan demikian justru Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang telah melakukan perbuatan melawan hukum;
10. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagaimana telah Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi uraikan di atas, telah memenuhi rumusan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechmatige Daad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang unsurnya sebagai berikut :
- **ADANYA SUATU PERBUATAN**
Tindakan atau perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah sebagai berikut :
 - a. Meskipun Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah menjual tanah obyek sengketa ternyata mengingkarinya dan bahkan melakukan gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi;
 - b. Bahwa telah menyuruh atau mengizinkan orang-orangnya untuk mengintimidasi Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi agar meninggalkan tanah obyek sengketa;
 - c. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melaporkan Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi melalui Kepolisian dan telah beberapa kali melakukan gugatan ke pengadilan;
 - **PERBUATAN TERSEBUT MELAWAN HUKUM**
Bahwa Perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagaimana telah disebutkan diatas masuk kedalam kategori:
 - a. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain;
 - b. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri;
 - c. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan;
 - d. Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik;



- **ADANYA UNSUR KESALAHAN**

Bahwa yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagaimana telah Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensiuraikan diatas merupakan **KESALAHAN YANG DISENGAJA**. Hal ini dapat dibuktikan dengan sengaja cara akan mengambil kembali tanah yang telah dijualnya tanah obyek sengketa tersebut dan bahkan masih mencari-cari alasan untuk mendapatkan tanah hak milik Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi serta setelah melalui gugatan kandas dengan Putusan Mahkamah Agung RI no. 1536 K/Pdt/2018 tanggal 10 Agustus 2018 sekarang melalui Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kembali mengajukan gugatan kembali dan telah mengadukan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi kepada Kepolisian;

- **ADANYA KERUGIAN**

Dengan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi maka Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi mengalami kerugian berupa:

- Biaya operasional yang dikeluarkan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat akibat tindakan dan perbuatan melanggar hukum oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebesar Rp.5.000.000.000,00 (Lima Milyar Rupiah);
- Bahwa selain itu, akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah mengakibatkan pula hilangnya kepercayaan relasi bisnis Para Penggugat Rekonvensi/ Para Tergugat Konvensi dan memunculkan stigma negatif dari khalayak ramai sehingga Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi merasa dirugikan secara moril (imateril) yang Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi nilai sebesar Rp.11.500.000.000,00 (sebelas milyar lima ratus juta rupiah);

- **ADANYA HUBUNGAN KAUSAL ANTARA PERBUATAN DENGAN KERUGIAN YANG DITIMBULKAN**

Dengan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mengusik kepemilikan tanah obyek sengketa sebagai PIHAK YANG BERHAK maka perbuatan tersebut berakibat terjadinya kerugian sebagaimana yang telah disebutkan di atas;

11. Bahwa berdasarkan Putusan Hoge Raad 1919 Arrest 31 Januari 1919, yang dimaksud Perbuatan Melawan Hukum adalah :

Halaman 27 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2019/PN Kla



- 1) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
 - 2) Melanggar hak subyektif orang lain;
 - 3) Melanggar kaidah tata susila;
 - 4) Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;
12. Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka sangat jelas bahwa perbuatan dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechmatige Daad*) karena perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, melawan hak subyektif Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi sebagai pemilik sah dari Obyek Sengketa, melanggar kaidah tata susila dan bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati – hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;
13. Bahwa setelah Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi membayar lunas harga tanah tersebut yakni tanah dengan sertifikat Hak Milik (SHM) Sertifikat Hak Milik Nomor 313/Desa Tarahan, Nomor 314/Desa Tarahan, Nomor 315/Desa Tarahan, Nomor 316/Desa Tarahan, Nomor 317/Desa Tarahan masing-masing tanggal 16 Agustus 2001 mengusik tanah obyek sengketa dan telah menempatkan orang-orangnya untuk menguasai tanah tersebut dan ada keawatiran akan mengambil alih penguasaan tanah tersebut maka selayaknya dengan mengingat azas ” *sederhana, cepat dan biaya ringan*”, dengan segala hormat dengan ini Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Kalianda untuk menghukum atau siapapun yang akan menguasaidan menguasai tanah obyek sengketa untuk mengosongkan tanah tersebut dalam keadaan baik dan kosong;
14. Bahwa oleh karena dalil-dalil yang diajukan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi berdasarkan bukti-bukti otentik, maka sudah selayaknyalah apabila putusan terhadap perkara ini, sepanjang dan sebatas mengenai gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij Voorraad*), meskipun terdapat upaya hukum kasasi;
15. Bahwa berdasarkan dalil-dalil di atas, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat maka untuk mencegah kerugian yang lebih besar serta guna menghindari agar Gugatan ini tidak sia-sia, maka sangat beralasan apabila Majelis Hakim yang

Halaman 28 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2019/PN Kla



memeriksa dan memutus perkara a quo memberikan Putusan Provisionil agar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak melakukan segala tindakan yang merugikan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi berkaitan dengan tanah a quo sebelum ada keputusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

16. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka telah patut dan adil jika dihukum untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan di atas, dengan ini Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi mohon dengan hormat kepada Majelis Makim yang mulia, agar berkenan memeriksa, mengadili, dan memutuskan perkara ini dengan amar sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

- Menetapkan agar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak melakukan segala tindakan yang merugikan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi berkaitan dengan tanah a quo sebelum ada keputusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara

1. Menerima dan mengabulkan seluruh dalil-dalil dan Jawaban Para Tergugat;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan mealawan hukum;
3. Menyatakan syah jual beli atas tanah yang dibuat dihadapan Camat Katibung Kabupaten Lampung Selatan selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana dimaksud dalam :
 - Akta Jual Beli No: 24/V/2001 pada tanggal 11 Mei 2001;

Halaman 29 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2019/PN Kla



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta Jual Beli No: 25/V/2001 pada tanggal 11 Mei 2001;
 - Akta Jual Beli No: 26/V/2001 pada tanggal 11 Mei 2001;
 - Akta Jual Beli No: 27/V/2001 pada tanggal 11 Mei 2001;
 - Akta Jual Beli No: 28/V/2001 pada tanggal 11 Mei 2001;
4. Menyatakan tanah sebagaimana dimaksud dalam :
- Sertifikat Hak Milik M. 313 An. Suryadi Angga Kusuma (Tergugat I) tertanggal 16 Agustus 2001;
 - Sertifikat Hak Milik M. 314 An. Surayadi Angga Kusuma (Tergugat I) tertanggal 16 Agustus 2001;
 - Sertifikat Hak Milik M. 315 An. Jessica Windy (Tergugat II) tertanggal 16 Agustus 2001;
 - Sertifikat Hak Milik M. 316 An. Hand Pick (Tergugat III) tertanggal 16 Agustus 2001;
 - Sertifikat Hak Milik M. 317 An. Jessica Windy (Tergugat II) tertanggal 16 Agustus 2001;
- terletak di Pulau Condong Sulah Desa Tarahan Kecamatan Katibung Kabupaten Lampung Selatan adalah milik Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensidan siapapun yang telah menguasai tanah tersebut untuk mengosongkan dan meyerahkan tanah yang telah dibeli oleh Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensikepada Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi dalam keadaan baik dan kosong;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian biaya operasional yang dikeluarkan oleh Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi akibat tindakan dan perbuatan melawan hukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sejumlah Rp.5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian immateriil sejumlah Rp.11.500.000.000,00 (sebelas milyar lima ratus juta Rupiah) kepada Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari setelah putusan ini dibacakan dengan denda keterlambatan yang dihitung setara dengan suku bunga bank sesuai dengan ketentuan Bank Indonesia;
8. Menyatakan putusan terhadap perkara ini, sepanjang dan sebatas mengenai gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi, dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij Voorraad*), meskipun terdapat upaya hukum kasasi;

Halaman 30 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2019/PN Kla

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)



Dalam Konvensi dan Rekonvensi

9. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut **Kuasa Turut Tergugat II** memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa sebelum menyampaikan Eksepsi dalam perkara a quo, terlebih dahulu Turut Tergugat II membantah dan menolak semua dalil, tuntutan, dan segala sesuatu yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat II dan Eksepsi ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Jawaban yang juga disampaikan pada Sidang hari ini, **Senin, tanggal 16 Desember 2019**;

2. Eksepsi Kompetensi Absolut

Bahwa jika dilihat dari uraian gugatan Penggugat yang ditujukan melalui kepada Pengadilan Negeri Kalianda, mengenai di dalam *petitum Primair* pada angka 5 (lima), yang mana berisi "memerintahkan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada putusan Pengadilan dalam perkara ini, serta melakukan pembatalan atas penerbitan Sertipikat Hak Milik ... " bahwa Sertipikat Hak Milik merupakan produk Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan Turut Tergugat II selaku Pejabat Tata Usaha Negara. Oleh karena itu kegiatan pendaftaran tanah yang mana produk dari kegiatan pendaftaran yaitu sertipikat hak milik masuk dalam ruang lingkup Keputusan yang dikeluarkan Pejabat Tata Usaha Negara berdasarkan Pasal 134 HIR; Berdasarkan uraian diatas Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia, sebelum persidangan ini dilanjutkan dalam pemeriksaan pokok sengketa/pokok perkara, untuk dapat memberikan Putusan Sela yang menetapkan bahwa perkara a quo adalah Kompetensi Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan Kompetensi Absolut Pengadilan Negeri untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara a quo;

II. DALAM POKOK PERKARA

a. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, terkecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Turut Tergugat II dalam perkara ini;



- b. Bahwa keseluruhan yang tercantum dalam eksepsi tersebut diatas secara mutatis-mutandis mohon dianggap telah termuat dalam pokok perkara ini, oleh karenanya tidak perlu diulangi lagi;
- c. Bahwa Turut Tergugat II dalam rangka pelaksanaan Pendaftaran Tanah dan pemeliharaan data pendaftaran tanah melakukan kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian;
- d. Bahwa Penerbitan Sertipikat Hak Milik nomor 313/Tarahan Seluas 19.285 (Sembilan puluh tiga ribu enam ratus tiga puluh Sembilan) meter persegi atas nama Suryadi Angga Kusuma, Sertipikat Hak Milik nomor 314/Tarahan Seluas 17.855 (tujuh belas ribu delapan ratus lima puluh lima) meter persegi atas nama Suryadi Angga Kusuma, Sertipikat Hak Milik nomor 315/Tarahan Seluas 17.135 (tujuh belas ribu delapan ratus lima puluh lima) meter persegi atas nama Jessica Windy, Sertipikat Hak Milik nomor 316/Tarahan Seluas 19.980 (Sembilan puluh tiga ribu enam ratus tiga puluh Sembilan) meter persegi atas nama Jessica Windy dan Sertipikat Hak Milik nomor 317/Tarahan Seluas 19.435 (Sembilan puluh tiga ribu enam ratus tiga puluh Sembilan) meter persegi atas nama Hand Plck yang terletak di Desa Tarahan Kecamatan Katibung Kabupaten Lampung Selatan Provinsi Lampung;
 - a. Sudah sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang berlaku atau sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - b. Telah memenuhi norma kepatutan;
 - c. Tidak melanggar asas kecermatan dan asas ketelitian;
 - d. Tidak sewenang-wenang;
 - e. Tidak melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB);
 - f. Tidak Terjadi Cacat Hukum Administratif, yaitu :
 1. Tidak terjadi Kesalahan prosedur;
 2. Tidak terjadi Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
 3. Tidak terjadi Kesalahan Subyek Hak;
 4. Tidak terjadi Kesalahan Jenis Hak;
 5. Tidak terjadi Kesalahan Perhitungan Luas;
 6. Tidak Terdapat Tumpang Tindih Hak Atas Tanah;
 7. Data Yuridis atau Data Fisik yang diperoleh adalah benar; atau



8. Tidak terjadi Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif;

e. Bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) sebagaimana tersebut dalam huruf d diatas, diterbitkan oleh Pejabat yang berwenang, tidak pernah dibatalkan oleh Pejabat yang berwenang atau oleh pengadilan, sehingga merupakan alat bukti yang sah;

f. Maka berdasarkan hal tersebut diatas, jelaslah bahwa penerbitan objek sengketa yang dilakukan oleh Turut Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan memenuhi prinsip azas-azas umum pemerintahan yang baik dan telah mempertimbangkan segala aspek hukum, sehingga tidak ada azas hukum maupun prinsip tata pemerintahan yang dilanggar;

Dari uraian tersebut di atas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang mengadili dan memeriksa perkara ini agar berkenan mengambil putusan sebagai berikut :

1. DALAM EKSEPSI:

- a. Menerima Eksepsi Turut Tergugat II;
- b. Menyatakan Eksepsi Turut Tergugat II adalah tepat dan berdasar hukum;
- c. Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima;

2. DALAM POKOK PERKARA:

- a. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- b. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Sertipikat Hak Milik nomor 313/Tarahan Seluas 19.285 (Sembilan belas ribu dua ratus delapan lima) meter persegi atas nama Suryadi Angga Kusuma, Sertipikat Hak Milik nomor 314/Tarahan Seluas 17.855 (tujuh belas ribu delapan ratus lima puluh lima) meter persegi atas nama Suryadi Angga Kusuma, Sertipikat Hak Milik nomor 315/Tarahan Seluas 17.135 (tujuh belas ribu seratus tiga puluh lima) meter persegi atas nama Jessica Windy, Sertipikat Hak Milik nomor 316/Tarahan Seluas 19.980 (Sembilan belas ribu Sembilan ratus delapan puluh) meter persegi atas nama Jessica Windy dan Sertipikat Hak Milik nomor 317/Tarahan Seluas 19.435 (Sembilan belas ribu empat ratus tiga puluh lima) meter persegi atas nama Hand Pick yang terletak di Desa Tarahan Kecamatan Katibung Kabupaten Lampung Selatan Provinsi Lampung;
- c. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim memeriksa perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*et aequo et bono*);

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, **Tergugat I, II, III** telah mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi bahwa gugatan atas objek sengketa sudah pernah diputus Hakim melalui Pengadilan Negeri Kalianda dan telah mempunyai keputusan dari Mahkamah Agung RI dalam perkara Nomor 1536 K/Pdt/2018 tanggal 10 Agustus 2018;
2. Gugatan Para Penggugat dikualifikasi sebagai gugatan yang telah memenuhi unsure exception peremptoria karena gugatan Para Penggugat kadaluarsa karena telah diterbitkan sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan pada tahun 2001 dan seluruh nilai jual beli atas objek sengketa telah dibayar lunas;
3. Gugatan tidak jelas/ kabur karena posita tidak menjelaskan dasar hukum dan tidak menjelaskan secara rancu kejadian yang mendasari gugatan, uraian fakta dalam posita gugatan tidak saling berkaitan, dalil gugatan tidak jelas dan tegas, pada awalnya dikatakan tentang cidera janji dalam perjanjian sehingga seharusnya yang digugat adalah pemenuhan prestasi dan bukan pembatalan akta jual belinya

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, **Turut Tergugat II** telah mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi tentang kewenangan mengadili, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Kalianda tidak berwenang mengadili perkara *a quo*, karena yang menjadi obyek dalam perkara *a quo* adalah sertifikat hak milik merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, sehingga yang berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo* adalah Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa eksepsi dalam konteks hukum acara merupakan tangkisan atau bantahan yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat formalitas dari suatu gugatan yang dapat mengakibatkan gugatan tersebut tidak dapat diterima. Dengan demikian eksepsi tidak ditujukan untuk

Halaman 34 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2019/PN Kla

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)



membantah hal-hal yang menyangkut pokok perkara. Majelis Hakim perlu menegaskan maksud dan tujuan dari pengajuan eksepsi dalam praktik peradilan adalah agar Majelis Hakim mengakhiri proses pemeriksaan perkara yang diajukan kepadanya tanpa perlu lagi memeriksa materi pokok perkaranya karena adanya cacat formalitas atau tidak terpenuhinya persyaratan sebagai suatu pengajuan gugatan ke pengadilan;

Menimbang, bahwa untuk singkatnya uraian putusan ini, Majelis Hakim akan mempertimbangkan keseluruhan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, II, III serta Turut Tergugat II, sesuai dengan jenis eksepsinya dengan menunjuk kepada apa yang menjadi substansi dari alasan-alasan eksepsinya, sehingga eksepsi yang substansinya sama akan dipertimbangkan secara bersama-sama, kecuali terhadap eksepsi tentang kewenangan mengadili, karena sudah dipertimbangkan dan diputus dalam Putusan Sela Nomor 41/Pdt.G/2019/PN Kla tanggal 20 Januari 2020, dengan amar sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Menolak eksepsi Turut Tergugat II;
2. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
3. Menanggung biaya perkara hingga putusan akhir;

Oleh karena itu terhadap eksepsi tersebut tidak akan dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, II, III sebagai berikut:

Ad.1. Eksepsi bahwa gugatan atas objek sengketa sudah pernah diputus;

Menimbang, bahwa terhadap alasan eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang menyatakan gugatan dalam perkara ini sudah pernah diputus atau dengan kata lain *ne bis in idem*, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa merujuk Pasal 1917 KUHPdata, apabila ada suatu gugatan yang diajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama dengan objek perkara yang sama, serta dalil-dalil atau alasan hukum yang diajukan adalah sama dengan perkara yang telah ada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, maka pengajuan gugatan yang demikian tidak dapat diperiksa kembali untuk diputus kedua kalinya oleh pengadilan berdasarkan asas *ne bis in idem*;
- Bahwa dalam praktik peradilan sebagaimana kaidah hukum yang termuat dalam Putusan Mahkamah Agung No. 647 K/Sip/1973 tanggal 13 April 1976 :
"Ada tidaknya asas *ne bis in idem* tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa objek dari sengketa sudah diberi

Halaman 35 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2019/PN Kla



status tertentu oleh keputusan Pengadilan Negeri yang lebih dahulu dan telah mempunyai kekuatan pasti dan alasannya adalah sama.”;

- Bahwa dengan demikian untuk dapat berlakunya asas *ne bis in idem* terlebih dahulu harus ada putusan pengadilan dalam perkara lain yang telah memberikan pertimbangan hukum terhadap pembuktian materi pokok perkaranya. Putusan yang demikian menurut doktrin hukum acara perdata dikenal dengan “putusan yang bersifat positif” yang amarnya dapat berupa “mengabulkan” ataupun “menolak” gugatan;
- Bahwa akan tetapi jika putusan yang dijatuhkan tersebut hanya bertitik tolak dari pertimbangan hukum tentang adanya cacat formil dari suatu gugatan yang sama sekali belum mempertimbangkan pembuktian pokok perkaranya sehingga amarnya hanya berupa “menyatakan gugatan tidak dapat diterima”, maka sesuai dengan kaidah hukum yang termuat dalam Putusan Mahkamah Agung No. 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976, tidak dapat diterapkan asas *ne bis in idem*;
- Bahwa dengan demikian untuk dapat menyatakan gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini adalah *ne bis in idem* mensyaratkan gugatan tersebut haruslah berkaitan dengan hal atau objek yang sama, dalil-dalil atau alasan hukum yang sama dan diajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama dengan perkara terdahulu yang telah ada putusan pengadilannya yang amarnya adalah bersifat positif dan telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan dalil-dalil gugatan dan jawaban dihubungkan dengan bukti-bukti surat yang diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara diperoleh fakta hukum adalah benar gugatan dalam perkara ini berkaitan dengan hal atau objek yang sama, dalil-dalil atau alasan hukum yang sama, akan tetapi diajukan oleh pihak Penggugat berbeda dengan perkara terdahulu;

Menimbang, bahwa perkara mengenai objek sengketa in casu yaitu tanah yang terletak di Pulau Condong Sulah Kecamatan Katibung Kabupaten Lampung Selatan telah pernah diajukan oleh pihak Penggugat dalam register perkara Nomor 31/Pdt.G/2016/PN Kla;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan dalil-dalil gugatan dan jawaban dihubungkan dengan bukti-bukti surat yang diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara diperoleh fakta hukum adalah benar gugatan dalam perkara ini berkaitan dengan hal atau objek yang sama, dalil-dalil atau alasan hukum yang sama, dan diajukan oleh H. Raden Amirudin Bin R.H.Sulaiman

Halaman 36 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2019/PN Kla



Amancik selaku Penggugat akan tetapi diajukan terhadap pihak-pihak berbeda dengan perkara terdahulu;

Menimbang, bahwa dalam perkara Nomor 31/Pdt.G/2016/PN Kla, Penggugat mengajukan gugatan terhadap Suryadi Angga Kusuma sebagai Tergugat I, Jessica Windy selaku Tergugat II, Hand Pick selaku Tergugat III, PT. Bank BNI selaku Tergugat IV, PPAT Kecamatan Katibung selaku Tergugat V, BPN Kabupaten Lampung Selatan selaku Tergugat VI;

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo, Penggugat telah merubah kedudukan PPAT Kecamatan Katibung menjadi Turut Tergugat I dan Kepala Kantor Pertanahan Agraria dan Tata Ruang Kabupaten Lampung Selatan menjadi Turut Tergugat II serta tidak menggugat PT. Bank BRI;

Menimbang, bahwa dengan adanya perbedaan pihak tersebut, maka menurut Majelis Hakim perkara a quo tidak dapat dikatakan perkara yang bersifat *nebis in idem*;

Ad.2. Eksepsi Bahwa Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*);

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat I, II, III pada angka II dan III menyatakan Gugatan Para Penggugat dikualifikasi sebagai gugatan yang telah memenuhi unsure exception peremptoria, gugatan tidak jelas/ kabur, sebagaimana telah disebutkan di atas, maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi tersebut masuk dalam ruang lingkup eksepsi *Obscuur Libel*. Oleh karena itu untuk selanjutnya akan dipertimbangkan eksepsi tersebut;

Menimbang, arti *obscuur libel* itu sendiri adalah tulisan tidak terang. Adapun yang dimaksud dengan surat gugatan *obscuur libel* adalah surat gugatan yang tidak terang atau gelap isinya (*onduidelijk*). Pada dasarnya Pasal 118 HIR/142 RBg dan Pasal 120 HIR/144 RBg, tidak menetapkan syarat formulasi atau isi gugatan. Persyaratan mengenai isi gugatan kita jumpai dalam Pasal 8 angka 3 Rv, yang mengharuskan gugatan pada pokoknya memuat:

1. Identitas dari para pihak;
2. Dalil-dalil konkrit tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan dari pada tuntutan (*middelen van den eis*) atau lebih dikenal dengan *fundamentum petendi* atau *posita*; dan
3. Tuntutan atau *petitum*;

(Bandingkan dengan: Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi ke-6, Yogyakarta: Liberty, 2002, hal. 49-51);

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan **identitas** ialah ciri-ciri dari Penggugat dan Tergugat, yaitu nama serta tempat tinggalnya. Sedangkan ***fundamentum petendi*** atau ***posita*** atau dasar tuntutan terdiri dari dua bagian, yaitu bagian yang menguraikan tentang kejadian-kejadian atau peristiwa, dan



bagian yang menguraikan tentang hukum. Uraian tentang kejadian merupakan penjelasan duduknya perkara, sedangkan uraian tentang hukum adalah berkaitan dengan adanya hak atau hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis dari tuntutan yang diajukan. Menurut Mahkamah Agung RI dalam putusannya tanggal 15 Maret 1972, Nomor 547 K/Sip/1971, perumusan kejadian materiil secara singkat sudah memenuhi syarat. Adapun yang dimaksud dengan **petitum** atau tuntutan ialah apa yang oleh Penggugat diminta atau diharapkan agar diputuskan oleh Hakim. Penggugat harus merumuskan *petitum* dengan jelas dan tegas (*een duidelijke en bepaalde conclusie*). Mahkamah Agung RI dalam putusannya tanggal 16 Desember 1970 Nomor 492 K/Sip/1970 berpendapat tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut. (Bandingkan dengan: Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi ke-6, Yogyakarta: Liberty, 2002, hal. 49-51);

Menimbang, bahwa dalam praktik peradilan dikenal beberapa bentuk eksepsi gugatan kabur, antara lain:

1. Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan, sebagaimana ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 250 K/Pdt/1984 tanggal 16 Januari 1986 yang menyatakan gugatan adalah kabur dan tidak jelas karena tidak ditegaskan sejak kapan dan atas dasar apa Penggugat memperoleh hak atas tanah sengketa dari kakeknya (apakah sebagai hibah, warisan, dan sebagainya). Gugatan yang tidak menyebutkan dengan jelas berapa dan siapa saja yang berhak atas objek warisan, dikategorikan sebagai gugatan kabur, karena dianggap tidak memenuhi dasar (*feitelijke grond*) gugatan. Tentang hal tersebut ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1145 K/Pdt/1984 tanggal 21 September 1985;
2. Tidak jelasnya objek sengketa, yang dalam hal ini bisa disebabkan oleh karena tidak disebutkan batas-batas objek sengketa, sebagaimana ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1559 K/Pdt/1983 tanggal 23 Oktober 1984 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1149 K/Pdt/1975 tanggal 17 April 1979;
3. *Petitum* gugatan tidak jelas, yang bentuknya antara lain:
 - a. *Petitum* tidak rinci;
 - b. Kontradiksi antara *posita* dan *petitum*;

(Bandingkan dengan: M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Cetakan ke-3, Jakarta: Sinar Grafika, 2005, hal. 448-453);



Menimbang, bahwa setelah mempelajari gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat telah menyebutkan identitas masing-masing para pihak yang terdiri dari Para Penggugat, Tergugat I, II, III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa dari identitas nama-nama pihak yang disebutkan di atas, Penggugat telah menyebutkan identitas yang terdiri dari nama orang dan nama instansi pemerintah. Selanjutnya Penggugat juga telah menyebutkan alamat atau kedudukannya masing-masing;

Menimbang, bahwa nama-nama yang disebutkan oleh Penggugat, telah jelas dan mudah dimengerti atau dipahami. Begitu juga dengan alamat yang disebutkan telah jelas dan mudah dimengerti atau dipahami, yang mana hal tersebut dibuktikan dengan sampainya risalah panggilan sidang yang telah diterima oleh para pihak dan hadir di persidangan dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari aspek isi gugatan, gugatan Penggugat merupakan gugatan tentang perbuatan wanprestasi atas tidak dilakukannya pembayaran pelunasan harga tanah (Pulau Condong Sulah) sebesar Rp.700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah) kepada Penggugat atas pembelian tanah terletak di Pulau Condong Sulah Desa Tarahan Kecamatan Katibung Kabupaten Lampung Selatan seluas \square 93.693 (sembilan puluh tiga ribu enam ratus sembilan puluh tiga) meter persegi padahal telah diterbitkan 5 (lima) Akta Jual Beli atas nama Penggugat yang dibuat oleh Turut Tergugat I dan 5 (lima) buah sertifikat hak milik atas nama Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III yang dibuat oleh Turut Tergugat II, sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati *fundamentum petendi* atau *posita* gugatan Para Penggugat ternyata di dalamnya telah menguraikan dasar hukum dalil gugatan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Penggugat juga telah mencantumkan *petitum* gugatan secara rinci (*petitum* angka 1 sampai dengan 7 termasuk adanya *petitum* subsider) dan *petitum* tersebut tidak bertentangan dengan *fundamentum petendi* atau *posita*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendirian bahwa gugatan Penggugat telah jelas;

Menimbang, bahwa terkait, tentang benar tidaknya dalil Penggugat yang menyatakan Para Tergugat telah melakukan wanprestasi maupun terkait hubungan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, menurut Majelis Hakim hal tersebut telah memasuki pokok perkara



yang harus dipertimbangkan lebih lanjut dalam pemeriksaan pokok perkara setelah memperhatikan bukti-bukti yang dihadirkan oleh para pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, II, III pada angka II dan III yang menyangkut Tentang Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*), sebagaimana disebutkan di atas, tidak berdasar dan harus dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya, Penggugat pada pokoknya mendalilkan tentang wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, sehubungan dengan perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa Ayah Kandung Para Penggugat dan Tergugat I yaitu R.Hi.Sulaiman Amancik Bin R.Hi.Entik Zainal Abidin memiliki tanah di Desa Tarahan Kecamatan Katibung Kabupaten Lampung Selatan seluas □ 93.693 (sembilan puluh tiga ribu enam ratus sembilan puluh tiga) meter persegi;
- Bahwa atas tanah tersebut pada bulan April tahun 2001 Penggugat telah membuat surat keterangan tanah Nomor 594.5.01.6.2001 tanggal 23 April 2001, surat keterangan tanah Nomor 594.6.01.6.2001 tanggal 23 April 2001, surat keterangan tanah Nomor 594.7.01.7.2001 tanggal 23 April 2001, surat keterangan tanah Nomor 594.5.01.8.2001 tanggal 23 April 2001, surat keterangan tanah Nomor 594.9.01.6.2001 tanggal 23 April 2001 kemudian dibuat 5 (lima) Berita Acara Pemeriksaan Tanah dan Pernyataan Tua-Tua Kampung kesemuanya tertanggal 23 April 2001, kesemua surat tersebut atas nama Penggugat;
- Bahwa pada bulan Mei tahun 2001 Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III telah bersepakat untuk melakukan jual beli tanah tersebut dengan harga Rp.1.100.000.000,00 (satu miliar seratus ribu rupiah) kemudian Penggugat merasa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III baru membayar uang sejumlah Rp.400.000,00 (empat ratus ribu rupiah) dan belum membayar sisanya sampai saat ini sejumlah Rp.700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah);
- Bahwa atas jual beli tersebut telah terbit akta jual beli yang dibuat oleh Turut Tergugat I sebagai dasar penerbitan sertifikat hak milik;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa atas tanah tersebut telah terbit sertifikat hak milik yang diterbitkan Turut Tergugat II atas nama Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;
- Bahwa atas perbuatan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah merugikan pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III serta Turut Tergugat II membantah dalil-dalil Para Penggugat dengan menyatakan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menolak dengan tegas dalil gugatan karena telah terjadi penjualan objek sengketa yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III pada tahun 2001 berdasarkan surat keterangan tanah Nomor 594.5.01.6.2001 tanggal 23 April 2001, surat keterangan tanah Nomor 594.6.01.6.2001 tanggal 23 April 2001, surat keterangan tanah Nomor 594.7.01.7.2001 tanggal 23 April 2001, surat keterangan tanah Nomor 594.5.01.8.2001 tanggal 23 April 2001, surat keterangan tanah Nomor 594.9.01.6.2001 tanggal 23 April 2001 kemudian dibuat 5 (lima) Berita Acara Pemeriksaan Tanah dan Pernyataan Tua-Tua Kampung kesemuanya tertanggal 23 April 2001 yang dibuat Turut Tergugat I, kemudian dibuat 5 (lima) Akta Jual Beli kesemuanya tertanggal 11 Mei 2001 dihadapan Turut Tergugat I;
- Bahwa sebelum dilakukan jual beli, Penggugat telah menyerahkan surat kesepakatan ahli waris R.H.Sulaiman Amancik untuk melakukan jual beli dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III terhadap tanah objek sengketa pada tanggal 11 Mei 2001 dan telah sesuai dengan aturan yang berlaku;
- Bahwa penerbitan sertifikat hak milik Nomor 313/Tarahan seluas 19.285 (sembilan belas ribu dua ratus delapan puluh lima) meter persegi atas nama Tergugat I, sertifikat hak milik Nomor 314/Tarahan seluas 17.855 (tujuh belas ribu delapan ratus lima puluh lima) meter persegi atas nama Tergugat I, sertifikat hak milik Nomor 315/Tarahan seluas 17.135 (tujuh belas ribu seratus tiga puluh lima) meter persegi atas nama Tergugat II, sertifikat hak milik Nomor 316/Tarahan seluas 19.980 (sembilan belas ribu sembilan ratus delapan puluh) meter persegi atas nama Tergugat II, sertifikat hak milik Nomor 317/Tarahan seluas 19.435 (sembilan belas ribu empat ratus tiga puluh lima) meter persegi atas nama Tergugat III, diterbitkan oleh Pejabat yang berwenang, tidak pernah dibatalkan oleh pejabat yang berwenang atau oleh Pengadilan, sehingga tidak ada asas hukum maupun tata pemerintahan yang dilanggar;

Halaman 41 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2019/PN Kla



Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal, maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa benar Ayah Kandung Penggugat R.Hi.Sulaiman Amancik Bin R. Hi.Entik Zainal Abidin memiliki tanah terletak di Desa Tarahan Kecamatan Katibung Kabupaten Lampung Selatan seluas 93.693 (sembilan puluh tiga ribu enam ratus sembilan puluh tiga) meter persegi;
- Bahwa benar Penggugat telah membuat 5 (lima) surat keterangan tanah dan 5 (lima) Berita Acara Pemeriksaan Tanah dan Pernyataan Tua-Tua Kampung kesemuanya tertanggal 23 April 2001;
- Bahwa benar pada tanggal 11 Mei 2001 telah dilakukan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III terhadap tanah objek sengketa in casu;
- Bahwa benar atas tanah objek sengketa telah terbit 5 (lima) sertifikat hak milik yaitu sertifikat hak milik Nomor 313/Tarahan seluas 19.285 (sembilan belas ribu dua ratus delapan puluh lima) meter persegi atas nama Tergugat I, sertifikat hak milik Nomor 314/Tarahan seluas 17.855 (tujuh belas ribu delapan ratus lima puluh lima) meter persegi atas nama Tergugat I, sertifikat hak milik Nomor 315/Tarahan seluas 17.135 (tujuh belas ribu seratus tiga puluh lima) meter persegi atas nama Tergugat II, sertifikat hak milik Nomor 316/Tarahan seluas 19.980 (sembilan belas ribu sembilan ratus delapan puluh) meter persegi atas nama Tergugat II, sertifikat hak milik Nomor 317/Tarahan seluas 19.435 (sembilan belas ribu empat ratus tiga puluh lima) meter persegi atas nama Tergugat III;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah:

1. Apakah benar penjualan tanah objek sengketa atas nama Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah telah sesuai dengan peraturan yang berlaku?;
2. Apakah Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan wanprestasi?;
3. Siapakah pemilik sah sebidang tanah terletak di Desa Tarahan Kecamatan Katibung Kabupaten Lampung Selatan seluas 93.693 (sembilan puluh tiga ribu enam ratus sembilan puluh tiga) meter persegi?;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti berupa surat yang diberi tanda P.1 sampai dengan P.25 dan 2 (dua) orang saksi yaitu H. Kosim dan Bakarudin;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan bukti berupa surat yang diberi tanda T.I,II,III.1 sampai dengan T.I,II,III. 27 dan 1 (satu) orang saksi yaitu Lina Kristanti;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Turut Tergugat II telah mengajukan bukti berupa surat yang diberi tanda T.T.II-1 sampai dengan T.T.II-37 dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa oleh karena obyek sengketa ini mengenai tanah dan menurut ketentuan Pasal 180 ayat (1) dan (2) R.Bg., serta Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 7 Tahun 2001 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 5 Tahun 1994, untuk memperoleh gambaran yang jelas dan menyeluruh dari obyek yang disengketakan, baik tentang letak, luas dan batas-batasnya maka Majelis Hakim telah memerintahkan untuk dilakukan pemeriksaan setempat pada persidangan tanggal 24 Februari 2020 akan tetapi Penggugat menolak dengan alasan ketiadaan biaya dan juga pihak Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III serta Turut Tergugat II juga menolaknya, sehingga dalam perkara in casu tidak dapat dilakukan pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa Pasal 163 HIR/283 RBg menyatakan: "Barangsiapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak atau mengajukan suatu peristiwa (*feit*) untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain, haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut";

Menimbang, bahwa karena Gugatan Penggugat pada pokoknya disangkal oleh Tergugat, maka menurut Pasal 163 HIR/283 RBg tersebut, Penggugat dibebani kewajiban untuk membuktikan terlebih dahulu dalil gugatannya dan selanjutnya Para Tergugat dan Turut Tergugat II juga harus membuktikan dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang dihadirkan oleh para pihak tersebut, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang relevan yang perkara *aquo*.

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap pokok persengketaan di antara kedua belah pihak Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap persoalan pertama tentang apakah benar penjualan tanah objek sengketa dan penerbitan sertifikat hak milik atas nama Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III adalah telah sesuai dengan peraturan yang berlaku, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan dengan memperhatikan bukti-bukti yang

Halaman 43 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2019/PN Kla

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)



diajukan oleh pihak Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat:

1. **Terang**, yang berarti bahwa perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, pejabat/pamong desa, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Apabila hal itu tidak dilakukan, maka perbuatan itu tidak menjadi bagian ketertiban hukum, tidak berlaku terhadap pihak ketiga, dan ke luar si pembeli tidak diakui sebagai pemegang hak atas tanah;
2. **Tunai**, yang berarti bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Artinya pihak pembeli menyerahkan uangnya kepada pihak penjual secara serentak diikuti pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli (*contante handeling*). Oleh karena itu, maka tunai mungkin berarti bahwa harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian (tunai yang dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum hutang piutang;

(Bandingkan dengan: Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, Penerbit Rajawali Pers, Jakarta: 2011, halaman 189 dan Ali Boediarto, *Kompilasi Abstrak Hukum Putusan Mahkamah Agung tentang hukum Tanah*, Penerbit Ikatan Hakim Indonesia, 2000, hal. 103);

Menimbang, bahwa dalam gugatannya, Penggugat menyatakan bahwa benar telah terjadi jual beli tetapi jual beli tersebut belum selesai/ belum lunas, hal demikian juga diterangkan oleh saksi yang dihadirkan oleh Penggugat yaitu H. Kosim dan Bakarudin dan saksi yang dihadirkan tersebut telah memberikan keterangan bahwa tanah objek sengketa adalah milik orangtua Penggugat dan terhadap tanah objek sengketa dilakukan jual beli oleh Penggugat pada tahun 2001 kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III tetapi belum lunas, yang diketahui para saksi hanya berdasarkan cerita dari Penggugat/ saksi de auditu;

Menimbang, bahwa di persidangan, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III telah menghadirkan 1 (satu) orang saksi yaitu Lina Kristanti, yang menerangkan bahwa tidak benar tanah objek sengketa belum lunas karena saksi melihat sendiri Penggugat datang mengambil uang pembayaran di kantor Tergugat I, bahwa jual beli dibuat berdasarkan surat keterangan tanah atas nama



Penggugat kemudian dibuat sertifikat hak milik atas Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III;

Menimbang, bahwa bukti T.I,II,III.1 sampai dengan bukti T.I,II,III.13 yang dihadirkan oleh Tergugat I, II, III telah membuktikan terjadinya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, II, III sehingga menurut Majelis Hakim sifat tunai telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa bukti T.I,II,III.14A yang dihadirkan oleh Tergugat I, II, III telah membuktikan adanya persetujuan dari Para Ahli Waris R.H.Sulaiman Amancik dan Hj.Incic Hindun Rauf untuk menjual tanah objek sengketa dan selanjutnya bukti T.I,II,III.14B tentang perincian pembagian uang, telah mematahkan dalil Penggugat yang menyatakan tidak pernah menerima uang penjualan tanah objek sengketa karena di dalam surat-surat tersebut telah nyata adanya tanda tangan dari Penggugat dan ahli waris lainnya dan walaupun di persidangan Penggugat menolaknya akan tetapi Penggugat tidak menghadirkan bukti baik surat maupun saksi untuk menyangkalnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya dibuatlah bukti T.I,II,III.15 sampai dengan bukti T.I,II,III.19 sampai kemudian terbit bukti T.I,II,III.20 sampai dengan bukti T.I,II,III.24, hal mana telah membuktikan adanya sifat terang dari jual beli;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut, maka menurut Majelis Hakim sifat terang dan tunai dari jual beli tanah objek sengketa telah terpenuhi atas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T.I,II,III.25 dan T.I,II,III.26, bahwa terhadap objek sengketa telah pernah diputus, untuk mencegah terjadinya ketidakmurnian Majelis Hakim dalam memutus dan menyelesaikan perkara ini maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkannya lebih lanjut;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T.I,II,III.27 telah semakin memberi keyakinan kepada Majelis Hakim bahwa tanah objek sengketa in casu bukan milik Penggugat karena telah dicabut Izin Membangun Bangunan (IMB) dan Tanda Daftar Perusahaan (TDP) atas nama Penggugat oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Lampung Selatan pada tanggal 19 Agustus 2019;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III telah mengajukan bukti TT.II-1 sampai dengan TT.II.37, dimana Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti-bukti surat tersebut merupakan warkah sertifikat hak milik atas Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dimana berdasarkan bukti-bukti lain yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III saling bersesuaian satu sama lainnya sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa penerbitan objek sengketa yang dilakukan oleh Turut Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan memenuhi prinsip azas-azas umum pemerintahan yang baik dan telah



mempertimbangkan segala aspek hukum, sehingga tidak ada azas hukum maupun prinsip tata pemerintahan yang dilanggar;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III telah melakukan perbuatan wanprestasi atau tidak;

Menimbang, bahwa Wanprestasi dapat berupa: (i) tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan; (ii) melaksanakan yang diperjanjikan tapi tidak sebagaimana mestinya; (iii) melaksanakan apa yang diperjanjikan tapi terlambat; atau (iv) melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Pihak yang merasa dirugikan akibat adanya wanprestasi bisa menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian atau meminta ganti kerugian pada pihak yang melakukan wanprestasi. Ganti kerugiannya bisa meliputi biaya yang nyata-nyata telah dikeluarkan, kerugian yang timbul sebagai akibat adanya wanprestasi tersebut, serta bunga. Wanprestasi ini merupakan bidang hukum perdata;

Menimbang, bahwa yang dimaksud wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, berbunyi: "*Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan*". Sehingga unsur-unsur wanprestasi adalah:

1. Ada perjanjian oleh para pihak;
2. Ada pihak melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang sudah disepakati;
3. Sudah dinyatakan lalai tapi tetap juga tidak mau melaksanakan isi perjanjian;

Menimbang, bahwa berdasarkan kriteria wanprestasi tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan Penggugat yang telah menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III tidak dapat dikategorikan wanprestasi karena secara aturan yang berlaku di Indonesia dasar penerbitan sertifikat hak milik salah satunya adalah adanya Akta Jual Beli;

Menimbang, bahwa didalam gugatannya, Penggugat telah meminta adanya pembatalan sertifikat hak milik Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa walaupun dipersidangan Penggugat menyatakan tidak pernah menerima uang penjualan tanah objek sengketa karena di dalam surat-surat tersebut telah nyata adanya tanda tangan Penggugat dan ahli waris lainnya dan walaupun di persidangan Penggugat menolaknya akan tetapi



Penggugat tidak menghadirkan bukti baik surat maupun saksi untuk menyangkalnya;

Menimbang, bahwa menurut Penggugat surat-surat yang dibuat oleh Turut Tergugat I, Turut Tergugat II tidak sah menurut Majelis Hakim pengetahuan seperti itu tidak dapat dibenarkan karena didasarkan pada prasangka bahwa penjualan tanah objek sengketa belum memenuhi syarat terang dan tunai, karena dalam persidangan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III telah dapat membuktikan syarat sahnya jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, tidak dapat dikatakan sebagai wanprestasi sehingga Turut Tergugat I, Turut Tergugat II tidak dapat dihukum untuk tunduk menyatakan tidak sah surat yang telah dibuatnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan siapakah pemilik sah sebidang tanah terletak di Desa Tarahan Kecamatan Katibung Kabupaten Lampung Selatan seluas 93.693 (sembilan puluh tiga ribu enam ratus sembilan puluh tiga) meter persegi?;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta sebagaimana yang telah diuraikan diatas, telah nyata bahwa tanah objek sengketa saat ini dikuasai oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan walaupun Penggugat menyatakan bahwa dirinya yang menjadi pemegang/pembuat karcis tanda masuk pulau condong/ tanah objek sengketa in casu, hal tersebut tidak menjadi bukti bahwa secara otomatis orang yang memegang/pembuat karcis tanda masuk objek sengketa adalah pemiliknya, karena harus dibuat secara aturan yang ada yaitu melalui surat sertifikat kepemilikan dan hal tersebut telah dibuktikan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III yaitu sertifikat hak milik Nomor 313/Tarahan seluas 19.285 (sembilan belas ribu dua ratus delapan puluh lima) meter persegi atas nama Tergugat I, sertifikat hak milik Nomor 314/Tarahan seluas 17.855 (tujuh belas ribu delapan ratus lima puluh lima) meter persegi atas nama Tergugat I, sertifikat hak milik Nomor 315/Tarahan seluas 17.135 (tujuh belas ribu seratus tiga puluh lima) meter persegi atas nama Tergugat II, sertifikat hak milik Nomor 316/Tarahan seluas 19.980 (sembilan belas ribu sembilan ratus delapan puluh) meter persegi atas nama Tergugat II, sertifikat hak milik Nomor 317/Tarahan seluas 19.435 (sembilan belas ribu empat ratus tiga puluh lima) meter persegi atas nama Tergugat III;

Menimbang, bahwa di persidangan, Penggugat tidak dapat membuktikan sebagai pemilik sah atas tanah objek sengketa atau dengan kata lain menurut Majelis Hakim Penggugat tidak dapat membuktikan adanya wanprestasi yang dapat mematahkan bukti penerbitan sertifikat hak milik tersebut didasarkan pada alasan yang tidak sah;

Halaman 47 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2019/PN Kla



Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Penggugat sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa karena itu gugatan Penggugat harus ditolak dan Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Turut Tergugat II;

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

DALAM REKONVENSII DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi dalam Gugatannya mengajukan telah Gugatan Provisi yang pada pokoknya adalah menetapkan agar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak melakukan segala tindakan yang merugikan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi berkaitan dengan tanah a quo sebelum ada keputusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa yang dimaksud Putusan Provisi atau provisionil menurut Prof. Sudikno Mertokusumo adalah putusan yang menjawab tuntutan provisionil, yaitu permintaan pihak yang bersangkutan agar sementara diadakan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak, sebelum putusan akhir dijatuhkan. Dasar hukum pengaturan Putusan Provisi tidak diatur secara tegas, melainkan secara implisit dalam Pasal 180 ayat (1) [Het Herziene Indlandsch Reglement](#) ("HIR") dan Pasal 191 ayat (1) [Rechtsreglement voor de Buitengewesten](#) ("RBG");

Menimbang, bahwa di persidangan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi tidak menjelaskan alasan yang mendasari tuntutan provisi tersebut, sehingga menurut Majelis Hakim tidak ditemukan alasan mendesak yang melatarbelakangi adanya putusan provisi, oleh karenanya tuntutan provisi tersebut dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Para Penggugat Rekonvensi pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat II, III, IV Konvensi telah membeli objek sengketa dari Tergugat I Konvensi;
- Bahwa pembelian tersebut adalah sah dan dibuktikan dengan akta jual beli dan kemudian terbit sertifikat hak milik;
- Bahwa adanya gugatan ini telah merugikan Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat II, III, IV Konvensi sehingga mohon Tergugat I Konvensi dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum;



Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok persoalan Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Para Penggugat Rekonvensi, apakah memenuhi persyaratan untuk diperiksa dalam perkara *aquo*.

Menimbang, bahwa Gugatan Rekonvensi adalah gugatan yang diajukan oleh Tergugat terhadap Penggugat dalam sengketa yang sedang berjalan di antara mereka. Pada dasarnya gugatan rekonvensi dapat diajukan mengenai segala hal. Namun demikian terdapat asas bahwa tuntutan rekonvensi ada pengecualiannya, sebagaimana diatur di dalam Pasal 157 dan 158 RBg, serta ditambahkan dalam Pasal 244 (3) Rv, yang selengkapnya sebagai berikut:

1. Bila Penggugat dalam konvensi bertindak karena suatu kualitas tertentu, sedang tuntutan rekonvensi akan mengenai diri Penggugat pribadi atau sebaliknya. Misalnya bila Penggugat bertindak sebagai pihak formil (*wall*), maka tuntutan rekonvensi tidak boleh ditujukan kepada Penggugat secara pribadi; bila Penggugat bertindak sebagai pemberes (*vereffenaar*) suatu perseroan, maka tuntutan rekonvensi tidak boleh mengenai Penggugat secara pribadi;
2. Bila Pengadilan Negeri yang memeriksa gugat konvensi tidak wenang memeriksa gugat rekonvensi;
3. Dalam perkara yang berhubungan dengan pelaksanaan putusan;
4. Dalam hal tuntutan tentang penguasaan (*bezitsactie*), sedang tuntutan rekonvensi mengenai tuntutan tentang *eigendom*;

(Bandingkan dengan: Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi ke-6, Yogyakarta: Liberty, 2002, hal. 117-119)

Menimbang, bahwa di dalam praktek hukum acara perdata, ditentukan bahwa dilarang menarik Tergugat Konvensi untuk menjadi Tergugat Rekonvensi. Hal ini dapat dilihat dalam beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI antara lain: Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 636 K/Pdt/1984 tanggal 17 Desember 1985, Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1501 K/Pdt/1983 tanggal 6 Desember 1984 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3227 K/Pdt/1987 tanggal 29 Januari 1989;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam gugatan konvensi termasuk juga eksepsi sepanjang relevan secara mutatis mutandis dianggap telah turut dipertimbangkan dan dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pertimbangan gugatan rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa atas visi yang berbeda antara Penggugat dalam Rekonvensi dan Tergugat dalam Rekonvensi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:



- Bahwa adalah hak dari seseorang yang merasa hak subjektifnya terlanggar untuk mengajukan gugatan kepada siapapun yang menurutnya telah melakukan pelanggaran atas hak subjektifnya. Selama cara-cara yang dilakukan untuk mengajukan gugatan tersebut dan atau cara-cara untuk mendapatkan pemenuhan hak subjektifnya dilakukan secara benar sesuai dengan ketentuan peranturan perundang-undangan, dan atau prinsip-prinsip kepatutan dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara;
- Bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim tidak sependapat dengan dalil-dalil Penggugat dalam rekonsensi yang pada pokoknya menyatakan Tergugat dalam rekonsensi telah melakukan perbuatan melawan hukum oleh karena mengakui memiliki tanah objek sengketa berdasarkan surat warisan dari orang tuanya dan kemudian mengajukan gugatan terhadap Penggugat dalam Rekonsensi atas objek sengketa dalam perkara ini yang mana hal tersebut menyebabkan ketidaknyamanan pada kelangsungan hidup Penggugat dalam Rekonsensi. Majelis Hakim berpendapat hal tersebut adalah hak dari Tergugat dalam Rekonsensi sebagai pihak yang merasa hak subjektifnya terlanggar, lebih lanjut cara-cara yang dilakukan oleh Tergugat dalam rekonsensi dalam rangka upaya mendapatkan pemenuhan haknya telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan juga tidak melanggar prinsip-prinsip kepatutan dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara;
- Bahwa dengan demikian Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat dalam Rekonsensi perihal Tergugat dalam Rekonsensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum gugatan rekonsensi sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) dalam konteks perdata mendapatkan pengaturan dalam dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang pada pokoknya menyatakan "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";

Menimbang, bahwa terkait dengan ketentuan dalam Pasal 1365 KUH Perdata tersebut maka dapat dikatakan sebagai suatu perbuatan melawan hukum apabila dalam suatu peristiwa terdapat adanya:

1. Suatu perbuatan;
2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
3. Kerugian bagi korban;



4. Hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian;

Menimbang, bahwa untuk menyatakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi maka harus dilakukan pengkajian secara seksama apakah perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi memang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum yang mendapatkan pengaturan dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Terkait dengan ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerdata suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum apabila perbuatan tersebut bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku dan atau kewajiban hukum si pelaku, bertentangan dengan hak subjektif orang lain, bertentangan dengan kesusilaan, bertentangan dengan asas-asas kepatutan yang ada dalam masyarakat;

Menimbang, bahwa berdasarkan kriteria perbuatan melawan hukum tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang telah menjual tanah objek sengketa kepada Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi akan tetapi ternyata setelah terbit 5 (lima) buah sertifikat hak milik ternyata Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak mengakui telah menerima pembayaran uang sehingga menimbulkan kerugian, dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa walaupun dipersidangan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menyatakan tidak pernah menerima uang penjualan tanah objek sengketa karena di dalam surat-surat tersebut telah nyata adanya tanda tangan dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan walaupun di persidangan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menolaknya akan tetapi Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak menghadirkan bukti baik surat maupun saksi untuk menyangkalnya;

Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum, sehingga petitum kedua dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan dalam pertimbangan pokok perkara di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa telah terjadi jual beli antara Penggugat dalam Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III/Para Tergugat Rekonvensi atas tanah objek sengketa yang terletak di Desa Tarahan Kecamatan Katibung Kabupaten Lampung Selatan seluas 93.693 (sembilan puluh tiga ribu enam ratus sembilan puluh tiga) meter persegi, yang kemudian dibuat 5 (lima) Akta Jual Beli dan 5



(lima) buah sertifikat hak milik yaitu sertifikat hak milik Nomor 313/Tarahan seluas 19.285 (sembilan belas ribu dua ratus delapan puluh lima) meter persegi atas nama Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, sertifikat hak milik Nomor 314/Tarahan seluas 17.855 (tujuh belas ribu delapan ratus lima puluh lima) meter persegi atas nama Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, sertifikat hak milik Nomor 315/Tarahan seluas 17.135 (tujuh belas ribu seratus tiga puluh lima) meter persegi atas nama Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, sertifikat hak milik Nomor 316/Tarahan seluas 19.980 (sembilan belas ribu sembilan ratus delapan puluh) meter persegi atas nama Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, sertifikat hak milik Nomor 317/Tarahan seluas 19.435 (sembilan belas ribu empat ratus tiga puluh lima) meter persegi atas nama Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi;

Menimbang, bahwa walaupun pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menolak dalil tersebut, akan tetapi tidak ada bukti surat maupun saksi yang dihadirkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk menyangkalnya;

Menimbang, bahwa oleh karena itu, berdasarkan hal-hal tersebut, maka petitum ketiga dan keempat gugatan rekonvensi dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi tidak menguasai secara fisik maka diperintahkan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan siapapun yang menguasai tanah tersebut untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah yang telah dibeli kepada Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi dalam keadaan baik dan kosong, sehingga petitum kelima gugatan rekonvensi dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terkait dengan kerugian operasional yang didalilkan oleh Para Penggugat dalam Rekonvensi Majelis Hakim mendasarkan pertimbangannya pada Yurisprudensi MA No. 635 K/Sip/1973 tanggal 4 Juli 1974 yang pada pokoknya menyatakan: "bahwa mengenai honorarium advokat tidak ada sesuatu peraturan dalam HIR yang mengharuskan seorang berperkara minta bantuan dari seorang pengacara, maka upah tersebut tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan"; dan selanjutnya berangkat dari pemikiran dalam yurisprudensi tersebut Majelis Hakim berpendapat tidak terdapat fakta yang terungkap dalam persidangan yang mengharuskan Penggugat dalam Rekonvensi untuk mengeluarkan biaya sebesar demikian atas hal tersebut Majelis Hakim menolak seluruh petitum Penggugat dalam Rekonvensi terkait dengan tuntutan kerugian materiil;



Menimbang, bahwa terkait dengan tuntutan mengenai kerugian imateriil yang diderita oleh Para Penggugat dalam Rekonvensi, Majelis Hakim mendasarkan pertimbangannya pada Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 650/PK/Pdt/1994 yang menerbitkan pedoman yang isinya adalah “Berdasarkan Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPerdata ganti kerugian immateril hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara Kematian, luka berat dan penghinaan”;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tidak menemukan fakta yang terungkap di persidangan bahwasanya kerugian immateriil yang menurut Para Penggugat dalam Rekonvensi diderita olehnya terkait dengan hal-hal kematian, luka berat, dan penghinaan, sehingga adalah patut tuntutan kerugian imateriil tersebut dikabulkan oleh Majelis Hakim. Dengan demikian Majelis Hakim menyatakan menolak seluruh petitum Para Penggugat dalam Rekonvensi terkait dengan tuntutan ganti kerugian immateriil;

Menimbang, bahwa oleh karenanya petitum keenam dan ketujuh dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka delapan mengenai permohonan agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada banding dan kasasi dari Para Tergugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi/uit voerbaar voorraad, bahwa putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu harus memenuhi syarat-syarat yang sangat bersifat eksepsional sebagai mana dimaksud dalam Pasal 180 HIR/191 RBg, SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan SEMA Nomor 4 tahun 2001;

Menimbang, bahwa karena syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 180 HIR/191 RBg, SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan SEMA Nomor 4 tahun 2001 tersebut tidak terpenuhi dalam perkara *aquo*, oleh karenanya tidak ada relevansinya untuk dikabulkan oleh. Dengan demikian petitum tentang serta merta tersebut tidak berdasar dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka terhadap petitum ke-1 (kesatu) dikabulkan untuk sebagian dan ditolak untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan ditolak, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 163 HIR/283 RBg, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan.

MENGADILI:

DALAM KONVENSI DALAM EKSEPSI

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

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

DALAM PROVISI

- Menolak gugatan provisi Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah jual beli atas tanah yang dibuat dihadapan Katibung Kabupaten Lampung Selatan selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana dimaksud dalam :
 - Akta Jual Beli No: 24/V/2001 pada tanggal 11 Mei 2001;
 - Akta Jual Beli No: 25/V/2001 pada tanggal 11 Mei 2001;
 - Akta Jual Beli No: 26/V/2001 pada tanggal 11 Mei 2001;
 - Akta Jual Beli No: 27/V/2001 pada tanggal 11 Mei 2001;
 - Akta Jual Beli No: 28/V/2001 pada tanggal 11 Mei 2001;
4. Menyatakan tanah sebagaimana dimaksud dalam :
 - Sertifikat Hak Milik M. 313 An. Suryadi Angga Kusuma (Tergugat I) tertanggal 16 Agustus 2001;
 - Sertifikat Hak Milik M. 314 An. Surayadi Angga Kusuma (Tergugat I) tertanggal 16 Agustus 2001;
 - Sertifikat Hak Milik M. 315 An. Jessica Windy (Tergugat II) tertanggal 16 Agustus 2001;
 - Sertifikat Hak Milik M. 316 An. Hand Pick (Tergugat III) tertanggal 16 Agustus 2001;
 - Sertifikat Hak Milik M. 317 An. Jessica Windy (Tergugat II) tertanggal 16 Agustus 2001;

Halaman 54 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2019/PN Kla

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

terletak di Pulau Condong Sulah Desa Tarahan Kecamatan Katibung Kabupaten Lampung Selatan adalah milik Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi;

5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan siapapun yang telah menguasai tanah tersebut untuk mengosongkan dan meyerahkan tanah yang telah dibeli oleh Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi kepada Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi dalam keadaan baik dan kosong
6. Menolak gugatan Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai dengan hari ini ditaksir sejumlah Rp.3.027.000,00 (tiga juta puluh tujuh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kalianda, pada hari **Senin** tanggal 2 Maret 2020 oleh Majelis Hakim Diana, S.H., M.H., selaku Hakim Ketua, Chandra Revolisa, S.H., M.H. dan Yudha Dinata, S.H., masing-masing selaku Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kalianda Nomor Pengadilan Negeri Kalianda Nomor 41/Pdt.G/2019/PN Kla tanggal 14 Oktober 2019, putusan tersebut pada hari **Selasa**, tanggal 10 Maret 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Wantini, S.H., M.H., dan Penggugat, Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat I, Turut Tergugat II maupun kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Chandra Revolisa, S.H., M.H.

Deka Diana, S.H., M.H.

Yudha Dinata, S.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 55 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2019/PN Kla



Wantini, S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran.....	:	Rp30.000,00;
2. Biaya Proses/ ATK.....	:	Rp86.000,00;
3. Biaya Panggilan	:	Rp2.795.000,00;
4. PNBP Panggilan	:	Rp100.000,00;
5. Materai	:	Rp6.000,00;
6. Redaksi	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp3.027.000,00;</u>

(tiga juta dua puluh tujuh ribu rupiah)