



PUTUSAN
Nomor 2161 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

Tn. HARYANTO, bertempat tinggal di Jalan Pucanganom, RT 008 RW 027, Desa Wedomartani, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Sleman D.I.Y.;
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II/Pembanding;

L a w a n

Tn. NGADIMAN, bertempat tinggal di Dero RT 005/RW 027, Desa Wedomartani, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Sleman, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dyah Setyanwati, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Ireda Nomor 28 Yogyakarta, D.I. Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Februari 2016;
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D a n :

1. **Ny. TRI PURWANI**, bertempat tinggal di Lojajar, RT 03/RW 22, Desa Sinduharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, D.I.Y.;
 2. **Ny. RINI SUMARTINAH**, bertempat tinggal di Bakungan, RT 01/RW 056, Desa Wedomantani, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Sleman, D.I.Y.;
- Para Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat I, III/Turut Terbanding I, II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa almarhum Sudiharjo sekitar tahun 1987 telah meninggal dunia dan meninggalkan ahli waris yaitu:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Tn. Suyatno;
 - b. Ny. Dwi Ruswanti;
 - c. Ny. Tri Purwani;
 - d. Tn. Haryanto;
 - e. Ny. Rini Sumartinah;
 - f. Ny. Sudiharjo Ramilah/Janda alm. Bpk. Sudiharjo;
2. Bahwa disamping meninggalkan ahli waris, almarhum Sudiharjo juga meninggalkan tanah warisan antara lain Letter C Nomor 260 yang terletak di Dero, Desa Wedomartani, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Sleman, D.I.Y., dan atas peninggalan tanah tersebut telah dibagi waris kepada ahli waris yang berhak;
3. Bahwa sekitar tahun 1998, salah seorang ahli waris bapak Sudiharjo yaitu Ny Tri Purwani alias Lilik (Tergugat I) menjual tanah bagian warisannya di Dero Kelurahan Wedomartani, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Sleman yang terletak di sebelah selatan pada Persil 250 P III Letter C 260 kepada Penggugat/Bpk. Ngadiman, secara bertahap:
- a. Tahap I menjual $200 \text{ m}^2 \times 250.000 / \text{m}^2 = \text{Rp}50.000.000,00$
 - b. Tahap II menjual $200 \text{ m}^2 \times 350.000 / \text{m}^2 = \text{Rp}70.000.000,00$
 - c. Tahap III menjual $500 \text{ m}^2 \times 500.000 / \text{m}^2 = \text{Rp}250.000.000,00$
- Sehingga total tanah yang dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat adalah seluas $\pm 900 \text{ m}^2$ dengan total harga sebesar Rp370.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh juta rupiah) dan telah dibayar lunas oleh Penggugat sebagaimana tertuang dalam kuitansi tertanggal 16 Juni 2012;
4. Bahwa objek yang dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat seluas $\pm 900 \text{ m}^2$ batas – batasnya adalah sebagai berikut:
- a. Sebelah Utara : Tanah alm. Bapak Sudiharjo/Rini Sumartinah
 - b. Sebelah Timur : Parit;
 - c. Sebelah Selatan : Tanah alm. Bapak Sudiharjo/Suyatno;
 - d. Sebelah Barat : Jalan Kampung;
- Yang sekarang sudah diterbitkan Sertifikat Hak Milik oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, yaitu:
- a. SHM Nomor 13618/Wedomartani Surat Ukur Nomor 00252 luas 308 m^2 atas nama Hariyanto;

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)



b. SHM Nomor 13620/Wedomartani Surat Ukur Nomor 00253 luas 311 m² atas nama Rini Sumartinah;

c. SHM Nomor 13629/Wedomartani Surat Ukur Nomor 00254 luas 297 m² atas nama Tri Purwani;

Dalam hal ini selanjutnya disebut sebagai objek sengketa;

5. Bahwa dikarenakan objek masih berbentuk Letter C dan atas nama Pewaris, maka kedua belah pihak baik Penjual (Tergugat I) maupun Pembeli (Penggugat) sepakat untuk melakukan pengesahan jual beli di hadapan Pejabat yang berwenang/PPAT menunggu proses penerbitan sertifikat selesai, bahkan dalam biaya pembuatan sertifikatpun, Para Tergugat juga meminta bantuan Penggugat agar Penggugat membiayai terlebih dahulu;
6. Bahwa pada awal proses pensertifikatan tanah dijalankan oleh bapak Dukuh lama yaitu Bapak Bedjo Santoso. Namun pada waktu proses belum selesai Bpk. Bedjo Santoso pensiun sebagai kepala Dukuh kemudian dilanjutkan oleh Kepala Dukuh yang baru, yaitu Sdr. Haryanto (Tergugat II) dengan melakukan pengukuran ulang terhadap objek sengketa serta penandatanganan surat ukur tersebut sampai proses konversi selesai hingga diajukannya ke Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan pengurusannya dibantu oleh Sdr. FX Eko Sigit Santoso. Oleh karenanya Sdr. Haryanto/Tergugat II sebenarnya tahu proses pensertifikatan terhadap objek yang dibeli oleh Penggugat;
7. Bahwa setelah proses pensertifikatan selesai, Penggugat/Bapak Ngadiman memberitahukan kepada Para ahli waris/Para Tergugat, dan telah diserahterimakan beberapa sertifikat yang menjadi hak para ahli waris/Para Tergugat yaitu tanah-tanah yang tidak diperjual belikan kepada Penggugat dan telah diterima oleh Sdr. Haryanto (Tergugat II) dan Sdr. Suyatno;
8. Bahwa 3 (tiga) SHM yang sudah dibeli oleh Penggugat, kini dipegang oleh Penggugat/Bpk. Ngadiman berdasarkan kesepakatan yang akan dilanjutkan untuk pembuatan Akta Jual Beli dan balik nama kepada Penggugat;
9. Bahwa terhadap tanah yang dibeli Penggugat/Bpk. Ngadiman dari Tergugat I yaitu seluas 900 m², Penggugat dengan persetujuan yang bersangkutan dan ahli waris almarhum bapak Sudiharjo meminta bantuan kepada ahli waris yang lain yaitu bapak Haryanto (Tergugat II) dan Ny Rini Sumartinah (Tergugat III) untuk dipinjam nama oleh Penggugat agar memudahkan Penggugat dalam balik nama dan juga untuk proses



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemecahan sertifikat nantinya, karena Penggugat membeli tanah-tanah tersebut adalah untuk usaha/investasi yang nantinya akan dijual dengan dikapling-kapling terlebih dahulu;

10. Bahwa jual beli atas 3 (tiga) bidang SHM sebagaimana Posita 4 (empat) di atas, yang dilakukan oleh Penggugat adalah sesuai dengan hukum yang berlaku, yaitu :

- Sudah ada kesepakatan harga;
- Sudah terjadi pembayaran/lunas yang diterima oleh Tergugat I (Penjual);
- Sudah ada *levering*/penyerahan objek; dan,
- Sudah dalam penguasaan oleh penggugat hingga saat ini;

Oleh karenanya secara hukum jual beli tersebut adalah sah;

11. Bahwa dengan iktikad baik dan kepercayaan yang tinggi Penggugat kepada Para Tergugat, Penggugat meminta izin kepada Tergugat II dan Tergugat III untuk meminjam nama guna pensertifikatan tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I;
12. Bahwa setelah 3 (tiga) SHM objek/tanah yang dibeli oleh Penggugat sudah selesai dan berada di tangan Penggugat, Penggugat bermaksud untuk meminta Para Tergugat memproses tanah–tanah tersebut dibalik nama menjadi atas nama Penggugat di hadapan PPAT setempat, namun ternyata Para Tergugat tidak mau melaksanakan proses balik nama tersebut tanpa alasan yang jelas, dengan demikian Para Tergugat telah ingkar janji/*wanprestasi* atas kesepakatan jual beli sebelumnya;
13. Bahwa tindakan Para Tergugat dengan melakukan perbuatan *wanprestasi*/ingkar janji terhadap kesepakatan jual beli dimana Tergugat I telah menerima pelunasan uang pembayaran objek Jual Beli adalah merupakan perbuatan melawan hukum/*onrechtmatige daad*.
14. Bahwa penggugat merasa khawatir objek sengketa akan dialihkan kepada pihak lain maka untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak sia-sia maka, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sleman Cq Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk meletakkan sita jaminan/*conservatoir beslag* terhadap objek sengketa.
15. Bahwa dikarenakan perkara ini didasarkan pada bukti-bukti autentik maka, Penggugat mohon terhadap perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu
(*uitvoerbaar bij voorraad*)) walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding, kasasi ataupun upaya hukum lain;



16. Bahwa apalagi jelas-jelas Tergugat I telah menjual objek sengketa dan telah menerima uang pelunasan dari Penggugat atas objek jual beli tersebut, maka secara hukum terbukti Penggugat adalah pembeli yang beriktikad baik;
 17. Bahwa karena jual beli terhadap objek sengketa sudah sah dan telah dibayar lunas serta objek telah dikuasai oleh Penggugat maka Para Tergugat dihukum untuk melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan PPAT Kabupaten Sleman untuk proses balik nama ke atas nama Penggugat;
 18. Bahwa dikarenakan objek sengketa telah sah dibeli oleh Penggugat dan Tergugat I telah menerima pelunasan pembayaran dari Penggugat maka penguasaan objek sengketa oleh Penggugat adalah sah menurut hukum;
 19. Bahwa meskipun objek tersebut telah dikuasai oleh Penggugat, namun demi kepastian hukum maka sudah seharusnya Para Tergugat dihukum untuk menyerahkan objek sengketa dalam keadaan kosong tanpa pembebanan apapun kepada Penggugat, dan apabila perlu dengan bantuan alat Negara/Polisi;
 20. Bahwa Penggugat merasa khawatir objek sengketa akan dialihkan kepada pihak lain maka untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak sia-sia, walaupun tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat, maka demi kepastian hukum, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sleman Cq Majelis Hakim memeriksa perkara ini untuk meletakkan sita jaminan/*conservatoir beslag* terhadap objek sengketa tersebut;
 21. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini nantinya oleh Para Tergugat, maka Penggugat mohon agar Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan ini sejak diucapkan, secara tanggung renteng;
- Bahwa dikarenakan gugatan perbuatan melawan hukum ini disertai pula dengan bukti – bukti autentik, maka kami mohon agar putusan perkara ini untuk dapat diputus dengan serta merta atau dapat dilaksanakan terlebih dahulu walau ada upaya hukum *verzet*, banding, kasasi, maupun upaya hukum lain baik dari pihak Para Tergugat ataupun pihak lain (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Sleman agar memberikan putusan sebagai berikut:
Primair:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan/*conservatoir beslag* terhadap objek sengketa;
3. Menyatakan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I terhadap tanah pekarangan yang terletak di Dero, Desa Wedomartani, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Sleman, D.I.Y. Letter C 260 an. Sudiharjo pada bagian selatan dari Persil 250 P III seluas 900 m², yang sekarang menjadi 3 (tiga) SHM, yaitu :
 - SHM Nomor 13618/Wedomartani Surat Ukur Nomor 00252 luas 308 m² atas nama Hariyanto;
 - SHM Nomor 13620/Wedomartani Surat Ukur Nomor 00253 luas 311 m² atas nama Rini Sumartinah;
 - SHM Nomor 13629/Wedomartani Surat Ukur Nomor 00254 luas 297 m² atas nama Tri Purwani adalah sah secara hukum;
4. Menyatakan secara hukum, bahwa Haryanto (Tergugat II) dan Rini Sumartinah (Tergugat III) adalah orang yang dipinjam nama oleh Penggugat dalam sertifikat – sertifikat objek sengketa tersebut di atas;
5. Menyatakan secara hukum bahwa Para Tergugat, yaitu Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu ingkar janji/*wanprestasi*;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk melaksanakan jual beli kepada Penggugat terhadap 3 (tiga) SHM yaitu :
 - a. SHM Nomor 13618/Wedomartani Surat Ukur Nomor 00252 luas 308 m² atas nama Hariyanto;
 - b. SHM Nomor 13620/Wedomartani Surat Ukur Nomor 00253 luas 311 m² atas nama Rini Sumartinah;
 - c. SHM Nomor 13629/Wedomartani Surat ukur Nomor 00254 luas 297 m² atas nama Tri Purwani di hadapan PPAT wilayah Kabupaten Sleman, serta apabila tidak melaksanakannya maka putusan ini adalah dapat digunakan untuk memproses balik nama atas objek-objek tersebut;
7. Menghukum Para Tergugat untuk memproses balik nama atas 3 (tiga) SHM tersebut (objek sengketa) menjadi atas nama Penggugat di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman;
8. Menyatakan penguasaan objek sengketa oleh Penggugat adalah sah menurut hukum;

Halaman 6 dari 31 hal. Put. Nomor 2161 K/Pdt/2016



9. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan objek sengketa tersebut dalam keadaan kosong tanpa pembebanan apapun Kepada Penggugat, dan apabila perlu dengan bantuan alat Negara/Polisi;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan ini sejak diucapkan, secara tanggung renteng;
11. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya dari Para Tergugat maupun pihak lain;
12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Subsidiar:

Atau apabila Majelis hakim berpendapat lain :

Mohon putusan seadil–adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi

I.1 Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur (*Obscuur Libel*)

Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya mengajukan pengesahan jual beli kepada Para Tergugat, namun pada bagian lain Penggugat mendalilkan adanya *wanprestasi*/ingkar janji dan perbuatan melawan hukum, hal ini membuktikan Penggugat tidak secara cermat dalam mengajukan gugatannya, sehingga menjadikan gugatan tidak jelas/kabur (*Obscuur Libel*);

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam putusannya Nomor 149K/Sip/1970, tanggal 17 April 1979, menyatakan bahwa:

“Bahwa setiap gugatan yang diajukan harus jelas karena apabila tidak jelas maka gugatan tersebut menjadi kabur dan mengakibatkan gugatan tersebut tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).”

I.2 Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Bahwa sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya, Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III), adalah merupakan ahli waris alm. Sudiharjo, sedangkan masih ada ahli waris yang lain, yaitu: Suyatna, Dwi Ruswanti dan Ny. Ramilah (janda dari Alm. Sudiharjo), yang juga adalah ahli waris dari alm. Sudiharjo;



Bahwa dengan tidak ditariknya ahli waris yang lainnya dari Alm. Sudiharjo sebagai para pihak dalam perkara *a quo*, maka gugatan Penggugat menjadi kurang pihak (*plurium litis consortium*);

I.3 Gugatan Penggugat *Error In Persona*

Bahwa dalam gugatannya Penggugat menarik Tergugat II dan Tergugat III sebagai pihak/subjek hukum dalam perkara *a quo* untuk melaksanakan pengesahan jual beli kepada Penggugat adalah salah alamat, karena Tergugat II dan Tergugat III tidak pernah menjual tanah bagian hal miliknya kepada Penggugat, dengan demikian tidak ada hubungan hukum mengenai jual beli tanah antara Tergugat II dan Tergugat III dengan Penggugat;

Bahwa dengan ditariknya Tergugat II dan Tergugat III sebagai Para Pihak/subjek hukum oleh Penggugat dalam perkara *a quo*, maka gugatan Penggugat telah salah alamat/*error in persona*;

I.4 Objek Sengketa Keliru

Bahwa objek sengketa sebagaimana dimaksudkan oleh Penggugat dalam dalil gugatannya berasal dari harta peninggalan alm. Sudiharjo yang tercatat pada Letter C Nomor 260, Persil 250 P.III, dalil tersebut adalah keliru. Bahwa Alm. Sudiharjo meninggalkan harta peninggalan sebagaimana tercatat pada buku Desa Wedomartani Letter C Nomor 260, Persil 250 P.III, luas 5.845 m²;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka gugatan Penggugat menjadi tidak jelas/kabur (*obscur libel*);

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa dalam gugatan rekonvensi ini, Penggugat Konvensi disebut sebagai Tergugat Rekonvensi, dan Para Tergugat Konvensi (Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III) disebut sebagai Para Penggugat Rekonvensi;
2. Bahwa seluruh dalil yang dikemukakan Para Penggugat Rekonvensi/ Para Tergugat Konvensi dalam Eksepsi, dan jawaban mohon secara *mutatis-mutandis* termasuk dalam bagian Rekonvensi ini;
3. Bahwa perlu Para Penggugat Rekonvensi tegaskan kembali, bahwa dalil Rekonvensi yang telah disampaikan Para Penggugat Rekonvensi dalam Eksepsi dan jawaban merupakan satu kesatuan dan dianggap telah disampaikan kembali dan merupakan bagian dalam gugatan rekonvensi ini;
4. Bahwa sebagaimana didalilkan oleh Tergugat Rekonvensi, yang menyatakan membeli tanah bagian warisannya Penggugat Rekonvensi I



dan telah dibayar lunas sebagaimana yang disebut dalam kuitansi tertanggal 16 Juni 2012, sebesar Rp370.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh juta rupiah), adalah bertentangan dengan realita yang ada, karena Penggugat Rekonvensi I tidak menerima uang tunai sebagaimana dimaksudkan oleh Tergugat Rekonvensi;

5. Bahwa dalam hal ini Tergugat Rekonvensi membuatkan 1 (satu) unit rumah untuk Penggugat Rekonvensi I di Lojajar RT 03/ RW 22, Desa Sinduharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, D.I. Yogyakarta;

Bahwa kemudian oleh Tergugat Rekonvensi dikemas seolah-olah telah terjadi jual beli tanah antara Penggugat Rekonvensi I dengan Tergugat Rekonvensi dan telah dibayar lunas, sebagaimana disebut dalam kuitansi tertanggal 16 Juni 2012;

Bahwa sehubungan hal tersebut tidak sesuai dengan kenyataan yang ada dan oleh karena itu kuitansi tertanggal 16 Juni 2012, adalah mengandung cacat hukum dan sudah sewajarnya untuk dibatalkan;

6. Bahwa pada tanggal 23 Juni 2012 Para ahli waris dari Alm. Sudiharjo sepakat untuk membagi waris atas harta peninggalan Alm. Sudiharjo yang tercatat pada Letter C Nomor 260Persil 250 a P.III, luas = 5.845 m² yang terletak di Dero, Wedomartani, Ngemplak, Sleman, D.I.Yogyakarta. Dan untuk pengurusan pemsertifikatannya diuruskan oleh Tergugat Rekonvensi;
7. Bahwa berikut ini adalah Sertifikat Hak Milik sesuai kesepakatan pembagian waris Alm. Sudiharjo, yang diterima olehpara Penggugat Rekonvensi sebagai berikut :

- a. SHM Nomor 13629/Wedomartani, Surat Ukur Nomor 00254, luas = 297 m², atas nama Tri Purwani (Penggugat Rekonvensi I);
- b. SHM Nomor 13618/Wedomartani, Surat Ukur Nomor 00252, luas = 308 m², atas nama Hariyanto (Penggugat Rekonvensi II);
- c. SHM Nomor. 13620/Wedomartani, Surat Ukur Nomor 00253, luas = 311 m², atas nama Rini Sumartinah (Penggugat Rekonvensi III);

8. Bahwa pada saat Penggugat Rekonvensi II mau mengambil Sertifikat Hak Milik di tempat Tergugat Rekonvensi, namun oleh Tergugat Rekonvensi tidak diberikan, dengan alasan tanah tersebut telah dibeli oleh Tergugat Rekonvensi;

9. Bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi ini dengan cara menyimpan, menguasai bukti hak kepemilikan tanah Para Penggugat Rekonvensi dengan tanpa alasan yang jelas, adalah merupakan perbuatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melawan hukum, karena antara Para Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi tidak ada hubungan hukum mengenai jual beli tanah tersebut;

10. Bahwa sudah sepantasnya Tergugat Rekonvensi dihukum untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik tersebut kepada Para Penggugat Rekonvensi dengan tanpa syarat apapun;
11. Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat Rekonvensi ini berdasarkan bukti-bukti yang autentik, maka berdasarkan Pasal 180 HIR, mohon putusan dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), walaupun ada banding, *verzet*, kasasi.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Sleman untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan/menetapkan secara hukum, bahwa tidak ada hubungan hukum mengenai jual beli tanah antara Para Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi;
3. Menyatakan/ menetapkan secara hukum, bahwa:
 - a. SHM Nomor 13629/Wedomartani, Surat Ukur Nomor 00254, luas = 297 m², atas nama Tri Purwani adalah milik Tri Purwani (Penggugat Rekonvensi I);
 - b. SHM Nomor 13618/Wedomartani, Surat Ukur Nomor 00252, luas = 308 m², atas nama Hariyanto adalah milik Hariyanto (Penggugat Rekonvensi II);
 - c. SHM Nomor 13620/Wedomartani, Surat Ukur Nomor 00253, luas = 311 m², atas nama Rini Sumartinah adalah milik Rini Sumartinah (Penggugat Rekonvensi III);
4. Menyatakan/menetapkan secara hukum, bahwa kuitansi tertanggal 16 Juni 2012, mengandung cacat hukum, dan oleh karena itu haruslah dibatalkan;
5. Menyatakan/menetapkan secara hukum, bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas nama Para Penggugat Rekonvensi dengan tanpa syarat apapun;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada banding, *verzet*, kasasi;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini menurut hukum;

Subsida:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini mempunyai pertimbangan dan pendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya dari suatu pengadilan yang baik dan bijaksana (*Ex Aequo Et Bono*).

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sleman telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 224/Pdt.G/2014/PN.Smn, tanggal 21 Mei 2015 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi

1. Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Para Tergugat ;

2. Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I terhadap Tanah pekarangan yang terletak di Dero, Desa Wedomartani, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Sleman, D.I.Y. Letter C 260 an. Sudiharjo pada bagian selatan dari Persil 250 P III seluas 900 m², yang sekarang menjadi 3 (tiga) SHM, yaitu :
 - SHM Nomor 13618/Wedomartani Surat Ukur Nomor 00252 luas 308 m² atas nama Hariyanto;
 - SHM Nomor 13620/Wedomartani Surat Ukur Nomor 00253 luas 311 m² atas nama Rini Sumartinah;
 - SHM Nomor 13629/Wedomartani Surat Ukur Nomor 00254 luas 297 m² atas nama Tri Purwani adalah sah secara hukum;
- Menyatakan secara hukum, bahwa Haryanto (Tergugat II) dan Rini Sumartinah (Tergugat III) adalah orang yang dipinjam nama oleh Penggugat dalam sertifikat-sertifikat objek sengketa tersebut di atas;
- Menyatakan secara hukum bahwa Para Tergugat, yaitu Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk melaksanakan jual beli kepada Penggugat terhadap 3 (tiga) SHM yaitu :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- SHM Nomor 13618/Wedomartani Surat Ukur Nomor 00252 luas 308 m² atas nama Hariyanto;
- SHM Nomor 13620/Wedomartani Surat Ukur Nomor 00253 luas 311 m² atas nama Rini Sumartinah;
- SHM Nomor 13629/Wedomartani Surat Ukur Nomor 00254 luas 297 m² atas nama Tri Purwani di hadapan PPAT Wilayah Kabupaten Sleman, guna memproses balik nama atas objek-objek tersebut;
- Menghukum Para Tergugat untuk membantu proses balik nama atas 3 (tiga) SHM tersebut (objek sengketa) menjadi atas nama Penggugat di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman;
- Menyatakan penguasaan objek sengketa oleh Penggugat adalah sah menurut hukum;
- Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari atas keterlambatan melaksanakan putusan, sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap secara tanggung renteng;
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

II. Dalam Rekonvensi

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

III. Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Menghukum Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp2.290.000,00 (dua juta dua ratus sembilan puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta dengan Putusan Nomor 98/Pdt/2015/PTYYK., tanggal 15 Desember 2015 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat II;
- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 21 Mei 2015 Nomor 224/Pdt.G/2014/PN.Smn. yang dimohonkan banding, sehingga amar selengkapannya sebagai berikut:

I. Dalam Konvensi:

1. Dalam Eksepsi:

Menolak Eksepsi Para Tergugat;

2. Dalam Pokok Perkara:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I terhadap Tanah pekarangan yang terletak di Dero, Desa Wedomartani, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Sleman, D.I.Y. Letter C 260 an. Sudiharjo pada bagian Selatan dari Persil 250 P III seluas 900m², yang sekarang menjadi 3 (tiga) SHM, yaitu :
 - SHM Nomor 13618/Wedomartani Surat Ukur Nomor 00252 luas 308 m² atas nama Hariyanto.
 - SHM Nomor 13620/Wedomartani Surat Ukur Nomor 00253 luas 311 m² atas nama Rini Sumartinah.
 - SHM Nomor 13629/Wedomartani Surat ukur Nomor 00254 luas 297 m² atas nama Tri Purwani adalah sah secara hukum;
- Menyatakan secara hukum, bahwa Haryanto (Tergugat II) dan Rini Sumartinah (Tergugat III) adalah orang yang dipinjam nama oleh Penggugat dalam sertifikat-sertifikat objek sengketa tersebut di atas;
- Menyatakan secara hukum bahwa Para Tergugat, yaitu Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk melaksanakan jual beli kepada Penggugat terhadap 3 (tiga) SHM yaitu;
 - SHM Nomor 13618/Wedomartani Surat Ukur Nomor 00252 luas 308 m² atas nama Hariyanto;
 - SHM Nomor 13620/Wedomartani Surat Ukur Nomor 00253 luas 311 m² atas nama Rini Sumartinah;
 - SHM Nomor 13629/Wedomartani Surat Ukur Nomor 00254 luas 297 m² atas nama Tri Purwani;di hadapan PPAT wilayah kabupaten Sleman, guna memproses dan menghukum Para Tergugat untuk membantu proses balik nama atas 3 (tiga) SHM tersebut (objek sengketa) menjadi atas nama Penggugat di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan jika Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak bersedia secara sukarela untuk melaksanakan jual beli kepada Penggugat atas ke 3 (tiga) tanah objek sengketa tersebut di atas dan proses balik nama

Halaman 13 dari 31 hal. Put. Nomor 2161 K/Pdt/2016

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)

Halaman 13



tanah objek sengketa kepada Penggugat, maka setelah tenggang waktu 1 (satu) bulan perkara diputus dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka Penggugat demi hukum diberi hak dan wewenang penuh bertindak untuk diri sendiri maupun atas nama Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk mengurus proses jual beli dan balik nama ke 3 (tiga) tanah objek sengketa baik di hadapan Notaris/PPAT maupun Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman;

- Menyatakan penguasaan objek sengketa oleh Penggugat adalah sah menurut hukum;
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

II. Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

III. Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

Menghukum Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding pada tanggal 21 Januari 2016 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 1 Februari 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 224/Pdt.G/2014/PN.Smn. *juncto* Nomor 98/Pdt/2015/PT.YYK., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sleman, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 15 Februari 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding pada tanggal 23 Februari 2016;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 7 Maret 2016;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

Bahwa UUPA (UU Nomor 5/1960 berlaku di Yogyakarta berlaku sejak 01 April 1984 berdasarkan Keputusan Presiden R.I Nomor 33 Tahun 1984 *juncto* Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 66 Tahun 1984;

Sebelumnya di Yogyakarta berlaku Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta tahun 1954 dan sebelum kemerdekaan berlaku Rijksblaad Kesultanan dan Rijksblaad Pakualaman tahun 1916 yang mengatur tentang pertanahan;

Bahwa sejak tanggal 01 April 1984 di Yogyakarta berlaku sepenuhnya UUPA (UU Nomor 5/1960) dengan semua peraturan pelaksanaannya sebagai hukum positif di bidang pertanahan termasuk peralihan hak atas tanah;

Bahwa perkara dimulai dari perbuatan peralihan hak atas tanah seluas 900 m² di Dero Desa Wedomartani Ngemplak Sleman Yogyakarta antara Tri Purwani dengan Terbanding yang terjadi tahun 1998;

Pada tahun 1998 di Yogyakarta berlaku sepenuhnya ketentuan Positif di Bidang bpertanahan yaitu UUPA (UU Nomor 51/960) dengan semua peraturan pelaksanaannya seperti Peraturan Pemerintah Nomor 10/Tahun 1961 *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24/1997 *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998;

I. Bahwa Pembanding menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah sebagian dari para ahli waris almarhum Sudiharjo menurut hukum (*Ab Intestato*) sesuai Pasal 832 KUHPerdara dan ahli waris seluruhnya adalah 6 orang;

Bahwa pada waktu meninggalnya almarhum Sudiharjo tanggal 11 Juli 1987 meninggalkan 6 (enam) orang ahli waris yang terdiri satu orang istri bernama Ny Ramilah, dan 5 (lima) orang anak bernama: Tuan Suyatno, Nyonya Dwi Ruswanti, Nyonya Tri Purwani/semula Tergugat I, Tuan Hariyanto/semula Tergugat II dan Nyonya Rini Sumartinah/semula Tergugat III yang pada saat memori banding ini ditanda tangani dan diajukan semua ahli waris almarhum Sudiharjo menurut hukum (*Ab intestato*) yang berjumlah 6 (enam) orang masih hidup Almarhum Sudiharjo sewaktu hidupnya tidak pernah membuat wasiat sesuai ketentuan yang berlaku;

Bahwa ahli waris almarhum Sudiharjo yang lainnya 3 (tiga) orang bernama:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Nyonya Ramilah;
- Tuan Suyatno;
- Nyonya Dwi Ruswanti;

tidak pernah menolak dan terhalang menerima warisan peninggalan almarhum Sudiharjo sesuai Pasal 1057 KUHPerdara maka untuk perbuatan hukum sebelum diadakan *Boedelscheding* harus persetujuan semua ahli waris;

Dalam pertimbangan Majelis Hakim bahwa Eksepsi mengenai gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) menurut Majelis Hakim sebagaimana Yurisprudensi M.A.R.I telah mengartikan kaidah hukum bahwa siapa saja orang-orangnya yang ditarik sebagai Tergugat adalah hak sepenuhnya dari Penggugat (Putusan M.A.R.I Nomor 3/K/Sip/1971) maka eksepsi perihal kurang pihak tersebut menjadi tidak beralasan dan harus ditolak (halaman 9 dan 20);

Jumlah yang ditarik/dilibatkan sebagai Tergugat memang hak Penggugat tapi Majelis Hakim tidak mempertimbangkan jumlah ahli waris almarhum Sudiharjo yang berhak menurut hukum (*Ab Intestato*) adalah 6 orang maka gugatan Terbanding/semula Penggugat harus tidak dapat diterima;

Bahwa para ahli waris lainnya tidak pernah dilibatkan/tidak memberikan persetujuan pada perbuatan hukum tahun 1998 *juncto* tahun 2012;

Pembanding menyatakan bahwa pada tahun 1998 belum diadakan perpisahan dan pembagian Harta Peninggalan (*Boedelscheiding*) almarhum Sudiharjo dan harta peninggalan masih merupakan pemilikan bersama yang terikat (*Gebonden Mede Eigendom*) yang merupakan hak semua ahli waris;

Bahwa untuk melakukan peralihan hak atas tanah yang masih merupakan *Gebonden Mede Eigendom*/milik bersama yang terikat harus melibatkan semua waris almarhum Sudiharjo, sehingga posita Nomor 3 tidak memenuhi syarat sah perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara;

Bahwa dengan tidak ditariknyanya ahli waris Alm. Sudiharjo lain yang bernama:

- Nyonya Ramilah;
- Tuan Suyatno dan;
- Nyonya Dwi Ruswanti;

dalam perkara *a quo* gugatan Penggugat/Terbanding menjadi kurang pihak oleh karena itu gugatan Penggugat menjadi tidak jelas/kabur dengan maka gugatan Penggugat/Terbanding tidak dapat diterima;

Yurisprudensi M.A.R.I Nomor 1149/K/Sip/1970 menyatakan:

Bahwa setiap gugatan yang diajukan harus jelas karena apabila tidak jelas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka gugatan tersebut menjadi kabur dan mengakibatkan gugatan tersebut tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

- II. Dalam pertimbangan Majelis Hakim bahwa perjanjian jual beli tanah yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat I telah terjadi dan telah memenuhi ketentuan hukum adat sehingga dapat dinyatakan sah secara hukum, maka petitum angka 3 cukup beralasan untuk dikabulkan (halaman 56 alinea 4);

Pembanding berkeberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim tersebut dengan dalil sebagai berikut:

- Bahwa perkara gugatan perdata Nomor 224/Pdt.G/2014/PN.Smn ini berhubungan dengan perkara Nomor 223/Pdt.G/2014/PN.Smn yaitu sama-sama harta peninggalan almarhum Sudiharjo dan bukti-bukti dalam Perkara Nomor 223/Pdt.G/2014/PN.Smn *mutatis mutandis* dapat dipergunakan dalam perkara Nomor 224/Pdt.G/2014/PN.Smn dan Terbanding/semula Penggugat sama;

Bahwa dalam buku Adat Indonesia karangan DR. Soerjono Soekanto S.H, M.A., dan Soleman B. Taneko, Penerbit CV Rajawali Jakarta, tahun 1981, halaman 210;

A). Pengertian Jual Beli Tanah (foto copi terlampir)

Adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai terang berarti bahwa perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan Kepala Adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnyanya perbuatan pemindahan hak tersebut tunai dimaksudkan perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak;

Bahwa dari fakta-fakta dan bukti-bukti di persidangan tidak ditemukan adanya perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah seluas 900 m² tahun 1998 dan tidak ada bukti penyerahan penerimaan uang tahun 1998 dari Terbanding kepada Tri Purwani/semula Tergugat I ;

Tidak ada bukti tertulis tahun 1998 dan keterangan saksi bahwa terjadi perbuatan pemindahan hak atas tanah seluas 900 m² tahun 1998 antara Ny Tri Purwani semula Tergugat I dengan Terbanding/semula Penggugat sesuai posita Nomor 3 dari Terbanding/semula Penggugat;

Bahwa Posita Nomor 3 dari Terbanding/semula Penggugat pemindahan hak atas tanah seluas 900 m² terjadi sekitar tahun 1998 tapi bukti di bawah tangan berupa kuitansi-kuitansi dibuat mulai tahun 18 November 2009 = bukti P-2 sampai 16 Juni 2012 = bukti P-17 (selisih lebih dari 10 tahun dengan 1998);

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

Perbuatan pemindahan hak atas tanah tahun 1998 tersebut tidak sesuai dengan hukum adat (karena tidak dibuat di hadapan Kepala Adat (tidak bersifat terang) dan tidak ada bukti pembayaran dan penyerahan uang yang serentak/bersamaan tahun 1998 (tidak tunai dan kontan), keliru/tidak benar pertimbangan Majelis Hakim bahwa jual beli telah sesuai hukum adat dan sah secara hukum;

- Bahwa Pembanding berkeberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim bahwa ketentuan pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sahnya perjanjian telah terpenuhi (halaman 55 alinea 2) dengan bantahan sebagai berikut:
- Bahwa Posita Nomor 3 Tahun 1998 Ny. Tri Purwani menjual tanah Persil 250 P.III Letter C. 260 seluas 900 m² kepada Terbanding semula Penggugat, Dalam persidangan tidak ada bukti tertulis dan keterangan saksi-saksi yang mengetahui secara langsung perbuatan hukum tahun 1998 tapi hanya mendengar sehingga bukanlah saksi fakta;
- Untuk pemindahan hak atas tanah yang terjadi tahun 1998 harus dilakukan dan tunduk kepada Prosedur hukum positif yang berlaku dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah 10/1961 *juncto* Peraturan Pemerintah 24/1997 *juncto* Peraturan Pemerintah 37/1998 dan SSP-PPh Final dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48/1994 *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 27/1996 Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 berlaku di Yogyakarta mulai tahun 1984;

Menyatakan: Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah memberikan sesuatu hak baru atas tanah, mengadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta, yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut Penjabat) Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria;

Berdasarkan bukti-butki dan fakta-fakta di persidangan terbukti Jual beli tanah warisan almarhum Sudiharjo Letter C Nomor 260 antara Ny. Tri Purwani dengan Terbanding semula Penggugat tidak sesuai ketentuan hukum positif yang berlaku diantaranya;

Bahwa tahun 1998 tidak ada dokumen tertulis/akta sesuai maksud Pasal 19 Peraturan Pemerintah 10/1961 yang dibuat antara Ny. Tri Purwani/semula Tergugat I dengan Terbanding/semula Penggugat sehingga pemindahan hak atas tanah yang dimaksud oleh Terbanding/semula Penggugat adalah tidak sesuai dengan hukum positif yang berlaku dalam peralihan hak atas tanah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berarti syarat objektif untuk sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata tidak terpenuhi karena perbuatan hukum peralihan hak atas tanah yang terjadi tahun 1998 *juncto* 2012 bertentangan dengan ketentuan hukum positif yang berlaku, maka perbuatan hukum tersebut batal demi hukum (*nietigbaar*) dan keadaan kembali seperti semula sebelum diadakan perjanjian;

Bahwa pada tahun 1998 belum diadakan pemisahan dan pembagian harta peninggalan (*boedelscheiding*) almarhum Sudiharjo dan belum ditentukan hak bagian dari Ny. Tri Purwanti untuk tanah seluas 200 m², 200 m² dan 500 m² untuk tanah yang terletak di Persil 250 P. III Letter C Nomor 260 dan setelah diadakan pemisahan dan pembagian harta peninggalan (*boedelscheiding*) almarhum Sudiharjo dengan terbitnya beberapa sertifikat tahun 2013 maka hak bagian Ny. Tri Purwanti adalah seluas 297 m² sesuai Surat Ukur Nomor 00259 dengan SHM Nomor 13629/ Wedomartani;

Bahwa pada tahun 1998 ahli waris almarhum Sudiharjo belum mengetahui (tidak mengetahui) Data Yuridis alas hak tanah peninggalan almarhum Sudiharjo dan baru mengetahui/melihat data yuridis tanah almarhum Sudiharjo pada saat akan dilakukan Konversi turun waris tahun 2012 yaitu terdaftar dalam Letter C Nomor 260 Kalurahan lama Pokoh yang sekarang bergabung menjadi Desa Wedomartani dan almarhum Sudiharjo tidak mempunyai tanah yang terletak di Persil 250 P.III Letter C.260;

Pembanding menyatakan bahwa almarhum Sudiharjo hanya mempunyai tanah yang terdaftar dalam buku Legger Desa dengan Letter C Nomor 260 kalurahan lama Pokoh yang terletak di Persil 250 a, Klas P. III seluas 5.845 m² sesuai dengan Surat Keterangan Nomor 60/Wr/52/2012 yang dikeluarkan Pemerintah Desa Wedomartani tanggal 26 Juni 2012 yang ditandatangani oleh Dukuh Pucanganom dan Kepala Desa Wedomartani bernama Drs. Suwardjo; Bahwa pada tahun 1988 Ny. Tri Purwani tidak mempunyai tanah seluas 200 m², seluas 200 m² dan 500 m² semuanya berjumlah 900 m² sesuai Posita nomor 3 dari Terbanding/semula Penggugat dengan batas-batas data fisik sebagai berikut :

- Utara dengan tanah almarhum Bapak Sudiharjo/Rini Sumartinah;
- Selatan dengan tanah almarhum Bapak Sudiharjo/Suyatno;
- Barat dengan jalan kampung;
- Timur dengan parit;

Bahwa Ny. Tri Purwani sejak tahun 2013 mempunyai tanah seluas 297 m² yang berasal dari kesepakatan pemisahan dan pembagian harta peninggalan



(*boedelscheiding*) almarhum Sudiharjo yang terdaftar dalam Surat Ukur Nomor 00254/2013 tanggal 15 Juli 2013 yang dikeluarkan oleh BPN Sleman maka objek yang dinyatakan dalam posita nomor 3 adalah keliru sehingga objek gugatan keliru yang mengakibatkan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Bahwa perbuatan hukum tahun 1998 antara Ny, Tri Purwani dengan Terbanding tidak melibatkan/tidak ada persetujuan dari ahli waris lainnya dan belum diadakan pemisahan dan pembagian harta peninggalan (*boedelscheiding*) almarhum Sudiharjo sehingga ahli waris lain tidak dapat diminta pertanggungjawaban oleh Terbanding karena tidak ada hubungan hukumnya yakni tidak ada persetujuan/kesepakatan semua ahli waris dengan Terbanding maka tidak benar Pembanding melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak ada perikatan dengan Terbanding untuk melakukan jual beli tanah;

Apakah Ny. Tri Purwani orang yang berhak dan berwenang mengalihkan tanah seluas 900 m² di Dero pada tahun 1998 ?

Bahwa menurut hukum pada tahun 1998 Ny.Tri Purwani belum/tidak mempunyai hak atas tanah seluas 900 m² di Dero tapi sejak tahun 1987 telah mempunyai hak *Saisine* dan *Hereditas Petitio* dari almarhum Sudiharjo sebagai ahli waris Ab intestato dan menerima harta peninggalan dalam keadaan tidak terbagi tapi pemilikan bersama yang terikat (*gebonden mede eigendom*);

Bahwa Ny. Tri Purwani bukanlah pemilik yang sah pada tahun 1998 atas tanah seluas 900 m² di Dero maka perbuatan hukum jual beli yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak adalah batal demi hukum (*nietigbaar*) sesuai maksud Pasal 1471 KUHPerdara dan keadaan kembali kepada keadaan semula sebelum diadakan perjanjian;

Syarat subyektif dan syarat objektif sahny suatu perjanjian belum terpenuhi sesuai maksud Pasal 1320 KUHPerdara sehingga perbuatan hukum tahun 1998 dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) dan atau batal demi hukum (*nietigbaar*);

Bahwa objek yang 900 m² di Dero tahun 1998 belum jelas data yuridis dan data fisik (syarat objektif) hak bagian siapa ?

Bahwa tidak ada bukti surat perjanjian jual beli tanah tahun 1998/tidak ada penyerahan uang bagaimana untuk mengetahui isi perjanjian dibawah tangan dibandingkan dengan klausula Bukti P-18 tanggal 18 Juni 2012/baru dibuat Bukti P-17 tanggal 16 Juni 2012 penyerahan uang Rp370.000.000 (tidak benar) sehingga syarat objektif sahny suatu perjanjian tidak terpenuhi yang



mengakibatkan perbuatan hukum 1998 tersebut batal demi hukum (*nietigbaar*) dan keadaan kembali seperti semula sebelum diadakan perjanjian; Maka pertimbangan Majelis Hakim bahwa syarat dalam Pasal 1320 KUHPerdara telah terpenuhi adalah keliru karena unsur-unsur esensial sahnya suatu perjanjian tidak terpenuhi antara Ny. Tri Purwani dengan Terbanding;

III. Pembanding menyatakan bahwa kuitansi yang dibuat Terbanding bukanlah suatu alat bukti sahnya suatu perjanjian sesuai maksud Pasal 1320 KUHPerdara yaitu ada syarat sah subjektif dan syarat sah objektif suatu perjanjian;

Jumlah nominal uang yang tertulis dalam semua kuitansi dari Bukti P-2 tanggal 18 November 2009 sampai Bukti P-16 tanggal 14 Juni 2012 berjumlah Rp160.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), sedangkan posita Nomor 3 dinyatakan menjual tanah seluas 900 m² di Dero tahun 1998 dengan jumlah harga Rp370.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh juta rupiah) dan dibuatkan kuitansi 14 (empat belas tahun berikutnya) tahun berikutnya tanggal 16 Juni 2012 (P-17);

Bahwa perubahan harga tanah seluas 900 m² selama 14 tahun kemudian dari tahun 1998 sampai tanggal 16 Juni 2012 di Persil 250 a Dero Desa Wedomartani telah mengalami perubahan yang besar dan perkembangan yang pesat;

Bahwa dalam kuitansi-kuitansi Terbanding ada kata Pelunasan yaitu:

- Bukti P-12 tanggal 12 Juli 2011 dengan kalimat Pelunasan tanah seluas 400 m²;
- Bukti P-16 tanggal 14 Juni 2012 tanpa meterai dengan kalimat Pelunasan tanah di Dero seluas 900 m²;
- Bukti P-17 tanggal 16 Juni 2012 dengan pelunasan klausula Posita Nomor 3 /1998;

Maksudnya tanah 400 m² mana yang dilunasi, tanah yang 900 m² mana yang dilunasi dan tanah 900 m² mana yang dilunasi ?

Apakah Ny. Tri Purwani mempunyai tanah tersebut sebelum tahun 2013 ? Kalau Terbanding sudah melunasi tanah 400 m², 900 m² dan 900 m² sesuai kuitansi kapan dan dimana perjanjian jual beli tanah untuk 3 (tiga) kuitansi tidak ada keterangan saksi fakta yang menyaksikan penyerahan uang tersebut bahwa Bukti P-6 kuitansi tanggal 09 November 2010 ada kalimat "Tanah Dero/Pinjam"

Maksud pinjam berarti akan dikembalikan dan tidak ada ketentuan waktu kapan akan dikembalikan dan atau ditagih;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa kuitansi-kuitansi yang tidak konsisten dan dibuat dengan penuh rekayasa/fiktif harus ditolak/dikesampingkan sebagai alat bukti;

- IV. Bahwa Terbanding adalah Pengusaha Bahan Bangunan dengan nama UD Nanang yang berkedudukan di Jalan Tajem Dero Desa Wedomartani, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Sleman;

Bahwa Terbanding membuat Rumah tinggal Ny. Tri Purwani di Lojajar Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman (Bukti P-18 tanggal 18 Juni 2012) yang menurut keterangan saksi Tuan Suparyana dan Wagiman rumah senilai Rp220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah). Dari mana saksi tahu? Keterangan saksi ini tidak benar karena saksi tidak mengetahui pembuatan rumah di Lojajar Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman.

Bahwa dalam pembuatan rumah tinggal di Lojajar ini tidak dibuat suatu perjanjian tertulis antara Ny. Tri Purwani dengan Terbanding karena sudah saling mengenal/tetangga di Dero Desa Wedomartani, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Sleman dan tidak dijelaskan spesifikasi dan harga bangunan di awal pernbangunan dan tidak ada hubungan hukum dengan jual beli tanah karena Tri Purwani tahun 1998 dan tahun 2012 belum mempunyai hak bagian yang sah dan jelas dari harta peninggalan almarhum Sudiharjo;

Mula-mula Ny. Tri Purwani membeli bahan bangunan di Toko UD. Nanang kepunyaan Terbanding untuk membangun rumah di Lojajar Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman dan Terbanding sebagai suplier bahan bangunan dan sekaligus mengirim tenaga bangunan dan waktu Ny Tri Purwani akan membayar harga bahan bangunan dari pihak Terbanding belum bersedia menerimanya tanpa alasan yang jelas dan Terbanding bilang besok/kapan-kapan saja;

Selama proses pembangunan Ny. Tri Purwani disuruh menandatangani kuitansi kosong bermeterai yang menurut karyawan Terbanding akan diperguna kan untuk menghitung harga bahan bangunan yang telah dikirim dan untuk laporan kepada Terbanding/pemilik Toko UD. Nanang;

Dalam proses pengecatan rumah/finishing Ny. Tri Purwani disuruh menandatangani dokumen bermeterai yang belum diberi tanggal tentang Berita Acara Serah Terima Rumah (Bukti P-18 tanggal 18 Juni 2012), diduga fiktif karena penulisan/font angka 14 dengan angka 18 Juni 2012 sama-sama tulisan tangan dan Juni 2012 diketik. Alasan apa dibuat tanggal serah terima tidak dibuat sama dengan tanggal dokumen, ini iktikad tidak baik Terbanding;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Ny. Tri Purwani belum pernah menerima tagihan biaya pembangunan rumah dari Terbanding tapi memaksa untuk menjual tanah harga murah;

Bahwa Ny. Tri Purwani mengetahui Terbanding bersedia membiayai proses pengurusan surat-surat/sertifikat tanah peninggalan almarhum Sudiharjo di Dero Desa Wedomartani, Kecamatan Ngemplak Sleman dan bila telah selesai pemisahan dan pembagian harta peninggalan (*boedelscheiding*) almarhum Sudiharjo dengan terbitnya sertifikat atas nama masing-masing ahli waris maka sebagian tanah yang telah bersertifikat akan dijual sesuai harga riil setempat dan hasil penjualan akan dipergunakan untuk mengembalikan uang Terbanding;

Bahwa sebelum ada pemisahan dan pembagian harta peninggalan (*boedelscheiding*) diantara ahli waris tidak berhak dan tidak berwenang menjual harta peninggalan tanpa persetujuan dari semua ahli waris Sudiharjo;

Bahwa setelah selesai sertifikat atas nama masing-masing ahli waris Sudiharjo tahun 2013 Tuan Hariyanto/Pembanding meminta sertifikat kepada Terbanding dan Terbanding menahan sertifikat atas nama:

- Ny. Tri Purwani sebanyak 3 SHM dimana 2 SHM Nomor 13622/Wedomartani seluas 200 m² dan Nomor 13627/Wedomartani seluas 650 m² menjadi objek perkara Nomor 223/Pdt.G/2014/PN.Smn dan 1 SHM Nomor 13629/Wedomartani seluas 297 m² menjadi objek dalam perkara ini Nomor 224/Pdt.G/2014/PN.Smn.
- Hariyanto sebanyak 1 SHM Nomor 136181 Wedomartani seluas 308 m² yang menjadi objek dalam perkara ini Nomor 224/Pdt.G/2014/PN.Smn. serta Rini Sumartinah 1 SHM Nomor 13620/Wedomartani seluas 311 m² yang menjadi objek dalam perkara ini Nomor 224/Pdt.G/2014/PN.Smn.;

Pembanding menyatakan penguasaan beberapa sertifikat oleh Terbanding adalah perbuatan melawan hukum karena terbanding hanya membiayai pengurusan sertifikat dan para ahli waris almarhum Sudiharjo tidak pernah memberikan kuasa/*lastgeving* sesuai Pasal 1792 KUHPdata kepada Terbanding dan juga tidak pernah memberikan kuasa langsung atau kuasa substitusi kepada FX. Eko Sigit Santosa;

Pembanding menyatakan bahwa dalam fakta persidangan tidak terbukti adanya Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tahun 1998 sesuai ketentuan



yang berlaku antara Ny. Tri Purwani dengan Terbanding seperti diterangkan dalam Bukti P-18 tanggal 18 Juni 2012/Berita Acara Serah Terima Rumah, dan tidak terjadi penyerahan dan penerimaan uang Rp370.000.000,00 tanggal 16 Juni 2012 (P-17);

Bahwa Bukti P-16 kuitansi tanggal 14 Juni 2012 terjadi pelunasan tanah di Dero Wedomartani dengan nominal Rp12.500.000,00 dan pada hari yang sama Kamis tanggal 14 Juni 2012 terjadi kesepakatan serah terima rumah (Bukti P-18) dengan surat berita acara serah terima rumah tanggal 18 Juni 2012 yang 2 hari sebelumnya yakni 16 Juni 2012 (Bukti P-17) juga terjadi pelunasan tanah Dero dengan harga Rp370.000.000,00/tidak benar ada penerimaan uang;

Pembangunan rumah direkayasa/simulasi dengan jual beli tanah yang tidak sesuai ketentuan hukum berlaku, Bahwa kuitansi-kuitansi tersebut fiktif;

Berdasarkan uraian di atas maka jual beli tanah antara Ny. Tri Purwani dengan Terbanding adalah tidak sah secara hukum;

- V. Pembanding berkeberatan atas pertimbangan Majelis Hakim pada halaman 59 alinea 1 tentang keberadaan sertifikat di tangan Terbanding;

Bahwa pada waktu Tuan Hariyanto mengambil sertifikat dari Terbanding, Terbanding hanya memberikan beberapa sertifikat dan tidak memberitahukan berapa jumlah biaya yang telah dikeluarkan dalam mengurus sertifikat tapi menahan sertifikat atas nama Ny. Tri Purwani, Hariyanto dan Rini Sumartinah;

Bahwa Pembanding telah menyampaikan keberatan kepada Terbanding atas penguasaan sertifikat yaitu dengan memberi teguran kepada terbanding kalau terbanding tidak menyerahkan sertifikat maka nanti akan diambil oleh pengacara;

Bahwa penguasaan beberapa sertifikat oleh Terbanding adalah perbuatan melawan hukum dan bisa berakibat hukum pidana maupun hukum perdata karena para ahli waris almarhum Sudiharjo tidak pernah memberikan kuasa/*lastgeving* sesuai Pasal 1792 KUHPdata kepada Terbanding;

- VI. Bahwa Tuan Hariyanto dan Ny. Rini Sumartinah tidak dapat diminta pertanggungjawaban untuk perbuatan hukum tahun 1998 (posita Nomor 3) Bahwa Tuan Hariyanto dan Ny. Rini Sumartinah tidak punya hubungan hukum dengan Terbanding dalam hal jual beli tanah seluas 900 m² di Dero Bahwa Tuan Hariyanto dan Ny. Rini Sumartinah tidak pernah memberikan kuasa/*lastgeving* sesuai Pasal 1792 KUHPdata kepada Terbanding dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak pernah mengadakan perjanjian pinjam nama dengan Terbanding sesuai ketentuan hukum yang berlaku;

Bahwa nama Tuan Hariyanto dalam Sertifikat Nomor 13618/Wedomartani dan nama Rini Sumartinah dalam SHM Nomor 13620/Wedomartani adalah hasil kesepakatan pembagian dan pemisahan harta peninggalan (*boedelscheiding*) almarhum Sudiharjo pada waktu konversi turun waris tahun 2013;

Bahwa menurut hukum positif dalam konversi turun waris untuk tanah yang belum bersertifikat dalam arti masih berstatus Letter C maka harus turun waris ke nama-nama ahli waris dan melanggar hukum apabila turun waris ke nama yang bukan ahli waris kecuali terjadi sebelum tahun 1984 maka Letter C bisa dicoret langsung oleh Pemerintah Desa dan mengganti dengan nama pemilik baru sesuai Perda DIY tahun 1954/dikenal dengan jual beli lewat desa;

Pada waktu pengukuran oleh BPN Tuan Hariyanto hanya mengetahui bahwa Terbanding membiayai proses pengurusan sertifikat dan Tuan Hariyanto serta Ny. Rini Sumartinah tidak pernah mengadakan perjanjian pinjam nama dengan Terbanding pada waktu pengurusan sertifikat konversi turun waris harta peninggalan almarhum Sudiharjo;

Bahwa menurut Hukum Positif kalau Perikatan Jual Beli dibayar lunas dan tunai maka Calon Penjual dapat memberikan kuasa kepada Calon Pembeli untuk memproses balik nama di BPN tanpa melibatkan calon penjual lagi dan calon Pembeli dengan surat kuasa yang sah dapat membuat dan menandatangani akta di hadapan PPAT sebagai kuasa penjual dan sekaligus membeli untuk kepentingan diri sendiri (*selbsteintritt*);

Bahwa dokumen-dokumen dan data-data yang berkaitan dengan perbuatan hukum tahun 1998 tidak sesuai aturan hukum tapi Terbanding membuat beberapa kuitansi Pelunasan maka menunjukkan Pembeli bukanlah beriktikad baik;

Kalau pembayaran sudah lunas sesuai kesepakatan /persetujuan semua ahli waris maka semua ahli waris akan memberikan kuasa sesuai ketentuan berlaku kepada Terbanding, tapi faktanya Terbanding telah melakukan perbuatan melanggar hukum maka tidak perlu mendapat perlindungan dari hukum;

Bahwa Ny. Purwani adalah pemegang hak atas tanah yang terdaftar dalam SHM Nomor 13629/Wedomartani seluas 297 m² dan Tuan Hariyanto serta Ny. Rini Sumartinah tidak ada kewajiban hukum untuk membantu proses

Halaman 25 dari 31 hal. Put. Nomor 2161 K/Pdt/2016

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

balik nama atas SHM Nomor 13629/Wedomartani dari Ny. Tri Purwani ke nama Terbanding;

Hak sepenuhnya dari Ny.Tri Purwani setelah terbitnya SHM Nomor 13629/Wedomartani untuk mengalihkan sesuai hukum;

Bahwa Tuan Hariyanto adalah pemegang hak atas tanah yang terdaftar dalam SHM Nomor 13618/Wedomartani dan Ny. Rini Sumartinah adalah pemegang hak atas tanah yang terdaftar dalam Sertifikat Nomor 13620/Wedomartani setelah diadakan kesepakatan *Boedelscheiding* almarhum Sudiharjo tahun 2013;

Bahwa untuk proses balik nama ke nama Terbanding setelah *Boedelscheding* tahun 2013 harus diadakan musyawarah mufakat dengan masing-masing ahli waris yang namanya terdaftar dalam SHM karena tidak sah secara hukum jual beli yang terjadi tahun 1998 tanpa/tidak ada persetujuan/semua ahli waris;

Bahwa harus dimusyawarahkan berapa harga yang riil sesuai kondisi setempat 1 harga zone wilayah serta pajak-pajak SSP BPHTB, PBB dibayar dahulu sebelum dibuat akta PPAT wilayah Sleman;

Bahwa Pembanding tidak punya hubungan hukum perikatan jual beli tanah yang sah dengan Terbanding tahun 1998 maka Pembanding Tidak melakukan perbuatan melawan hukum;

Bahwa Pembanding tidak *wanprestasi* dengan Terbanding karena tidak ada perjanjian jual beli tanah sesauai ketentuan hukum yang berlaku dengan Terbanding;

Bahwa Terbanding membuatkan rumah untuk Ny. Tri Purwani disimulasi/ dikemas dengan perjanjian jual beli tanah yang tidak sah menurut hukum positif;

Harga rumah perlu penilaian dari aprasial juru taksir yang resmi dan terdaftar di Pemerintah;

Bahwa pada hari Kamis tanggal 14 Juni 2012 terlalu mahal dan tidak logis harga rumah saja senilai Rp370.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh juta rupiah) tapi keterangan saksi senilai Rp220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah) masih terlalu mahal dengan spesifikasi rumah type 110 yang sangat sederhana;

Bahwa bukti-bukti Terbanding tidak ada yang merupakan akta autentik sesuai Pasal 1868 KUHPerduta dan hanya bukti di bawah tangan yang rekayasa;

Hanya KTP Terbanding yang merupakan dokumen autentik sedangkan



sertifikat sebagai dokumen autentik bukanlah atas nama dan hak dari Terbanding;

VII. Beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai sumber hukum sahnya peralihan hak atas tanah;

- Putusan M.A.R.I tanggal 25 September 1957 berpendapat:

Keterangan jual beli saja belum mengakibatkan pemindahan atau penyerahan hak milik. Jadi keterangan tersebut harus diikuti dengan "*levering*" sebelum hak milik tersebut berpindah. Dengan surat Notaris dan surat di bawah tangan serta yang disimpan pada Notaris yang dimaksud dalam putusan *Judex Facti*, walaupun didalamnya disebutkan bahwa pihak-pihak bersangkutan menerangkan menjual belikan tanahnya, namun belum lagi dapat diterima bahwa sebenarnya telah terjadi pemindahan hak atau penyerahan hak milik oleh penjual kepada pembeli (halaman 38, *Hukum Adat Sketsa Asas*, Imam Sudiyat, S.H, Liberty, Yogyakarta, 1978);

Bahwa tahun 1998 tidak ada jual beli tanah seluas 900 m² di Dero dan tahun 1998 tidak ada penyerahan/*levering* dari Ny.Tri Purwani kepada Terbanding;

Dalam Diktat Bahan Kuliah: Hukum Agraria/Pertanahan (Teori dan Praktek PPAT, Komar Andasasmita /Notaris & PPAT 1991 Bandung) ditemui putusan:

- M.A.R.I tanggal 22 Maret 1972 Nomor 937/1970 menjelaskan Suatu perjanjian jualbeli yang dilaksanakan setelah berlakunya Undang Undang Nomor 5/1960 harus memenuhi Peraturan Pemerintah Nomor 10/1961;

Bahwa perbuatan hukum tahun 1998 *juncto* tahun 2012 tidak memenuhi Peraturan Pemerintah Nomor 10/1961 maka perbuatan tersebut tidak perlu dilindungi hukum;

- M.A.R.I tanggal 03 November 1971 Nomor 539 K/Sip/1971 menjelaskan:

Sesudah berlakunya Undang Undang Pokok Agraria maka hanya perjanjian jual beli yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuatan Akta Tanah yang merupakan jual beli tanah yang sah;

Bahwa perbuatan hukum tahun 1998 *juncto* tahun 2012 tidak dilakukan di hadapan PPAT maka perbuatan hukum tersebut tidak sah menurut hukum positif;

- M.A.R.I tanggal 05 April 1972 Nomor 1263 K/Sip/1971 menjelaskan:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peralihan hak atas tanah yang tidak dilaksanakan menurut ketentuan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10/1961 (L.N. Nomor 28 tahun 1961) tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (L.N Nomor 104 Tahun 1960) dianggap tidak sah menurut hukum dan menurut hukum adat suatu perjanjian hutang piutang dengan jaminan tanah tidak dapat secara langsung dirubah menjadi penjualan (peralihan hak) tanah sebagai transaksi tunai;

- Bahwa perbuatan hukum tahun 1998 *juncto* Tahun 2012 tidak sesuai Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10/1961 maka perbuatan hukum tersebut tidak sah;
- Bahwa Bukti P-6 tanggal 09 November 2010 kuitansi dengan klausula pinjam tidak menyebabkan hak milik beralih/tidak ada penjualan tanah;
- M.A.R.I tanggal 13 Maret 1971 Nomor 589 K/Sip/970 menjelaskan: Jual beli yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak menjual mengakibatkan jual beli tersebut tidak sah menurut hukum; Bahwa Ny. Tri Purwani tahun 1998 *juncto* tahun 2012 tidak berhak dan berwenang menjual harta peninggalan almarhum Sudiharjo karena tidak ada persetujuan semua ahli waris Sudiharjo dan belum diadakan *Boedelscheiding*;
- M.A.R.I tanggal 22 Desember 1971 Nomor 801 K/Sip/1971 menjelaskan: Apabila suatu jual beli tanah telah terbukti di lakukan secara tidak sah, maka iktikad baik pembeli tanah tersebut tidak perlu diperhatikan sehingga ia tidak perlu diberikan perlindungan hukum; Bahwa perbuatan hukum tahun 1998 *juncto* tahun 2012 adalah tidak sah maka tidak perlu diberikan perlindungan hukum kepada Terbanding;
- M.A.R.I tanggal 27 Oktober 1971 Nomor 858 K/Sip/1971 menjelaskan: Pembeli yang seharusnya mempunyai prasangka mengenai siapakah pemilik sebenarnya dari barang yang dibelinya, patut untuk menyelidikinya terlebih dahulu dan jika tidak tampak adanya usaha tersebut maka si pembeli dianggap tidak punya iktikad baik; Bahwa Terbanding adalah pembeli yang tidak punya iktikad baik karena sudah mengetahui tahun 1998 *juncto* tahun 2012 tanah

Halaman 28 dari 31 hal. Put. Nomor 2161 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masih milik bersama (*Gebonden Mede Eigendom*) dan belum dibagi ke masing-masing ahli waris Sudiharjo;

- M.A.R.I tanggal 06 Oktober 1971 Nomor 829 K/Sip/1971 menjelaskan:

Menurut hukum adat jual beli baru sah apabila perbuatan tersebut terang dan tunai (*contan*), oleh karenanya ijab kabul jual beli sebagai perbuatan serah terima secara timbal balik (*gelijk overstekend*) dari harga dan barang "harus" dilakukan di hadapan lurah desa dan dikuatkan olehnya;

Bahwa perbuatan hukum tahun 1998 *juncto* tahun tahun 2012 tidak terjadi penyerahan dan penerimaan uang dan tidak dilakukan di hadapan lurah desa maka jual beli tahun 2008 *juncto* tahun 2012 tidaklah sah secara hukum;

Bahwa tahun 1998 *juncto* tahun 2012 Lurah Desa Wedomartani adalah Tuan Drs. Suwardjo. Fakta persidangan tidak ada satupun bukti peralihan yang dilakukan di hadapan dan dikuatkan oleh Tuan Drs. Suwardjo;

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

- Bahwa *Judex Facti* tidak salah dalam menerapkan hukum, karena benar jual beli atas sebidang tanah secara adat yaitu kontan dan konkrit adalah jual beli yang sah, hal mana telah dapat dibuktikan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* yaitu Penggugat telah membayar secara tunai tanah objek sengketa dan uang pembayarannya telah pula diterima oleh Tergugat I sehingga jual beli atas objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I adalah sah menurut hukum;
- Bahwa perbuatan Para Tergugat yang tidak mau melaksanakan penandatanganan di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga Penggugat mengalami kesulitan membalik nama sertifikat tanah objek sengketa di kantor pertanahan setempat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam

Halaman 29 dari 31 hal. Put. Nomor 2161 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenang, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

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

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding ditolak dan Pemohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009, tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **Tn. HARYANTO** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 14 November 2016 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., dan Sudrajat Dimiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Hari Widya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pramono, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak;

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Hari Widya Pramono, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

- | | |
|------------------------|-----------------------|
| 1. Redaksi | Rp 5.000,00 |
| 2. Meterai | Rp 6.000,00 |
| 3. Administrasi Kasasi | <u>Rp489.000,00</u> + |
| Jumlah | Rp500.000,00 |

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.
NIP. 19610313 198803 1 003

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)