



PUTUSAN

Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Kla

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Adi Alazhar, bertempat tinggal di Gramapuri Taman Sari Blok C-20/9 Rt/Rw 006/003 Kel/Des Wanasari Kecamatan Cibitung Kabupaten Bekasi, Wana Sari, Cibitung, Kab. Bekasi, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada AHMAD BASUKI, SH dan PARTNERS beralamat di Jalan Pangeran Antasari No.115 Bandar Lampung berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24 September 2020 sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **Adam Machya**, bertempat tinggal di Jl. Raya Desa Palembapang No. 290 Rt/Rw 001/001 Desa Palembapang Kecamatan Kalianda Kabupaten Lampung Selatan, Desa Palembapang, Kalianda, Kab. Lampung Selatan, Lampung, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada MUHAMMAD RIDWAN, SH dan M.IMRON SUHADA Advokat dan Penasehat Hukum pada Kantor Hukum MUHAMMAD RIDWAN, SH & PARTNER yang beralamat di Rt.007 Rw.004 Desa Buah Berak Kecamatan Kalianda, kabupaten Lampung Selatan Berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 6 Oktober 2020 sebagai **Tergugat I**;
2. **Indra Irawan**, bertempat tinggal di Jl. Raya Desa Palembapang No. 290 Rt/Rw 006/033 Desa Palembapang Kecamatan Kalianda Kabupaten Lampung Selatan, Desa Palembapang, Kalianda, Kab. Lampung Selatan, Lampung, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada LENA BAITI RUSLI, S.HI dan MUHAMMAD MUSLIMIN, SH Advokat dan Penasehat Hukum pada Kantor Hukum LENA BAITI RUSLI, SHI & PARTNERS, yang beralamat di Perum Kalianda Residence Blok. A7 Nomor 6 Kel.Way Urang, Kec.Kalianda, Lampung Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 Oktober 2020 sebagai **Tergugat II**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 30 September 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kalianda pada tanggal 30 September 2020 dalam Register Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Kla, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara :

Adapun yang menjadi alasan dan dasar gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 12 Maret 2020 antara Penggugat dengan Tergugat I telah mengadakan jual beli dimana Penggugat membeli sebidang tanah kebun seluas kurang lebih 8000 M2 (delapan ribu meter persegi) dengan harga 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah), yang mana sebidang tanah kebun tersebut terletak di Peninjauan/Dusun IV Rt.002 Desa Babulang Kecamatan Kalianda Kabupaten Lampung Selatan dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan langsung dengan Tanah Kebun Milik Bapak Adam Machya
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Kebun Milik Bapak Hadri Barang dan Sobri Usman
- Sebelah Barat berbatasan langsung dengan Tanah Kebun milik Bapak Suhada
- Sebelah Timur berbatasan langsung dengan Tanah Kebun milik Bapak Soyan Tahir.

2. Bahwa pada tanggal 01 April 2020 antara Penggugat dengan Tergugat I telah mengadakan jual beli dimana Penggugat membeli sebidang tanah kebun dengan ukuran 87 M2 X 150 M2 = 13.050 (tiga belas ribu lima puluh meter persegi) dengan harga Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), yang mana sebidang tanah kebun tersebut terletak di Peninjauan/Dusun IV Rt.002 Desa Babulang Kecamatan Kalianda Kabupaten Lampung Selatan dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan langsung dengan Tanah Kebun Milik Bapak Adam Machya
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Kebun Milik Bapak Adi Alazhar
- Sebelah Barat berbatasan langsung dengan Tanah Kebun milik Bapak Suhada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur berbatasan langsung dengan Tanah Kebun milik Bapak Justri Tahir.

3. Bahwa Penggugat membeli sebidang tanah kebun dari

4. Tergugat I seluruhnya seluas kurang lebih 21.050 M2 (dua puluh satu lima puluh meter persegi).

5. Bahwa dalam transaksi jual beli tanah kebun tersebut diatas pada saat Penggugat akan menyerahkan uang pembayaran tanah kepada Tergugat I, kemudian Tergugat I menyuruh Penggugat untuk menyerahkan uang pembayaran tanah kepada Tergugat II/ selaku anak kandung Tergugat I.. Bahwa setelah uang diterima oleh Tergugat II, kemudian Tergugat I menyerahkan sebidang tanah kebun kepada Penggugat, maka oleh karena itu sebidang tanah kebun milik Tergugat I telah beralih menjadi hak milik Penggugat sepenuhnya.

6. Bahwa pada tanggal 27 Juni 2020 Penggugat diberitahu oleh orang tua kandung Penggugat bernama Hasan Ibrahim, bahwa Tergugat I telah memetik, mengambil buah coklat sebanyak kurang lebih 1 (satu) karung, milik Penggugat, bahwa pada saat ditegur Tergugat I mengklieim dan mengaku kebun ini masih miliknya karena Tergugat I tidak pernah menjual tanah miliknya kepada Penggugat. Bahwa atas kejadian tersebut kemudian Penggugat menghubungi Tergugat II melalui via Handphone Genggam menanyakan perbuatan Tergugat I yang telah memetik, mengambil buah coklat tanpa sepengetahuan, seizin Penggugat, dan tidak mengakui telah menjual tanah kebun kepada Penggugat. Bahwa dalam pembicaraan antara Penggugat dengan Tergugat II melalui via Handphone Tergugat II tidak ada pembicaraan untuk menghubungi atau menemui Tergugat I untuk menyelesaikan permasalahan perbuatan yang sudah dilakukan oleh Tergugat I.

7. Bahwa untuk menyelesaikan permasalahan ini pada tanggal 9 Juli 2020 dilakukan musyawarah secara kekeluargaan didesa Palembapang yang mana dalam musyawarah tersebut Tergugat II mengakui telah menerima uang pembayaran tanah dari Penggugat, bahkan Tergugat II menjelaskan uang tersebut telah dipakai untuk kepentingan pribadi Tergugat II, sedangkan Tergugat I tetap pada pendiriannya tidak pernah menjual tanah kebun kepada Penggugat. Bahwa untuk menyelesaikan permasalahan perbuatan yang sudah dilakukan oleh Tergugat I sangat disesalkan sekali Tergugat II tidak berupaya untuk membantu menyelesaikan atau setidaknya tidaknya mengingatkan atau menegur Tergugat I, seperti halnya Tergugat II terkesan dengan sengaja tidak mau membantu menyelesaikan permasalahan Penggugat sehingga musyawarah yang dilaksanakan



menemukan jalan buntu, tidak ada titik temunya sampai dengan diajukannya gugatan ini di Pengadilan Negeri Kalianda.

8. Bahwa berdasarkan surat keterangan jual beli pada tanggal 12 Maret 2020 dan Surat keterangan Jual beli tanggal 01 April 2020 sangatlah jelas dan terang Tergugat I telah menandatangani surat perjanjian jual beli tanah kebun, yang mana dalam perjanjian jual beli tersebut Tergugat I selaku pihak Pertama telah menjual tanah kebun kepada Penggugat selaku pihak kedua, bahwa dalam perjanjian jual beli tersebut dihadiri oleh para saksi yaitu : saksi Indra Irawan selaku Tergugat II/anak kandung Tergugat I, saksi Hasan Ibrahim selaku orang tua kandung Penggugat, saksi Ansori selaku ketua Rt 001 Dusun IV dan saksi Jimi Armstrong selaku kepala Dusun IV, bahkan sebelum Tergugat I menandatangani surat perjanjian jual beli Kepala Dusun IV menyuruh Tergugat I untuk membaca isi surat perjanjian tersebut terlebih dahulu. Bahwa dalam Surat Perjanjian jual beli tersebut tertuang kalimat "apabila dikemudian hari ada pihak yang mengakui atau menggugat tanah kebun tersebut, maka saya/Tergugat I selaku Pihak Pertama bertanggung jawab untuk menyelesaikannya.

9. Bahwa untuk menyelesaikan permasalahan ini Penggugat melalui kuasa hukumnya AHMAD Basuki, SH telah menyampaikan somasi kepada Tergugat I, kemudian atas surat somasi tersebut Tergugat I menyampaikan tanggapan atau sanggahan terhadap somasi dari Kuasa Hukum Penggugat secara tertulis pada tanggal 09 September 2020 yang mana isi dari tanggapan atau sanggahan Tergugat I yaitu :

1. tidak sesuai isi/alasan yang ditujukan kepada saya (Tergugat I)
2. tidak ada hubungan jual beli sebelumnya dengan Adi Alazhar (Penggugat).

Bahwa atas tanggapan atau sanggahan dari Tergugat I membuktikan Tergugat I tidak mempunyai etikat yang baik. Bahwa oleh karena tidak mendapat tanggapan yang sesuai dari Tergugat I, maka oleh karena itu tiada jalan Penggugat yang diwakili oleh orang tua kandungnya melaporkan Tergugat I di Kepolisian Resor Lampung Selatan dengan Surat Tanda Terima Laporan Polisi Nomor : STTLP/693/IX/2020/LPG/RES LAM SEL/SPKT Tanggal 18 September 2020, telah melaporkan tentang peristiwa Pidana UU Nomor 1 tahun 1946 tentang KUHP Pasal 362 KUHP, untuk mendapat perlindungan hukum atas tanah miliknya, bahwa terhadap laporan polisi tersebut saat ini masih dalam tahap proses penyidikan.

10. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat memetik, mengambil buah coklat sebanyak kurang lebih satu karung, kemudian tidak mengakui adanya jual beli merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian pada



diri Penggugat. Bahwa dengan terus terjadinya perbuatan tanpa hak dan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I menunjukan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I telah melakukan perbuatan Melawan Hukum, hal tersebut jelas merupakan sebuah penistaan terhadap nilai-nilai keadilan, bertentangan dengan hukum dan keadilan

11. Bahwa oleh karena Perbuatan Tergugat II yang telah menerima uang pembayaran tanah dari Penggugat pada saat musyawarah Tergugat II tidak berupaya untuk membantu menyelesaikan permasalahan jual beli kebun antara Penggugat dengan Tergugat I, atau setidaknya Tergugat II menegur, mengikatkan perbuatan Tergugat I yang telah memetik mengambil buah coklat diatas tanah kebun yang sudah dijual kepada Penggugat. Bahwa dalam permasalahan ini Tergugat II terkesan membiarkan tindakan dan perbuatan yang sudah dilakukan oleh Tergugat I, dengan demikian Tergugat II menunjukan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, seperti antara Tergugat I dan Tergugat II ada konspirasi untuk mengelabui Penggugat dalam transaksi jual beli tanah kebun untuk mencari keuntungan bagi diri Tergugat I dan Tergugat II, dan seperti Tergugat II tidak mau bertanggung jawab. Bahwa dalam transaksi jual beli tersebut ada semacam konspirasi yang tidak baik dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II terlihat pada saat Penggugat akan menyerahkan uang pembayaran tanah kepada Tergugat I kemudian Tergugat I menyuruh Penggugat untuk menyerahkan uang pembayaran tanah kepada Tergugat II dengan demikian seolah olah Tergugat I tidak pernah merasa menerima uang dari Penggugat.

12. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I dan Tergugat II merupakan Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam pada ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata menyatakan " tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, wajib orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut ". Dengan demikian terhadap Tergugat I dan Tergugat II dapat dimintakan pertanggung jawaban dengan memberi ganti rugi kepada Penggugat karena Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum diartikan secara luas mengandung makna bukan hanya perbuatan yang melanggar undang-undang tertulis semata akan tetapi meliputi perbuatan kepatutan dalam pergaulan hidup kebiasaan di masyarakat pada umum termasuk dalam perkara ini. Bahwa dari bunyi Pasal tersebut dapat ditarik unsur- unsur Perbuatan melawan hukum

1. Ada perbuatan melawan hukum



2. Ada kesalahan
3. Ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan
4. Ada kerugiann

13. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata menyatakan “ tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain,wajib orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut “.Dengan demikian terhadap Tergugat I dan Tergugat II dapat dimintakan pertanggung jawaban dengan memberi ganti rugi kepada Penggugat karena Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat.

14. Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum sangat merugikan Penggugat baik secara materiil karena tidak dapat menikmati miliknya sendiri yaitu kehilangan keuntungan yang diharapkan maka sudah sepantasnyalah kalau Tergugat dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat dengan perincian :

1. Materiil Penggugat tidak dapat menikmati hasil tanaman buah coklat apabila dijual akan memperoleh keuntungan yang diharapkan sebesar RP.500.000 . (lima ratus ribu rupiah)
2. Kerugian Imateril Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah)

Jadi total kerugian Penggugat seluruhnya sebesar Rp. 100.500.000,- (seratus juta lima ratus ribu rupiah)

15. Bahwa Penggugat sangkaan yang beralasan terhadap ektikad buruk Tergugat I dan Tergugat II untuk mengalihkan, memindahkan atau menjual lagi tanah tersebut kepada pihak lain. Mohon terlebih dahulu agar Pengadilan Negeri Kalianda berkenan meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap

- sebidang tanah kebun tersebut terletak di Peninjauan/dusun IV Rt.002 Desa Babulang Kecamatan Kalianda Kabupaten Lampung Selatan dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Sebelah Utara berbatasan langsung dengan Tanah Kebun Milik Bapak Machya

Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Kebun Milik Bapak Hadri Barang dan Sobri Usman

Sebelah Barat berbatasan langsung dengan Tanah Kebun milik Bapak Suhada

Sebelah Timur berbatasan langsung dengan Tanah Kebun milik Bapak Soyan Tahir.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sebidang tanah kebun yang berukuran kurang lebih 87 M2 X 150 M2 = 13.050 (tiga belas ribu lima puluh meter persegi) terletak di Peninjauan/Dusun IV Rt.002 Desa Babulang Kecamatan Kalianda Kabupaten Lampung Selatan dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara berbatasan langsung dengan Tanah Kebun Milik Bapak Adam Machya

Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Kebun Milik Bapak Adi Alazhar

Sebelah Barat berbatasan langsung dengan Tanah Kebun milik Bapak Suhada

Sebelah Timur berbatasan langsung dengan Tanah Kebun milik Bapak Justri Tahir.

16. Bahwa agar Tergugat I dan Tergugat II memenuhi putusan ini, maka wajar bila Penggugat memohon agar Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1000.000,- (satu juta rupiah) per hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum tetap.

17. Bahwa dikarenakan Tergugat I dan Tergugat II telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan melawan Hukum, maka patut menurut hukum Tergugat I dan Tergugat II di hukum membayar biaya perkara menurut hukum.

18. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kalianda Lampung Selatan untuk tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Tergugat I dan Tergugat II maka mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum hukum Banding, Verzet maupun Kasasi (Uitzetbaar bij Voorraad).

19. Bahwa oleh karena itu Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah serius untuk menyelesaikan walaupun tanah kebun saat ini dikuasai oleh Penggugat, akan tapi demi kepastian hukum agar tidak timbulnya atau terjadi hal-hal yang tidak diinginkan dikemudian, maka tiada jalan lain kecuali menyerahkan perkara ini kepada Pengadilan Negeri Kalianda Lampung Selatan untuk memeriksa, dan memutuskan perkara ini.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, dengan ini Penggugat mohon kiranya Pengadilan Negeri Kalianda Lampung Selatan yang memeriksa dan mengadili berkenan memanggil kedua belah pihak untuk didengar dan diperiksa di muka persidangan serta memutus perkara ini dengan amar sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Surat Keterangan Jual Beli sebidang tanah kebun antara Penggugat dan Tergugat I yang dibuat tanggal 12 Maret 2020 dan Tanggal 01 April 2020 sah dan harus dilaksanakan sebagai undang-undang.
3. Menyatakan secara hukum Tergugat I dan Tergugat II bersalah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) dengan segala akibat hukumnya terhadap hak milik Penggugat
4. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat adalah pemilik atas sebidang tanah kebun seluas kurang lebih 8.000 M2 (delapan ribu meter persegi) yang terletak di terlak di peninjauan/dusun IV Rt.002 Desa babulang Kecamatan Kalianda Kabupaten Lampung Selatan dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan langsung dengan Tanah Kebun Milik Bapak Machya
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Kebun Milik Bapak Hadri Barang dan Sobri Usman
 - Sebelah Barat berbatasan langsung dengan Tanah Kebun milik Bapak Suhada
 - Sebelah Timur berbatasan langsung dengan Tanah Kebun milik Bapak Soyan Tahir.sebidang tanah kebun yang berukuran kurang lebih 87 M2 X 150 M2= 13.050 (tiga belas ribu lima puluh meter persegi) yang terletak di Peninjauan/Dusun IV Rt.002 Desa Babulang Kecamatan Kalianda Kabupaten Lampung Selatan dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan langsung dengan Tanah Kebun Milik Bapak Adam Machya
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Kebun Milik Bapak Adi Alazhar
 - Sebelah Barat berbatasan langsung dengan Tanah Kebun milik Bapak Suhada
 - Sebelah Timur berbatasan langsung dengan Tanah Kebun milik Bapak Justri Tahir.
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengganti kerugian kepada Penggugat dengan perincian :
 - Materiil Penggugat tidak dapat menikmati hasil tanaman coklat apabila dijual memperoleh keuntungan yang diharapkan sebesar Rp.500.000 . (lima ratus ribu rupiah)
 - Kerugian Imateril Rp.100.000.000,- (ratus juta rupiah)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jadi total kerugian Penggugat seluruhnya sebesar Rp. 100.500.000,-(seratus juta lima ratus ribu rupiah)

6. Menyatakan secara sah dan berharga sita jaminan Conservatoir beslag yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Kalinda Lampung Selatan Sebidang tanah kebun seluas kurang lebih 8.000 M2 (delapan ribu meter persegi) yang terletak di peninjauan/dusun IV Rt.002 Desa Babulang Kecamatan Kalianda Kabupaten Lampung Selatan dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan langsung dengan Tanah Kebun Milik Bapak Machya
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Kebun Milik Bapak Hadri Barang dan Sobri Usman
- Sebelah Barat berbatasan langsung dengan Tanah Kebun milik Bapak Suhada

Sebidang tanah kebun Seluas kurang lebih 87 M2 X 150 M2 = 13.050(tiga belas ribu lima puluh meter persegi) dengan harga Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah).yang mana sebidang tanah kebun tersebut terletak di Peninjauan/Dusun IV Rt.002 Desa Babulang Kecamatan Kalianda Kabupaten Lampung Selatan dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan langsung dengan Tanah Kebun Milik Bapak Adam Machya
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Kebun Milik Bapak Adi Alazhar
- Sebelah Barat berbatasan langsung dengan Tanah Kebun milik Bapak Suhada
- Sebelah Timur berbatasan langsung dengan Tanah Kebun milik Bapak Justri Tahir.

7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1000.000,- (satu juta rupiah) per hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum tetap.

8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding,Verzet maupun Kasasi (Uitvorbaar bij Vorraad). dari Tergugat

9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar perkara ini menurut hukum

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasanya dan Tergugat I hadir Kuasanya serta Tergugat II tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hadir, dalam kesempatan selanjutnya Penggugat hadir Kuasanya dan Tergugat I hadir Kuasanya serta Tergugat II hadir kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Febriyana Elisabet, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kalianda, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 November 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

DALAM EKSEPSI

1. GUGATAN OBSCUUR LIBEL

Fundamentum Petendi (Posita) Cacat *Obscuur Libel*

- Bahwa di dalam dalil gugatan Penggugat pada posita angka 1, 2, 7, dan 14 yang pada pokoknya "Penggugat dengan Tergugat I telah mengadakan jual beli dimana Penggugat telah membeli tanah dari Tergugat I yang objek tanahnya yang terletak di Penijauan/ Dusun IV Rt.002 Desa Babulang Kecamatan Kalianda Kabupaten Lampung Selatan". Gugatan penggugat yang menyatakan penggugat telah mengadakan jual beli dengan Tergugat I, namun dengan demikian Tergugat I tidak pernah menjual tanahnya kepada siapapun tidak pernah menerima uang dari siapapun terkait jual beli tanah yang dimiliki oleh Tergugat I, tidak pernah sama sekali melakukan Transaksi, menyuruh kepada siapapun untuk Menjual Tanah di Penijauan/ Dusun IV Rt.002 Desa Babulang Kecamatan Kalianda Kabupaten Lampung Selatan, Tergugat I tidak mempunyai objek tanah yang terletak di desa babulang akan tetapi yang ada Tanah Milik tergugat I terletak di Peninjawan Desa Palembapang Kecamatan Kalianda Kabupaten Lampung Selatan.
- Bahwa di dalam gugatan penggugat pada posita angka 1, 2, 14 dan Petitum gugatan penggugat pada angka 4 dan 6, pada pokoknya objek tanah yang luas 8000 M2 dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah utara berbatasan langsung dengan tanah kebun milik bapak adam machya;
 - Sebelah selatan berbatasan dengan tanah kebun milik bapak hadri Barang dan sobri usman;
 - Sebelah barat berbatasan langsung dengan tanah kebun milik bapak suhada;



- Sebelah timur berbatasan langsung dengan tanah kebun milik bapak soyan tahir;

Dan yang luas 13.050 M2 dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara berbatasan langsung dengan tanah kebun milik bapak adam machya;
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah kebun milik bapak Adi Alazhar;
- Sebelah barat berbatasan langsung dengan tanah kebun milik bapak suhada;
- Sebelah timur berbatasan langsung dengan tanah kebun milik bapak justin tahir;

Akan tetapi tanah kebun yang dimiliki oleh Tergugat I di Peninjawan Desa Palembang Kecamatan Kalianda Kabupaten Lampung Selatan, dengan batas-batas tanahnya sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatasan dengan : Tanah milik Bapak Umar Ismail;
- Sebelah selatan berbatasan dengan : Tanah milik Bapak Hadiri Barang;
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah milik Bapak Syuhada;
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Sopiyan H. Tahir;
- Bahwa pada gugatan penggugat pada posita 8 yang pada pokoknya ayah Penggugat yang bernama Hasan Ibrahim melaporkan Tergugat I ke Pihak Kepolisian untuk melaporkan tentang peristiwa Pidana sedangkan Ayah Penggugat tidak memiliki legal standing atau kedudukan hukum kapasitasnya dalam permasalahan Sengketa tanah ini;
- Bahwa peristiwa hukum yang didalilkan oleh gugatan penggugat dalam posita dan petitum dalam gugatannya mengenai jual beli tanah dan tata letaknya telah keliru oleh karenanya mengandung **cacat formil sehingga gugatan dianggap kabur (obscur libel)**.

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

Bahwa dalam dalil gugatan pada posita 1, 2, 3, dan 4 yang menyatakan Tergugat I telah melakukan Jual Beli dan menerima sejumlah uang dengan cara Tergugat I menjual tanah di Desa Babulang sedangkan Tanah Tergugat I terletak di Peninjawan Desa Palembang dan tergugat I tidak pernah Menjual Tanah Kebunnya kepada siapa pun termasuk Pengugat.

- Bahwa tergugat I tidak pernah menerima uang Rp 1 (satu rupiah) pun pada tanggal 12 Maret 2020 dari hasil menjual tanah kepada Penggugat sebagaimana surat keterangan jual beli karena dimana dengan bukti yang kuat yang dapat tergugat I buktikan bahwa aliran dana yang dimaksud penggugat adalah mengalir keRekening BRI Nomor Rekening



581401016269531 atas nama ibu Maini sebagai penerima dan pemilik rekening tersebut, dengan 12 kali transaksi dengan hari tanggal yang berbeda, dengan jumlah keseluruhan Rp.110.000.000 (Seratus Sepuluh Juta Rupiah).

- Bahwa dalam gugatannya Penggugat tidak menarik pihak yang seharusnya masuk dalam gugatan Penggugat seperti ibu MAINI yang Menerima Aliran Dana tersebut dengan 12 kali transaksi Perbankan dengan cara menerima Transferan melalui ATM BRI sebesar Rp. 110.000.000, serta para pihak yang hadir pada saat Penanda Tangan surat keterangan jual beli yang dapat dikatakan Tidak Sah, tertulis para pihak Ansori (Ketua RT 002 Dusun IV), Jimi Armstrong (Kepala Dusun IV), dan Kepala Desa Babulang atas Nama Bapak Iskandar.

3. Gugatan Salah Pihak (Error In Pesona)

- Bahwa pada dalil-dalil Penggugat yang ada dalam gugatan Penggugat dimana Tergugat I di Gugat oleh Penggugat adalah Gugatan Salah Pihak karena tergugat I tidak mengetahui adanya transaksi Jual Beli tanah yang dimaksud Penggugat. karena transaksi tersebut dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat II tanpa sepengetahuan Tergugat I, namun dengan demikian Tergugat I sudah sangat dirugikan akan peristiwa hukum ini, karena Penggugat telah Salah Menarik Pihak Tergugat I sebagai Tergugat I dalam gugatannya karena perjanjian tidak sesuai dengan tata letak objek tanah yang Tergugat I miliki karena adanya Tipu Muslihat dari Tergugat II dan Penggugat kepada Tergugat I karena perkara ini;

- Dalam surat keterangan Jual Beliyang ditanda tangani Tergugat I adalah surat jual beli yang tidak sah karena Tergugat I di Tipu Muslihat oleh Tergugat II dengan mengatakan bahwa surat tersebut adalah surat biasa yaitu jual beli tanah didesa kekiling dan karena faktor usia yang sudah tua tergugat I dapat dengan mudah di kelabui, dibohongi oleh tergugat II sedangkan syarat sah perjanjian adalah Kesepakatan Kedua Belah Pihak dengan transparan.

- Tergugat I mempunyai tanah di Desa Palembapang bukan di Desa Babulang yang menjadi objek sengketa dan Tanah Tergugat I di Desa Palembapang tidak pernah Tergugat IJual kepada siapa pun, dan Tergugat I tidak pernah menerima Uang Satu Rupiah pun dari Penggugat dan tidak ada bukti sama sekali bahwa tergugat I menerima pembayaran dari penggugat.

B. Dalam Pokok Perkara

Bahwa semua yang tergugat I kemukakan pada bagian Eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini:



1. Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat I;
2. Bahwa Tergugat I tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan diri Tergugat I;
3. Bahwa perlu Tergugat I tegaskan dan jelaskan kembali terkait dalil-dalil Penggugat pada Posita 1,2 7, dan 14 benar Tergugat I memiliki tanah di peninjauan akan tetapi terletak di desa Palembang Kecamatan Kalianda, Kabupaten Lampung Selatan **bukan di desa babulang**, Tergugat I tidak pernah menjual tanahnya kepada siapapun tidak pernah menerima uang dari siapapun terkait jual beli tanah yang dimiliki oleh Tergugat I, tidak pernah sama sekali melakukan Transaksi, menyuruh kepada siapapun untuk Menjual Tanah di Peninjauan Desa Palembapang Kecamatan Kalianda Kabupaten Lampung Selatan, seperti yang ada dalam gugatan Penggugat pada posita 1 dan 2 yang pada pokoknya pada tanggal 12 maret 2020 antara Penggugat dengan Tergugat I telah mengadakan jual beli tanah dimana penggugat membeli sebidang tanah kebun seluas kurang lebih 8000 M2 (delapan ribu meter persegi) dengan harga 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) dan pada tanggal 1 april 2020 pengugat kembali membeli tanah dengan ukuran 87 M2 x 150 M2 = 13.050 (tiga belas ribu lima puluh meter persegi) dengan harga Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) yang mana sebidang tanah kebun yang terletak di peninjauan/dusun IV RT.002 desa babulang kecamatan kalianda kabupaten lampung selatan yang Penggugat klaim bahwa tanah tersebut dibeli dari Tergugat I sedangkan tanah Tergugat I terletak di Desa Palembapang Kecamatan Kalianda Kabupaten Lampung Selatan. **Dan suatu kebohongan** yang dilakukan oleh pengugat kerana pada tanggal 12 Maret 2020 Tergugat I tidak sama sekali menerima uang satu rupiah pun dari Penggugat, dengan bukti yang tergugat I dapatkan bahwa Penggugat tidak pernah menyerahkan uang satu rupiahpun kepada tergugat I, telah terbukti dan tidak dapat disangkal karena Penggugat melakukan pembayaran dengan cara dicicil kepada Tergugat II yang dilakukan melalui transaksi Perbankan dengan cara mentransfer ke ATM BRI dengan nomor rekening 581401016269531 atas nama Maini dengan 12 kali transaksi dengan tanggal yang berbeda sedangkan Tergugat I tidak mengenal Maini, tanpa tergugat I ketahui. Transaksi jual beli tersebut. Begitu juga pada tanggal 01 April 2020 yang menurut pengakuan Penggugat dalam gugatannya Tergugat I telah mengadakan jual beli semua itu kebohongan semua, bagaimana bisa melakukan transaksi jual beli penggugat dengan Tergugat I bertemu secara langsung tidak pernah apalagi komunikasi secara langsung;



4. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas gugatan Penggugat pada posita 3 dan 4 tentang adanya peralihan hak sebidang tanah kebun milik Tergugat I kepada Penggugat seluas kurang lebih 21.050 M2 (dua puluh satu lima puluh meter persegi) dan Tergugat I tidak pernah memerintahkan kepada Penggugat untuk menyerahkan uang pembayaran tanah kepada Tergugat II karena faktanya Tergugat I tidak pernah menjual tanah miliknya yang merupakan tanah hibah dari orang tuanya;

5. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil Penggugat pada posita angka 4, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, dan 18 yang berkaitan dengan jual beli tanah Tergugat I kepada Penggugat adalah tidak benar karena Tergugat I sama sekali tidak pernah melakukan jual beli tanah Miliknya terlebih 2 (dua) transaksi, 2 Bidang Tanah yang dituduhkan Penggugat terhadap Tergugat I dengan cara melalui Transfer dan secara Tunai dan pada tanggal 28 Juni 2020 dan tanggal 17 Juli 2020 pernah dilakukan musyawarah secara kekeluargaan baik dari keluarga penggugat maupun Tergugat I dan II beserta dengan saksi-saksi lain di rumah Kepala Desa Palembapang dan hadir juga kepala desa babulang kecamatan kalianda kabupaten Lampung Selatan semua mengetahui bahwa transaksi jual beli tanah tersebut dilakukan oleh penggugat dengan Tergugat II melalui komunikasi lewat HP tanpa di ketahui oleh Tergugat I, dan kepemilikan tanah tersebut milik dari Tergugat I belum beralih kepada pihak-pihak lain, artinya tidak ada jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat I;

6. Bahwa benar dalil gugatan Penggugat pada posita 5 Tergugat I telah mengambil hasil kebun ditanah miliknya sendiri yang di klaim Penggugat sebagai tanahnya;

7. Bahwa benar dalil gugatan pengugat pada posita 6 adanya musyawarah secara kekeluargaan akan tetapi tertanggal 17 Juli 2020 bukan tanggal 9 Juli 2020 yang tertulis dalam gugatan penggugat, yang dibuatkan Berita Acara dalam hal ini untuk membahas terkait sengketa tanah yang sedang dihadapi Tergugat I, II dan Penggugat, dimana Tergugat II telah mengakui perbuatannya telah menerima uang dari Penggugat dengan cara tergugat II menyuruh penggugat mentransfer yang di lakukan oleh penggugat sebanyak 12 kali dengan tanggal yang berbeda di bulan Maret 2020, jika di akumulasi sejumlah RP. 110.000.000 (seratus sepuluh juta rupiah) keterangan Tergugat II, uang yang Penggugat transfer adalah ke rekening atas nama Maini, dengan bukti yang ada bahwa Maini bukan istri dari Tergugat II karena dapat dibuktikan, bahwa istri sah Tergugat II bernama Sulinawati sesuai Kutipan Akta Nikah Nomor 280/60/III/2008 dan pembayaran ke 2 secara tunai kepada Tergugat II di rumah orang tua Penggugat sebesar Rp. 150.000.000, semua jelas yang melakukan



transaksi tersebut adalah Tergugat II tanpa di ketahui oleh tergugat I yang mana kepemilikan tanah tersebut milik dari Tergugat I;

8. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada posita 7 benar Tergugat I mengakui bahwa tanda tangan di atas materai dalam surat keterangan jual beli tanah tertanggal 12 Maret 2020 dan tanggal 01 April 2020 pada waktu Tergugat II meminta tanda tangan dalam surat keterangan jual beli tersebut kepada Tergugat I pada Tergugat II tidak menjelaskan apa isi dari surat yang di tanda tanganni oleh Tergugat I, serta Tergugat I tidak membaca isi dalam surat jual beli yang di sodorkan oleh Tergugat II, karena Tergugat I sudah sangat sepuh dengan mudah di bohongi dan di Tipu Muslihat oleh Tergugat II dimana bisa kita lihat pembeli Adi Al Azhar dan sekarang menjadi penggugat tidak menanda Tangani Surat Jual Beli tanah tersebut isi didalam surat tersebut bahwaharga tanah telah di musyawarahkan semua isi surat tersebut adalah tidak benar tata letak objek tanah pun salah objek karena tanah tergugat I terletak diDesa Palembapang bukan Desa Babulang;

Surat perjanjian keterangan jual beli pada tanggal 12 Maret 2020 dan surat keterangan jual beli tanggal 01 April 2020 yang di sodorkan dan di tanda tangaani oleh Tergugat I bertentangan secara hukum Perjanjian;

- Surat Perjanjian tersebut sangat bertentangan dengan pasal 1320KUHPerdato karena syarat sah suatu Perjanjian adalah :

- 1) Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan;
- 3) Suatu hal tertentu; dan
- 4) Suatu sebab (causa)

- Syarat sah yang objektif berdasarkan pasal 1320 KUHPerdato

- 1) Objek/prihal tertentu
- 2) Kausa yang diperbolehkan/dihalalkan/dilegalkan

- Syarat sah yang subjektif berdasarkan pasal 1320 KuhPerdato

- 1) Adanya kesepakatan dan kehendak
- 2) Wewenang berbuat

dan sebagaimana Pasal 1321 Kuhperdato menentukan kata sepakat Tidak Sah apabila diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan dan penipuan karena terdapat unsur bahwa Tergugat I di tipu oleh Tergugat II dan Penggugat, Tergugat I tidak menerima uang transaksi Rp. 1 (satu rupiah) pun oleh pihak lain dalam hal penjualan tanah tersebut Dan dalam perjanjian jual beli tanah tersebut tidak ada sama sekali kata sepakat, dalam penandatanganan jual beli karena faktor usia yang sudah sangat tua.

9. Bahwa benar dalam dalil gugatan Penggugat pada Posita 8Tergugat I telah disomasi oleh Penggugat dan Tergugat I telah memberikan Jawaban/Balasan Somasi dimana tergugat I telah sangat jelas memberikan jawaban



bahwa tidak ada hubungan jual beli antara Tergugat I dan Pengugat. Jadi sangat tidak beretika jika penggugat mengatakan tergugat tidak mempunyai itikad baik untuk mengklarifikasi terkait permasalahan yang ada. dan Penggugat melakukan kesalahan karena yang melaporkan tergugat I adalah ayah penggugat yang tidak memiliki tidak memiliki legal standing atau kedudukan hukum kapasitasnya dalam permasalahan Sengketa tanah ini. yang seharusnya Tergugat I yang melaporkan ke Polisi adalah Tergugat II dan Penggugat karena telah melakukan tipu muslihat kepada Tergugat I. Tergugat II dan Penggugat telah melakukan Penipuan (bedrog) dan (fraud) adalah tindakan tipu muslihat, menurut Pasal 1328 KuhPerdata;

10. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada Posita 9 yang menyatakan Perbuatan Tergugat I memetik hasil kebun ditanahnya sendiri di kategorikan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) perlu Penggugat pahami terlebih dahulu bahwa yang di katakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) jika ada kesepakatan dalam jual beli tanah dan objek tanah benar tata letaknya, sedangkan selama ini Tergugat I tidak pernah menjual tanah kebun yang Tergugat I dapatkan Hibah dari orang tua Tergugat I dengan Bukti Surat Keterangan Pembagian Hibah yang ditandatangani oleh Machya Gelar Bahti Ratu dan ibu Saniyah tertanggal Palembang, 1 Januari 1980. yang terletak di Desa Palembang bukan Desa Babulang seperti di dalam gugatan Penggugat;

11. Bahwa tergugat I menolak secara tegas dalil-dalil Penggugat pada Posita 10 yang menyatakan Tergugat I memiliki etikad buruk dan memohonkan untuk dilakukan sita jaminan, Penggugat salah objek karena tanah Tergugat I terletak di Desa Palembang bukan Desa Babulang yang Penggugat nyatakan berulang-ulang dalam posita-posita Penggugat. Seharusnya Penggugat pahami bahwa dari awal Perjanjian sudah tidak sesuai dengan objek tanah. Dan tidak ada konspirasi antara Tergugat I dan Tergugat II dan tidak pernah tergugat I menyuruh Penggugat untuk melakukan transaksi pembayaran kepada Tergugat II dalam posita gugatan Penggugat telah memfitnah Tergugat I dimana ada Ancaman Pidana bagi orang yang mefitnah tanpa pembuktian, (Menurut R.Soesilo dalam *Bukunya Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (Kuhp) Berdasarkan Ketentuan dalam KUHP, Ada Enam Macam Penghinaan, Yakni Menista, Menista Dengan Surat, Memfitnah, Penghinaan Ringan, Mengadu Secara Memfitnah, Dan Tuduhan Secara Memfitnah Ketentuan Dalam Kuhp Yang Mengatur Tentang Penghinaan Ada Pada Bab XVI Pasal 310 Dan Pasal 311 Kuhp Dengan Ancaman Pidana 4 Tahun Penjara*) jadi harus berhati-hati jika ingin memfitnah orang tanpa menggunakan bukti yang kuat.



12. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita 11, 12, dan 13 dimana Tergugat I tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Pasal 1365 KUHPerdara seperti yang Penggugat tuduhkan, seharusnya Tergugat II dan Penggugat yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) karena Tergugat I sudah sangat dirugikan akan peristiwa hukum ini, karena Penggugat telah Salah Menarik Pihak Tergugat I sebagai Tergugat I dalam gugatannya karena perjanjian tidak sesuai dengan tata letak objek tanah yang Tergugat I miliki karena adanya Tipu Muslihat dari Tergugat II dan Penggugat kepada Tergugat I karena perkara ini Tergugat I mengalami kerugian sudah sepantasnya tergugat II dan penggugat dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Tergugat I dengan rincian :

1. Kerugian Materiel Tergugat I tidak dapat menikmati hasil kebun berupa tanaman coklat dan kelapa apa bila dijual memperoleh keuntungan Rp. 1.500.000 (satu juta limaratus ribu rupiah) perbulan jika dikalikan dari bulan Maret sampai November sebesar Rp.13.500.000,- (tiga belas juta rupiah);
2. Kerugian immateriel yang tergugat I alami dengan adanya gugatan penggugat ini Tergugat I mengalami tersita waktu, pikiran, biaya untuk menghadapi upaya hukum yang dilakukan oleh Penggugat, untuk itu Kerugian imatril yang harus dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat I sebesar adalah Rp. 365.000.000 (tigaratus enam puluh lima juta);

13. Bahwa tergugat I menolak dengan tegas dalil penggugat pada posita 14 karena tanah yang menjadi objek sengketa di desa babulang adalah salah tata letak objek sedangkan tanah milik tergugat I erletak di Desa Palembapang;

14. Bahwa tergugat I menolak dengan tegas dalil penggugat pada posita angka 15, 16, 17, dan 18 bahwa tergugat I mempunyai bukti-bukti dan saksi-saksi yang akan tergugat I hadirkan dalam proses persidangan di Pengadilan Negeri Kalianda dan Tergugat I menyerahkan segala sesuatu dengan hukum yang berlaku karena tergugat I telah di tipu muslihat oleh Tergugat II dan Penggugat, yang mana Tergugat I tidak pernah menjualnya tanah kepada siapa pun dan tidak pernah menerima uang satu rupiah pun dan Tergugat I berharap semua kebenaran akan terbukti di muka persidangan.

Berdasarkan alasan –alasan tersebut diatas Tergugat I Mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo untuk menyatakan menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);



C. DALAM REKONVENSİ

Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim memeriksa Perkara a quo, bahwa apa yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi dan jawaban tersebut di atas dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian dalam Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penguat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, adapun yang menjadi dasar gugatan Rekonvensi adalah sebagai berikut;

1. Bahwa Penguat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tidak memiliki Kesepakatan Jual Beli sebidang tanah di Desa Babulang kecamatan kalianda kabupaten lampung selatan.
2. Bahwa surat keterangan jual beli tanggal 12 Maret 2020 tidak sah menurut pasal 1320 KUHPerdara
 - yang menyatakan Penguat Rekonvensi/Tergugat I Kovensi sebidang tanah kebun seluas kurang lebih 8000 M2 (Delapan Ribu Meter Persegi) Dengan Harga Rp. 110.000.000 (Seratus Sepuluh Juta Rupiah) yang mana tanah tersebut terletak di Peninjauan/Dusun IV Rt.002 Desa Babulang Kecamatan Kalianda Kabupaten Lampung Selatan, tanah yang menjadi sengketa salah objek karena tanah milik Tergugat I konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah di desa palembapang Dan Tergugat I konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak pernah memiliki kesepakatan dalam jual beli tanah milik Tergugat I Kovensi/ Penguat Rekonvensi.
 - Penguat Rekonvensi /Tergugat I Kovensi menyatakan pada tanggal 1 April 2020 Penguat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi telah melakukan jual beli sebidang tanah kebu ukuran 87 M2 X 150 M2 = 13.050 (Tiga Belas Ribu Lima Puluh Juta Rupiah) dengan harga RP. 150.000.000 (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) dan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak pernah menjual tanah miliknya yang ia dapatkan dari Hibah kepada Penguat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi .
3. Bahwa Ayah Penguat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi yang telah melaporkan Tergugat I Konvensi ke pada Pihak Kepolisian dengan Pasal 362 KUHP tidak memiliki legal standing atau kedudukan hukum kapasitasnya dalam Pelaporan tersebut karena bukan Penguat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi yang menjadi Pelapor.
4. Bahwa terhadap Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang telah dilakukan Penguat Rekonvensi dan Tergugat II dengan cara menguasai tanah milik Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi sudah jelas Perbuatan tersebut



adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH) karena tanah yang penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konvensi sengketaan salah objek tanah.

5. Bahwa terhadap Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang telah dilakukan oleh Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konvensi tersebut, dan untuk menjaga kepentingan umum Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konvensi, maka dengan ini Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konvensi memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan bahwa penggugat rekonsensi/tergugat I Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH).
6. Bahwa akibat dari perbuatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konvensi yang Perbuatan Melawan Hukum (PMH), tergugat I konvensi/penggugat rekonsensi telah dirugikan baik secara materiil maupun immateriil.
7. kerugian materiil tergugat I konvensi/penggugat rekonsensi adalah sebagai berikut :
Kerugian Materiil Tergugat I tidak dapat menikmati hasil kebun berupa tanaman coklat dan kelapa apa bila dijual memperoleh keuntungan Rp. 1.500.000 perbulan jika dikalikan dari Bulan Maret sampai November sebesar Rp.13.500.000 (Tiga Belas Juta Lima Ratus Ribu Rupiah);
sehingga total kerugian materiil yang diderita oleh Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonsensi adalah sebesar Rp. 13.500.000 (Tiga Belas Juta Lima Ratus Ribu Rupiah).
8. Bahwa kerugian Immaterial yang ditanggung oleh tergugat I konvensi/penggugat rekonsensi berupa hilangnya kepercayaan orang-orang terutama orang-orang terdekat, perasaan malu karena di tarik sebagai pihak tergugat sedang tergugat I konvensi/penggugat rekonsensi tidak melakukannya, dan harga diri, tergugat I konvensi/penggugat rekonsensi, yang pada dasarnya tidak dapat dinilai dengan uang, namun untu dapat mendapatkan kepastian hukum Kerugian Imatriil yang tergugat I alami adalah Rp. 365.000.000 (Tiga Ratus Enam Puluh Lima Juta).

Berdasarkan alasan-alasan dan uraian tersebut diatas Penggugat Rekonsensi/Tergugat I kovenssi memohon kepada yang mulia maajelis hakim pengedilan negeri kalianda memeriksa perkara *a quo* berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut;

A. DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi tergugat I untuk seluruhnya;
2. menyatakan gugatan Pengugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

B. Dalam Pokok Perkara

1. menyatakan menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya



2. menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvanke lijke verklaard*)

C. Dalam Rekonvensi

1. Mengabulkan gugatan Rekovensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH).
3. menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH).
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian Materiil Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebesar Rp.13.500.000 (Tiga Belas Juta Lima Ratus Ribu Rupiah).
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian immateriil Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebesar Rp. Rp. 365.000.000 (Tiga Ratus Enam Puluh Lima Juta).
6. menyatakan Tidak Sah Secara Hukum Surat Keterangan Jual Beli yang di buat tanggal 12 Maret 2020 dan tanggal 01 April 2020, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membeli sebidang tanah kebun seluas kurang lebih 8000 M2 (delapan ribu meter persegi) dengan harga 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) dan pada tanggal 1 april 2020 pengugat kembali membeli tanah dengan ukuran 87 M2 x 150 M2 = 13.050 (tiga belas ribu lima puluh meter persegi) dengan harga rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) yang mana sebidang tanah kebun yang terletak di peninjauan/dusun IV RT.002 desa babulang kecamatan kalianda kabupaten lampung selatan.

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

DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Penggugat Salah Objek (*Error In Objecto*)

Bahwa dalam dalil Gugatan Penggugat Point 2 menyebutkan sebidang tanah yang menjadi objek sengketa terletak “di Peninjauan/Dusun IV RT.002 Desa Babulang Kecamatan Kalianda Kabupaten Lampung Selatan”. Bahwa sebenarnya tanah tersebut terletak di **Dusun Desa Palembang** Bukan di Dusun IV Desa Babulang.

Bahwa dalam dalil gugatan penggugat point 1 dan 2 mengenai batas-batas objek tanah sengketa tersebut tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya sebagai berikut;

Tanah seluas 8000 M2 (delapan ribu meter persegi)

- Sebelah Utara berbatasan langsung dengan Tanah Kebun Milik Bapak Adam Machya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Kebun Milik Bapak Hadri Barang dan Sobri Usman
- Sebelah Barat berbatasan langsung dengan Tanah kebun milik Bapak Suhada
- Sebelah Timur berbatasan langsung dengan Tanah Kebun Milik Bapak Soyan tahir

Tanah seluas 13.050 M2 (tiga belas ribu lima puluh meter persegi)

- Sebelah Utara berbatasan langsung dengan Tanah Kebun Milik Bapak Adam Machya
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Kebun Milik Bapak Hadri Adi Alazhar
- Sebelah Barat berbatasan langsung dengan Tanah kebun milik Bapak Suhada
- Sebelah Timur berbatasan langsung dengan Tanah Kebun Milik Bapak Justri tahir

Bahwa batas –batas tersebut tidak sesuai dan tidak sama dengan yang ada di objek tanah sengketa, bahwa yang sebenarnya batas-batas tanah tergugat I adalah sebagai berikut;

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Bapak **Umar Ismail**
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Bapak **Sopiyan H. tahir**
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Bapak **Suhada**
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Bapak **Hadri Barang**

Dengan demikian gugatan Penggugat dapat dikatakan sebagai gugatan yang salah objek [*error in objecto*], sehingga oleh karenanya adalah layak, tepat dan berdasarkan hukum apabila gugatan Penggugat *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima [*niet ontvankelijke verklard*];

Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Bahwa dalam perkara *a quo* Penggugat mengajukan gugatan yang mengandung cacat formal yaitu kurang lengkapnya pihak-pihak yang digugat (*Plurium Litis Consortium*), karena ada pihak yang seharusnya digugat oleh Penggugat, tetapi ternyata tidak dijadikan Tergugat atau Turut Tergugat oleh Penggugat, yaitu :

- Bahwa yang mengeluarkan Surat Keterangan Jual Beli tanggal 12 Maret 2020 dan tanggal 01 April 2020 antara Penggugat dan Tergugat I adalah kepala Desa Babulang atas nama Pemerintah Desa Babulang Kecamatan Kalianda Kabupaten Lampung Selatan dan di tanda tangani. **Maka seharusnya** Penggugat menarik pihak tersebut sebagai salah satu pihak Tergugat dalam gugatannya;



- Bahwa oleh karena itu Penggugat telah tidak lengkap dalam menarik subjek hukum perkara yang digugatnya dan karenanya dapat dikualifisir sebagai gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*).

Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut di atas, maka sangat beralasan hukum bila mana Majelis Hakim Yang Mulia berkenan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke Verklaard***).

2. GUGATAN KABUR (*Obscuur Libel*)

Bahwa dalam dalil gugatan penggugat Point 4 menyebutkan "saat penggugat akan menyerahkan uang pembayaran tanah kepada Tergugat I, kemudian Tergugat I menyuruh Penggugat untuk menyerahkan uang pembayaran tanah kepada tergugat II selaku anak akandung Tergugat I. bahwa yang sebenarnya tergugat II tidak menerima langsung uang tersebut dari Penggugat melainkan ditransfer melalui nomor rekening 581401016269531 bank BRI atas nama MAINI.

Bahwa dalam dalil gugatan penggugat point 4 tidak menyebutkan secara rinci cara pembayarannya. Bahwa pembayaran jual beli tersebut di cicil atau di angsur melalui transfer melalui nomor rekening 581401016269531 bank BRI atas nama MAINI tidak melalui tunai/ *cash*. Oleh karena itu gugatan penggugat tidak berdasar dan menjadi kabur.

Bahwa dalam dalil gugatan penggugat Point 7 Penggugat menyatakan dalam Surat Keterangan Jual beli yang dikeluarkan oleh Pemerintah Desa Babulang semua saksi-saksi yang bertanda tangan adalah aparatur pemerintah Desa Babulang tidak ada saksi dari pemilik batas-batas objek tanah tersebut baik itu batas Utara, Barat, Timur dan selatan atau seseorang yang berdomisili di desa Palembang. Sehingga Surat Keterangan Jual Beli yang dikeluarkan pemerintah desa Babulang tersebut kurang berdasar/kabur.

Bahwa oleh karena itu gugatan yang demikian menjadi tidak jelas dan kabur, sehingga sudah seharusnya ditolak atau setidaknya tidaknya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil-dalil dan uraian **Tergugat II** yang disampaikan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan dan bagian yang tak terpisahkan dalam pokok perkara dan Tergugat II tetap pada apa yang dipertahankan oleh tergugat II.
2. Bahwa tergugat II menolak dengan tegas dalil gugatann penggugat pada point 4 yang menyatakan "bahwa dalam transaksi jual beli tanah kebun tersebut diatas pada saat Penggugat akan menyerahkan uang pembayaran tanah kepada Tergugat I, kemudian Tergugat I menyuruh Penggugat untuk menyerahkan uang pembayaran tanah kepada Tergugat II selaku anak



kandung Tergugat I. Bahwa setelah uang diterima oleh Tergugat II. Kemudian tergugat I menyerahkan sebidang tanah kebun milik Tergugat I telah beralih menjadai hak milik Penggugat sepenuhnya".

3. Bahwa yang sebenarnya penggugat tidak pernah akan menyerahkan uang pembayaran tanah kepada tergugat I, akan tetapi dari inisiatif tergugat II sendiri untuk membayarkan dan menyerahkan uang tersebut kepada Tergugat II.

4. Bahwa tergugat I tidak pernah menyerahkan sebidang tanah kebun kepada Penggugat setelah dilakukan transaksi jual beli, tetapi Tergugat II yang menyerahkan tanah tersebut kepada penggugat tanpa sepengetahuan Tergugat I.

5. Bahwa benar tergugat II mengakui atas kesalahannya belum pernah mendapat hibah atau penyerahan waris dari Tergugat I, sehingga tergugat II melakukan kesalahan atau kelalaian dalam melakukan transaksi jual beli terhadap sebidang tanah kebun milik tergugat I di Dusun Peninjauan Desa babulang seluas $\pm 21.050 \text{ M}^2$ (dua puluh satu ribu lima puluh meter persegi).

6. Bahwa benar Tergugat II Melakukan transaksi jual beli sebidang tanah di dusun Peninjauan Desa Babulang Kecamatan Kalianda kepada Penggugat tanpa sepengetahuan Tergugat I.

7. Bahwa **Tergugat II** mengakui kebenaran dalil-dalil Penggugat yang secara hukum didalilkan oleh Penggugat kepadada Tergugat II, yang secara tegas dan mutlak diakui kebenarannya secara hukum oleh **Tergugat II**. Namun tetap menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat yang telah Tergugat II Jawab pada eksepsi *a quo*.

Berdasarkan dalil-dalil yang telah kami kemukan tersebut diatas, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan seluruh dalil Eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak untuk sebagian atau setidak-tidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat adanya perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan menolak Gugatan **Penggugat** untuk sebagian atau setidak tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*)



2. Menghukum **Penggugat** untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

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

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Gugatan Perbuatan Melawan Hukum tentang status kepemilikan sebidang tanah;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan gugatan konvensi dan rekonsensi, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan adanya uraian tentang Eksepsi yang disampaikan oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonsensi dan Tergugat II Konvensi;

Menimbang dalam jawabannya Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonsensi mengajukan Eksepsi yang pada Pokoknya sebagai berikut :

1. GUGATAN OBSCUUR LIBEL

Fundamentum Petendi (Posita) Cacat *Obscuur Libel*

- Bahwa di dalam dalil gugatan Penggugat pada posita angka 1, 2, 7, dan 14 yang pada pokoknya "Penggugat dengan Tergugat I telah mengadakan jual beli dimana Penggugat telah membeli tanah dari Tergugat I yang objek tanahnya yang terletak di Peninjauan/ Dusun IV Rt.002 Desa Babulang Kecamatan Kalianda Kabupaten Lampung Selatan". Gugatan penggugat yang menyatakan penggugat telah mengadakan jual beli dengan Tergugat I, namun dengan demikian Tergugat I tidak pernah menjual tanahnya kepada siapapun tidak pernah menerima uang dari siapapun terkait jual beli tanah yang dimiliki oleh Tergugat I, tidak pernah sama sekali melakukan Transaksi, menyuruh kepada siapapun untuk Menjual Tanah di Peninjauan/ Dusun IV Rt.002 Desa Babulang Kecamatan Kalianda Kabupaten Lampung Selatan, Tergugat I tidak mempunyai objek tanah yang terletak di desa babulang akan tetapi yang ada Tanah Milik tergugat I terletak di Peninjauan Desa Palembapang Kecamatan Kalianda Kabupaten Lampung Selatan.
- Bahwa di dalam gugatan penggugat pada posita angka 1, 2, 14 dan Petitum gugatan penggugat pada angka 4 dan 6, pada pokoknya objek tanah yang luas 8000 M2 dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah utara: berbatasan langsung dengan tanah kebun milik bapak adam machya;



- Sebelah selatan: berbatasan dengan tanah kebun milik bapak hadri Barang dan sobri usman;
- Sebelah barat: berbatasan langsung dengan tanah kebun milik bapak suhada;
- Sebelah timur: berbatasan langsung dengan tanah kebun milik bapak soyan tahir;

Sebidang tanah seluas ± 13.050 M2 dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara: berbatasan langsung dengan tanah kebun milik bapak adam machya;
- Sebelah selatan: berbatasan dengan tanah kebun milik bapak Adi Alazhar;
- Sebelah barat: berbatasan langsung dengan tanah kebun milik bapak suhada;
- Sebelah timur: berbatasan langsung dengan tanah kebun milik bapak justin tahir;

Akan tetapi tanah kebun yang dimiliki oleh Tergugat I di Peninjauan Desa Palembapang Kecamatan Kalianda Kabupaten Lampung Selatan, dengan batas-batas tanahnya sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatasan dengan : Tanah milik Bapak Umar Ismail;
 - Sebelah selatan berbatasan dengan : Tanah milik Bapak Hadiri Barang;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah milik Bapak Syuhada;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan : Sopiyan H. Tahir;
- Bahwa pada gugatan penggugat pada posita 8 yang pada pokoknya ayah Penggugat yang bernama Hasan Ibrahim melaporkan Tergugat I ke Pihak Kepolisian untuk melaporkan tentang peristiwa Pidana sedangkan Ayah Penggugat tidak memiliki legal standing atau kedudukan hukum kapasitasnya dalam permasalahan Sengketa tanah ini;
- Bahwa peristiwa hukum yang didalilkan oleh gugatan pengugat dalam posita dan petitum dalam gugatannya mengenai jual beli tanah dan tata letaknya telah keliru oleh karenanya mengandung **cacat formil sehingga gugatan dianggap kabur (obscuur libel)**.

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

Bahwa dalam dalil gugatan pada posita 1, 2, 3, dan 4 yang menyatakan Tergugat I telah melakukan Jual Beli dan menerima sejumlah uang dengan cara Tergugat I menjual tanah di Desa Babulang sedangkan Tanah Tergugat I terletak di Peninjauan Desa Palembapang dan tergugat I tidak pernah Menjual Tanah Kebunnya kepada siapa pun termasuk Pengugat.



- Bahwa tergugat I tidak pernah menerima uang Rp 1 (satu rupiah) pun pada tanggal 12 Maret 2020 dari hasil menjual tanah kepada Penggugat sebagaimana surat keterangan jual beli karena dimana dengan bukti yang kuat yang dapat tergugat I buktikan bahwa aliran dana yang dimaksud penggugat adalah mengalir keRekening BRI Nomor Rekening 581401016269531 atas nama ibu Maini sebagai penerima dan pemilik rekening tersebut, dengan 12 kali transaksi dengan hari tanggal yang berbeda, dengan jumlah keseluruhan Rp.110.000.000 (Seratus Sepuluh Juta Rupiah).
- Bahwa dalam gugatannya Penggugat tidak menarik pihak yang seharusnya masuk dalam gugatan Penggugat seperti ibu MAINI yang Menerima Aliran Dana tersebut dengan 12 kali transaksi Perbankan dengan cara menerima Transferan melalui ATM BRI sebesar Rp. 110.000.000, serta para pihak yang hadir pada saat Penanda Tanganan surat keterangan jual beli yang dapat dikatakan Tidak Sah, tertulis para pihak Ansori (Ketua RT 002 Dusun IV), Jimi Armstrong (Kepala Dusun IV), dan Kepala Desa Babulang atas Nama Bapak Iskandar.

3. Gugatan Salah Pihak (*Error In Pesona*)

- Bahwa pada dalil-dalil Penggugat yang ada dalam gugatan Penggugat dimana Tergugat I di Gugat oleh Penggugat adalah Gugatan Salah Pihak karena tergugat I tidak mengetahui adanya transaksi Jual Beli tanah yang dimaksud Penggugat. karena transaksi tersebut dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat II tanpa sepengetahuan Tergugat I, namun dengan demikian Tergugat I sudah sangat dirugikan akan peristiwa hukum ini, karena Penggugat telah Salah Menarik Pihak Tergugat I sebagai Tergugat I dalam gugatannya karena perjanjian tidak sesuai dengan tata letak objek tanah yang Tergugat I miliki karena adanya Tipu Muslihat dari Tergugat II dan Penggugat kepada Tergugat I karena perkara ini;
- Dalam surat keterangan Jual Beliyang ditanda tangani Tergugat I adalah surat jual beli yang tidak sah karena Tergugat I di Tipu Muslihat oleh Tergugat II dengan mengatakan bahwa surat tersebut adalah surat biasa yaitu jual beli tanah didesa kekiling dan karena faktor usia yang sudah tua tergugat I dapat dengan mudah di kelabui, dibohongi oleh tergugat II sedangkan syarat sah perjanjian adalah Kesepakatan Kedua Belah Pihak dengan transparan.
- Tergugat I mempunyai tanah di Desa Palembapang bukan di Desa Babulang yang menjadi objek sengketa dan Tanah Tergugat I di Desa Palembapang tidak pernah Tergugat IJual kepada siapa pun, dan Tergugat I tidak pernah menerima Uang Satu Rupiah pun dari Penggugat dan tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ada bukti sama sekali bahwa tergugat I menerima pembayaran dari penggugat.

Menimbang bahwa terhadap Eksepsi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Telah Menanggapinya dengan menyatakan yang pada Pokoknya sebagai Berikut :

1. Bahwa ternyata Tergugat I tidak cermat dalam mempelajari isi dan maksud gugatan Penggugat sehingga telah salah dalam memahami pokok gugatan dalam perkara ini.

Bahwa Menurut Prof.Wirjono Projodikoro,SH dalam bukunya yang berjudul “ Hukum Acara Perdata di Indoensia” terbitan Sumur Bandung tahun 1982,mengemukakan bahwa eksepsi dalam ketentuan pasal 236 HIR-162 RBg adalah perlawanan Tergugat yang tidak mengenai pokok perkara,dengan tujuan menghindari proses acara persidangan yang bertele-tele.Akan tetapi bila ekspsi/sanggahan itu tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku tersebut,maka Majelis Haikim berkewajiban untuk melanjutkan pemeriksaan pokok perkara. Bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I telah menyentuh Pokok Perkara.

2. Bahwa dalam eksepsi Tergugat I pada angka 1 halaman 2 yang mengatakan Gugatan Penggugat Obscure Libel (tidak jelas) adalah tidak benar dan tidak beralasan hukum, karena sudah menyentuh pokok perkara;bahwa memperhatikan dengan seksama Gugatan yang telah dilayangkan kepada Tergugat I sangatlah sesuai antara Posita gugatan dan Petitum.Bahwa eksepsi Tergugat I tidak dapat menunjukkan secara eksplisit (jelas) mana posita gugatan,mana pula petitum yang dianggap tidak jelas tersebut. Penggugat menilai secara hukum, Gugatan Penggugat dalam perkara ini antara Posita Gugatan dengan Petitum yang dimintakan untuk diputus sangat mempunyai titik kesinambungan antara satu dengan yang lain, atau dengan kata lain Posita gugatan dengan Petitum sangatlah linier dan apa yang telah didalilkan dalam Posita Gugatan, maka hal itulah yang dimintakan dalam Petitum Gugatan Penggugat. Bahwa gugatan Penggugat telas sesuai dengan hukum Acara,dan gugatan telah jelas pihak yang digugat,dasar dan alasan gugatan juga telah jelas,antara Petitum dengan posita telah ada hubungan satu sama lain.Bahwa Petitum tuntutan telah didukung oleh posita/fundamentum petendi yang diuraikan baik faktanya maupun segi hukumnya yang diuraikan dengan jelas dalam gugatan,...

- Bahwa eksepsi tersebut tidak beralasan hukum,karena sudah menyentuh pokok perkara.
- Bahwa posita telah menjelaskan bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah kebun sesuai dengan Posita angka 1 dan 2 yang terletak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di dipeninjauan/dusun IV Rt.02 Desa Babulang Kecamatan Kalianda Kabupaten Lampung Selatan.

- Bahwa dalam posita tersebut telah menjelaskan luas tanah yang dibeli oleh Penggugat.
- Bahwa Tergugat I mengatakan ayah Penggugat Hasan Ibrahim tidak mempunyai Kedudukan Hukum atau Legal Standing untuk melaporkan peristiwa pidana, tidak beralasan hukum, bahwa berdasarkan Pasal 108 KUHP dikatakan bahwa bukan hanya korban saja yang berwenang dan juga berhak melaporkan untuk melaporkan tindak pidana ke kantor polisi. Melainkan setiap orang yang mengalami, melihat, menyaksikan mengetahui dan Pegawai Negeri dalam rangka melaksanakan tugasnya juga mempunyai hak yang sama dalam hal melaporkan peristiwa yang merupakan suatu tindak pidana ke kantor kepolisian Negara Republik Indonesia.

3. Bahwa Eksepsi Tergugat I angka 2 halaman 4 Eksepsi yang mendalilkan tentang Exceptio Plurium Litis Consortium, bahwa Tergugat I yang dengan sangat berani mendalilkan gugatan Penggugat Plurium Litis Consortium dalam perkara ini karena tidak mengaitkan ibu Maini, serta pihak yang menandatangani surat perjanjian jual beli yaitu Ansori (ketua RT 002 Dusun), Jimi Armstrong dan kepala Desa Babulang atas nama bapak Iskandar sebagai pihak. Bahwa Penggugat pada waktu akan menyerahkan uang pembayaran tanah kebun Tergugat II mengirim Nomor Rekening 581401016269531 Bank BRI atas nama Maini, selain itu pula Penggugat tidak mengaitkan atau menarik Ansori (ketua RT 002 Dusun), Jimi Armstrong, kepala Desa Babulang sebagai pihak, karena peran kepala Desa Babulang dalam jual beli tanah dalam prakteknya adalah selaku saksi, mencatat peralihan atas tanah dengan cara jual beli tersebut dalam buku tanah desa. Bahwa kepala Desa Babulang tidak membuat, tidak menerbitkan, tidak mengeluarkan surat Keterangan Jual Beli tanah kebun tersebut. Demikian juga dengan Ansori (ketua RT 002 Dusun), Jimi Armstrong dalam surat jual beli tanah kebun hanya sebagai saksi. Maka oleh karena itu Penggugat TELAH TEPAT (REDELIJK) dalam menentukan Subjek Hukum sebagai Tergugat dan menurut hukum, Penggugat berhak atau berwenang dalam menentukan siapa saja subjek hukum yang akan digugatnya.

Vide : Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia 16-6-1971 Reg No.305 K/SIP/1971 yang berbunyi “ Azas Hukum Perdata bahwa hanya Penggugat yang berwenang menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya”



Bahwa tidak ada hubungan hukum sama sekali atas kurang lengkap nya gugatan sehingga menyebabkan cacat formil dengan adanya pihak yang menurut Tergugat belum disertakan dalam pihak Tergugat. Bahwa oleh karena itu tidak relevan dan sama sekali tak berdasar apabila yang sudah tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat untuk dijadikan sebagai pihak dalam perkara ini.

Bahwa setiap orang berwenang untuk mengajukan gugatan kepada siapapun yang dianggap merugikan kepentingan (melanggar hak) orang yang mengugat. Bahwa Pihak Tergugat tidak memahami mengenai dasar jawaban, sehingga sulit menaruh fakta-fakta yang mereka dalilkan dengan dasar utama yang menjadi dasar dalil mereka yakni Plurium Litis Consortium. Bahwa Tergugat tidak menjelaskan mengenai apa yang dimaksud Plurium Litis Consortium, dengan Plurium Litis Consortium, sehingga menjadi samar dengan arti Plurium Litis Consortium, hal ini disebabkan karena penjelasan atas Plurium Litis Consortium lebih kearah eksepsi kurang pihak dan bukan lah eksepsi Plurium Litis Consortium yang tidak jelas dijabarkan tersebut

4. Bahwa Penggugat menolak dengan tegas semua dalilil yang disampaikan oleh Tergugat I mengenai eksepsi gugatan Error In Persona pada angka 3 halaman 4 dan 5 yang mengatakan Gugatan Penggugat salah pihak (error in persona) adalah tidak benar. Bahwa eksepsi Tergugat I tidak beralasan hukum, karena eksepsinya sudah menyentuh pokok perkara. Bahwa Tergugat I yang mendalilkan tentang gugatan Penggugat Error In Persona karena telah menarik Tergugat I menjadi Pihak Tergugat adalah tidak benar karena Tergugat I adalah salah satu pihak yang telah melakukan perbuatan Melawan hukum, dimana Tergugat I bersama dengan Tergugat II telah menjual tanah kebun milik Tergugat I sebagaimana tertuang dalam surat perjanjian jual tanah kebun pada tanggal 12 Maret 2020 dan tanggal 04 April 2020, dan Tergugat I telah menandatangani surat Jual beli tanah kebun tersebut dan Tergugat II telah menerima uang dari Penggugat . Bahwa oleh karena Penggugat telah tepat (Redelijk) dan tidak salah (error In Persona) dalam menentukan Subyek Hukum sebagai Tergugat I dan menurut hukum, Penggugat berhak atau berwenang dalam menentukan siapa saja subjek hukum yang akan digugat.

Menimbang dalam jawabannya Tergugat II Konvensi mengajukan Eksepsi yang pada Pokoknya sebagai berikut:

1. **Gugatan Penggugat Salah Objek (Error In Objecto)**

Bahwa dalam dalil Gugatan Penggugat Point 2 menyebutkan sebidang tanah yang menjadi objek sengketa terletak “di Peninjauan/Dusun IV RT.002 Desa Babulang Kecamatan Kalianda Kabupaten Lampung Selatan”. Bahwa



sebenarnya tanah tersebut terletak di **Dusun Desa Palembang** Bukan di Dusun IV Desa Babulang.

Bahwa dalam dalil gugatan penggugat point 1 dan 2 mengenai batas-batas objek tanah sengketa tersebut tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya sebagai berikut;

Tanah seluas 8000 M2 (delapan ribu meter persegi)

- Sebelah Utara berbatasan langsung dengan Tanah Kebun Milik Bapak Adam Machya
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Kebun Milik Bapak Hadri Barang dan Sobri Usman
- Sebelah Barat berbatasan langsung dengan Tanah kebun milik Bapak Suhada
- Sebelah Timur berbatasan langsung dengan Tanah Kebun Milik Bapak Soyan tahir

Tanah seluas 13.050 M2 (tiga belas ribu lima puluh meter persegi)

- Sebelah Utara berbatasan langsung dengan Tanah Kebun Milik Bapak Adam Machya
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Kebun Milik Bapak Hadri Adi Alazhar
- Sebelah Barat berbatasan langsung dengan Tanah kebun milik Bapak Suhada
- Sebelah Timur berbatasan langsung dengan Tanah Kebun Milik Bapak Justri tahir

Bahwa batas –batas tersebut tidak sesuai dan tidak sama dengan yang ada di objek tanah sengketa, bahwa yang sebenarnya batas-batas tanah tergugat I adalah sebagai berikut;

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Bapak **Umar Ismail**
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Bapak **Sopiyan H. tahir**
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Bapak **Suhada**
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Bapak **Hadri Barang**

Dengan demikian gugatan Penggugat dapat dikatakan sebagai gugatan yang salah objek [*error in objecto*], sehingga oleh karenanya adalah layak, tepat dan berdasarkan hukum apabila gugatan Penggugat a quo dinyatakan tidak dapat diterima [*niet ontvankelijke verklaard*];

a. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Bahwa dalam perkara a quo Penggugat mengajukan gugatan yang mengandung cacat formal yaitu kurang lengkapnya pihak-pihak yang digugat (*Plurium Litis Consortium*), karena ada pihak yang seharusnya digugat oleh



Penggugat, tetapi ternyata tidak dijadikan Tergugat atau Turut Tergugat oleh Penggugat, yaitu :

- Bahwa yang mengeluarkan Surat Keterangan Jual Beli tanggal 12 Maret 2020 dan tanggal 01 April 2020 antara Penggugat dan Tergugat I adalah kepala Desa Babulang atas nama Pemerintah Desa Babulang Kecamatan Kalianda Kabupaten Lampung Selatan dan di tanda tangani. **Maka seharusnya** Penggugat menarik pihak tersebut sebagai salah satu pihak Tergugat dalam gugatannya;
- Bahwa oleh karena itu Penggugat telah tidak lengkap dalam menarik subjek hukum perkara yang digugatnya dan karenanya dapat dikualifisir sebagai gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*).

Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut di atas, maka sangat beralasan hukum bila mana Majelis Hakim Yang Mulia berkenan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke Verklaard***).

GUGATAN KABUR (*Obscuur Libel*)

Bahwa dalam dalil gugatan penggugat Point 4 menyebutkan "saat penggugat akan meneyerahkan uang pembayaran tanah kepada Tergugat I, kemudian Tergugat I menyuruh Penggugat untuk menyerahkan uang pembayaran tanah kepada tergugat II selaku anak akndung Tergugat I. bahwa yang sebenarnya tergugat II tidak menerima langsung uang tersebut dari Penggugat melainkan ditansfer melalui nomor rekening 581401016269531 bank BRI atas nama MAINI.

Bahwa dalam dalil gugatan penggugat point 4 tidak menyebutkan secara rinci cara pembayarannya. Bahwa pembayaran jual beli tersebut di cicil atau di angsur melalui transfer melalui nomor rekening 581401016269531 bank BRI atas nama MAINI tidak melalui tunai/ *cash*. Oleh karena itu gugatan penggugat tidak berdasar dan menjadi kabur.

Bahwa dalam dalil gugatan penggugat Point 7 Penggugat menyatakan dalam Surat Keterangan Jual beli yang dikeluarkan oleh Pemerintah Desa Babulang semua saksi-saksi yang bertanda tangan adalah aparatur pemerintah Desa Babulang tidak ada saksi dari pemilik batas-batas objek tanah tersebut baik itu batas Utara, Barat, Timur dan selatan atau sesorang yang berdomisili di desa palembapang. Sehingga Surat Keterangan Jual Beli yang dikeluarkan pemerintah desa Babulang tersebut kurang berdasar/kabur.

Bahwa oleh karena itu gugatan yang demikian menjadi tidak jelas dan kabur, sehingga sudah seharusnya ditolak atau setidaknya tidaknya harus dinyatakan tidak dapat diterima (***niet onvankelijke verklaard***).



Menimbang bahwa atas eksepsi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi Majelis Hakim menyimpulkan pokok – pokok eksepsi yang diajukan antara lain :

1. Tentang Eksepsi Gugaan Kabur(*Obscuur Libel*);
2. Tentang Gugatan Kurang Pihak;
3. Tentang Gugatan Salah Pihak(*Error In Persona*);

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 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 Konvensi/Penggugat ReKonvensi, 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;

Tentang Eksepsi Gugaan Kabur(*Obscuur Libel*)

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, 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 Konvensi telah menyebutkan identitas masing-masing para pihak yang terdiri dari Penggugat, Tergugat I Konvensi/Penggugat ReKonvensi;

Menimbang, bahwa dari identitas nama-nama pihak yang disebutkan di atas, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah menyebutkan identitas yang kesemuanya terdiri dari nama orang. Selanjutnya Penggugat Konvensi/Tergugat ReKonvensi juga telah menyebutkan alamat atau kedudukannya masing-masing;

Menimbang, bahwa nama-nama yang disebutkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat ReKonvensi, 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 terkait dengan dalil Tergugat I Konvensi/Penggugat ReKonvensi yang menyatakan objek tanah terletak didesa Palembapang, akan tetapi Penggugat menyatakan bahwa tanah tersebut masuk ke dalam wilayah desa Babulang sehingga obyek sengketa menjadi kabur, maka Majelis Hakim berpendapat Penggugat telah menyebutkan letak objek tanah, dusun, desa, kecamatan dan propinsi serta batas-batas objek tanah yang dimaksud, kemudian telah dilakukan pemeriksaan setempat atas obyek tanah sengketa dan pada saat pemeriksaan setempat telah diakui baik oleh Penggugat Konvensi/Tergugat ReKonvensi dan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi bahwa tanah obyek sengketa yang dimaksud dalam perkara *aquo* adalah tanah yang sama dengan yang dimaksud oleh Penggugat Konvensi/Tergugat ReKonvensi dalam gugatannya dan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam eksepsinya sehingga tidak ada kesalahan dan keraguan atas letak dan luas tanah obyek sengketa perkara *aquo*;

Menimbang berdasarkan hal-hal diatas majelis hakim berpendapat eksepsi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi tentang Gugatan Kabur haruslah ditolak;

Tentang Gugatan Kurang Pihak

Menimbang, bahwa materi eksepsi yang berkaitan kekurangan pihak dalam konstruksi sebuah gugatan (pluris litis consortium) adalah adanya subjek hukum yang secara eksepsional dan sangat prinsip terkait dengan sebuah



peristiwa hukum, akan tetapi subjek hukum tersebut tidak ditarik sebagai pihak ataupun salah satu pihak;

Menimbang, bahwa kekurangan subjek hukum ini juga berpengaruh terhadap kelengkapan syarat formil sebuah gugatan;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan perlu dibuktikan dalam perkara ini adalah tentang perbuatan melawan hukum serta adanya Jual beli atas dua bidang tanah yang dilakukan antara Penggugat Konvensi/Tegugat Rekonvensi, Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi.

Menimbang bahwa dalam eksepsi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi menerangkan seharusnya masuk dalam gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi seperti ibu MAINI yang menerima Aliran Dana tersebut dengan 12 kali transaksi Perbankan dengan cara menerima Transfer uang melalui ATM BRI sebesar Rp. 110.000.000, serta para pihak yang hadir pada saat Penanda Tanganan surat keterangan jual beli yang dapat dikatakan Tidak Sah, tertulis para pihak Ansori (Ketua RT 002 Dusun IV), Jimi Armstrong (Kepala Dusun IV), dan Kepala Desa Babulang atas Nama Bapak Iskandar;

Menimbang, bahwa terkait eksepsi ini Majelis berpendangan menurut Pasal 1457 KUHPerdara yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan;

Menimbang, bahwa dalam gugatan *aquo* Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menerangkan bahwa Jual beli atas dua bidang tanah yang dimaksud adalah antara Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi dan lebih lanjut untuk menentukan pihak mana saja yang akan ditarik dalam suatu perkara gugatan oleh Penggugat adalah merupakan hak dari Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan diatas terhadap eksepsi tergugat tentang kurang pihak majelis hakim berpendapat tidak beralasan hukum sehingga haruslah ditolak;

Tentang Gugatan Salah Pihak(*Error In Persona*)

Menimbang Tergugat I Konvensi/Penggugat ReKonvensi dalam eksepsinya menjelaskan Gugatan salah Pihak(*error In Persona*) karena Tergugat I Konvensi/ Penggugat ReKonvensi tidak pernah merasa melakukan transaksi Jual beli dengan Penggugat, akan tetapi Tergugat II Konvensi yang melakukan dengan menggunakan tipu muslihat mengelabui Tergugat I Konvensi/Penggugat ReKonvensi untuk menandatangani Surat Jual Beli;



Menimbang, bahwa didalam suatu sengketa perdata, sekurang-kurangnya terdapat dua pihak, yaitu Pihak Penggugat (*eiser, plantif*) yaitu pihak yang mengajukan gugatan, dan Pihak Tergugat (*gedaagde, defendant*). Dan biasanya orang yang langsung berkepentingan sendirilah yang aktif bertindak sebagai pihak dimuka pengadilan, baik sebagai Penggugat maupun sebagai Tergugat. Mereka ini merupakan Pihak Materiil, karena mempunyai kepentingan langsung didalam perkara yang bersangkutan, tetapi mereka dapat sekaligus juga merupakan Pihak Formil, karena merekalah yang beracara dimuka pengadilan dan mereka inilah bertindak untuk dan atas nama sendiri. Akan tetapi seseorang dapat pula bertindak sebagai Penggugat atau Tergugat dimuka Pengadilan tanpa mempunyai kepentingan secara langsung dalam perkara yang bersangkutan. Seorang wali atau pengampu bertindak sebagai pihak dimuka pengadilan atas namanya sendiri tetapi bukan untuk kepentingannya, namun untuk kepentingan orang lain yang diwakilinya, karena yang diwakilinya yang sebenarnya mempunyai kepentingan secara langsung

Menimbang, bahwa pada prinsipnya setiap orang yang merasa mempunyai hak dan ingin menuntutnya atau mempertahankan haknya tersebut, maka ia berwenang untuk bertindak selaku pihak baik sebagai Penggugat maupun selaku Tergugat (*legitima persona standi in judicio*). Bahwa Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., di dalam buku berjudul Hukum Acara Perdata: Dalam Teori dan Praktek (hal. 3) mengatakan : Penggugat adalah seorang yang “merasa” bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang “dirasa” melanggar haknya itu sebagai Tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim. Di dalam hukum acara perdata, inisiatif untuk ada atau tidak adanya suatu perkara harus diambil oleh seseorang atau beberapa orang yang merasa bahwa haknya atau hak mereka dilanggar, dan mereka inilah yang disebut sebagai Penggugat atau Para Penggugat. Sedangkan M. Yahya Harahap, S.H., di dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata (hal. 111-136), mengatakan : bahwa yang bertindak sebagai Penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Keliru dan salah bertindak sebagai Penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai Penggugat inilah yang dikatakan sebagai *error in persona*;

Menimbang, bahwa suatu gugatan dikatakan tidak memenuhi syarat formal apabila mengandung *error in persona*. Kualifikasi syarat persona dalam suatu gugatan sangatlah penting mengingat pihak yang harus bertanggung jawab atas kerugian hukum yang timbul atas suatu perbuatan melanggar hukum. Sedangkan *Error In Persona* sendiri adalah suatu asas dalam hukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

acara yang menyatakan adanya kesalahan atau kekeliruan yang dilakukan mengenai orangnya ;

Menimbang, bahwa Majelis berpandangan suatu gugatan dianggap *error in persona*, apabila :

1. *Diskualifikasi In Person*. Penggugat bukanlah *persona standi in judicio*, jika karena belum dewasa, bukan orang yang mempunyai hak dan kepentingan dan atau dibawah karatele. Atau bisa juga karena tidak mendapat kuasa, baik lisan atau surat kuasa khusus dan atau surat kuasa khusus tidak sah.
2. *Gemis Aanhodanig Heid*; Orang yang ditarik sebagai tergugat tidak tepat. Misalnya, sebagaimana dimaksud dalam putusan Mahkamah Agung No. 601 K/sip/1975 tanggal 20 April 1977 yang pada pokoknya menyatakan seorang pengurus yayasan digugat secara pribadi.
3. *Plurium Litis Consortium*. Orang yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap. Sebagai contoh dapat dikemukakan salah satu putusan Mahkamah Agung No. 621 K/ Sip/1975 tanggal 25 Mei 1977 Jo. No 621 K/Sip/1975 yang menyatakan: "ternyata sebagian harta perkara tidak lagi dikuasai tergugat, tetapi telah menjadi milik pihak ketiga, maka pihak ketiga tersebut harus ikut digugat."

Menimbang, bahwa dari pendapat-pendapat tersebut diatas, dapatlah disimpulkan oleh Majelis bahwa yang dimaksud dengan Penggugat tidak berkapasitas adalah pihak yang sebenarnya tidak ada hubungannya dengan perkara yang mana terdapat suatu hak yang dilanggar, atau pihak tersebut tidak mengalami kerugian dengan adanya perbuatan dari seseorang yang digugat tersebut (Tergugat). Dengan kata lain, Penggugat tidak berkapasitas adalah orang yang tidak berhak untuk melakukan gugatan. Contoh kondisi-kondisi yang menyebabkan seseorang diklasifikasikan Penggugat yang tidak berkapasitas:

- a) Orang tersebut tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan karena tidak ada hubungan hukum dengan perkara yang disengketakan. Contohnya, orang yang tidak ikut dalam perjanjian bertindak sebagai penggugat menuntut pembatalan perjanjian, seseorang yang bukan pemilik menuntut pembayaran sewa atau harga barang;
- b) Orang tersebut tidak cakap melakukan tindakan hukum. Orang yang berada di bawah umur atau perwalian, tidak cakap melakukan tindakan hukum. Gugatan yang mereka ajukan tanpa bantuan orangtua atau wali, mengandung cacat formil *error in persona* dalam bentuk diskualifikasi karena yang bertindak sebagai penggugat orang yang tidak memenuhi syarat.



c) Seseorang mewakili sebuah Perseroan Terbatas untuk bertindak di depan pengadilan sebagai penggugat, padahal orang tersebut bukanlah salah satu Direksi Perseroan Terbatas (Pasal 98 ayat (1) Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas)

Menimbang bahwa gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat ReKonvensi tertanggal 29 September 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kalianda tertanggal 30 September 2020 dengan nomor register 45/Pdt.g/2020/Pn Kla, Majelis hakim menilai bahwa Adi Alazhar yang bertempat tinggal Gramaputri Tamansari Blok C-20/9 Rt/Rw 006/003 Kel.wanasari kec.Cibitung Kab.Bekasi adalah sebagai orang yang merasa haknya terlanggar oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat ReKonvensi dan Tergugat II Konvensi atas Jual beli bidang Tanah yang terletak Di wilayah Hukum Pengadilan Negeri Kalianda;

Menimbang, bahwa mengenai siapa-siapa yang **seharusnya** digugat dan bagaimana peran masing-masing dalam perkara *a quo*, termasuk tentang perlu tidaknya pihak lain untuk digugat dalam perkara *a quo*, maka menurut Majelis Hakim hal tersebut telah memasuki pokok perkara yang harus dipertimbangkan lebih lanjut dengan memperhatikan bukti-bukti yang dihadirkan oleh para pihak

Menimbang berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka majelis berpendapat bahwa Eksepsi Para Tergugat tentang Gugatan Salah Pihak Haruslah ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Dalam Konvensi

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat ReKonvensi adalah tentang adanya perbuatan melawan hukum sehubungan dengan status kepemilikan atas dua bidang tanah beserta tanam tumbuh diatasnya dengan pokoknya sebagai berikut;

- Pertama yang dilakukan pada tanggal 12 Maret 2020 antara Penggugat Konvensi/Tergugat ReKonvensi dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat ReKonvensi telah mengadakan jual beli dimana Penggugat membeli sebidang tanah kebun seluas kurang lebih 8000 M2 (delapan ribu meter persegi) dengan harga 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah),yang mana sebidang tanah kebun tersebut terletak di Peninjauan/Dusun IV Rt.002 Desa Babulang Kecamatan Kalianda Kabupaten Lampung Selatan dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara: berbatasan langsung
dengan Tanah Kebun Milik Bapak Adam Machya



- Sebelah Selatan: berbatasan dengan Tanah Kebun Milik Bapak Hadri Barang dan Sobri Usman
- Sebelah Barat: berbatasan langsung dengan Tanah Kebun milik Bapak Suhada
- Sebelah Timur: berbatasan langsung dengan Tanah Kebun milik Bapak Soyan Tahir.
- Selanjutnya pada tanggal 01 April 2020 antara Penggugat dengan Tergugat I telah mengadakan jual beli dimana Penggugat membeli sebidang tanah kebun dengan ukuran $87 \text{ M2} \times 150 \text{ M2} = 13.050$ (tiga belas ribu lima puluh meter persegi) dengan harga Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah).yang mana sebidang tanah kebun tersebut terletak di Peninjauan/Dusun IV Rt.002 Desa Babulang Kecamatan Kalianda Kabupaten Lampung Selatan dengan batas-batas sebagi berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan langsung dengan Tanah Kebun Milik Bapak Adam Machya
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Kebun Milik Bapak Adi Alazhar
 - Sebelah Barat berbatasan langsung dengan Tanah Kebun milik Bapak Suhada
 - Sebelah Timur berbatasan langsung dengan Tanah Kebun milik Bapak Justri Tahir.

Total sebidang tanah kebun dari Tergugat I Konvensi/Penggugat ReKonvensi seluruhnya seluas kurang lebih 21.050 M2 (dua puluh satu lima puluh meter persegi), yang mana menurut Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tanah tersebut merupakan milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, yang diperoleh dengan cara membeli dari Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

- Bahwa dalam transaksi jual beli tanah kebun tersebut diatas pada saat Penggugat akan menyerahkan uang pembayaran tanah kepada Tergugat I,kemudian Tergugat I menyuruh Penggugat untuk menyerahkan uang pembayaran tanah kepada Tergugat II/selaku anak kandung Tergugat I. Bahwa setelah uang diterima oleh Tergugat II.kemudian Tergugat I menyerahkan sebidang tanah kebun kepada Penggugat,maka oleh karena itu sebidang tanah kebun milik Tergugat I telah beralih menjadi hak milik Penggugat sepenuhnya.

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan sangkalan pada pokoknya sebagai berikut:

- Benar Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi memiliki tanah di peninjauan akan tetapi terletak di desa Palembangbang Kecamatan Kalianda,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Lampung Selatan **bukan di desa babulang**, Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak pernah menjual tanahnya kepada siapapun tidak pernah menerima uang dari siapapun terkait jual beli tanah yang dimiliki oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, tidak pernah sama sekali melakukan Transaksi, menyuruh kepada siapapun untuk Menjual Tanah di Penijawan Desa Palembapang Kecamatan Kalianda Kabupaten Lampung Selatan, seperti yang ada dalam gugatan Penggugat pada posita 1 dan 2 yang pada pokoknya pada tanggal 12 maret 2020 antara Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengadakan jual beli tanah dimana Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvesi membeli sebidang tanah kebun seluas kurang lebih 8000 M2 (delapan ribu meter persegi) dengan harga 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) dan pada tanggal 1 april 2020 pengugat kembali membeli tanah dengan ukuran 87 M2 x 150 M2 = 13.050 (tiga belas ribu lima puluh meter persegi) dengan harga Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) yang mana sebidang tanah kebun yang terletak di peninjauan/dusun IV RT.002 desa babulang kecamatan kalianda kabupaten lampung selatan yang Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi klaim bahwa tanah tersebut dibeli dari Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi sedangkan tanah Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi terletak di Desa Palembapang Kecamatan Kalianda Kabupaten Lampung Selatan. **Dan suatu kebohongan** yang dilakukan oleh pengugat kerana pada tanggal 12 Maret 2020 Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak sama sekali menerima uang satu rupiah pun dari Penggugat, dengan bukti yang Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dapatkan bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak pernah menyerahkan uang satu rupiahpun kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, telah terbukti dan tidak dapat disangkal karena Penggugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi melakukan pembayaran dengan cara dicicil kepada Tergugat II Konvensi yang dilakukan melalui transaksi Perbankan dengan cara mentransfer ke ATM BRI dengan nomor rekening 581401016269531 atas nama Maini dengan 12 kali transaksi dengan tanggal yang berbeda sedangkan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak mengenal Maini, tanpa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi ketahui transaksi jual beli tersebut. Begitu juga pada tanggal 01 April 2020 yang menurut pengakuan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dalam gugatannya Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengadakan jual beli semua itu kebohongan semua, bagaimana bisa melakukan transaksi jual beli Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi/Penggugat Rekonvensi bertemu secara langsung tidak pernah apalagi komunikasi secara langsung;

- Bahwa telah diadakan musyawarah secara kekeluargaan akan tetapi tertanggal 17 Juli 2020 bukan tanggal 9 Juli 2020 yang tertulis dalam gugatan penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, yang dibuatkan Berita Acara dalam hal ini untuk membahas terkait sengketa tanah yang sedang dihadapi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, II dan Penggugat konvensi/tergugat rekonvensi, dimana Tergugat II konvensi telah mengakui perbuatannya telah menerima uang dari Penggugat konvensi/ Tergugat Rekonvensi dengan cara tergugat II konvensi menyuruh penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi mentransfer yang dilakukan oleh penggugat konvensi/tergugat rekonvensi sebanyak 12 kali dengan tanggal yang berbeda di bulan Maret 2020, jika di akumulasi sejumlah RP. 110.000.000 (seratus sepuluh juta rupiah) keterangan Tergugat II konvensi, uang yang Penggugat transfer adalah ke rekening atas nama Maini, dengan bukti yang ada bahwa Maini bukan istri dari Tergugat II konvensi karena dapat dibuktikan, bahwa istri sah Tergugat II konvensi bernama Sulinawati sesuai Kutipan Akta Nikah Nomor 280/60/III/2008 dan pembayaran ke 2 secara tunai kepada Tergugat II konvensi di rumah orang tua Penggugat sebesar Rp. 150.000.000, semua jelas yang melakukan transaksi tersebut adalah Tergugat II konvensi tanpa di ketahui oleh tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang mana kepemilikan tanah tersebut milik dari Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

- Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengakui bahwa tanda tangan di atas materai dalam surat keterangan jual beli tanah tertanggal 12 Maret 2020 dan tanggal 01 April 2020 pada waktu Tergugat II Konvensi meminta tanda tangan dalam surat keterangan jual beli tersebut kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada Tergugat II Konvensi tidak menjelaskan apa isi dari surat yang di tanda tanganni oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, serta Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak membaca isi dalam surat jual beli yang di sodorkan oleh Tergugat II Konvensi, karena Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi sudah sangat sepuh dengan mudah di bohongi dan di Tipu Muslihat oleh Tergugat II Konvensi dimana bisa kita lihat pembeli Adi Al Azhar dan sekarang menjadi penggugat konvensi/tergugat rekonvensi tidak menanda Tangani Surat Jual Beli tanah tersebut isi didalam surat tersebut bahwa harga tanah telah di musyawarahkan semua isi surat tersebut adalah tidak benar tata letak objek tanah pun salah objek karena tanah tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi terletak di Desa Palembapang bukan Desa Babulang;



Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat II Konvensi telah mengajukan sangkalan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa dalam transaksi jual beli tanah kebun tersebut diatas pada saat Penggugat akan menyerahkan uang pembayaran tanah kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, kemudian Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi menyuruh Penggugat untuk menyerahkan uang pembayaran tanah kepada Tergugat II Konvensi selaku anak kandung Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi. Bahwa setelah uang diterima oleh Tergugat II Konvensi. Kemudian tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi menyerahkan sebidang tanah kebun milik Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah beralih menjadi hak milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sepenuhnya”.
- Bahwa yang sebenarnya penggugat konvensi/tergugat rekonvensi tidak pernah akan menyerahkan uang pembayaran tanah kepada tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, akan tetapi dari inisiatif Tergugat II Konvensi sendiri untuk membayarkan dan menyerahkan uang tersebut kepada Tergugat II Konvensi.
- Bahwa tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak pernah menyerahkan sebidang tanah kebun kepada Penggugat setelah dilakukan transaksi jual beli, tetapi Tergugat II Konvensi yang menyerahkan tanah tersebut kepada penggugat konvensi/tergugat rekonvensi tanpa sepengetahuan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi.
- Bahwa benar Tergugat II Konvensi megakui atas kesalahannya belum pernah mendapat hibah atau penyerahan waris dari Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, sehingga Tergugat II Konvensi melakukan kesalahan atau kelalaian dalam melakukan transaksi jual beli terhadap sebidang tanah kebun milik tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi di Dusun Peninjauan Desa babulang seluas ± 21.050 M2 (dua puluh satu ribu lima puluh meter persegi).
- Bahwa benar Tergugat II Konvensi Melakukan transaksi jual beli sebidang tanah di dusun Peninjauan Desa Babulang Kecamatan Kalianda kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tanpa sepengetahuan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi.

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal atau setidak-tidaknya sesuai dengan hasil pemeriksaan setempat maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa objek yang menjadi sengketa pada perkara perdata Nomor : 45/Pdt.G/2020/PN Kla merupakan bidang tanah yang berisi tanaman perkebunan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa lokasi objek tanah yang menjadi sengketa pada perkara perdata Nomor : 45/Pdt.G/2020/PN Kla, para pihak menyatakan baik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maupun Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi adalah benar dan tidak berkeberatan dengan batas-batas yang ditunjukkan masing-masing pihak yang tertera pada gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan bukan merupakan kepemilikan orang lain selain daripada pihak yang berperkara;
- Bahwa objek sengketa tersebut diakui benar oleh pihak penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah dua bidang tanah yang dibeli oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengakui bahwa objek tanah tersebut merupakan tanah milik dari Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah terkait dengan status kepemilikan atas tanah sebagai berikut:

- sebidang tanah kebun seluas kurang lebih 8000 M2 (delapan ribu meter persegi) yang menurut dalil Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah dibeli olehnya dengan harga 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah),yang mana sebidang tanah kebun tersebut terletak di Peninjauan/Dusun IV Rt.002 Desa Babulang Kecamatan Kalianda Kabupaten Lampung Selatan dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan langsung dengan Tanah Kebun Milik Bapak Adam Machya
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Kebun Milik Bapak Hadri Barang dan Sobri Usman
 - Sebelah Barat berbatasan langsung dengan Tanah Kebun milik Bapak Suhada
 - Sebelah Timur berbatasan langsung dengan Tanah Kebun milik Bapak Soyan Tahir.
- sebidang tanah kebun dengan ukuran $87 \text{ M2} \times 150 \text{ M2} = 13.050$ (tiga belas ribu lima puluh meter persegi) yang menurut dalil Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah dibeli olehnya dengan harga Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) yang mana sebidang tanah kebun tersebut terletak di Peninjauan/Dusun IV Rt.002 Desa Babulang Kecamatan Kalianda Kabupaten Lampung Selatan dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan langsung dengan Tanah Kebun Milik Bapak Adam Machya
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Kebun Milik Bapak Adi Alazhar



- Sebelah Barat berbatasan langsung dengan Tanah Kebun milik Bapak Suhada
- Sebelah Timur berbatasan langsung dengan Tanah Kebun milik Bapak Justri Tahir.

Total sebidang tanah kebun dari Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi seluruhnya seluas kurang lebih 21.050 M2 (dua puluh satu lima puluh meter persegi), yang mana menurut Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tanah tersebut merupakan milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, yang diperoleh dengan cara membeli dari Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi; yang kemudian Majelis akan mempertimbangkan apakah merupakan milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi atau merupakan milik Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

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

Menimbang, bahwa karena Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah disangkal oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, maka menurut Pasal 163 HIR/283 RBg tersebut, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dibebani kewajiban untuk membuktikan terlebih dahulu dalil-dalil gugatannya dan selanjutnya Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi harus membuktikan dalil-dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan bukti-bukti surat, berupa: Bukti P-1 sampai dengan P-9, serta menghadirkan saksi-saksi yaitu: Saksi JATORIYANSYAH, Saksi SUWARNI, Saksi YAYAT SURAYAT dan Saksi ANSORI;

Menimbang, bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat, berupa Bukti T I-1 sampai dengan Bukti T I-15, serta menghadirkan saksi-saksi yaitu : Saksi HENDRIYADI, Saksi SOPYAN EFENDI, dan Saksi UMAR ISMAIL:

Menimbang, bahwa Tergugat II Konvensi untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat, berupa Bukti T II-1 sampai dengan Bukti T II-8, serta menghadirkan saksi yaitu : saksi MAINI;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang dihadirkan oleh para pihak tersebut, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang relevan yang perkara *a quo* dan terhadap bukti-bukti dari para pihak yang mempunyai kesamaan materi pembuktian akan dibuktikan secara bersama-sama;



Menimbang, bahwa Pasal 1888 KUH Perdata menyatakan, "Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya. Apabila akta yang asli itu ada, maka salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar hanyalah dapat dipercaya, sekadar salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya". Dari ketentuan tersebut, maka alat bukti surat yang dihadirkan di persidangan oleh para pihak dalam perkara *aquo* haruslah dapat ditunjukkan aslinya. Apabila para pihak tidak dapat menunjukkan aslinya di persidangan, maka bukti surat tersebut tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah di persidangan, kecuali yang termasuk di dalam rung lingkup Pasal 1889 KUH Perdata, yang memungkinkan bahwa apabila akta yang asli tidak ada lagi, maka salinan-salinan yang disebutkan di bawah ini dapat memberikan bukti yang sama dengan aslinya:

- a. Salinan-salinan pertama;
- b. Salinan-salinan dibuat atas perintah Hakim dengan dihadiri kedua belah pihak, atau setelah para pihak ini dipanggil dengan sah;
- c. Salinan-salinan yang tanpa perantaraan Hakim atau diluar persetujuan para pihak, dan sesudahnya pengeluaran salinan-salinan pertama, dibuat oleh Notaris yang di hadapannya akta itu telah dibuatnya, oleh pegawai-pegawai yang dalam jabatannya menyimpan akte asli dan berwenang memberikan salinan-salinan;

Hal ini sesuai juga dengan:

- a. Putusan Mahkamah Agung RI No. 701 K/Sip/1974 tanggal 1 April 1976 yang pada pokoknya menyatakan, "Karena judex facti mendasarkan keputusannya melulu atas surat-surat bukti yang terdiri dari fotocopy-fotocopy yang tidak secara sah dinyatakan sesuai dengan aslinya. Sedang terdapat diantaranya yang penting-penting yang secara substansial masih dipertengkarkan oleh pihak-pihak, judex facti sebenarnya telah memutuskan perkara ini berdasarkan bukti-bukti yang tidak sah";
- b. Putusan Mahkamah Agung RI No. 3609 K/Pdt/1985 yang pada pokoknya menyatakan, "Surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti";
- c. Putusan Mahkamah Agung RI No. 112 K/Pdt/Pdt/1996, tanggal 17 September 1998, yang pada pokoknya menyatakan, "Fotocopy surat tanpa disertai surat/dokumen aslinya dan tanpa dikuatkan oleh Keterangan saksi dan alat bukti lainnya, tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam Persidangan Pengadilan (Perdata)";

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, apabila dalam perkara *a quo* terdapat bukti surat yang hanya berupa fotocopy dan tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan, maka terhadap bukti-bukti



tersebut tidak akan dipertimbangkan sebagai bukti yang sah dalam perkara *aquo*, kecuali yang diakui oleh pihak lawan atau yang bersesuaian dengan alat bukti sah lainnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap pokok persengketaan tersebut di atas, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terdapat beberapa ketentuan di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang terkait dengan kepemilikan tanah antara lain sebagai berikut:

- Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan, "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah";
- Pasal 19 ayat (2) huruf c menyatakan, "Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi: **pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat**";
- Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan, "**Sertipikat adalah surat tanda bukti hak** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan";
- Pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan, "Sertifikat **diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan** sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1)". Sedangkan dalam ayat Pasal 30 ayat (3) ditegaskan bahwa Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya. Selain itu di dalam penjelasan Pasal 31 ayat (2) juga disebutkan bahwa penerbitan sertifikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Oleh karena itu **sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana dimaksud Pasal 19 UUPA**;
- Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan, "Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku



tanah hak yang bersangkutan". Di dalam penjelasan pasal tersebut ditegaskan bahwa **sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar;**

- Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan, "Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat 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 itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut";

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan di atas, maka telah jelas bahwa pada dasarnya sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah dan selanjutnya sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya;

Menimbang, bahwa pada dasarnya selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun berperkara di pengadilan. (Bandingkan dengan: Boedi Harsono, *Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanannya*, Jakarta: Djambatan, 1971, hal. 480). Sertipikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat kuat mengandung pengertian bahwa data fisik dan data yuridis yang termuat dalam sertipikat mempunyai kekuatan bukti dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat bukti yang lain, yang berupa sertipikat atau selain sertipikat (petuk pajak bumi/kutipan *letter c*). Dalam hal ini, pengadilanlah yang akan memutuskan alat bukti mana yang benar. Kalau ternyata bahwa data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertipikat tidak benar, maka akan diadakan pembetulan sebagaimana mestinya. Dengan demikian sertipikat bukanlah merupakan satu-satunya alat bukti hak atas tanah. (Bandingkan dengan: Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Cet. Ke-4, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2014, hal. 275).



Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan di atas pula, Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk membuktikan kepemilikan tanah diperlukan sertifikat sebagai tanda bukti yang kuat;

Menimbang, bahwa meskipun sertifikat merupakan tanda bukti yang kuat untuk kepemilikan tanah, namun demikian bukan berarti bahwa setiap tanah yang sudah bersertifikat serta merta akan terdapat bukti yang mutlak bahwa pemegang sertifikat tersebut adalah pemilik sah atas tanah tersebut. Kiranya juga perlu untuk dibuktikan tentang proses penerbitan sertifikat itu sendiri, baik secara formil maupun materiil. Selain itu perlu diperhatikan pula ketentuan di dalam penjelasan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan, "Dalam hukum adat jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, **kemudian tanah itu dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik**, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut. Ketentuan di dalam UUPA yang menyatakan hapusnya hak atas tanah karena diterlantarkan (Pasal 27, 34 dan 40 UUPA) adalah sesuai dengan lembaga ini;

Menimbang bahwa terkait dengan pembuktian hak atas tanah, untuk proses pendaftaran tanah, dalam hal ini adalah hak lama, Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan sebagai berikut:

- (1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan **alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan** yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya;
- (2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan **kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut** oleh pemohon pendaftaran dan pendahuluan-pendahulunya, dengan syarat:
 - a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
 - b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa di dalam Penjelasan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak. Alat-alat bukti tertulis yang dimaksudkan dapat berupa:

- a. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnatie* (Staatsblad 1834-27), yang telah dibubuhui catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik;
- b. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* (Staatsblad 1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan;
- c. surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan;
- d. sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959;
- e. surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya;
- f. akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini;
- g. akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan;
- h. akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977;
- i. risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan;
- j. surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah; atau
- k. petuk Pajak Bumi/landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961;
- l. surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; atau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

m. lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, Pasal VI dan Pasal VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA;

Dalam hal bukti tertulis tersebut tidak lengkap atau tidak ada lagi, pembuktian kepemilikan itu dapat dilakukan dengan keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya menurut pendapat Panitia Ajudikasi dan pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis. Yang dimaksud dengan saksi adalah orang yang cakap memberi kesaksian dan mengetahui kepemilikan tersebut;

Menimbang bahwa di dalam Penjelasan Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa ketentuan ini memberi jalan keluar apabila pemegang hak tidak dapat menyediakan bukti kepemilikan sebagaimana dimaksud ayat (1), baik yang berupa bukti tertulis maupun bentuk lain yang dapat dipercaya. Dalam hal demikian pembukuan hak dapat dilakukan tidak berdasarkan bukti kepemilikan akan tetapi berdasarkan bukti penguasaan fisik yang telah dilakukan oleh pemohon dan pendahulunya. Pembukuan hak menurut ayat ini harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. Bahwa penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan dilakukan secara nyata dan dengan itikad baik selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut;
- b. Bahwa kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah tersebut selama itu tidak diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat desa/kelurahan yang bersangkutan;
- c. Bahwa hal-hal tersebut diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya;
- d. Bahwa telah diberikan kesempatan kepada pihak lain untuk mengajukan keberatan melalui pengumuman sebagaimana dimaksud Pasal 26;
- e. Bahwa telah diadakan penelitian juga mengenai kebenaran hal-hal yang disebutkan di atas;
- f. Bahwa akhirnya kesimpulan mengenai status tanah dan pemegang haknya dituangkan dalam keputusan berupa pengakuan hak yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis;



Menimbang, bahwa setelah mempertimbangkan aspek hukum tentang kepemilikan tanah, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan aspek hukum tentang jual-beli tanah yang selengkapny sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sejak diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960 yang menghapuskan dualisme hukum tanah di Indonesia, pengertian jual beli tanah dapat diartikan sebagai jual beli tanah dalam pengertian Hukum Adat, mengingat Hukum Agraria yang berlaku adalah Hukum Adat sebagaimana termuat dalam Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang berbunyi:

"Hukum Agraria yang berlaku atas, bumi, air dan ruang angkasa adalah Hukum Adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum Agama".

(Bandingkan dengan: Sahat HMT Sinaga, *jual beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bekasi, 2007, Halaman 18)

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, terkait dengan syarat **terang**, di dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa, "Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut: pejabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria." Selanjutnya di dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa, "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui **jual beli**, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku".

Menimbang, bahwa terkait dengan syarat **terang**, tersebut terdapat pula 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 22 Maret 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-tidaknya di hadapan Kepala Desa yang bersangkutan";

f. Putusan Mahkamah Agung No. 3045 K/Pdt/1991, menyatakan, "Jual beli tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan sertifikat tanah merupakan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan di atas, dihubungkan dengan:

- Dalil Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang menyatakan bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi memiliki tanah dengan dasar membeli dari Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, pada tanggal 12 maret 2020 Seluas \pm 8000 m² dan pada tanggal 01 april 2020 Seluas \pm 13.050 m², yang dilakukan melalui kesepakatan secara tertulis;
- Dalil Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang menyatakan bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak pernah menjual tanahnya kepada siapapun tidak pernah menerima uang dari siapapun terkait jual beli tanah yang dimiliki oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, tidak pernah sama sekali melakukan Transaksi, menyuruh kepada siapapun untuk Menjual Tanah di Penijawan Desa Palembapang Kecamatan Kalianda Kabupaten Lampung Selatan, seperti yang ada dalam gugatan Penggugat pada posita 1 dan 2 yang pada pokoknya pada tanggal 12 maret 2020 antara Penggugat dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengadakan jual beli tanah dimana penggugat membeli sebidang tanah kebun seluas kurang lebih 8000 M² (delapan ribu meter persegi) dengan harga 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) dan pada tanggal 1 april 2020 pengugat kembali membeli tanah dengan ukuran 87 M² x 150 M² = 13.050 (tiga belas ribu lima puluh meter persegi) dengan harga Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) yang mana sebidang tanah kebun yang terletak di peninjauan/dusun IV RT.002 desa babulang kecamatan kalianda kabupaten lampung selatan yang Penggugat klaim bahwa tanah tersebut dibeli dari Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi sedangkan tanah Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi terletak di Desa Palembapang Kecamatan Kalianda Kabupaten Lampung Selatan;
- Dalil Tergugat II Konvensi menyatakan penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak pernah akan menyerahkan uang pembayaran tanah kepada tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, akan tetapi dari inisiatif tergugat II Konvensi sendiri untuk membayarkan dan menyerahkan



uang tersebut kepada Tergugat II Konvensi; Tergugat II Konvensi yang menyerahkan tanah tersebut kepada penggugat tanpa sepengetahuan Tergugat I Konvensi/Penggugat Konvensi; tergugat II Konvensi mengakui atas kesalahannya belum pernah mendapat hibah atau penyerahan waris dari Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi, sehingga tergugat II Konvensi melakukan kesalahan atau kelalaian dalam melakukan transaksi jual beli terhadap sebidang tanah kebun milik tergugat I Konvensi/Penggugat Konvensi di Dusun Peninjauan Desa babulang seluas ± 21.050 M2 (dua puluh satu ribu lima puluh meter persegi).; Tergugat II Konvensi Melakukan transaksi jual beli sebidang tanah di dusun Peninjauan Desa Babulang Kecamatan Kalianda kepada Penggugat tanpa sepengetahuan Tergugat I Konvensi/ Peggugat Rekonvensi;

maka menurut Majelis Hakim yang harus dipertimbangkan dalam membahas pokok persengketaan di antara kedua belah pihak adalah apakah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dapat membuktikan bahwa jual beli 12 maret 2020 Seluas ± 8000 m2 dan pada tanggal 01 april 2020 Seluas ± 13.050 m2, adalah sah menurut hukum dan sebaliknya apakah Tergugat dapat membuktikan bahwa jual beli tersebut tidak sah dan harus dibatalkan, sehingga berdasarkan bukti-bukti para pihak tersebut dapat ditentukan siapa pemilik hak atas tanah obyek sengketa.

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk mendukung pembuktian tentang dirinya sebagai pihak yang memiliki tanah obyek sengketa adalah sebagai berikut:

- 1. Bukti P-1**, berupa surat keterangan jual beli tanah kebun di Dusun IV Rt.002 Desa Babulang Kecamatan Kalianda Kabupaten Lampung Selatan tanggal 12 Maret 2020, yang dari dokumen tersebut diperoleh keterangan ADAM MACHYA (Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi) telah menjual sebidang tanah Kebun, kepada ADI AL AZHAR(Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) dengan ukuran: kurang lebih 8000m2 (delapan ribu meter) persegi, yang terletak di Dusun IV, RT 002, Desa Babulang, Kecamatan Kalanda, Kabupaten Lampung Selatan, dengan harga Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah), dengan disaksikan oleh saksi-saksi: Indra Irawan(Tergugat II Konvensi), Hasan Ibrahim, Ansori dan Jimi Armstrong, serta diketahui oleh Kepala Desa Babulang;
- 2. Bukti P-2**, berupa surat keterangan jual beli tanah kebun di Dusun IV Rt.002 Desa Babulang Kecamatan Kalianda Kabupaten Lampung Selatan tanggal 1 April 2020, yang dari dokumen tersebut diperoleh keterangan ADAM MACHYA (Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi) telah menjual sebidang tanah Kebun, kepada ADI AL AZHAR(Penggugat



Konvensi/Tergugat (Rekonvensi) dengan ukuran: kurang lebih 87mx150m=13.050 m² (Tiga belas ribu lima puluh meter) persegi, yang terletak di Dusun IV, RT 002, Desa Babulang, Kecamatan Kalanda, Kabupaten Lampung Selatan, dengan harga Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah), dengan disaksikan oleh saksi-saksi: Indra Irawan(Tergugat II Konvensi), Hasan Ibrahim, Siti Hasanah, Ansori dan Jimi Armstrong, serta diketahui oleh Kepala Desa Babulang;

3. Bukti P-3, berupa Foto yang diberi keterangan menandatangani surat keterangan jual beli, yang dari dokumen tersebut diperoleh keterangan, Tegugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi beserta istrinya menanda tangani Surat Jual Beli Tanah yang dimaksud dalam Bukti P-2;

4. Bukti P-4, berupa Foto yang diberi keterangan penyerahan uang Rp.150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), yang dari dokumen tersebut diperoleh keterangan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menyerahkan antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat II Konvensi;

5. Bukti P-5, Surat Somasi dari Kantor Advokat/Pengacara Ahmad Basuki, Sh & Partner, Yang dari Dokumen tersebut diperoleh keterangan Bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi memberikan Peringatan Kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengambil hasil tanam Kebun berupa tanaman Coklat dari tanah kebun yang dimaksud dalam Perkara Aquo;

6. Bukti P-6, Tanggapan Surat Somasi yang dimaksud dalam Bukti P-5 oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, yang dari Dokumen tersebut diperoleh keterangan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak pernah menjual seluruh tanah kebun yang dimaksud dalam perkara aquo;

7. Bukti P-7, Surat Tanda Terima laporan Polisi nomor : STPL/IX/2020LPG/Res LMSEL/SPKT, yang dari dokumen tersebut diperoleh keterangan bahwa orang tua Penggugat Konvensi/tergugat Rekonvensi melaporkan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi terkait dengan tindak pidana Pencurian;

8. Bukti P-8, Peta Wilkerstat/Non SLS RT.002 Dusun 04 Badan Pusat Statistik, yang dari dokumen tersebut diperoleh keterangan bahwa tanah Kebun yang dimaksud dalam perkara aquo masuk wilayah RT 002 Dusun 04 desa Babulang;

9. Bukti P-9, Gambar Lokasi Tanah kebun dalam perkara aquo, yang dari dokumen tersebut diperoleh keterangan Lokasi tanah kebun dalam perkara aquo;



Menimbang, bahwa selain itu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi juga telah menghadirkan saksi-saksi yaitu:

1. **Saksi JATORIYANSYAH** yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

- Bahwa permasalahan antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi serta Tergugat II Konvensi adalah persoalan mengenai jual beli tanah kebun, yang terletak di di Dusun IV, RT 002, Desa Babulang, Kecamatan Kalanda, Kabupaten Lampung Selatan;

- Bahwa saksi adalah Sekretaris Desa Babulang;

- Bahwa saksi yang menyaksikan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Istri menandatangani Surat Jual Beli yang dimaksud dalam Bukti P-2 dan Bukti P-3;

- Bahwa sebelum menandatangani Surat Jual Beli yang dimaksud Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi membaca isinya dan Tergugat II Konvensi juga menyatakan bahwa "ini surat jual beli sudah jadi", selanjutnya Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi beserta istri menandatangani surat jual beli tersebut;

- Bahwa awalnya pada tanggal 12 Maret 2020 Pak Hasan selaku orang tua dari Penggugat datang bersama Tergugat II Konvensi ke Kantor Desa Babulang untuk proses pembuatan Akte Jual Beli Tanah yang ada di Desa Babulang selanjutnya saya menanyakan kepada mereka apakah semuanya sudah jelas apa belum dan mereka menjawab sudah dan sudah ditandatangani oleh pihak penjual dan pembeli selanjutnya saya menanyakan tentang keberadaan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi selaku pemilik tanah dan dikatakan Tergugat II Konvensi selaku anak kandung dari Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengatakan bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak dapat ke kantor Desa karena sudah sepuh/ tua, kemudian selanjutnya pada tanggal 1 April 2020 ada transaksi kembali yang selanjutnya Saksi melaporkan hal tersebut kepada Kepala Desa dan Kepala Desa memerintahkan kepada saksi untuk mengeceknya karena takut ada permasalahan dikemudian hari;

- Bahwa pernah dilakukan mediasi di balai desa Babulang tentang permasalahan antara Penggugat Konvensi/Tergugat Konvensi dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi serta Tergugat II Konvensi terkait jual beli tanah kebun;

- Bahwa Pada saat mediasi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak mempermasalahkan Jual Beli yang dimaksud dalam Perkara aqua, akan tetapi permasalahan harga jual beli;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah tersebut dibeli oleh Penggugat kepada Tergugat II seharga Rp12.800,00 /meter (dua belas ribu delapan ratus rupiah);
- Bahwa setelah terjadi persoalan tersebut maka dilakukan pengukuran ulang oleh BPN dan setelah cek ZNT (Zona Nilai Tanah) maka keluarlah harga Rp14.000,00 (empat belas ribu rupiah) dan ketika Mediasi Penggugat bersedia menambah kekurangan harga tersebut akan tetapi Tergugat I menolaknya;
- Bahwa Lokasi Tanah dalam perkara aquo masuk ke wilayah Desa Babulang sesuai dengan Bukti P-8;

2. Saksi SUWARNI, yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengontrak tanah yang dimaksud dalam Perkara aquo menurut perjanjian selama 15 (lima belas) tahun senilai Rp86.000.000,00 (delapan puluh enam juta rupiah) akan tetapi Saksi baru berjalan 2 (dua) tahun Saksi diberitahu oleh Tergugat II Konvensi bahwa tanah tersebut telah dijual;
- Bahwa saksi diajak oleh Tergugat II Konvensi dan pak Hasan (orang tua Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) untuk kerumah pak Hasan untuk membicarakan pergantian uang tanah yang Saksi kontrak kepada Tergugat II;
- Bahwa saksi membenarkan orang yang berada dalam bukti P-4 adalah saksi, Orang Tua Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi yang pada saat itu sedang melakukan penyerahan uang jual beli tanah yang dimaksud dalam surat Jual beli Bukti P-2 serta saksi ikut menandatangani surat jual beli tersebut;
- Bahwa selanjutnya saksi menerima menerima uang pergantian sebesar Rp55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah) dari Tergugat II Konvensi;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut adalah milik Tergugat II Konvensi;

3. Saksi YAYAT SURAYAT yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

- Bahwa awalnya Pada tanggal 27 Mei 2020 saksi diajak oleh pak Hasan selaku orangtua dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk kelokasi kebun dalam Perkara Aquo, sampai ditujuan melihat ada orang yang belakangan saksi mengetahuinya bahwa orang tersebut adalah pak Adam atau Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi sedang panen buah kakao/ Coklat selanjutnya pak Hasan dan orang tersebut berbicara bahasa lampung yang saya tidak dapat mengetahui apa perbincangan mereka tersebut;



- Bahwa Sepengetahuan saksi objek tanah yang dimaksud dalam Perkara aquo Masuk ke wilayah Desa babulang;

4. **Saksi ANSORI**, yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi adalah Ketua RT 002 Dusun IV tempat lokasi Tanah yang menjadi objek Sengketa dalam perkara aquo;

- Bahwa saksi membenarkan tanda tangan dan menyaksikan Jual beli Tanah Kebun antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada tanggal 12 Maret 2020 (Bukti P-1) dan pada tanggal 1 April 2020 (Bukti P-2);

- Bahwa saksi sejak kecil tinggal Di dekat Objek sengketa dan sepengetahuan saksi objek tanah kebun dalam perkara aquo masuk ke wilayah Desa Babulang;

Menimbang, bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya telah menghadirkan alat bukti surat dengan dalil Tergugat, yaitu :

1. Bukti T.I-1, berupa Surat Keterangan Pembagian Hibbah, yang dari Dokumen tersebut diperoleh keterangan bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi memperoleh Tanah dalam Perkara aquo tersebut dengan cara Hibah dari Kedua Orang tuanya;
2. Bukti T.I-2 , berupa Kartu Keluarga No.1801062707090005, yang dari dokumen tersebut diperoleh keterangan satu keluarga dari Tergugat II Konvensi;
3. Bukti T.I-3, berupa laporan transaksi rekening Koran Bank BRI,yang dari dokumen tersebut diperoleh keterangan aliran transfer dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat II Konvensi melalui Rekening BRI 581401016269531;
4. Bukti T.I-4, berupa Surat Keterangan Jual Beli, yang dari dokumen tersebut diperoleh keterangan sama dengan Bukti P-1 yang diajukan Penggugat Konvensi/tergugat Rekonvensi;
5. Bukti T.I-5, Berupa Kutipan Akta Nikah Nomor : 280/60/III/2008;
6. Bukti T.I-6, berupa ATM Bank BRI ;
7. Bukti T.I-7, berupa Berita Acara tanggal 17 Juli 2020, yang dari dokumen tersebut diperoleh keterangan ada proses mediasi yang dilakukan kedua pihak untuk menyelesaikan permasalahan jual beli tanah kebun antara penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi yang pada pokoknya pada point 3 dan point 4 Berita acara tersebut mempersoalkan harga yang disepakati;



8. Bukti T.I-7b, berupa penandatanganan Berita Acara tanggal 17 Juli 2020 oleh Kepala Desa Palembapang dan Kepala Desa Babulang serta saksi-saksi;
9. Bukti T.I-8, berupa Surat pernyataan tanggal 20 Juli 2020, yang dari dokumen tersebut diperoleh keterangan bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi menyatakan masih memiliki tanah Kebun Yang disengketakan dalam perkara aquo;
10. Bukti T.I-9, berupa Fotokopi dari foto (Print Out dari foto); yang dari dokumen tersebut diperoleh keterangan Proses Mediasi yang dilakukan oleh para pihak dihadiri aparat desa dll;
11. Bukti T.I-10, berupa Fotokopi dari foto (Print Out dari foto), yang dari dokumen tersebut diperoleh keterangan Proses Mediasi Lanjutan yang dilakukan oleh para pihak dihadiri aparat desa dll;
12. Bukti T.I-11, berupa Fotokopi dari foto (Print Out dari foto), yang dari dokumen tersebut yang dari dokumen tersebut diperoleh keterangan yang sama dalam bukti P-4 yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
13. Bukti T.I-12, berupa Surat PBB tertanggal 01 Juni 2018 An.SOPYAN EFENDI;
14. Bukti T.I-13, berupa Surat PBB tertanggal 01 Juli 2019 An.SOPYAN EFENDI;
15. Bukti T.I-14, berupa Surat PBB tertanggal 01 Juni 2020 An.SOPYAN EFENDI;
16. Bukti T.I-15, berupa Sertifikat Hak Milik No.01147 atas nama Sopyan Efendi tertanggal 15 Desember 2017;

Menimbang, bahwa selain itu Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi juga telah menghadirkan saksi-saksi yaitu :

1. **Saksi HENDRIYADI**, yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:
 - Bahwa awalnya saksi mengetahui permasalahan ini ketika Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi melaporkan kepada saksi selaku Kepala Desa bahwa katanya ada warga Babulang yang masuk kebunnya yang selanjutnya setelah mendengar penjelasan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi selanjutnya saksi berinisiatif untuk mengadakan musyawarah kepada Penggugat dan Kepala Desa Babulang akan tetapi setelah mediasi atau musyawarah tersebut tidak ada titik temu;
 - Bahwa Sepengetahuan saksi tanah yang dimaksud dalam perkara aquo tersebut masuk wilayah Desa Palembapang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan pengakuan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi ia memang menandatangani surat tersebut akan tetapi ia tidak mengetahui jika surat tersebut surat keterangan jual beli tanah;
- Bahwa Sepengetahuan saksi alas hak tanah milik Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut ialah pemberian dari Raden Imba karena Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi ada silsilahnya maka datuknya Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi diberikan tanah adat;
- Bahwa saksi tidak bisa menunjukkan atau belum lihat bukti surat-surat yang menyatakan bahwa tanah kebun yang dimaksud dalam perkara aquo tersebut masuk Desa Palembapang;
- Bahwa Desa Babulang berbatasan langsung dengan Desa Palembapang;

2. Saksi SOPYAN EFFENDI, yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengetahui tanah tersebut yang dimaksud dalam perkara aquo milik Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa tanah kebun dalam perkara aquo berdekatan dengan tanah yang sudah bersertifikat milik saksi, dengan nomor sertifikat 01147 tertanggal 10 November 2017 yang dikeluarkan BPN(Badan Pertanahan Nasional) Kabupaten Lampung selatan;
- Bahwa saksi pernah mendengar cerita bahwa tanah tersebut katanya sudah dijual oleh anak Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi yakni Tergugat II Konvensi;

3. Saksi UMAR ISMAIL, yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui objek tanah yang menjadi sengketa dalam perkara aquo;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut diperoleh kakek Tergugat I Konvensi/Rekonvensi dengan cara membuka hutan atau membuka lahan;
- Bahwa lokasi tanah dalam perkara aquo berdekatan dengan tanah milik saksi dan masuk wilayah Palembapang;
- Bahwa saksi pada tahun 1964 saya membayar pajak tersebut dan tertera bahwa tanah tersebut masuk wilayah Desa Palembapang dan sampai saat ini tidak ada perubahan peta wilayah;
- Bahwa saksi pernah memberi izin warga Desa Babulang membuat jalan di tanah saksi untuk kepentingan umum;
- Bahwa Sepengetahuan saksi, Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi bisa baca tulis karena Tergugat I Konvensi/pengugta Rekonvensi dahulu sekira tahun 1980 an pernah menjadi anggota kepolisian;



Menimbang, bahwa Tergugat II Konvensi untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya telah menghadirkan alat bukti surat dengan dalil Tergugat, yaitu :

1. Bukti T.II-1, berupa Kartu Keluarga No.1801062707090005, sama dengan Bukti T.I-2 yang dari dokumen tersebut diperoleh keterangan satu keluarga dari Tergugat II Konvensi;
2. Bukti T.II-2, yaitu Kutipan Akta Nikah Nomor : 280/60/III/2008;
3. Bukti T.II-3, yaitu ATM Bank BRI;
4. Bukti T.II-4, Berita Acara tanggal 17 Juli 2020, yang dari dokumen tersebut diperoleh keterangan ada proses mediasi yang dilakukan kedua pihak untuk menyelesaikan permasalahan jual beli tanah kebun antara penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi yang pada pokoknya pada point 3 dan point 4 Berita acara tersebut mempersoalkan harga yang disepakati;
5. Bukti T.II-5, yaitu Surat pernyataan tanggal 20 Juli 2020, yang dari dokumen tersebut diperoleh keterangan bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi menyatakan masih memiliki tanah Kebun Yang disengketakan dalam perkara aquo;
6. Bukti T.II-6, berupa Fotokopi dari foto (Print Out dari foto); yang dari dokumen tersebut diperoleh keterangan Proses Mediasi yang dilakukan oleh para pihak dihadiri aparat desa dll;
7. Bukti T.II-7, berupa Fotokopi dari foto (Print Out dari foto), yang dari dokumen tersebut diperoleh keterangan Proses Mediasi Lanjutan yang dilakukan oleh para pihak dihadiri aparat desa dll;
8. Bukti T.II-8, yaitu Foto yang diberi keterangan penyerahan uang Rp.150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), yang dari dokumen tersebut diperoleh keterangan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menyerahkan uang melalui ayah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat II Konvensi;

Menimbang, bahwa selain itu Tergugat II Konvensi juga telah menghadirkan saksi-saksi yaitu:

1. **Saksi MAINI**, yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:
 - Bahwa sekira pada awal bulan September 2019 Awalnya Tergugat II Konvensi datang kerumah saksi dan berbincang-bincang dengan suami saya yang selanjutnya saya dipanggil suami saya ke ruang tamu dan mengatakan bahwa Tergugat II Konvensi mau pinjam ATM BRI saksi yang memang lama tidak terpakai;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui akan digunakan untuk keperluan apa ATM BRI milik saksi dipinjam oleh Tergugat II Konvensi;



- Bahwa saksi membenarkan Bukti T.II-3 dan Bukti T.I-6 ATM BRI yang dimaksud adalah ATM Milik saksi;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang dihadirkan oleh para pihak, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat yang diajukan oleh para pihak tersebut di atas, masing-masing pihak tidak ada yang mengajukan sertifikat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan **Bukti P-1, P-2, T-4, T.I-8, dan T.II-5** dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi, Majelis Hakim berpendirian sebagai berikut:

- Bahwa Bukti P-1, Bukti P-2, dan Bukti T.I-4, ketiganya merupakan dokumen yang menunjukkan adanya peralihan hak atas tanah, yang dalam hal ini Bukti P-1, Bukti P-2, dan Bukti T.I-4 menunjukkan adanya peralihan hak atas tanah dari Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Sedangkan Bukti T.I-1 hanya merupakan dasar kepemilikan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebelumnya;
- Bahwa Bukti T.I-8 dan Bukti T.II-5 hanya merupakan pernyataan sepihak, yang tidak dapat dijadikan dasar adanya peralihan hak atas tanah;
- Bahwa peralihan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Bukti P-1, P-2 dan Bukti T.I-4 tersebut telah memenuhi **syarat terang**, dalam jual beli karena telah dilakukan di hadapan kepala desa;
- Bahwa sehubungan dengan adanya:
 - a. Keterangan saksi-saksi yang dihadirkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, yang menerangkan bahwa telah terjadi Jual beli antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
 - b. Keterangan saksi-saksi dan Tergugat I Konvensi/penggugat Rekonvensi Tentang tidak pernah menerima uang pembayaran hasil Jual beli tanah yang dimaksud;
 - c. Keterangan saksi-saksi dan bukti-bukti foto serta bukti transfer menerangkan bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah beritikad baik dengan melakukan pembayaran;
 - d. Keterangan saksi-saksi dan bukti-bukti foto serta berita acara mediasi yang menerangkan pada intinya bukan permasalahan jual beli yang menjadi titik berat akan tetapi tidak sepatatnya harga;

menurut Majelis Hakim menunjukkan telah terpenuhi adanya **syarat terang** dalam jual beli tanah beserta isi di atasnya yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, karena dalam hal ini telah terjadi pembayaran yang diikuti dengan penyerahan Tanah Kebun dengan menanda tangani Surat Jual Beli ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan terpenuhinya syarat terang dan tunai tersebut maka Majelis Hakim berpendapat bahwa jual beli tanah obyek sengketa antara Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi **telah sah menurut hukum**;

Menimbang, bahwa mengenai obyek tanah, karena tidak terdapat bukti yang membantah kebenaran Bukti P-1 dan P-2, begitu juga bukti T.I-4 yang hanya berupa pernyataan sepihak, dan Bukti T.I-15 tidak dapat menunjukkan bahwa tanah bersertifikat tersebut berbatasan langsung dengan Tanah kebun yang dimaksud dalam perkara aquo yang tidak dapat mengalahkan Bukti P-1 dan P-2, yang berupa kesepakatan peralihan hak atas tanah, maka sepanjang mengenai obyek perkara, Majelis Hakim berpendirian untuk menggunakan yang tercantum di dalam Bukti P-1 dan P-2;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil Rapat Pleno Kamar Perdata yang tertuang dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7/2012. Di dalam butir ke-IX dirumuskan bahwa:

- Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).
- Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.

Kemudian Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4/2016 menyempurnakan SEMA No.5/2014 mengenai kriteria pembeli yang beritikad baik, di mana disebutkan dua kriteria berikut:

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu:
 - Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau;
 - Pembelian tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah), atau;
 - Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu:
 - i. dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat);
 - ii. didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual;
 - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.



b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, antara lain:

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/Hak Tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Menimbang, bahwa Majelis berpandangan berdasarkan bukti P-1 dan bukti P-2 dikaitkan dengan bukti P-3, bukti P-4, dan bukti P-9 Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan jual beli atas obyek tanah yang menjadi sengketa dalam perkara *aquo* dengan memperhatikan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yakni:

- i. dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat) (bukti P-1 dan bukti P-2);
- ii. didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual (bukti P-9);

Kemudian proses pembelian juga dilakukan dengan memperhatikan prinsip-prinsip kehati-hatian dengan meneliti dan melakukan transaksi jual beli tanah kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik tanah (bukti TI-1 dan bukti TI-8) dan Tergugat II Konvensi yang merupakan anak Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi (bukti TII-1 dan Bukti TII-3) sebagaimana dibuktikan dalam Bukti P-1, Bukti P-2, dikaitkan dengan Bukti P-3 dan Bukti P-4;

Menimbang, bahwa adanya jual beli yang terjadi antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/Penggugat rekonvensi serta Tergugat II Konvensi telah turut pula diakui Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi yang dibuktikan dengan Bukti TI-3 dan Bukti TI-4;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas maka Penggugat Konvensi/Tergugat Konvensi **telah dapat membuktikan** dalilnya bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi memperoleh tanah obyek sengketa beserta isi di atasnya melalui jual beli yang sah dari Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi. Sebaliknya Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi **tidak dapat membuktikan** bahwa jual beli tanah obyek sengketa



beserta bangunan di atasnya antara Penggugat Konvensi/Tergugat Konvensi dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Konvensi merupakan jual beli yang tidak sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa setelah mempertimbangkan pokok persoalan dalam perkara *aquo*, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan *petitum* gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam surat gugatan mengajukan *petitum* yang terdiri dari *petitum* primer yang memuat rincian satu per satu apa yang dituntutnya, dan *petitum* subsider hanya mohon agar Majelis Hakim menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap pengajuan *petitum* yang demikian, Majelis Hakim perlu memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam **Pasal 189 Rbg**, Majelis Hakim pada dasarnya tidak boleh mengabulkan melebihi apa yang dituntut dalam gugatan;
- Bahwa dalam praktik peradilan, apabila *petitum* yang diajukan tersebut terdiri dari *petitum* primer dan subsider yang sama-sama merinci satu per satu apa yang hendak diputuskan, akan tetapi apa yang dituntut tersebut adalah berbeda antara *petitum* primer dengan *petitum* subsider, maka Majelis Hakim hanya dibenarkan memilih salah satu di antaranya, apakah akan mengabulkan *petitum* primer atau subsider (**Putusan Mahkamah Agung No. 882 K/Sip/1974 tanggal 24 Maret 1976**, dimuat dalam Mahkamah Agung RI, Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, Cetakan Kedua, 1993, hlm. 334);
- Bahwa akan tetapi apabila *petitum* primer yang diajukan memuat rincian satu per satu apa yang dituntutnya, sedangkan *petitum* subsider hanya "mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)", sekiranya Majelis Hakim hendak mengabulkan gugatan berdasarkan *petitum* subsidiernya, maka menurut yurisprudensi sebagaimana kaidah hukum yang termuat dalam **Putusan Mahkamah Agung No. 140 K/Sip/1971 tanggal 12 Agustus 1971** bahwa: "Putusan hakim yang mengabulkan *ex aequo et bono* harus masih terkait dalam kerangka *petitum* primernya." Dengan demikian putusan yang hendak dijatuhkan berdasarkan *petitum* subsider tersebut harus memperhatikan kesesuaian antara peristiwa konkrit yang terbukti di persidangan dengan pokok persoalan terkait yang hendak diminta diputuskan dalam *petitum* primer;

Menimbang, bahwa terhadap *petitum* ke-1 (kesatu) tentang gugatan Penggugat dikabulkan semua, karena *petitum* tersebut berhubungan dengan



petitum lain, maka akan dipertimbangkan setelah mempertimbangkan *petitum-petitum* lainnya;

Menimbang, bahwa terhadap *petitum* ke-2 (kedua) tentang permohonan agar Surat Keterangan Jual Beli atas tanah obyek sengketa dinyatakan sah dan permohonan agar Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan sebagai pemilik sah atas tanah obyek sengketa beserta segala sesuatu di atasnya, Majelis Hakim berpandangan terhadap *petitum* tersebut karena sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, Penggugat Konvensi/Tergugat Konvensi **telah dapat membuktikan** dalilnya bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi memperoleh tanah obyek sengketa beserta segala sesuatu di atasnya melalui jual beli yang sah dari Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi. Sebaliknya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi **tidak dapat membuktikan** bahwa jual beli tanah obyek sengketa beserta bangunan di atasnya antara Penggugat Konvensi/Tergugat Konvensi dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Konvensi merupakan jual beli yang tidak sah menurut hukum, maka *petitum* tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan

Menimbang, bahwa terhadap *petitum* ke-3 (ketiga) tentang permohonan agar Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Pasal 1365 KUH Perdata menyatakan sebagai bahwa setiap perbuatan melanggar hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian.

Menimbang, bahwa dari rumusan Pasal 1365 KUH Perdata tersebut, maka yang menjadi unsur-unsur perbuatan melawan hukum adalah:

- Adanya suatu perbuatan melanggar hukum;
- Adanya kerugian;
- Adanya kesalahan;
- Adanya hubungan kausalitas (sebab-akibat) antara kesalahan dengan kerugian;

Menimbang, bahwa terdapat 4 (empat) kriteria perbuatan melanggar hukum, yang bersifat alternatif yaitu:

- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- Melanggar hak subyektif orang lain;
- Melanggar kaidah tata susila;
- Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;



(Bandingkan dengan: Setiawan, *Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata*, Cet. Ke-2, Bandung: Alumni, 2008, hal. 251);

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, Penggugat Konvensi/Tergugat Konvensi **telah dapat membuktikan** dalilnya bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi memperoleh tanah obyek sengketa beserta isi atasnya melalui jual beli yang sah dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi. Sebaliknya Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi **tidak dapat membuktikan** bahwa jual beli tanah obyek sengketa beserta isi di atasnya antara Penggugat Konvensi/Tergugat Konvensi dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Konvensi merupakan jual beli yang tidak sah menurut hukum.

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, oleh karena telah diakui atau setidaknya-tidaknya tidak disangkal atau setidaknya-tidaknya sesuai dengan hasil pemeriksaan setempat maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa objek yang menjadi sengketa pada perkara perdata Nomor : 45/Pdt.G/2020/PN Kla merupakan bidang tanah yang berisi tanaman perkebunan;
- Bahwa lokasi objek tanah yang menjadi sengketa pada perkara perdata Nomor : 45/Pdt.G/2020/PN Kla, para pihak menyatakan baik Penggugat maupun Para Tergugat adalah benar dan tidak berkeberatan dengan batas-batas yang ditunjukkan masing-masing pihak yang tertera pada gugatan Penggugat dan bukan merupakan kepemilikan orang lain selain daripada pihak yang berperkara;
- Bahwa objek sengketa tersebut diakui benar oleh pihak penggugat adalah dua bidang tanah yang dibeli oleh Penggugat dan Tergugat I mengakui bahwa objek tanah tersebut merupakan tanah milik dari Tergugat I;
- Bahwa Objek sengketa masih dikuasai oleh tergugat I Konvensi/penggugat Rekonvensi dan masih memetik Buah coklat yang ada diatasnya

Menimbang, bahwa dengan adanya fakta bahwa dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi masih tetap menguasai tanah obyek sengketa beserta isi di atasnya, meskipun telah diminta oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, padahal tanah obyek sengketa beserta bangunan di atasnya tersebut telah dijual kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, maka Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

- Bahwa perbuatan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang tetap menguasai tanah obyek sengketa beserta isi di atasnya, padahal tanah obyek sengketa beserta isi di atasnya tersebut telah dijual kepada



Penggugat Konvensi/Tergugat rekonsensi merupakan **perbuatan melanggar hukum** karena setidaknya:

- i. Melanggar hak subyektif orang lain, dalam hal ini Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi selaku pemilik atas tanah obyek sengketa dan pemilik isi di atas tanah obyek sengketa;
- ii. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain, karena seharusnya Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi mengembalikan tanah obyek sengketa beserta isi di atasnya, kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi, selaku pemiliknya, pada saat Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi akan menguasainya;

- Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonsensi telah **menimbulkan kerugian** bagi diri Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi, yang dalam hal ini adalah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi tidak dapat menguasai tanah obyek sengketa sepenuhnya, yang mana hal tersebut disebabkan oleh karena **kesalahan** Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonsensi yang telah melakukan penguasaan atas tanah obyek sengketa dan segala sesuatu di atasnya;

- Bahwa perbuatan Tergugat II Konvensi yang tidak terbuka dengan Orang Tuanya yaitu Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonsensi sehingga membuat Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonsensi merasa tidak pernah menjual;

- Bahwa **ada hubungan kausalitas (sebab-akibat)** antara kesalahan yang dilakukan oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat rekonsensi dengan kerugian yang dialami oleh Penggugat Konvensi/Tergugat rekonsensi. Dalam hal ini, apabila Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonsensi tidak melakukan penguasaan terhadap tanah obyek sengketa beserta isi di atasnya, maka Penggugat konvensi/Tergugat rekonsensi akan dapat menikmati tanah obyek sengketa beserta bangunan di atasnya, tanpa ada gangguan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi telah berhasil membuktikan dalilnya bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonsensi dan Tergugat II Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum. Dengan demikian *petitum* ke-3 (ketiga) dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap *petitum* ke-4 (keempat) Menyatakan sah menurut hukum Penggugat adalah pemilik atas sebidang tanah kebun yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimaksud dalam Perkara aquo, oleh karena berhubungan dengan Petitum Ke-2 (kedua) yang sebelumnya sudah dipertimbangkan dan dikabulkan diatas, maka majelis hakim akan mengambil alih pertimbangan diatas. Dengan demikian Petitum Ke-4(keempat) dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap *petitum* ke-5 (kelima) tentang ganti rugi Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI mengatur masalah ganti rugi sebagai berikut:

1. Putusan Mahkamah Agung RI No. 588 K/Sip/1983, tertanggal 28 Mei 1984 menyatakan: "Bahwa tentang tuntutan Penggugat asal sub 5 yaitu mengenai ganti rugi karena tidak disertai dengan bukti-bukti maka harus ditolak";
2. Putusan Mahkamah Agung RI No. 19 K/Sip/1983, tertanggal 3 September 1983 menyatakan: "Bahwa oleh karena gugatan ganti rugi tersebut tidak diperinci dan lagi pula belum diperiksa oleh judex facti, maka gugatan ganti rugi tersebut tidak dapat diterima";
3. Putusan Mahkamah Agung RI No. 550 K/Sip/1979, tertanggal 8 Mei 1980 yang menyatakan: "Bahwa petitum ke 4 s/d 6 dari Penggugat asal tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima oleh sebab kerugian-kerugian yang diminta tidak diadakan perincian";
4. Putusan Mahkamah Agung RI No.1057.K/Sip/1973, tanggal 25 Maret 1976 yang menyatakan: "Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung. Karena Pembanding I tidak dapat membuktikan adanya kerugian materiil akibat perbuatan Terbanding I, Gugatan Rekonvensi (ganti rugi karena PMH) harus ditolak";

Menimbang, bahwa berdasarkan yurisprudensi di atas ganti rugi yang diderita oleh seseorang harus dibuktikan bentuk nyata-nyata kerugian yang diderita dan karena tuntutan ganti rugi materiil serta immateriil tidak dibuktikan bentuk dan jumlah kerugian yang nyata-nyata telah diderita oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi di persidangan, maka Majelis berpandangan terkait tuntutan ganti rugi tersebut tidak dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap *petitum* ke-6 (keenam) tentang sita jaminan, karena selama persidangan berlangsung Majelis Hakim tidak pernah mengeluarkan penetapan sita dan Majelis Hakim memandang tidak ada alasan untuk melakukan hal tersebut, maka petitum tersebut tidak berdasar dan haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-7 (ketujuh) tentang uang paksa (*dwangsom*), Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, *dwangsom* (uang paksa) tidak diatur di dalam HIR maupun RBg, adapun ketentuan yang mengaturnya adalah Pasal 606 a *Reglement op*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

de *Rechtvordering* (Rv), yang menyatakan sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain dari pada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali terdakwa tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa;

Menimbang, bahwa beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI mengatur masalah *dwangsom* sebagai berikut:

1. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1172/K/Pdt/2055 tertanggal 30 Januari 2006 dalam pertimbangannya menyatakan, "...namun tentang amar pembayaran uang denda sebesar Rp100.000,00 setiap hari bila Tergugat lalai menjalankan putusan tersebut harus ditiadakan, karena pada hakekatnya hukuman tersebut merupakan hukuman pembayaran uang paksa/*dwangsom* yang menurut Pasal 611 a ayat (1) kalimat terakhir B.Rv, lembaga uang paksa tidak dapat diterapkan dalam suatu putusan yang mengandung dictum penghukuman membayar sejumlah uang, karena penghukuman untuk membayar sejumlah uang itu selalu dapat diwujudkan (misalnya dengan upaya paksa/eksekusi)".
2. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 307 K/Sip/1976 yang menyatakan bahwa Tuntutan akan uang paksa harus ditolak dalam hal putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil bila keputusan yang bersangkutan mempunyai kekuatan yang pasti.
3. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 307/K/Sip/1976, tanggal 7 Desember 1976 yang menyatakan bahwa *dwangsom* akan ditolak apabila putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil.
4. Putusan Mahkamah Agung RI No. 79/K/Sip/1972 yang menyatakan bahwa *dwangsom* tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang.

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 606 huruf a Rv dan beberapa Yurisprudensi di atas dapat disimpulkan bahwa uang paksa (*dwangsom*) hanya dapat dibebankan terhadap keputusan hakim yang mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain dari pada membayar sejumlah uang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka majelis hakim berpendapat terhadap obyek sengketa dapat dilakukan eksekusi riil setelah nantinya perkara *aquo* memiliki kekuatan hukum tetap maka tidak ada cukup alasan untuk menghukum Para Tergugat dengan uang paksa, oleh karena itu petitum Ke-7 (ketujuh) haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap *petitum* ke-8 (kedelapan) tentang putusan serta merta, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;



Menimbang, 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 terhadap *petitum* ke-9 (kesembilan) tentang kewajiban Tergugat konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk tunduk atas putusan ini, menurut Majelis Hakim, meskipun substansinya benar, namun petitum tersebut tidak perlu dicantumkan dim dalam amar putusan, karena setiap putusan hakim akan mengikat bagi para pihak dan ditaati oleh para pihak;

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

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi **pada pokoknya** adalah adanya keberatan dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sehubungan dengan Tidak diakuinya jual beli tanah yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, sehingga perjanjian jual beli tanah Kebun tersebut harus dibatalkan sebagaimana ketentuan Pasal 1517 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tersebut, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah mengajukan sangkalan pada pokoknya menyatakan bahwa jual beli tanah antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa terlepas dari dalil-dalil gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi maupun jawaban Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, namun setelah mempelajari gugatan rekonvensi, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap *petitum* ke-1 (kesatu) tentang gugatan Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya dikabulkan semua, karena *petitum* tersebut berhubungan dengan *petitum* lain, maka akan dipertimbangkan setelah mempertimbangkan *petitum-petitum* lainnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap *petitum* ke-2 (kedua) Gugatan Rekonvensi tentang Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), Majelis berpendapat telah dipertimbangkan terdahulu dalam Pokok Perkara, yang menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka majelis berpendapat *Petitum* ke-2(kedua) Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena *petitum* ke-2 dinyatakan ditolak maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan *petitum-petitum* Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi selanjutnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka terhadap *petitum* ke-1 (kesatu) ditolak untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan dikabulkan sebagian sedangkan Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dinyatakan ditolak, maka berdasarkan Pasal 192 ayat (1) Rbg Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi sebagai pihak yang dikalahkan harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria; Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, Reglemen Hukum Acara Perdata Daerah Luar Jawa dan Madura atau Rbg (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura, Stb. 1927-227*), dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Sah Surat Keterangan Jual Beli sebidang tanah kebun antara Adi AL Azhar (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) dan Adam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Machya (Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi) yang dibuat tanggal 12 Maret 2020 dan Tanggal 01 April 2020;

3. Menyatakan bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;

4. Menyatakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah pemilik sah atas sebidang tanah kebun seluas kurang lebih 8.000 M² (delapan ribu meter persegi) yang terletak di Peninjauan/dusun IV Rt.002 Desa Babulang Kecamatan Kalianda Kabupaten Lampung Selatan dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Kebun Milik Bapak Machya;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Kebun Milik Bapak Hadri Barang dan Sobri Usman;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Kebun milik Bapak Suhada;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Kebun milik Bapak Soyan Tahir; dan

sebidang tanah kebun yang berukuran kurang lebih 87 M² X 150 M² = 13.050 M² (tiga belas ribu lima puluh meter persegi) yang terletak di Peninjauan/Dusun IV Rt.002 Desa Babulang Kecamatan Kalianda Kabupaten Lampung Selatan dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan langsung dengan Tanah Kebun Milik Bapak Adam Machya
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Kebun Milik Bapak Adi Alazhar
- Sebelah Barat berbatasan langsung dengan Tanah Kebun milik Bapak Suhada
- Sebelah Timur berbatasan langsung dengan Tanah Kebun milik Bapak Justri Tahir.

5. Menghukum Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk menyerahkan tanah obyek sengketa beserta segala sesuatu yang berada di atasnya kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

6. Menolak Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selain dan selebihnya

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan Gugatan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi ditolak;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp3.038.000,00 (Tiga Juta tiga puluh delapan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kalianda, pada hari Selasa 16 Februari 2021, oleh kami, Chandra Revolisa, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Ajie Surya Prawira, S.H. dan Ryzza Dharma, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kalianda Nomor 45/Pdt.G/2021/PN Kla tanggal 30 September 2020, putusan tersebut diucapkan pada hari Selasa tanggal 23 Februari 2021 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Rajes Mizandi, S.H., M.H., Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat, dan Kuasa Tergugat I, tanpa dihadiri oleh Tergugat II atau Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ajie Surya Prawira, S.H.

Chandra Revolisa, S.H..MH

Ryzza Dharma, S.H.

Panitera Pengganti,

Rajes Mizandi, S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3.....P	:	Rp101.000,00;
roses	:	
4.....P	:	Rp30.000,00;
NBP	:	
5.....P	:	Rp600.000,00;
anggihan	:	
6.....P	:	Rp2.225.000,00;
emeriksaan setempat	:	
7. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
8. Penggandaan.....	:	Rp32.000,00;
Jumlah	:	Rp3.038.000,00;
(tiga juta tiga puluh delapan ribu rupiah)		